



Bouw in de buurt

Leidraad voor Nederland

CRa

College van
Rijksadviseurs

Bouw in de buurt
Leidraad voor Nederland

Colofon

Deze publicatie en alle relevante onderzoeken en rapporten zijn gratis te downloaden op collegevanrijksadviseurs.nl.

Tekst: Tijs van den Boomen op basis van gesprekken met Wouter Veldhuis (Rijksadviseur voor de fysieke leefomgeving). Met medewerking van Mike Emmerik en Rosa Stapel.

Uitgave van het College van Rijksadviseurs, bestaande uit Francesco Veenstra (Rijksbouwmeester) Jannemarie de Jonge en Wouter Veldhuis (Rijksadviseurs voor de fysieke leefomgeving).

Postadres: Postbus 20952, 2500 EZ Den Haag
Bezoekadres: Korte Voorhout 7, 2511 CW Den Haag
Telefoon: (088) 115 81 71

Oktober 2022

Inhoud

Nood aan woningen	7
Lessen uit het verleden	9
Hoop	9
En vrees	10
Wat te doen	11
Bouwen voor wie?	11
En wie profiteert er verder nog van?	12
Wat is in de buurt?	13
Vraagtekens	15
Dichter en toch groener, kan dat?	15
Nimby? Of toch Wimby?	16
Wordt het niet onbetaalbaar?	18
Gaat het niet eindeloos lang duren?	19
Wat er verder nodig is	21
Mixen	21
Mobiliteitstransitie	21
Energietransitie	22
Sturing en financiën	22
De 22e eeuw begint nu	24
De oogst van vijftien jaar bouwen in de buurt	27
Leeslijst	39

Nood aan woningen

Is de bouw van nieuwe woningen een doel op zich? Of is de bouwopgave een hefboom voor een breed scala aan maatschappelijke investeringen?

Als de eerste vraag de juiste is, dan is het antwoord simpel: er zijn te weinig huizen. Dan moeten verkenneren op zoek naar ruimte voor al die woningen, zodat ontwerpers kunnen gaan ontwerpen, ontwikkelaars kunnen ontwikkelen en bouwers kunnen bouwen.

Wij denken dat dat het antwoord is op de verkeerde vraag.

Het woningtekort staat volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek op een historisch *dieptepunt*, het gat tussen het aantal woningen en het aantal huishoudens is nog maar klein.¹ Hoe kan er dan toch een oververhitte woningmarkt zijn? Die blijkt te worden veroorzaakt door financiële factoren én door het infarct op de woningmarkt.² Om doorstroming op gang te brengen, moet je bouwen voor de groepen die nu buitenboord vallen: starters en senioren.

Door de ontbrekende woningen op de juiste plaats te bouwen, namelijk *in de buurt*, versterk je tevens de basis van de woningen die er al staan. De investeringen worden dan een impuls om de grote maatschappelijke opgaven van deze tijd aan te pakken, van de klimaatcrisis tot eenzaamheid.

- ¹ Vlak na de Tweede Wereldoorlog had Nederland een tekort van 482.000 woningen, in 1960 was dat 300.000 en in 2021 nog 77.000. Bron: video '[De woningmarkt](#)', Peter Hein van Mulligen, CBS, 12 april 2022. Het ministerie van BZK becijferde voor 2021 een groter tekort aan woningen, namelijk 279.000. Het verschil wordt vooral veroorzaakt doordat BZK de geschatte woningvraag van starters en tijdelijk gehuisveste mensen meetelt. Bron: '[Het statistisch woningtekort nader uitgelegd](#)', ABF en BZK, 17 juni 2021. Deze andere berekeningsmethode doet overigens niets af aan de historische trend die het CBS schetst.
- ² Het CBS wijst aan de financiële kant op de lage rente, gestegen inkomens en de opkomst van particuliere beleggers (ibid). Dit wordt bevestigd door De Nederlandse Bank: '[Huizenprijs hangt meer samen met financieringsruimte koper dan met woningtekort](#)', 16 juli 2020. De doorstroming stopt volgens het CBS door de combinatie van een sterke groei van het aantal jongvolwassenen en zelfstandig wonende ouderen en de bouw van grote woningen die voor beide groepen niet interessant zijn.

Maar is er *in de buurt* wel plaats? En kost dat niet te veel tijd en geld? De ervaring leert dat Nederland al jaren met succes in de buurt bouwt, alleen wordt dat stelselmatig over het hoofd gezien.

In deze leidraad zetten wij als College van Rijksadviseurs (CRa) onze visie op de woningbouwopgave uiteen. Als ‘leeslijst’ zijn samenvattingen van de belangrijkste onderzoeken op dit terrein opgenomen, op onze website collegevanrijksadviseurs.nl vindt u de onderzoeken zelf.

Lessen uit het verleden

Nederland telt acht miljoen woningen. Zelfs als je daar een miljoen aan toe zou voegen, dan is dat nog ‘maar’ ruim tien procent. Dus is het verstandig om eerst te kijken hoe die bestaande woningen er eigenlijk zijn gekomen. En waar.

Het dominante beeld dat opdoemt, is dat van een stad waaraan de afgelopen eeuwen steeds nieuwe ringen zijn toegevoegd, met de Vinexwijken als laatste uitbreiding. En van dorpen met een rand van witte villa’s.

Die beelden kloppen, maar de steden én dorpen groeiden al die tijd ook naar binnen, door een gestaag proces van verdichting. Juist die groei *naar binnen* is de afgelopen vijftien jaar steeds belangrijker geworden, de groei naar buiten verloor juist aan belang.

Hoop

Het CRa heeft in kaart gebracht waar de woningen de afgelopen vijftien jaar terecht zijn gekomen door de ontwikkeling van alle Nederlandse buurten te analyseren. Tussen 2005 en 2020 zijn er in Nederland 720 duizend woningen gebouwd.³ Ruim 450 duizend daarvan kwamen binnen bestaande woonbuurten terecht.⁴ Als je ook de transformatie van bedrijventerreinen en havens meetelt, kom je nog hoger uit.

Bijna twee van elke drie woningen zijn de afgelopen vijftien jaar dus gerealiseerd door bouwen in een bestaande buurt. In zo’n duizend buurten was de verdichting zelfs meer dan tien procent. Deze hoge aantallen hebben ons als CRa ook verrast.

Hoe komt het dat alle aandacht uitgaat naar *uitbreidingen* en er nauwelijks oog is voor de veel grotere *inbreidingen*? Omdat, als het bouwstof is gaan liggen, mensen de vernieuwde situatie al snel als vanzelfsprekend ervaren. Dat geldt nog sterker als de woningen met

³ Zie de samenvatting van het CRa-onderzoek op pagina 28. Een meer theoretische benadering over verdichting biedt het PBL-rapport *Rudifun 2022. Ruimtelijke Dichtheden en Functiemenging in Nederland*. Zie pagina 62.

⁴ De meeste woningen kwamen terecht in (hoog-)stedelijke gebieden, maar ook de ‘dorpse’ buurten (met minder dan 15 woningen per hectare) groeiden, in totaal met 130 duizend woningen. Ruim de helft van de dorpse buurten is de afgelopen vijftien jaar verdicht.

respect voor de context zijn toegevoegd, zoals gelukkig steeds vaker gebeurt.⁵

Bouwen in de buurt lukt steeds beter, het is alleen wat zuur dat het succes onopgemerkt blijft. Niet voor het ego van de architecten, stedenbouwers, ontwikkelaars en bestuurders, maar omdat het daardoor moeilijk is om het grote plaatje te zien.⁶

En vrees

De ontwikkelingen van de laatste decennia geven dus hoop voor de toekomst, maar er zijn ook cijfers die tot nadenken stemmen. In 1900 telde een gemiddeld huishouden 4,5 personen, in 2020 waren dat er nog maar 2,1, een afname van 54 procent. De dichtheid daalde nog scherper: van 260 mensen per hectare naar 60, een min van 77 procent.⁷

Nederlanders wonen bovendien groot, zo leert internationaal vergelijkend onderzoek: per persoon beschikken ze gemiddeld over 64 vierkante meter woonruimte, terwijl de Duitsers en Engelsen het met bijna een derde minder doen.⁸

Door dit sluipende proces van verdunning hebben we steeds meer ruimte nodig en dragen bovendien steeds minder mensen de kosten daarvan.⁹ Verdunning holt ook de basis onder voorzieningen uit, van winkels tot gezondheidsinstellingen en van scholen tot verenigingen.

- 5 Symbolisch is het *Jaarboek Architectuur in Nederland 2020/2021*, dat het Spaarndammerhart in Amsterdam uitverkoos voor de cover. Dit schitterende woningcomplex sluit zo goed aan bij zijn context dat het op een positieve manier onzichtbaar is.
- 6 Wibaut had het in zijn beroemde speech *Morgen* bij het 650-jarig bestaan van Amsterdam over 'het morgen dat wij worden zien'. Dat was in zijn tijd van stadsuitbreidingen letterlijk het geval, tegenwoordig kost het meer moeite om dat te zien.
- 7 De stedenbouwkundige Christian Rommelse van Studio Bereikbaar, aan wie deze cijfers zijn ontleend, waarschuwt voor de 'wet van behoud van ruimte'. Daarmee verwijst hij naar de 'wet van behoud van file', de vicieuze cirkel die optreedt als je files probeert te bestrijden met meer asfalt. Zo jaagt bouwen in het weiland de vraag naar ruimte alleen maar aan. Bron: '[Wet van behoud van ruimte](#)', ChristianRommelse.nl, 27 juni 2021.
- 8 Katie Williams, 'Space per person in the UK: A review of densities, trends, experiences and optimum level', in: *Land Use Policy* 26 (4101), 2009.
- 9 In 1900 was er per persoon 40 vierkante meter te onderhouden bebouwde kom, in 2020 was dat ruim verviervoudigd tot 170 vierkante meter. Rommelse, ibid.

Wat te doen

Bouwen voor wie?

Er zijn twee gezinswoningen op elke drie woningen, terwijl slechts een van de vier huishoudens een tweoudergezin is. Het is dan ook een misverstand dat er nog meer huizen met tuinen nodig zijn voor gezinnen.¹⁰

De groep die op dit moment echt in de kou staat zijn de starters, vaak jongvolwassenen die nog geen huis hebben.¹¹ De tweede groep die niet worden bediend, zijn senioren die hun te groot geworden gezinswoning wel zouden willen verruilen voor een andere woning, maar die in de buurt geen geschikt appartement kunnen vinden.¹²

Bouwen voor senioren lenigt niet alleen de nood van de groep zelf, maar brengt ook een cascade van verhuizingen op gang, doordat woningen beschikbaar komen voor startende gezinnen. Dit noemen we het effect van de eerste orde.

Waar willen beide groepen wonen? Een deel van de starters is redelijk flexibel: vooral hoogopgeleiden valt een verandering van woonplaats licht, maar ze hebben wel een sterke voorkeur om dicht bij werk, opleiding en voorzieningen te wonen.

Mensen met een beroepsopleiding zijn honkvaster en willen bij familie en vrienden in de buurt blijven. Ook senioren willen hun sociale netwerk niet achterlaten, ze willen bovendien graag dezelfde huisarts en winkels houden.

Ligt bij hoogopgeleide starters een voorkeur voor de stad voor de hand, bij starters met een beroepsopleiding en senioren is bestending van de woonplaats het grondpatroon, of dat nu de stad is of het dorp. Wat beide groepen delen is de behoefte aan nabijheid – met een woning 'in de wei' is hun woonprobleem dus niet opgelost.

- 10 Dit misverstand wordt versterkt doordat veel ontwikkelaars, beslissers en ambtenaren zelf in de fase zitten dat ze behoefte hebben aan zo'n huis, dit verschijnsel staat bekend als de representativiteitsheuristiek.
- 11 Het CBS becijfert dat het aantal starters tussen 2014 en 2021 met 261 duizend groeide (een plus van 11 procent), van hen is twee derde oorspronkelijk afkomstig uit Nederland, een derde zijn migranten uit vooral Europa, Amerika en Azië.
- 12 Het aantal senioren dat zelfstandig blijft wonen nam in de periode 2014-2021 toe met 546 duizend.

En wie profiteert er verder nog van?

Afgezien van het spreekwoordelijke hutje op de hei staan woningen letterlijk nooit op zichzelf. Of ze nu een gehucht, dorp, stad of metropool vormen, altijd is het geheel meer dan de som der delen. Deze synergie zorgt dat bouwen in de buurt een effect van de tweede orde sorteert: betere steden, buurten en dorpen.

Al genoemd is de afkalvende basis voor voorzieningen. Door nieuwe woningen toe te voegen bewerkstellig je juist dat meer mensen gebruik maken van de winkels, scholen, artsen en cafés, en ook van de parken, stoepen en rioleringen. Of eigenlijk betekent het vooral een rem op de gestage afname van het aantal mensen dat er gebruik van maakt. Alleen al vanwege het autonome verdunningsproces is nietsdoen geen optie.

Woningen toevoegen kan ook zorgen voor voldoende massa om een buslijn in te stellen, een warmtenet rendabel te maken of een buurtwinkel te beginnen. Een relatief klein aantal nieuwe woningen kan het *tipping point* zijn om een hele wijk of een heel dorp op te tillen.

In de buurt bouwen betekent automatisch dat ook andere doelen dan wonen worden gediend. Een greep: versterking van de economische vitaliteit en sociale rechtvaardigheid, verduurzaming en slimme benutting van schaarse ruimte, verbetering van het woon- en leefklimaat, versnelling van de energie- en mobiliteitstransitie.¹³ Toevoeging van woningen in de buurt is een essentiële hefboom om urgente maatschappelijke opgaven aan te pakken. Diezelfde woningen in de wei bouwen zou betekenen dat je die investeringskracht verspilt.

Op de keper beschouwd betekent bouwen in de buurt dat je niet het bouwen zelf centraal moet stellen, maar de leefkwaliteit van de zittende én nieuwe bewoners.¹⁴ Door goed naar de lokale noden te kijken krijg je de woningen er 'vanzelf' bij. Of zoals een wethouder

van een middelgrote stad zei: 'Met mooie plekken maken, haal je ook mooie aantallen.'¹⁵

Bouwen in de buurt is natuurlijk geen toverstokje. Woningen toevoegen aan een arme buurt zorgt niet dat de bewoners ineens niet meer arm zijn. Maar versterking van de basis voor de voorzieningen leidt wel tot een betere buurt om arm in te zijn.¹⁶

Wat is in de buurt?

'In de buurt' is geen vastomlijnde, strak gedefinieerde plek. Wat in buurt is, en wat niet, wordt bepaald door te kijken naar *nabijheid*. Werk, school, winkels, gezondheidszorg, sport, recreatie en landschap moeten te voet, per fiets of met het ov goed bereikbaar zijn.

Nabijheid betekent dus dat nieuwe ontwikkelingen dáár komen, waar al veel mensen wonen of werken en waar het openbaar vervoer en het fietsnetwerk goed geregeld zijn, of dat makkelijk kunnen worden.

Uit die nabijheid vloeit ook voort op welk schaalniveau je moet kijken. Planologen hebben de neiging om naar metropoolregio's te kijken, en dan lijken zelfs satellietsteden al snel in buurt. Wat wij hier bedoelen is de nabijheid voor mensen van vlees en bloed. Noem het vijftienminutenstad, noem het bij de dorpspomp.

Nabijheid is een uitgangspunt dat net zo belangrijk is voor grote steden als voor kleine dorpen. Het is daarom zowel bruikbaar als de huidige groei van de grote stedelijke regio's doorzet, als wanneer die zou omslaan in een trek naar kleinere steden en grote dorpen.¹⁷

¹³ Vereniging Deltametropool onderscheidt in *Bouwen aan leefomgevingskwaliteit* 36 concrete doelen waaraan verdichting bijdraagt, verdeeld over vier categorieën: ruimte & mobiliteit (9x), sociaal & economie (9x), milieu & gezondheid (14x) en governance (4x). [Zie pagina 58.](#)

¹⁴ Concrete aanbevelingen voor de verhoging van de leefkwaliteit zijn te vinden in *Ruimte maken voor ontmoeting. De buurt als sociale leefomgeving*, het beleidsadvies dat Jet Bussemakers van de Raad voor Volksgezondheid & Samenleving samen met het CRA opstelde. [Zie pagina 64.](#)

¹⁵ Wethouder Ed Anker van de gemeente Zwolle op het symposium [Bouwen waar de mensen zijn](#), 14 maart 2022.

¹⁶ Dit begrip is ontleend aan de socioloog Arnold Reijndorp in [Verkenning van de rechtvaardige stad](#), Simon Franke en Wouter Veldhuis, 2019.

¹⁷ De combinatie van covid en videobellen zorgde voor een explosie van thuiswerken en een herwaardering voor de directe woon- en leefomgeving. Van een massale trek de stad uit, zoals in het buitenland soms te zien is, is in Nederland geen sprake. Wel neemt de populariteit van middelgrote steden met een intercitystation al jaren toe.

Nabijheid is per definitie lokaal en dat geldt ook voor het type woningen dat je toevoegt. De woningbouwopgave is meer dan aantallen woningen neerzetten, het is nadrukkelijk ook een manier om de structuur van een gebied te verbeteren.

De transformatie van een binnenstedelijk bedrijventerrein vraagt om andere ingrepen dan een verdichtingslocatie bij een intercitystation.¹⁸ Bij dorpse verdichtingen is maatwerk nog belangrijker: bouw daar geen eengezinswoningen voor mensen uit de stad, maar zorg voor voldoende woningen voor de eigen jongeren en ouderen.

Onder voorwaarden is bouwen in de buurt zelfs mogelijk op boerenerven. Je kunt bij 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing' op elk erf een of twee kavels voor villa's creëren, maar veel interessanter is om de bouwrechten bij de sloop van stallen samen te voegen en zo ruimte te scheppen voor woongemeenschappen.¹⁹

18 Bouwen bij stations, en met name bij multimodale knopen, is de kern van Transport Oriented Development. TOD is verwant aan de nabijheidsbenadering, maar toch suggereert TOD soms ongewenste ingrepen. Het is zonder meer zinvol om de stedelijke kwaliteit rond onderbenutte stations te versterken, maar dat geldt niet voor de bouw van monofunctionele woonwijken aan het einde van een ov-lijn.

19 Studioninedots laat in de studie *Dorps Verdichten* zien hoe je met een salderingsregeling per peilvak gemeenschappen van twaalf tot vijftig woningen kunt maken. [Zie pagina 50.](#)

Vraagtekens

Klinkt prachtig allemaal, dat bouwen in de buurt, maar er zijn vier hardnekkige vragen die in discussies steeds weer opduiken: worden alle parken straks volgebouwd met flats, werpen de mensen die er al wonen geen blokkades op, kan het financieel uit en gaat het snel genoeg? We behandelen ze achtereenvolgens.

Dichter en toch groener, kan dat?

Het eerlijke antwoord is: ja en nee. Om met het laatste te beginnen: metingen laten zien dat de hoeveelheid groen bij verdichting in absolute zin afneemt.²⁰ Maar eigenlijk is dat een antwoord op de verkeerde vraag, je moet namelijk niet naar de kwantiteit van het groen kijken, maar naar de kwaliteit. Het toevoegen van nieuwe woningen blijkt juist een kans te zijn om saaie grasvlaktes en braakliggend terrein te veranderen in parken, buurtmoestuinen en ecologische zones.²¹

Dat klinkt goed, maar gaat dat ook gebeuren? Ja, want niet alleen het geluk en de gezondheid van de zittende en de nieuwe bewoners vragen daar om, de klimaatdoelen dwingen het simpelweg af: groen in de bebouwde kom is alleen voor koeling en waterberging al keihard nodig.

Dan het schrikbeeld van de flats. Verdichten kan voor een deel gewoon worden gerealiseerd met grondgebonden woningen met een bescheiden tuin, of met een 'scharrelzone' die zorgt voor een vriendelijke overgang tussen privé en openbaar. Maar ook de bouw van appartementen leidt niet automatisch tot hoge torens. Bijna altijd volstaan gebouwen van een paar lagen die voorzien zijn van een collectieve binnentuin of die uitkijken op een park.²²

20 Het gaat hier om het groen in de buurt waar gebouwd wordt. De groene ruimte buiten de steden en dorpen wordt door in de buurt te bouwen juist gespaard, net als de natuur en de landbouwgrond.

21 Overigens is veel groen niet altijd noodzakelijk: op sommige plekken in de stad is juist behoefte aan hoogstedelijke openbare ruimte waar groene accenten volstaan.

22 De studie *Prachtig Compact NL* laat 36 ontwerprecepten zien voor een uitgewogen intensivering van de bebouwde kom. [Zie pagina 40.](#)

Groen en laag, dat is mooi, moet er dan nergens op worden ingeleverd? Toch wel, de auto zal moeten inschikken. Een flink stuk van de ruimte voor parkeerstroken, keerlussen en ventwegen is nodig voor woningen en groen, voor speelplekken en andere voorzieningen.

Verdichting en terugdringing van het autogebruik gaan hand in hand: voorzieningen op loop- of fietsafstand worden rendabel, de basis voor het ov-systeem en mobiliteit op maat wordt breder, het delen van vervoersmiddelen neemt toe.

Dat betekent niet dat de auto helemaal wordt uitgebannen. Voor de deur boodschappen uitladen, ja. Oma voor de deur afzetten, ook. Voor de deur parkeren, nee – behalve als je slecht ter been bent.

Nimby? Of toch Wimby?

Conservatisme is mensen eigen, en met reden: ze weten wat ze hebben, wat ze krijgen is nog maar de vraag. Daarbij komt dat de aversie voor verlies groter is dan de vreugde over de mogelijke winst. En om het nog erger te maken: omdat het bestaande er altijd lijkt te zijn geweest, lijken de nadelen ervan al even onvermijdelijk. In de psychologie heet dit ook wel de status quo bias.

Dat mensen hun hakken in het zand zetten bij veranderingen is begrijpelijk. Maar dat wil niet zeggen dat elke verandering ongewenst is. De burgers van de negentiende eeuw beschouwden de krottenwijken als een gegeven, de wederopbouwgeneratie vond het logisch dat de Dam en het Binnenhof als parkeerplaats werden gebruikt. Tot bleek dat het wel degelijk anders kon, en beter.

De weerstand tegen verandering is zeker legitiem als mensen met langdurige overlast te maken krijgen en al helemaal als ze (tijdelijk) hun huis uit moeten. Wie mensen overvalt met nieuwbouwplannen en de participatie vervolgens reduceert tot de minimaal verplichte voorlichtingsbijeenkomsten, die organiseert zelf het verzet: *Not in My Backyard*.

De voordelen van de eerste orde – een woning – zijn voor de nieuwe bewoners. Maar wie zegt dat dat alleen buitenstaanders moeten zijn? Het recht van de huidige bewoners om terug te keren

naar hun buurt beschouwen wij als een minimale eis bij sloop-nieuwbouw.²³

Maar waarom niet een stap verdergaan en een deel van de nieuwe woningen bestemmen voor mensen uit de buurt die nu nog geen eigen woning hebben, zoals de volwassen kinderen van buurtbewoners, of die een volgende stap willen zetten, zoals ouderen?²⁴ Door het percentage woningen voor buurtbewoners vooraf contractueel vast te leggen, ontstaat een stevige basis voor samenwerking.

Bouwen in de buurt leidt ook, zoals we hebben gezien, tot effecten van de tweede orde: het gaat niet alleen om stenen, de buurt als geheel wordt sterker en de leefkwaliteit hoger. Juist op dit niveau kunnen en moeten de huidige bewoners een grote inbreng hebben: het is hun buurt, zij weten wat er nodig is, deel de verantwoordelijkheid dus met hen.²⁵ Geef bewoners reden om te zeggen: *Welcome into My Backyard*.²⁶

Het is onze overtuiging dat de aantallen nieuwe woningen naar je toekomen als je dicht genoeg bij de bewoners ter plekke gaat staan. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de succesvolle verdichtingsverhalen in Amsterdam (grote stad), Veenendaal (middelgrote stad) en Sint-Oedenrode (dorp).²⁷

²³ Amsterdam kent, anders dan bijvoorbeeld Rotterdam, een herhuisvestingsverplichting. In de praktijk blijkt een groot deel van de bewoners daar uiteindelijk overigens geen gebruik van te maken, omdat ze hun woonsituatie op een andere manier kunnen verbeteren.

²⁴ In de kantorenstrip van Amsterdam Zuidoost wordt de komende jaren de wijk Hondsrugpark gebouwd, met vijftienduizend woningen. De gemeente Amsterdam en Stichting Hondsrugpark legden vast dat minimaal een kwart daarvan bestemd is voor woningzoekenden uit Zuidoost.

²⁵ In de publicatie *Wijkgericht werken: zo doen we dat* bundelde Platform31 de ervaringen van zes gemeentes (Almelo, Coevorden, Oost Gelre, Oss, Overbetuwe en Zwijndrecht). Specifiek voor het betrekken van bewoners bij de energietransitie is de studie *Samen naar een duurzame en leefbare wijk*. Zie [pagina 60](#).

²⁶ Om de Nimby-reacties de wind uit de zeilen te nemen pleit de socioloog Soeterbroek voor ROHAC: Respect Our Habitat and Communities. Bron: [Omstreden plannen, onderschatte burgers. De stad verdichten met bewoners](#), Frans Soeterbroek, 2022.

²⁷ Op verzoek van het CRa deden Vincent Kompier en Stefanos Filippas (Inbo Urban Strategy) in genoemde gemeentes onderzoek naar de ervaringen van oude en nieuwe bewoners. Samenvattingen zijn te vinden op [pagina 32-37](#).

Wordt het niet onbetaalbaar?

Bouwen in de wei is goedkoop, bouwen in de bebouwde kom is ingewikkeld en duur – dat is in een notendop het beeld dat ontwikkelaars graag schetsen. Waarbij ze natuurlijk alleen kijken naar de kosten die ze zelf moeten maken – alle andere kosten, voor bijvoorbeeld wegen, ov, riolering en groen, worden over de maatschappelijke schutting gegoooid. De vergelijking met goedkoop vliegen is onmiskenbaar.

De kosten en baten van een nieuwe woning in de wei zijn moeilijk te vergelijken met die van eenzelfde woning in een bestaande buurt. De uitkomst wordt uiteindelijk bepaald door wat je allemaal meerekent: hoe zorgvuldiger je het net uitgooit, hoe hoger de kosten van bouwen in de wei en hoe hoger de tweede-ordeopbrengsten van bouwen in de buurt.²⁸

Als je uitzoomt gaat het uiteindelijk om een maatschappelijke keuze. Bouwen in de wei maakt de kosten collectief en de winsten privaat.²⁹ Terwijl in de buurt bouwen de kosten verdeelt tussen collectief en privaat, en ook de voordelen ten goede laat komen aan zowel de gemeenschap als de private eigenaren.

Wij vinden het daarom verantwoord om ervan uit te gaan dat woningen in de wei en in de buurt per saldo even duur of goedkoop zijn.

Om gevoel te krijgen voor de orde van grootte geven we toch een rekenvoorbeeld. Onderzoek van Rebel laat zien dat het publieke tekort bij buitenstedelijk bouwen ongeveer 22.500 euro per woning bedraagt, tegenover 27.500 euro per binnenstedelijke woning.³⁰

²⁸ Het CRa heeft een Dashboard Verstedelijking ontwikkeld om verschillende verstedelijkingsmodellen met elkaar te vergelijken. Voor de maatschappelijke meerwaarde worden negen thema's onderscheiden: versterking economie, benutten eerdere infra-investeringen, draagvlak voorzieningen versterken, tijdigheid, gezonde grondexploitatie, woonmilieuvoorkeur, duurzaam ruimtegebruik, duurzaam energiegebruik en versterking leefklimaat bestaande stad. [Zie pagina 42.](#)

²⁹ Gemeentelijke overheden hebben ook de neiging alleen naar hun eigen verdienmodel te kijken: 'We moeten wel weilanden verkopen om onze begroting sluitend te krijgen.' Deze eenzijdige blik op de grondopbrengsten verdoezelt niet alleen de kosten voor andere overheden, maar ook de eigen kosten op langere termijn als beheer en onderhoud van een uitdijend bebouwd areaal.

³⁰ Bron: [Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten](#), Rebel, 23 april 2021.

Uitgaande van een miljoen woningen voor de komende tien jaar zou dat uitkomen op meerkosten van vijf miljard euro. Dat is op zich al te doen als je bedenkt dat de stadsvernieuwing in het laatste kwart van de vorige eeuw 17,5 miljard euro kostte.

Waarschijnlijk zal de rekening overigens lager uitvallen, omdat de berekening van Rebel op een paar punten vertekent. Zo zijn de goedkope woningen, die per definitie een groot publiek tekort opleveren, oververtegenwoordigd bij de schatting van de binnenstedelijke meerkosten. En hoeft de overheid bij binnenstedelijke bouwlocaties geen grote voorfinancieringen te doen voor infrastructuur en bereikbaarheid. Kanttekening is verder dat Rebel de bredere maatschappelijke kosten en baten van de gebiedsontwikkelingen niet meeneemt.

Gaat het niet eindeloos lang duren?

Nederland houdt van grote, degelijke plannen. Liefst top-down aangestuurd, maar op zijn minst landelijk gecoördineerd en gecontroleerd. Grote plannen geven een gevoel van beheersing en politieke daadkracht, ze maskeren de angst voor versnippering. Maar bouwen in de buurt drijft juist op decentrale beslissingen. Nogmaals, kijk naar de resultaten uit het verleden: de afgelopen vijftien jaar zijn, goeddeels onder de radar, 450 duizend woningen toegevoegd.

Het is een kwestie van groot denken, en vervolgens klein en slagvaardig handelen. Want duizend kleine plannen zijn veel robuuster dan tien grote. Als er honderd kleine plannen niet doorgaan, worden er in elke regio nog steeds volop huizen gebouwd. Als er één groot project niet doorgaat, heeft die regio een probleem, als er twee niet doorgaan heeft het land een probleem.

Duizend kleine plannen leiden ook sneller tot resultaat dan tien grote. De gemiddelde doorlooptijd van een grote gebiedsontwikkeling is zeven tot vijftien jaar. Op zich zijn kleine plannen niet veel sneller, maar de pijlpijn zit vol kleine plannen in alle stadia

van ontwikkeling, van groen tot rijp. Je kunt overal beginnen met oogsten.³¹

Analyse laat zien dat er alleen al in de naoorlogse wijken, die slechts iets meer dan een kwart van het totaal aantal wijken vormen, zonder problemen 482 duizend tot 708 duizend woningen passen.³²

En wat gebeurt er als alle ruimte in de buurt 'op' is, moet je dan alsnog in de wei gaan bouwen? En zo ja, kun je dat dan niet net zo goed meteen doen?

Nee, natuurlijk is de ruimte dan niet op.³³ Alleen al omdat tot nu toe vooral de wederopbouwijken zijn verdicht: de wijken die na 1965 zijn gebouwd moeten nog 'aan de beurt' komen, en daarna de Vinexwijken.³⁴ Ook de transformatie van grootschalige bedrijven-terreinen schept nog veel ruimte. In de buurt bouwen is een proces van continue verbetering, transformatie en functieverandering, van innovatie, voortschrijdend inzicht en veranderende behoeftes.

Hoe beter je je kijkt, hoe meer plancapaciteit er juist blijkt te zijn. Volgens ABF Research zijn er tot 2030 nu al voldoende plannen, voor de periode na 2030 vreest het onderzoeksbureau voor overcapaciteit.³⁵

31 Beeldend is de titel van het *position paper* dat de vijf grote steden in oktober 2021 schreven voor de kabinetsformatie: '[De stad van de toekomst staat al in de steigers](#)'. De oproep werd uiteindelijk door zestien grote gemeentes ondertekend: Almere, Amersfoort, Amsterdam, Arnhem, Breda, Den Haag, Eindhoven, Groningen, Haarlem, 's-Hertogenbosch, Nijmegen, Rotterdam, Tilburg, Utrecht, Zaanstad en Zwolle.

32 In de studie *Ruimte Zat in de Stad* abstraheerde architectenbureau KAW praktijkvoorbeelden van verdichting en transformatie en koppelde die vervolgens aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. [Zie pagina 48](#).

33 Mochten weilanden toch ooit nodig zijn voor woningbouw, dan is de ruimte tegen die tijd overigens gewoon nog beschikbaar. Zo legde het coalitieakkoord van het Utrechtse college van B en W begin 2022 bijvoorbeeld vast dat er na 2035 wordt gekeken of polder Rijnenburg alsnog nodig is voor woningbouw.

34 Michelle Provoost van het International New Town Institute wijst in haar essay [Een onvoltooid project](#) (2022) op de grote opgaven én kansen van de groeikernen, die zo'n tien procent van de bevolking herbergen. De Vinexoperatie is nog niet afgerond, maar in 2030 zullen de eerste delen veertig jaar oud zijn en zal zich ook daar de behoefte aan vernieuwing voordoen.

35 Léon Groenemeijer, senior onderzoeker ABF Research. '[Slechts beperkte verhoging woningproductie nodig](#)', ESB 107 (4809S), 19 mei 2022.

Wat er verder nodig is

Mixen

Om de sterk vervuilde steden van de 19e eeuw te genezen introduceerde het modernisme de radicale scheiding van functies: wonen, werken, recreëren en verkeer kregen elk hun eigen domein. Door technologische ontwikkelingen werd de kwalen steeds goedaardiger, het middel bleek juist giftig.

Nabijheid is niet alleen het uitgangspunt bij het toevoegen van woningen, maar ook van alle andere functies, of het nu gaat om scholen, kantoren, maakindustrie, sportterreinen, recreatie, winkels of gezondheidszorg. Nabijheid vereist een sterke menging van functies en een divers en hoogwaardig publiek domein.³⁶ Niet voor niets wordt de mix van functies nadrukkelijk omarmd in de NOVI, de Nationale Omgevingsvisie.³⁷

Mobiliteitstransitie

Om ruimte te scheppen voor verdichting en vergroening zal de ruimte voor infrastructuur en parkeren drastisch inkrimpen. Bij de herinrichting van de openbare ruimte krijgt langzaam verkeer voorrang.³⁸

Een half verdiepte parkeerbak onder een gebouw is een slecht idee gebleken: dat schept letterlijk afstand tussen de woning en de straat. Solitaire parkeergebouwen aan de rand van de buurt en netwerken van zorgvuldig ingepaste mobiliteitshubs verstoren het straatleven veel minder en zijn beter te combineren met andere functies. En dat je daarvoor honderd meter moet lopen is gezondheidswinst.

Tussen kernen zijn uiteraard snelle langeafstandsverbindingen nodig. Een grote rol is daarbij weggelegd voor deelmobiliteit, openbaar vervoer en mobiliteitsknooppunten die langzaam en snel

36 Voor de menging van hoogstedelijke gebieden heeft het CRa samen met bureau marco.broekman het advies *Guiding Principles Metro Mix* opgesteld. Daarin worden drie milieus onderscheiden: Metropolitaan Wonen, Gemengd Zakendistrict en Innovatiedistrict. [Zie pagina 44](#).

37 De NOVI is gebaseerd op drie afwegingsprincipes: combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; afwentelen van problemen in tijd en ruimte wordt voorkomen.

38 Een handzame ontwerpleidraad voor de inrichting van openbare ruimte is *Nieuwe ruimte*, een publicatie van de gemeente Groningen en Felixx Landscape Architects and Planners. [Zie pagina 56](#). Ook handig zijn de CRa-adviezen [Naar een schaa sprong op de fiets](#) en [Naar een gezonde stad te voet](#).

verkeer met elkaar verbinden, alsmede particulier en openbaar vervoer. Zulke ‘hubs’ bestaan nog steeds slechts in aanzet, maar we weten al wel dat het meer om de software draait dan om de gebouwen, en meer om delen dan om bezitten.³⁹

Energietransitie

Bij het uitbannen van fossiele brandstoffen kan groene stroom in veel gevallen uitkomst bieden, maar niet bij de verwarming van de meeste huizen. Zeven van de acht miljoen woningen moeten nog van het gas af en warmtenetten zullen daarbij onmisbaar zijn. Bouwen in de buurt brengt de kritische massa voor warmtenetten dichterbij zodat ook bestaande woningen kunnen meedoen in de transitie. Dit vraagt om nieuwe infrastructuur, waarvoor zowel boven als onder de grond ruimte nodig is.⁴⁰

En nog een stap verder: bouwen in de buurt sluit ook naadloos aan bij de uitgangspunten van de circulaire economie, je gebruikt immers wat er al is. Dat geldt helemaal bij de renovatie en transformatie van bestaande gebouwen.⁴¹

Sturing en financiën

Bouwen in de buurt staat, zoals we al zagen, niet op zichzelf: het draagt bij aan veel andere doelen. Dat legitimeert krachtige ondersteuning door het Rijk, middels de aanpassing van wet- en regelgeving en de bundeling van geldstromen.⁴² Ook moeten corporaties weer de armslag krijgen om te investeren in het publieke domein.

Regie zal vooral vanuit de provincies en de vervoerregio's moeten komen, want ook al is bouwen in de buurt in de kern een plaatselijke aangelegenheid, sturing van alle lokale plannen op hoofdlijnen is noodzakelijk.

Maar eerst en vooral vereist bouwen in de buurt de inzet van gemeentes, zij moeten zorgen voor voldoende ambtelijke capaciteit om de lokale plannen verwezenlijkt te krijgen. En daar schort het nu nog vaak aan: gemeentelijke diensten zijn de afgelopen decennia uitgekleeft en de resterende capaciteit wordt vaak ingezet voor spectaculaire, grootschalige projecten in de wei. Gemeentes moeten financiële steun van het Rijk krijgen om mensen aan te trekken, en de besten moeten vervolgens op de bestaande buurten worden gezet. Want alles wat aandacht krijgt groeit.

³⁹ In de studie *Hubs in bestaande wijken* verkent PosadMaxwan de ruimtelijke inpassing en impact van mobiliteitshubs in zeer uiteenlopende vooroorlogse wijken in Amsterdam (Centrum-West), Den Haag (Zeehelden- en Regentessekwartier), Eindhoven (Oud-Strijp), Utrecht (Vaartsche Rijn) en Rotterdam (Oude Noorden en Liskwartier). [Zie pagina 54.](#)

⁴⁰ De ondergrondse infrastructuur moet de komende jaren sowieso ingrijpend op de schop. Interessant is de grondige analyse die de gemeente Amsterdam heeft gemaakt voor de casus Amstel-Stad. [Zie pagina 46.](#)

⁴¹ Volgens de emeritus hoogleraar renovatie André Thomsen kun je de levensduur van woningen met een goede aanpak eindelijk rekken. Hij pleit daarom voor een moratorium op sloop. [‘Hoogleraar renovatie: “Jaarlijks duizenden goede woningen slopen in ruil voor nieuwbouw is idioot”](#)’, Peter Hendriks, *Follow The Money*, 28 augustus 2022.

⁴² Het PBL bespreekt in het rapport *Grote opgaven in beperkte ruimte* de manieren waarop het Rijk zowel meer systeemverantwoordelijkheid als meer resultaatverantwoordelijkheid op zich kan en moet nemen. [Zie pagina 52.](#)

De 22e eeuw begint nu

Steden en landschappen ontwikkelen zich langs lange lijnen; beslissingen en ingrepen van de generaties voor ons werken nog altijd door. De infrastructuur van rails, rivieren en riolen stamt uit de tweede helft van de 19e eeuw en legde het fundament voor het Nederland van 20e eeuw. En de scheiding van functies, het leerstuk van het modernisme dat in de tweede helft van de 20e eeuw werd doorgevoerd, creëerde de steden, dorpen en landschappen waarin we nu leven.

Welke basis leggen we voor de 22e eeuw? Doorgaan met bouwen in de wei verergert de problemen. In de buurt bouwen, dat een einde maakt aan de rigoureuze functiescheiding, helpt ons niet alleen aan honderdduizenden nieuwe woningen, maar tilt ook de leefbaarheid van de acht miljoen bestaande woningen op. Duurzamer kan niet.

De oogst van vijftien jaar bouwen in de buurt

- Nederlands verdichtingsverleden in kaart (2005-2020)
- Osdorp Zuidwestkwadrant (Amsterdam)
- Brouwerspoort (Veenendaal)
- Sint-Oedenrode Centrum (Meierijstad)

Nederlands verdichtingsverleden in kaart (2005-2020)

Bouwen in de buurt is een wezenskenmerk van steden en is dus niet alleen ouder dan de weg naar Rome, maar ook ouder dan Rome zelf. Vreemd genoeg zijn er opvallend weinig data beschikbaar, reden voor het CRA om, samen met Vincent Kompier en Stefanos Filippas van Inbo Urban Strategy, op onderzoek uit te gaan.

We wilden op buurtniveau weten wat er in de periode van 2005 tot 2020 is gebeurd: groeide het aantal woningen in een buurt, of daalde het juist? En hoe zat het in diezelfde periode met het aantal inwoners?

Het CBS heeft Nederland ingedeeld in 13.903 buurten. Elke snipper land valt onder een buurt, dus we hebben eerst de woonbuurten eruit gefilterd. Criterium was dat de buurt in 2005 al een woonfunctie had en dat minstens 35 procent van het oppervlak 'stedelijk gebied' was. Alle andere buurten zijn weggelaten, evenals alle buurten die voor 15 procent of meer uit Vinexlocatie of uitbreidingslocatie bestaan. Zo kwamen we op 6.555 woonbuurten.

Vervolgens keken we hoeveel woningen er in die periode bij zijn gekomen, dat waren er 719.675 (dat is het netto cijfer, dus na aftrek van de gesloopte woningen). Maar liefst 456.645 van deze extra woningen zijn terechtgekomen in bestaande woonbuurten, dat is ruim 63 procent van de totale groei. Gemiddeld groeiden de woonbuurten over de hele linie, van de niet-stedelijke tot de sterk stedelijke.

In diezelfde periode kwamen er 546.515 Nederlanders bij. Ook hier keken we weer waar ze kwamen wonen: iets meer dan de helft kwam in een stedelijke of sterk stedelijke woonbuurt terecht. In de niet-stedelijke tot matige stedelijke woonbuurten kromp de bevolking ondanks de groei van het aantal woningen juist, wat wijst op een sterke huishoudverdunding.

Deze globale cijfers zijn mooi, maar bouwen in de buurt is per definitie lokaal, dus het is veel interessanter om per buurt te kijken naar de toe- of afname van het aantal woningen en van het aantal inwoners.

We hebben alle 6.555 woonbuurten met de bijbehorende gegevens op een openbaar toegankelijke kaart gezet (nl2100.nl/verdichting). Klik op een buurt en de absolute en relatieve ontwikkeling van

het aantal woningen en van het aantal inwoners verschijnt in een pop-upmenu.

Om het overzicht te vergemakkelijken zijn de buurten ingedeeld in vier categorieën, elk met een eigen kleur:

- Verdichting. Toename woningen én toename inwoners (roze – om de duizend sterkste groeiers te benadrukken zijn die rood gemaakt). Verdichting vond plaats in 2.385 buurten, dat is ruim 36 procent van het totaal.
- Verdunning. Toename woningen, maar afname inwoners. In 1.794 buurten, dat is ruim 27 procent.
- Krimp. Afname woningen én afname inwoners (hierbij zijn ook de buurten meegenomen die gelijk bleven). In 1.982 buurten, dat is ruim 30 procent.
- Verkamering? Afname woningen, maar toename inwoners. Achter verkamering staat een vraagteken omdat het niet zeker is of dit werkelijk de verklaring is voor de groei van de bevolking bij een gelijktijdige krimp van het woningbestand. In 394 buurten, dat is precies 6 procent.

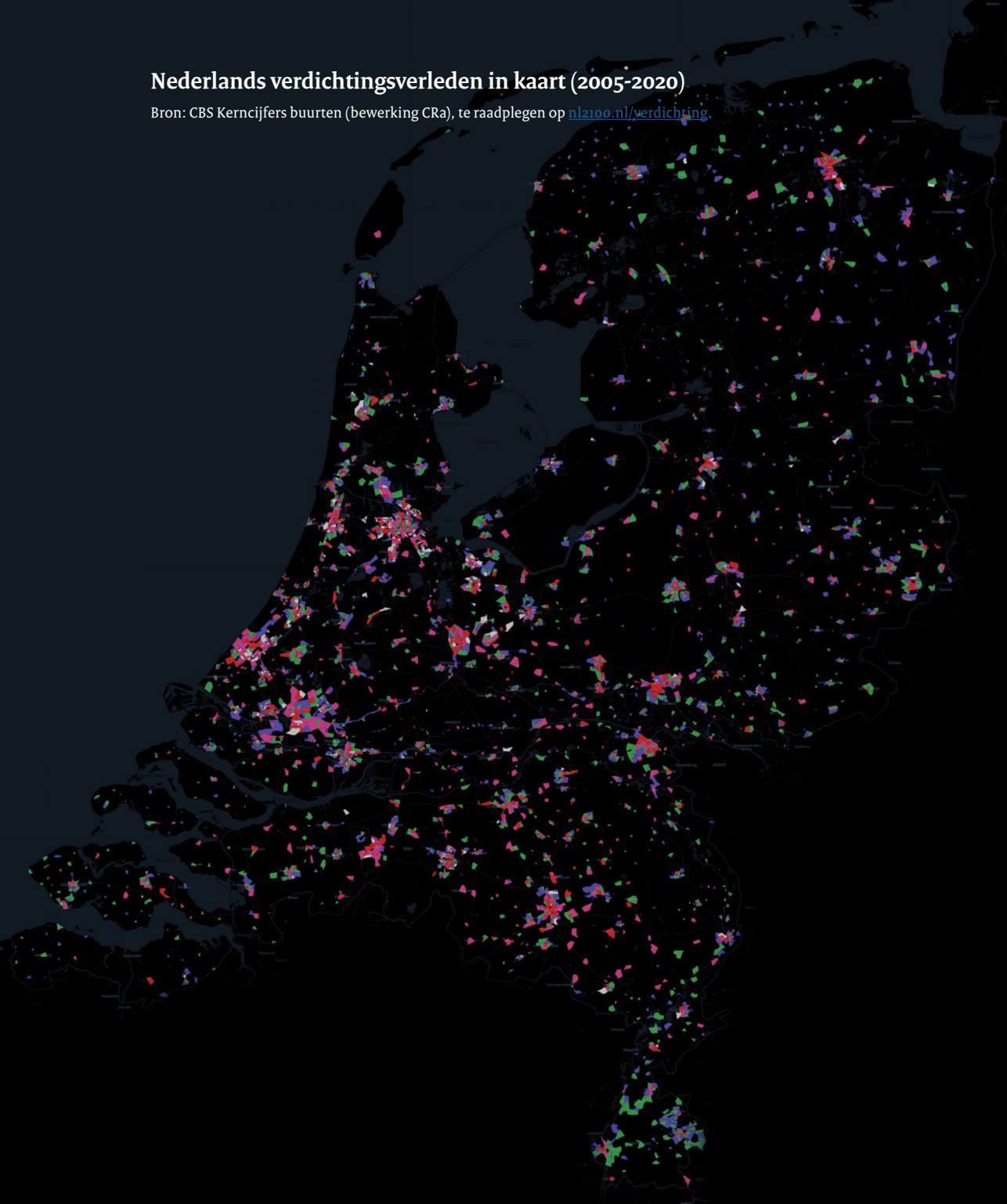
Opvallend is dat zowel verdichting als verdunning en krimp overal in het land spelen, in grote en middelgrote en kleine steden, in grote en kleine dorpen. Verkamering is wel geconcentreerd, namelijk in de grote steden.

En wat vinden de oude en de nieuwe bewoners ervan? Neemt de kwaliteit van de buurt inderdaad toe als er woningen worden toegevoegd? We namen een kleine steekproef en lieten bewoners naar hun ervaringen vragen. Op de volgende pagina's staan korte samenvattingen van achtereenvolgens een buurt in een grote stad (Amsterdam), in een middelgrote gemeente (Veenendaal) en in een groot dorp (Sint-Oedenrode).

Op de interactieve kaart staan korte projectbeschrijvingen van twintig andere buurten, die zijn gekozen en besproken door Vereniging Deltametropool, in samenwerking met het Planbureau voor de Leefomgeving.

Nederlands verdichtingsverleden in kaart (2005-2020)

Bron: CBS Kerncijfers buurten (bewerking CRA), te raadplegen op nl2100.nl/verdichting.



- Verdichting
- Verdichting top 1000
- Huishoudensverdunding
- Krimp of geen verandering
- Verkamering?

Osdorp Zuidwestkwadrant (Amsterdam)

Naoorlogse buurt in Amsterdam-Osdorp die vanaf de jaren negentig als een van de eerste buurten in de Westelijke Tuinsteden ingrijpend is vernieuwd.



Groei

- Toename woningen: 1.085 (40%).
- Toename bevolking: 5.160 (122%).
- Verdere toevoegingen: 2 parken, 20 winkels, 13 cafés/restaurants, 5 kantoren, 8 zorg- en gezondheidscentra, 4 fitnesscentra, 3 scholen, 1 centrum voor dagbesteding, 1 nieuwe tramlijn, verbeterde fietspaden, extra sport- en speelplaatsen.

Stedenbouwkundige ingrepen

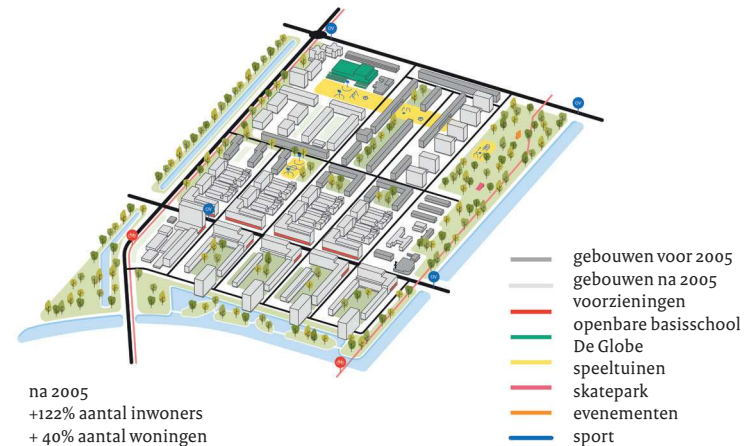
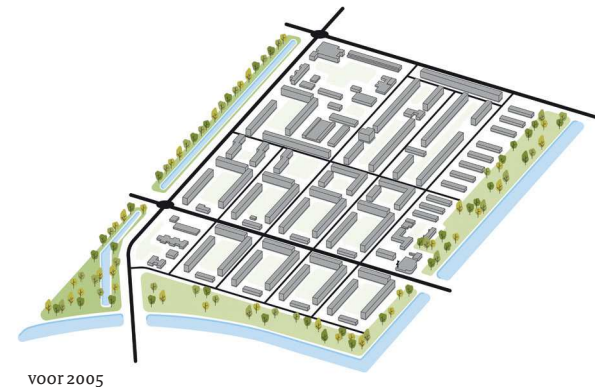
- Tramlijn verbindt de buurt met het centrum.
- Uniforme portiekflats zijn vervangen door een scala aan woningtypes.
- Heldere grenzen tussen openbare, collectieve en private groene buitenruimte. Zicht op de collectieve binnentuinen waarborgt het groene karakter van de tuinstad.

Sociaal

- Afspraken tussen corporaties en gemeente over gematigde huurverhoging en terugkeergarantie.
- Een stevige sociale agenda was onderdeel van het vernieuwingsprogramma. Zo is er een nieuwe brede school gebouwd.

Bewoners

- Christine Rink woont met man en pasgeboren kind sinds 2018 in de buurt: 'Hier woont jong en oud door elkaar. In onze flat heb je nog de allereerste bewoners wonen, maar ook jonge gezinnen met kleine kinderen, zoals wij. Je hebt hier alle supermarkten die je zoekt. In de oorspronkelijke winkels, zoals de slager en de groenteboer, vragen ze hoe het gaat als je binnenkomt.'
- Monique: 'De grote straten in de buurt zijn na de vernieuwing een soort boulevards geworden. Dat vind ik gezellig.'
- Evelyn Jessurun: 'Ik vind het hier fijn. Ik woonde eerst in de huur en kon door de vernieuwing hier iets kopen. Dat heb ik gedaan.'
- Sarah Hogenbirk kent de oude buurt ook nog, ze woont er al 33 jaar: 'Ik vind het allemaal wel mooi geworden. Het is hier prettig leven. Het is drukker én gezelliger geworden. Ik voel me thuis.'



Brouwerspoort (Veenendaal)

De door parkeervlaktes gedomineerde oostzijde van het centrum is veranderd in een gemengd centrum, waar wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd.



Groei

- Toename woningen: 610 (60%).
- Toename bevolking: 940 (50%).
- Verdere toevoegingen: 1 gracht, 28 winkels, 16 cafés/restaurants, 5 kantoren, 4 zorg- en gezondheidscentra, 1 cultureel centrum met bibliotheek en museum, 1 filmhuis, 1 muziekschool, ondergronds parkeren.

Stedenbouwkundige ingrepen

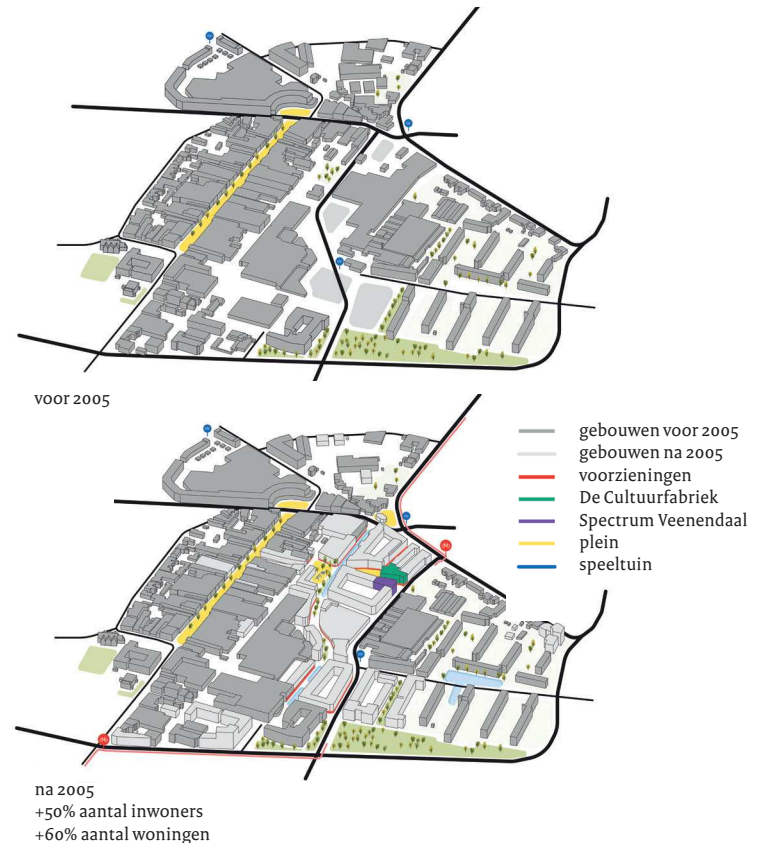
- Een nieuwe gracht schept een aangenaam verblijfsklimaat, parkeren is ondergronds gebracht.
- Pleinen zorgen voor dwarsverbinding met de belangrijkste winkelstraat. Woningen boven winkels hebben een voordeel aan de straat.
- Verkleining openbare ruimte, om een gevoel van gezellige drukte te creëren en de beheeropgave te verminderen.
- Knelpunten: te weinig inpandige fietsparkeerruimte en te weinig openbaar groen.

Sociaal

- Toevoegen van een cultureel hart aan de stad, met de bibliotheek als huiskamer.
- Een tijdelijk stadsstrand is wegens succes permanent gemaakt.

Bewoners

- Annick van Duijl: 'De toestroom van mensen van buiten zorgt ervoor dat er meer mogelijk is. Er is een stadse sfeer gekomen.'
- Eddy: 'Alles is hier dichtbij. Je hebt hier de drukte van een stad, maar dan in een dorp. Er is meer stad in het dorp gekomen.'
- Arnold en Tonny Prost: 'Hiervoor woonden we vrijstaand, in de Betuwe. Nu we ouder zijn, willen we liever in de stad wonen. Het is hier ideaal: alles in de buurt. Vooral in de wintermaanden vinden we dat fijn.'
- Daniel Siemerink: 'Er is veel bijgebouwd. Waar vroeger één bouwlaag was, zijn er nu vier. Het komt allemaal omhoog en wordt drukker. Soms is het wat krap op elkaar gebouwd.'
- Winkelier Rijk van Manen: 'Van een kale stad naar een goeie combinatie van verschillende sferen en ruimtes. Dat maakt het gezellig.'



Sint-Oedenrode Centrum (Meierijstad)

Met drie grotere projecten en een reeks kleine is het centrum van het dorp verstevigd en de relatie met de rivier de Dommel verbeterd.



Groei

- Toename woningen: 340 (55%).
- Toename bevolking: 350 (27%).
- En verder: 14 winkels, 2 cafés/restaurants, 3 kantoren, 1 vernieuwd verzorgingshuis met sociaal-medische voorzieningen voor ouderen.

Stedenbouwkundige ingrepen

- Een verouderd zorgcomplex is gefaseerd vervangen door nieuwbouw die meer gericht is op de straat en tegelijkertijd het zicht op de Dommel openlaat.
- Een van de twee nieuwbouwcomplexen creëerde een extra voetgangersverbinding in het centrum.
- Uitplaatsing van een garagebedrijf met benzinepomp. Oude, lage woningen en een voormalige school maakten plaats voor nieuwbouw.
- Transformatie van een aantal oude winkels tot woningen.

Sociaal

- Uitbreiding van het zorgcomplex met maatschappelijke voorzieningen als zelfstandige zorgwoningen, een dienstencentrum voor ouderen, een kinderdagverblijf en ontmoetingsruimtes. Slimme clustering zorgt voor maatschappelijke reuring.

Bewoners

- Jan Berkelmans: 'Ik kan hier in de nieuwe horeca makkelijk uit eten.'
- Mark Renders: 'Ik vind het een goed idee om eerst bij te bouwen op beschikbare plekken in steden en dorpen. Maar het moet wél passen. Hier is de hoogte mooi.'
- Bewoner Albert van Stiphout verhuisde van een vrijstaande woning met tuin naar een appartement in de Borchgrave: 'Dit project spreekt me aan wegens de multifunctionaliteit. De omzetting van winkels naar woningen is een goed idee. Dat houdt het leven in de straat.'



Leeslijst

Dertien actuele publicaties over verdichting, samengevat op de volgende pagina's. De complete onderzoeken en rapporten vindt u via onze website collegevanrijksadviseurs.nl.

- Prachtig Compact NL
- Dashboard Verstedelijking – Hoe de woningbouwopgave maatschappelijke meerwaarde levert en waarom het Rijk hier belang bij heeft
- Guiding Principles Metro Mix – Hoe gemengde hoogstedelijke milieus met meerwaarde voor Nederland te ontwikkelen
- Integrale ontwerpmethodie Openbare Ruimte Amsterdam
- Ruimte Zat in de Stad – Onderzoek naar beter gebruik van de ruimte die we hebben
- Dorps Verdichten – Studie naar verdichting voor de Provincie Utrecht
- Grote opgaven in een beperkte ruimte – Ruimtelijke keuzes voor een toekomstbestendige leefomgeving
- Hubs in bestaande wijken – Verkennend onderzoek naar ruimtelijke inpassing en impact
- Nieuwe ruimte – Ontwerpleidraad leefkwaliteit openbare ruimte
- Bouwen aan leefomgevingskwaliteit – Een blik op het begrip leefomgevingskwaliteit en de bijdrage hieraan van binnenstedelijke bouwprojecten uit het recente verleden
- Samen naar een duurzame en leefbare wijk – Lessen van drie jaar experimenteren in kwetsbare wijken
- Rudifun 2022 – Ruimtelijke dichtheden en functiemenging in Nederland
- Ruimte maken voor ontmoeting – De buurt als sociale leefomgeving

Titel

Prachtig Compact NL

Auteur

Werkgroep Binnenstedelijk bouwen

Opdrachtgever

College van Rijksadviseurs (CRA)

Omvang

332 pagina's

Datum publicatie

April 2010

Samenvatting

Prachtig Compact NL is een studie naar de urgentie, kansen, mogelijkheden en voordelen van binnenstedelijk en compact bouwen. De studie dateert van 2010, maar is door de grote hoeveelheid inspirerende voorbeelden nog altijd relevant.

Verder bevat de studie aanbevelingen op het gebied van kennisuitwisseling, aanpak en regelgeving en een uitgebreide onderbouwing met feiten, cijfers, essays en literatuurverwijzingen.

Bijzonderheden

De publicatie bestaat uit drie delen:

1. Een visieschets met een beschrijving van de aanleiding voor het onderzoek, de urgentie en kansen van stedelijke verdichting, en een mogelijk aanpak met illustratieve voorbeelden en aanbevelingen.
2. Een overzicht van de bestaande kennis, cijfers en feiten over een achttal thema's: Dichtheid in Nederland, Dichtheid & Leefbaarheid, Dichtheid & Groen, Dichtheid & Water, Dichtheid & Mobiliteit, Dichtheid & Duurzaamheid, Dichtheid & Proces, Dichtheid & Economie.
3. Een verzameling van 45 verdichtingsprojecten van verschillende schaal en grootte, verspreid over het land.

Kracht

- Systematisch overzicht van inspirerende voorbeelden van verdichting in bestaand stedelijk gebied.
- Voorbeelden uit binnen- en buitenland.
- Concrete aanbevelingen en handvatten voor beleid.

**Thema**

Ruimtelijk / Sociaaleconomisch
/ Beleidsmatig

Grondslag

Kwalitatief / Kwantitatief

Fase

Planvorming / Ontwerp /
Uitvoering

Nut

Praktisch / Theoretisch /
Inspiratie / Tools

Titel

Dashboard Verstedelijking – Hoe de woningbouwopgave maatschappelijke meerwaarde levert en waarom het Rijk hier belang bij heeft

Auteur

College van Rijksadviseurs (CRa), samen met Rebel, Urhahn en Jorge Gil

Opdrachtgever

Ongevraagd advies aan onder andere het ministerie van BZK

Omvang

82 pagina's

Datum publicatie

Eerste versie oktober 2018, verschillende updates en runs in regio's in de periode 2019-2020, memo over de doorontwikkeling en toepassing februari 2021

Samenvatting

Op welke plekken genereert het bouwen van nieuwe woningen de meeste maatschappelijke meerwaarde? Om die vraag te beantwoorden liet het CRa het Dashboard Verstedelijking ontwikkelen.

Het dashboard kijkt een generatie vooruit en vergelijkt op regionale schaal verschillende verstedelijkingsmodellen met elkaar. Daarbij wordt onder andere gekeken naar het effect op de economische vitaliteit, mobiliteitsgedrag, het versnellen van de energietransitie en de leefbaarheid van bestaande wijken.

Bijzonderheden

Door de toepassing van het Dashboard Verstedelijking in verschillende regio's is het instrument in stappen doorontwikkeld, mede op basis van behoeftes die in de regio's speelden.

Het dashboard is op initiatief van het ministerie van BZK vervolgens toegepast in vijf woondealregio's: Metropoolregio Amsterdam, Zuidelijke Randstad, regio Utrecht, regio Eindhoven en regio Groningen-Assen. De resultaten zijn in woord en beeld gebundeld in rapportages.

Kracht

- Maakt op regionale schaal inzichtelijk wat de maatschappelijke effecten van verschillende woningbouwlocatiekeuzes zijn.
- Bevordert op grond van data en informatie gerichte afwegingen, waarbij het publieke belang centraal staat.



Thema

Ruimtelijk / Sociaaleconomisch / Beleidsmatig

Grondslag

Kwalitatief / Kwantitatief

Fase

Planvorming / Ontwerp / Uitvoering

Nut

Praktisch / Theoretisch / Inspiratie / Tools

Titel

Guiding Principles Metro Mix – Hoe gemengde hoogstedelijke milieus met meerwaarde voor Nederland te ontwikkelen

Auteur

College van Rijksadviseurs (CRa)

Opdrachtgever

Adviesvraag van het ministerie van BZK, in het kader van het Uitvoeringsprogramma Ruimtelijk Economische Ontwikkelstrategie (REOS)

Omvang

136 pagina's

Datum publicatie

April 2019

Samenvatting

Om de internationale concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het belangrijk om prettige hoogstedelijke milieus te scheppen, die wonen en werken in hoge dichtheden combineren.

Het advies is gericht op de economische kerngebieden van Nederland en kijkt nadrukkelijk niet alleen naar wonen, maar ook naar de bescherming van de economische functie en naar de blijvende inbedding van de gebieden in de bestaande economische en maatschappelijke structuur.

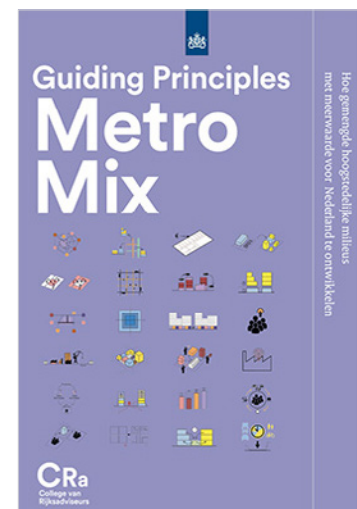
Bijzonderheden

Dit advies bestaat uit drie delen:

1. Strategie en context – *Waarom* is mengen essentieel voor de REOS en welke strategie en visie vraagt dat van betrokken overheden?
2. Ruimtelijk instrumentarium – *Wat* is het ruimtelijk instrumentarium om de gewenste mix en de gewenste hoge leefkwaliteit te bereiken?
3. Geld en organisatie – *Hoe* moeten de organisatie en financiën worden geregeld voor een succesvol planproces en een succesvolle exploitatie van hoogstedelijke gemengde gebieden?

Kracht

- Concrete instrumenten om wonen, werken en voorzieningen op een goede manier te mengen binnen de veiligheids- en gezondheidsnormen.
- Duidelijke uitleg over de voor- en nadelen van mengen.
- Agendering van de invoering van prestatie-eisen als alternatief voor hindercirkels bij de milieuhinderzonering.

**Thema**

Ruimtelijk / Sociaaleconomisch / Beleidsmatig

Grondslag

Kwalitatief / Kwantitatief

Fase

Planvorming / Ontwerp / Uitvoering

Nut

Praktisch / Theoretisch / Inspiratie / Tools

Titel

Integrale Ontwerpmethode Openbare Ruimte Amsterdam
Deel 1 – Casus Amstel-Stad, Amsterdam
Deel 2 – Werkboek

Auteur

Gemeente Amsterdam, Joyce van den Berg, Alessandra Riccetti, Thijs van Schijndel, Alex Pixley

Opdrachtgever

Eigen initiatief

Omvang

Respectievelijk 100 pagina's en 132 pagina's

Datum publicatie

Juni 2020

Samenvatting

Meervoudig functiegebruik in de ondergrond vereist een integrale aanpak van de openbare ruimte. De publicatie demonstreert hoe de boven- en ondergrond in samenhang kunnen worden ontworpen bij de grote transitieopgaven als klimaatadaptatie, energietransitie, circulariteit, digitalisering en stedelijke verdichting.

Bijzonderheden

De uitgave bestaat uit twee delen:

1. Het eerste deel behandelt het Amsterdamse ontwikkelgebied Amstel-Stad (het gebied tussen Amstelstation en Amsterdam UMC) en beschrijft de nieuwe ontwerpmethode aan de hand van dit concrete voorbeeld.
2. Het tweede deel is een werkboek en een catalogus van generieke maatregelen en uitwerkingen bij het programmeren en ontwerpen van de openbare ruimte en de ondergrond. Aan de hand van zes thema's – leefmilieu, water, flora en fauna, energie, bodem en ondergrond, materialen – biedt het werkboek een overzicht van maatregelen, uitwerkingen en technieken, toegelicht met afbeeldingen, tekeningen en praktijkvoorbeelden.

Kracht

- Compleet en systematisch overzicht van de opgaven die in de openbare ruimte spelen bij binnenstedelijke verdichting.
- Concrete maatregelen, die in het hele land kunnen worden toegepast.
- Heldere opzet, aantrekkelijk vormgegeven en geïllustreerd.

**Thema**

Ruimtelijk / Sociaaleconomisch
/ Beleidsmatig

Grondslag

Kwalitatief / Kwantitatief

Fase

Planvorming / Ontwerp /
Uitvoering

Nut

Praktisch / Theoretisch /
Inspiratie / Tools

Titel

Ruimte Zat in de Stad – Onderzoek naar beter gebruik van de ruimte die we hebben
Ruimte Zat voor de Nieuwe Stad – Vervolgonderzoek

Auteur

KAW (Koöperatieve Architecten Werkplaats)

Opdrachtgever

Eigen initiatief

Omvang

Respectievelijk 76 pagina's en 32 pagina's

Datum publicatie

Respectievelijk juni 2020 en oktober 2021

Samenvatting

Een systematisch onderzoek naar de kansen voor verdichting en transformatie in de naoorlogse wijken. In de wijken die zijn gebouwd tussen 1950 en 1980 staan 1,8 miljoen woningen, waarvan 720.000 sociale huurwoningen. Door praktijkvoorbeelden van verdichting en transformatie te abstraheren en te koppelen aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen toont KAW aan dat er plaats is voor 482.000 tot 708.000 nieuwe woningen van 50 vierkante meter en groter (een groei van minimaal 27 procent). Benodigde tijd van start tot realisatie is tussen de 1 en 10 jaar.

Bijzonderheden

KAW onderzoekt vier categorieën (die deels dubbel):

1. Bestaande woningen: splitsen, uitbouwen en optoppen (plus 221.000 woningen).
2. Chirurgisch ingrepen: gebruik van restruimtes, slopen van kleine gebouwen, verbetering van de stedenbouwkundige situatie en slopen van losse eengezinswoningen (plus 250.000 woningen).
3. Herstructurering: uitgebreide sloop en nieuwbouw, gebruik vrijkomende schoollocaties (plus 210.000 woningen).

4. Randen: gebruik van de ruimte aan de randen van de wijk en de vrijvallende verkeersruimte doordat er minder rijbanen nodig zijn en er minder hinder is door geluid en fijnstof (plus 272.000 woningen).

In een vervolgonderzoek van oktober 2021 neemt KAW drie autonome veranderingsprocessen onder de loep en berekent de potentie voor de bouw van extra woningen.

1. Door de overstap naar elektrische auto's worden in stedelijk gebied 850 tankstations overbodig (plus 88.000 woningen).
2. Minimaal 750 verouderde zorgcomplexen zullen de komende jaren worden aangepakt (plus 26.000 woningen).
3. In naoorlogse wijken is 2,7 miljoen vierkante meter winkelcentra toe aan vernieuwing (plus 86.000 woningen).

N.B. Deze aantallen mogen niet zomaar bij de eerste studie worden opgeteld omdat het onderzochte gebied deels anders is.

Kracht

- Systematische verkenning.
- Tool om snel de capaciteit van een buurt te verkennen.
- Koppeling aan andere doelen – de wijken en woningen uit de periode 1950-1980 zijn sowieso toe aan een volgende vernieuwingsronde.
- Hoge praktische uitvoerbaarheid doordat de studie zich met name richt op woningen die al in bezit zijn van corporaties of daar vlakbij liggen.



Thema

Ruimtelijk / Sociaaleconomisch
/ Beleidsmatig

Grondslag

Kwalitatief / Kwantitatief

Fase

Planvorming / Ontwerp /
Uitvoering

Nut

Praktisch / Theoretisch /
Inspiratie / Tools

Titel

Dorps Verdichten – Studie naar verdichting voor de Provincie Utrecht

Auteur

Studioninedots

Opdrachtgever

Provinciaal adviseur ruimtelijke kwaliteit, provincie Utrecht

Omvang

66 pagina's

Datum publicatie

April 2021

Samenvatting

Studie naar het integraal verdichten van dorpen op een duurzame, compacte en gezonde manier. Drie categorieën worden uitgelicht: verdichting in het dorpscentrum, in de kernrandzone en in het buitengebied. Woningbouw is nadrukkelijk geen doel op zich: de studie laat een brede variatie zien van dorps ontwikkelingen en is een pleidooi om juist in dorpen integraal te innoveren en investeren.

Bijzonderheden

Studioninedots onderzocht samen met de betreffende gemeentes drie cases:

1. Dorpskern van Doorn (100 woningen). Transformatie van een supermarktplaats tot een verdicht woon-winkelplein.
2. Dorpsrand van Hagestein (123 woningen). Verplaatsing van een school en buurthuis naar het dorpscentrum, herontwikkeling van de oude locatie.
3. Buitengebied (12-50 woningen). Kleinschalige, ecologische woningbouw op het erf van een voormalig agrarisch bedrijf. Zowel vriendenteams als buurtgemeenschappen kunnen zo'n woon-werk bouwen.

Op basis van de studie formuleerde Studioninedots zeven aanbevelingen voor dorps verdichten:

1. Zorg voor betrokkenheid van burgers en een mix van voorzieningen en economische activiteit, zo schep je micro-maatschappijen.
2. Ontwikkel vanuit maatschappelijke meerwaarde, bijvoorbeeld door Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) in te zetten. Ontwerp voor een diversiteit aan mobiliteitsoplossingen (auto, fiets, e-bike, lopen en ov). Voorkom parkeren in de openbare ruimte zoveel mogelijk, zodat ruimte overblijft voor hoogwaardig groen.
3. Zorg voor maatwerk: een nauwkeurige afstemming op de bestaande situatie (landschap, bouwstijl en functies) is essentieel. Het gaat niet enkel om de toevoeging van woningen.
4. Kijk naar de randzone van een dorp, daar liggen vaak potentieel waardevolle locaties, die van meerwaarde kunnen zijn voor het dorp.
5. Stel een extern supervisor aan om de regionale afstemming in goede banen te leiden.
6. Zorg voor betaalbare opties voor starters, zoals kluswoningen, tiny houses en 'modulaire meegroeihuizen'.

Kracht

- Drie concrete locaties, die in type en plek sterk van elkaar verschillen.
- Helder stappenplan voor verdichting.
- Presentatie van concrete architectonische oplossingen.



Thema

Ruimtelijk / Sociaaleconomisch / Beleidsmatig

Grondslag

Kwalitatief / Kwantitatief

Fase

Planvorming / Ontwerp / Uitvoering

Nut

Praktisch / Theoretisch / Inspiratie / Tools

Titel

Grote opgaven in een beperkte ruimte – Ruimtelijke keuzes voor een toekomstbestendige leefomgeving

Auteur

Planbureau voor de Leefomgeving

Opdrachtgever

Eigen initiatief, onder andere bedoeld als inspiratiebron voor de formatiebesprekingen

Omvang

169 pagina's

Datum publicatie

April 2021

Samenvatting

In dit rapport schetsen PBL-onderzoekers de grote opgaven waar het nieuwe kabinet voor staat op het gebied van de leefomgeving en geven ze verschillende beleidsopties voor de aanpak ervan. Ze pleiten voor een nieuwe balans in het omgevingsbeleid en voor resultaatverantwoordelijkheid van het Rijk voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Bijzonderheden

Leidend in het rapport zijn de volgende hoofdbevindingen:

- Het leefomgevingsbeleid moet niet alleen nieuw ruimtegebruik inpassen, maar tegelijkertijd ook de omgevingskwaliteit verbeteren. Dat vraagt om een nieuwe balans tussen de gebruikswaarde (economische benutting), belevingswaarde (perspectief van de burger) en toekomstwaarde (ecologische duurzaamheid) van de ruimte in Nederland. De randvoorwaarden die het water- en bodemsysteem aan ruimtelijke ingrepen stelt moeten veel meer dan voorheen centraal staan in het omgevingsbeleid.
- Maatschappelijk draagvlak voor de noodzakelijke ingrepen vergt een kabinetsbrede (dus sectoroverstijgende) inspanning: met langetermijndoelen, heldere kaders en een goed begrip van de leefwereld van burgers.

- Voor de woningbouwopgave is een integrale verstedelijkingsstrategie noodzakelijk om te komen tot duurzaam ruimtegebruik en een hogere kwaliteit van de leefomgeving.
- Tot slot schetst het rapport twee manieren waarop het Rijk meer resultaatverantwoordelijkheid kan gaan nemen:
 - Sterker sturen op urgente sectorale thema's als het woningtekort en de stikstofproblematiek, en decentrale overheden vervolgens in staat stellen om ruimtelijke afwegingen te maken op de regionale schaal.
 - Nationaal integraal omgevingsbeleid, waarin het Rijk ook zelf belangrijke ruimtelijke afwegingen maakt.

Kracht

- Urgente oproep van Planbureau aan de Rijksoverheid om grote opgaven aan te pakken.
- Kritiek op het beleid van de afgelopen decennia, dat economisch gebruik van de ruimte boven toekomstbestendigheid en leefkwaliteit stelde.
- Uitgebreide verdieping met veel kaartmateriaal en beleidsopties op de hoofdthema's klimaatadaptatie, landelijk gebied, stad en regio, regionale energietransitie.



Thema

Ruimtelijk / Sociaaleconomisch / Beleidsmatig

Grondslag

Kwalitatief / Kwantitatief

Fase

Planvorming / Ontwerp / Uitvoering

Nut

Praktisch / Theoretisch / Inspiratie / Tools

Titel

Hubs in bestaande wijken – Verkennend onderzoek naar ruimtelijke inpassing en impact

Auteur

Sum-One, PosadMaxwan, APPM, Vereniging Deltametropool

Opdrachtgever

De vijf grote steden – Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven

Omvang

118 pagina's

Datum publicatie

Mei 2021

Samenvatting

Onderzoek naar de inzet van mobiliteitshubs in bestaande stadswijken, als sleutel om de mobiliteitstransitie te versnellen. Vijf 19e-eeuwse stadswijken met een oppervlakte van 150 tot 220 hectare zijn ruimtelijk en sociaal-economisch geanalyseerd aan de hand van statistische data en een GIS-analyse. Daarnaast zijn kwalitatieve analyses gemaakt op basis van gesprekken met de betrokken gemeentes. Op basis van deze inzichten zijn per studiegebied een aantal locaties benoemd die kansrijk zijn voor de inpassing van mobiliteitshubs. Vervolgens zijn hieruit meer algemene conclusies uitgetrokken.

Bijzonderheden

Systematisch onderzoek naar vijf stadswijken van eind negentiende eeuw, te weten: Amsterdam Centrum-West, Rotterdam Oude Noorden en Liskwartier, Den Haag Zeehelden- en Regentessekwartier, Utrecht Vaartsche Rijn en Eindhoven Oud-Strijp.

Voor elke locatie zijn de leeftijdsopbouw van de bevolking, de soorten en aantallen huishoudens en de hoeveelheid groen per hectare in kaart gebracht. Vervolgens is gekeken naar het aantal auto's en het aantal parkeerplaatsen per huishouden en de relatie tussen bebouwd en onbebouwd gebied (FSI, MXI). Op basis hiervan is de behoefte aan

deelmobiliteit berekend en is gekeken wat op welke plek binnen het netwerk nodig is en op welke manier dat zou kunnen worden aangeboden. Voor elke locatie is een aantal varianten uitgewerkt.

De studie resulteert in een reeks conclusies, die antwoord geven op de volgende vragen:

- Hoe maak je bewonershubs aantrekkelijk als startpunt van een reis?
- Waar liggen in bestaande wijken kansen voor de ontwikkeling van hubs?
- Hoe verhouden hubs zich tot elkaar?
- Wat is de ruimtelijke impact van hubs op de wijk?
- Hoe zien hubs eruit?
- Hoe groeit een netwerk van hubs in de tijd?
- Wie maakt hubs werkelijkheid en met welke middelen?

Kracht

- Systematische studie naar de kansen en problemen van hubs in bestaande wijken.
- Aandacht voor de karakteristieken van de wijken.
- Richtlijnen voor een netwerk van hubs met een diversiteit aan soorten mobiliteit.

**Thema**

Ruimtelijk / Sociaaleconomisch
/ Beleidsmatig

Grondslag

Kwalitatief / Kwantitatief

Fase

Planvorming / Ontwerp /
Uitvoering

Nut

Praktisch / Theoretisch /
Inspiratie / Tools

Titel

Nieuwe ruimte – Ontwerpleidraad leefkwaliteit openbare ruimte

Auteur

Felixx, Goudappel, Stipo en Universiteit van Amsterdam

Opdrachtgever

Gemeente Groningen

Omvang

247 pagina's

Datum publicatie

December 2021

Samenvatting

Inspiratiedocument voor een andere inrichting van de openbare ruimte, met minder ruimte voor geparkeerde auto's en fietsen en meer ruimte voor groen, sport, spelen en ontmoeting. Voor verschillende typen straten, gebieden en wijken in de gemeente Groningen zijn concrete oplossingen uitgewerkt. De leidraad helpt een nieuwe balans te vinden in de steeds drukker wordende stad en zo nodig keuzes te maken tussen de vele claims die op de openbare ruimte worden gelegd.

Bijzonderheden

Groningen hoopt met dit document een net zo vooruitstrevende rol te spelen als in 1977, toen het als eerste Nederlandse stad een verkeers-circulatieplan introduceerde om doorgaand autoverkeer te weren. Groningen spreekt nadrukkelijk de doelstelling uit om de openbare ruimte terug te veroveren op de auto en de leefkwaliteit te vergroten.

De voorgestelde ontwerpmethode beschouwt tien verschillende dimensies van de straat in samenhang: toegankelijkheid, veiligheid, beleving, gezondheid, toegankelijkheid en ontmoeting, mobiliteit, ecologie, klimaatadaptatie, economie en tot slot de identiteit van de straat.

Vervolgens zijn veertien verschillende straattypologieën geïdentificeerd; voor elke typologie is een voorbeelduitwerking gemaakt met

een analyse van de huidige situatie (nu), een inspiratiebeeld voor de nieuwe situatie (straks) en een doorkijk naar de toekomst (later).

Tot slot zijn deze voorbeelduitwerkingen geprojecteerd op een wijk, waardoor ze in een samenhangend netwerk worden samengebracht. Ook zijn drie iconische plekken verder uitgewerkt.

Kracht

- Een reeks maatregelen voor verschillende straattypologieën.
- Toepasbaar in zowel stedelijke omgevingen als in dorpen.
- Een sterke impuls om het gesprek aan te gaan over een andere ruimteverdeling in de openbare ruimte.

**Thema**

Ruimtelijk / Sociaaleconomisch
/ Beleidsmatig

Grondslag

Kwalitatief / Kwantitatief

Fase

Planvorming / Ontwerp /
Uitvoering

Nut

Praktisch / Theoretisch /
Inspiratie / Tools

Titel

Bouwen aan leefomgevingskwaliteit – Een blik op het begrip leefomgevingskwaliteit en de bijdrage hieraan van binnenstedelijke bouwprojecten uit het recente verleden

Auteur

Vereniging Deltametropool, in samenwerking met Planbureau voor de Leefomgeving

Opdrachtgever

Ministerie van BZK

Omvang

106 pagina's

Datum publicatie

Maart 2022

Samenvatting

Deze studie brengt de volledige breedte van het begrip 'leefomgevingskwaliteit' in kaart. Aan de hand van recente binnenstedelijke bouwprojecten wordt bovendien getoond hoe de woningbouwopgave kan dienen om dorpen en steden leefbaarder te maken.

Bijzonderheden

Dit advies bestaat uit twee delen:

1. Catalogus voor leefomgevingskwaliteit – 36 doelen op weg naar een prettige leefomgeving. Dit overzicht van alle deelaspecten van de leefomgevingskwaliteit is gemaakt op basis van een studie van het Planbureau voor de Leefomgeving naar binnenstedelijk bouwen en leefomgevingskwaliteit.
2. Voltooid en verbeterd? – een analyse van 20 binnenstedelijke woningbouwprojecten die in de afgelopen vijf jaar zijn gerealiseerd. Steeds wordt de huidige situatie afgezet tegen de (inmiddels in vergetelheid geraakte) uitgangssituatie, dat levert verbluffende beelden op.

Kracht

- Aansprekende, alledaagse voorbeelden van recente succesvolle binnenstedelijke bouwprojecten.
- Een definitie van leefomgevingskwaliteit in hanteerbare subdoelen die bruikbaar is voor concrete projectontwikkeling.

**Thema**

Ruimtelijk / Sociaaleconomisch
/ Beleidsmatig

Grondslag

Kwalitatief / Kwantitatief

Fase

Planvorming / Ontwerp /
Uitvoering

Nut

Praktisch / Theoretisch /
Inspiratie / Tools

Titel

Samen naar een duurzame en leefbare wijk – Lessen van drie jaar experimenteren in kwetsbare wijken

Auteur

Platform31 in samenwerking met Nyenrode Business Universiteit en achttien gemeentes

Opdrachtgever

Experimentenprogramma Verduurzaming van Kwetsbare Wijken

Omvang

106 pagina's

Datum publicatie

Maart 2022

Samenvatting

Hoe verbind je de energietransitie met de aanpak van sociaal-maatschappelijke vraagstukken? Het Experimentenprogramma ontwikkelde strategieën en oplossingen voor integrale wijkverbetering, waarbij de energietransitie wordt ingezet om de leefbaarheid en daarmee de toekomstbestendigheid van kwetsbare wijken te versterken.

Bijzonderheden

Er zijn zeven aanbevelingen:

1. Durf te experimenteren: omarm de complexiteit, bezint eer ge begint, bouw reflectiemomenten in.
2. Bied perspectief: maak een integrale gebiedsanalyse, breng in kaart wat er speelt, formeer een lokale coalitie met een gemeenschappelijke visie voor de lange termijn.
3. Schep de randvoorwaarden voor effectieve integrale samenwerking: formaliseer de samenwerking, veranker de bestuurskracht, geef de gemeenteraad een plaats.
4. Zorg voor de juiste bezetting: geef medewerkers ruimte, zorg voor passende competenties in elke fase, borg kennis en netwerken, houd directie en management aangesloten.

5. Investeer in vertrouwen en eigenaarschap van bewoners: ga vroegtijdig in gesprek, wees transparant, betrek moeilijk bereikbare groepen.
6. Schakel tussen schaalniveaus: sluit aan op de logica van de wijk, faseer in deelgebieden, ontkoker op alle schaalniveaus (wijk, buurt en straat).
7. Hanteer een lerende werkwijze: zorg voor monitoring, participatief actieonderzoek en reflectie *on the job*.

Kracht

Langjarig programma met inbreng van praktijkervaringen uit achttien gemeentes.



Thema

Ruimtelijk / Sociaaleconomisch
/ Beleidsmatig

Grondslag

Kwalitatief / Kwantitatief

Fase

Planvorming / Ontwerp /
Uitvoering

Nut

Praktisch / Theoretisch /
Inspiratie / Tools

Titel

Rudifun 2022 – Ruimtelijke dichtheden en functiemenging in Nederland

Auteur

Planbureau voor de Leefomgeving

Opdrachtgever

Eigen initiatief

Omvang

63 pagina's

Datum publicatie

Juni 2022

Samenvatting

Het PBL heeft een methode ontwikkeld om de berekening van ruimtelijke dichtheden te automatiseren. Met de indices kan ruimtelijk onderzoek met betrekking tot bijvoorbeeld leefbaarheid, economie, mobiliteit, gezondheid en energieverbruik empirisch worden ondersteund. Met deze database kunnen ook referentiemilieus gemaakt worden die door het Rijk, provincies, gemeentes en ontwerpers kunnen worden gebruikt bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen.

Bijzonderheden

Dichtheden worden in de Nederlandse ruimtelijke-orderingspraktijk meestal gemeten in woningen per hectare, maar daarmee blijft buiten beschouwing hoe groot een woning is en welke andere bebouwing er verder nog in een gebied staat. Een andere veel gebruikte dichtheidsindicator is het aantal inwoners per vierkante kilometer, eventueel in combinatie met het aantal werknemers of bezoekers. Dat geeft weliswaar een beeld van de gebruiksintensiteit van een gebied, maar biedt geen indicator voor de fysieke bebouwendichtheid.

Bovenstaande nadelen worden ondervangen bij het gebruik van de internationaal gangbare eenheden van stedelijke dichtheid Floor

Space Index en Ground Space Index, alsmede de daarvan afgeleide Layers en Open Space Ratio. Deze vier indicatoren worden aangeboden in de RUDIFUN-dataset op de schaalniveaus van bouwblok, buurt, wijk en gemeente.

- De FSI (Floor Space Index) wordt berekend door de totale bruto vloeroppervlakte van een of meer gebouwen te delen door de bijbehorende terreinoppervlakte.
- De GSI (Ground Space Index) wordt gerekend door de footprint van een of meer gebouwen te delen door de bijbehorende terreinoppervlakte.
- L (Layers) geeft het gemiddeld aantal bouwlagen aan, inclusief de ondergrondse. Dit wordt berekend door de totale bruto vloeroppervlakte van gebouwen in een gebied te delen door de footprint van deze gebouwen.
- De OSR (Open Space Ratio) wordt berekend door de oppervlakte van het onbebouwde terrein te delen door de totale bruto vloeroppervlakte.
- Daarnaast bevat de dataset ook de nieuwe indicator MXI: het aandeel vloeroppervlakte voor wonen ten opzichte van de totale vloeroppervlakte.

Kracht

- Systematische en landelijk dekkende methode.
- Werkt op verschillende stedelijke schaalniveaus.
- Vrij toegankelijk en bruikbaar.



Thema

Ruimtelijk / Sociaaleconomisch / Beleidsmatig

Grondslag

Kwalitatief / Kwantitatief

Fase

Planvorming / Ontwerp / Uitvoering

Nut

Praktisch / Theoretisch / Inspiratie / Tools

Titel

Ruimte maken voor ontmoeting – De buurt als sociale leefomgeving

Auteur

Raad van de Volksgezondheid & Samenleving en het College van Rijksadviseurs

Opdrachtgever

Eigen initiatief

Omvang

23 pagina's

Datum publicatie

Najaar 2022

Samenvatting

Advies over het belang van de sociale leefomgeving als plek om zich thuis te voelen, een ommetje te maken, te sporten en buurtgenoten te ontmoeten. Het gaat daarbij zowel om de nabijheid van basisvoorzieningen en (semi-)openbare gebouwen, als om de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van de openbare ruimte.

Bijzonderheden

In het advies worden de grote ruimtelijke transitie als de woningbouwopgave, verduurzaming, klimaatadaptatie en energietransitie gezien als kansen om te werken aan een gezonde en sociale leefomgeving, maar tegelijk wordt gewaarschuwd dat een te smalle taakopvatting juist kan leiden tot verschraling. Daarom is gerichte aandacht nodig voor collectieve voorzieningen en ruimtelijke condities die de gelegenheid kunnen scheppen voor ontmoeting.

Naast aandacht voor individuele zorg en hulp – de 'Juiste Zorg' – pleit het advies voor focus op de buurt als de 'Juiste Plek' om samen te wonen en te leven. Ontmoetingen zijn een vorm van 'collectieve preventie' van de stijgende zorgvraag. Op basis van een online verkenning met uiteenlopende denkers, doeners en verbeelders zijn een aantal adviezen geformuleerd aan de Rijksoverheid en gemeentes.

Het Rijk wordt opgeroepen deze visie verder te concretiseren en minder vrijblijvend te maken door ontwerpers en andere creatieve professionals te laten beschrijven hoe een sociale leefomgeving eruitziet, door gemeentes actief te helpen en door basiseisen op te stellen. Daarnaast wordt het Rijk opgeroepen zelf het goede voorbeeld te geven met de eigen gronden en het eigen vastgoed.

Gemeentes wordt gevraagd een buurtagenda op te stellen voor beleid, eigenaarschap van bewoners centraal te stellen, gebruik te maken van wat er al is en te investeren in goed beheer. Tot slot zijn ook aanbevelingen geformuleerd voor andere maatschappelijke organisaties.

Kracht

- Heldere oproep en duidelijke argumentatie.
- Concrete voorbeelden van initiatieven en van andere manieren van werken.
- Schets van de verantwoordelijkheden van de verschillende maatschappelijke actoren.



Thema

Ruimtelijk / Sociaaleconomisch / Beleidsmatig

Grondslag

Kwalitatief / Kwantitatief

Fase

Planvorming / Ontwerp / Uitvoering

Nut

Praktisch / Theoretisch / Inspiratie / Tools

