

5-05-23

## Van een compacte naar een ontspannen stad

*Rigoureuze voortzetting van de verdichtingsaanpak gaat niet werken. Vijf redenen waarom bouw in het buitengebied noodzakelijk is.*

[Friso de Zeeuw](#)

Hoe ver gaat de verdichting van steden voordat de nadelen de voordelen overtreffen? De vraag is relevant nu de 'Woondeals' met forse verdichtingsambities bestuurlijk zijn afgetikt en een nieuwe nationale Nota ruimtelijke ordening in steigers staat. Zo wil het gemeentebestuur van Utrecht [60.000 woningen](#) binnen bestaand stedelijk gebied bijbouwen.

De opvattingen lopen ver uiteen. Een meerderheid in Tweede Kamer sprak zich onlangs bij motie uit voor [afschaffing van de Ladder voor duurzame verstedelijking](#). Bij uitstek het icoon van het compacte stad-beleid. Afschaffing past prima in het advies [Straatje erbij](#) van het Economisch Instituut voor de Bouw.

De voorstanders van verdichting timmeren intussen onvermoeibaar aan de weg. Recent met een [onderzoek naar de publieke kosten](#) in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en met een [webinar van Platform31](#) waarin de deelnemers concluderen dat verdichting van naoorlogse wijken de leefbaarheid bevordert. In de afgelopen decennia heeft het bijbouwen binnen bestaande stedelijke gebieden onmiskenbaar zoden aan de dijk gezet. Van 2005 tot 2020 werden volgens het College van Rijksadviseurs zo'n [720.000 woningen](#) in de stad toegevoegd.

[Samen met drie collega's uit wetenschap en bestuurspraktijk](#) verdedig ik de stelling dat rigoureuze voortzetting van de verdichtingsaanpak onwenselijk is. De succesformule gaat zich in de staart bijten. Daarvoor zien wij een vijftal redenen.

Allereerst wordt het steeds lastiger en kostbaarder aan alle milieu-, klimaat- en duurzaamheidsrandvoorwaarden te voldoen. Denk aan geluidhinder, bodemsanering, veiligheid, [gezondheid](#) en de benodigde ruimte voor groen en water.

Daarnaast vrezen omwonenden bij verdichting voor de [leefbaarheid](#) van hun buurt, ook omdat uitzicht, kleine groene oases verdwijnen en een tekort aan parkeerplaatsen dreigt.

Volgende argument: binnenstedelijk bouwen betekent doorgaans: kleine appartementen realiseren. Die toevoeging spoort niet met [de dominante woonwensen](#) waarbij juist de behoefte groeit aan grondgebonden woningen.

Een vierde bezwaar is dat transformatie van bedrijventerreinen [ondernemingen uit de stad verdrijft](#). Vaak ontbreekt voor weggeschoven bedrijvigheid een (nabije) alternatieve locatie.

Als laatste obstakel benoemen wij het enorme financiële tekort waarmee de binnenstedelijke verdichtingsprogramma's gepaard gaan. Dat ongedekte tekort komt [volgens berekeningen van Rebel en Decisio](#) tot 2030 uit op circa 5 miljard euro en loopt daarna verder op.

Voorstanders van binnenstedelijke verdichting argumenteren dat de infrastructuur in de stad al klaar ligt. Maar bijbouwen van forse aantallen woningen maakt kostbare aanpassingen en 'schaalsprongen' noodzakelijk. Uiteraard is ook bouwen buiten het bestaand stedelijk gebied aan de rand allerminst gratis. Het kosten- en dekkingsplaatje ziet er veelal gunstiger uit, met de aantekening dat dit per locatie flink kan verschillen.