

Ruimte zat in de stad! Vallei en Veluwe

Dit is een samenvatting van de rapportage: Ruimte zat in de stad, klik hier voor de volledige rapportage

De “Ruimte Zat Scan” van KAW, uitgevoerd in opdracht van Waterschap Vallei en Veluwe, onderzoekt hoe de bestaande ruimte in stedelijke gebieden (ook wel de gebouwde omgeving genoemd) effectiever benut kan worden voor woningbouw en andere functies. Dit rapport laat zien dat er in de bestaande stedelijke gebieden, met name de wijken gebouwd in de jaren '50-'80, voldoende ruimte beschikbaar is om in de toekomstige woningbouwbehoeften te voorzien zonder grootschalige uitbreidingen buiten de stad.

De scan biedt inzicht en bewustwording hoe de transformatie van bestaand stedelijk gebied ruimte kan bieden voor duizenden nieuwe woningen en andere voorzieningen, waarmee tevens de leefbaarheid en toekomstbestendigheid in bestaande wijken wordt verbeterd. Dit sluit aan bij bredere doelstellingen van klimaatadaptatie en -mitigatie en circulaire economie, waarin water en bodem een leidende rol spelen in ruimtelijke ontwikkelingen. Deze benadering kan waterschappen helpen om duurzaam en efficiënt bij te dragen aan ruimtelijke planning, in lijn met de Omgevingswet en de geactualiseerde BOVI2050 (gericht groenblauw verdichten). Het voorkomen van onnodige verharding van de bodem, zoals op vruchtbare landbouwgronden, is van belang.

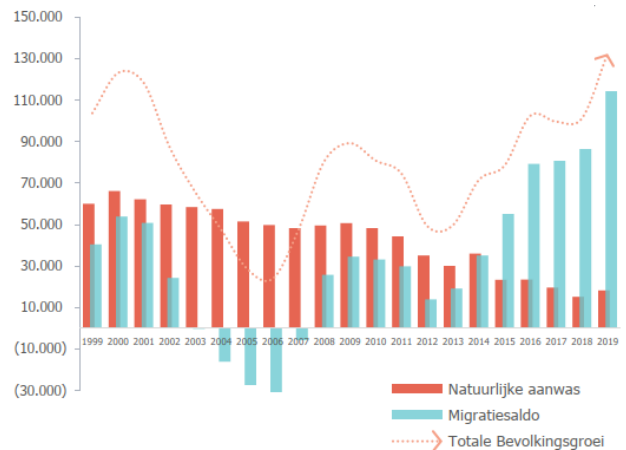
De belangrijkste aanbeveling is om de focus in eerste instantie te richten op de bestaande stad. Bewoners verdienen hernieuwde aandacht, met nadruk op kwalitatieve invulling en verbetering van buurten die dat nodig hebben. Dit omvat niet alleen woningen, maar ook participatie en wijk economie. Zo wordt niet alleen het woningvraagstuk aangepakt, maar krijgen ook kwetsbare wijken een boost, wat bijdraagt aan een meer inclusieve samenleving.

De manier van denken moet anders. Door de bestaande stad als uitgangspunt te nemen, ontstaan er grote koppelkansen. Dit draagt niet alleen bij aan de bouwproductie, maar zorgt ook voor positieve bijeffecten op sociaal, ecologisch en economisch gebied. Het vraagt om gedeelde uitgangspunten en visie, waarbij het loslaten van bepaalde vastgestelde kaders soms nodig is om resultaat te bereiken. Vooral woningbouwcorporaties moeten het vertrouwen krijgen, zodat zij als ontwikkelmotor kunnen fungeren en verplichtingen op het gebied van verduurzaming kunnen integreren.

Bevolkingsgroei en Woningvoorraad

De bevolking groeit. Voor Nederland wordt tussen 2020 en 2030 een toename van 750.000 inwoners verwacht, hoofdzakelijk door immigratie, naar een totaal van 18 miljoen inwoners. Ondanks de relatief bescheiden groei van minder dan 1 % per jaar is er krapte op de woningmarkt ontstaan en hebben we een flinke bouwopgave.

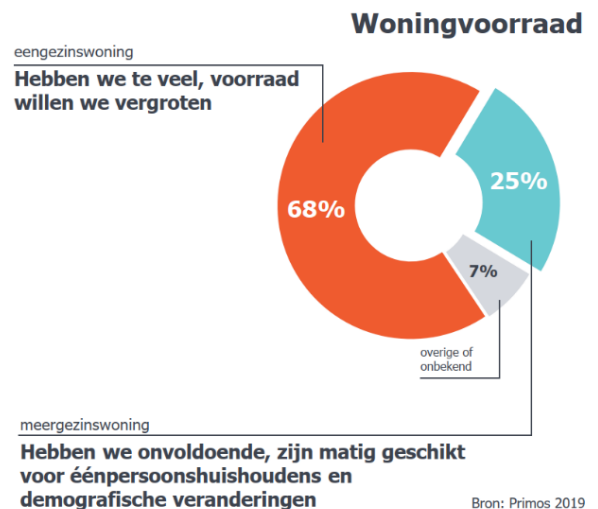
Bij een hoge nieuwbouwproductie de komende 30 jaar, kunnen wij in een zeer gunstig scenario 65.000 woningen per jaar realiseren. In dat geval zal de totale woningvoorraad over 30 jaar voor slechts 20% bestaan uit nieuwe woningen. De resterende 80% van de woningen in 2050 staat er nu al. Alleen al de opgave om woningen uit de naoorlogse periode te verduurzamen en aan te passen aan de woonvraag is drie keer groter dan alle nieuwbouw bij elkaar.



Figuur 1: Totale bevolkingsgroei

Mismatch vraag en aanbod

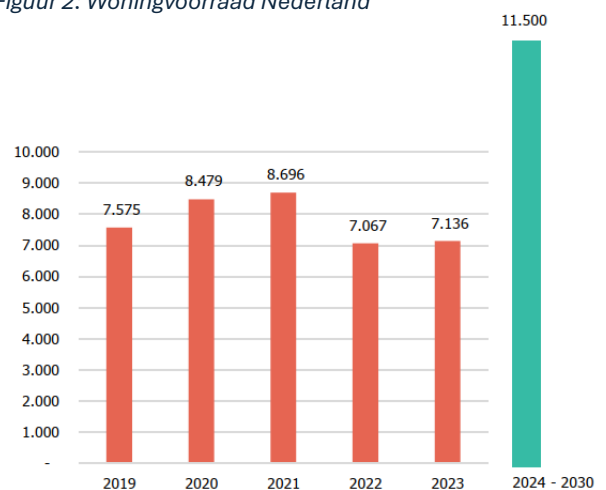
Slechts iets meer dan een kwart van de Nederlandse huishoudens bestaat in 2020 uit twee ouders met kinderen. Dit staat in schril contrast met de opbouw van de woningvoorraad: bijna twee derde van alle woningen bestaat uit eengezinswoningen. Daarom is er dringend behoefte aan een visie om bestaande woningen aan te passen. Daarnaast is het opmerkelijk, dat de focus bij nieuwbouw ligt op eengezinswoningen.



Figuur 2: Woningvoorraad Nederland

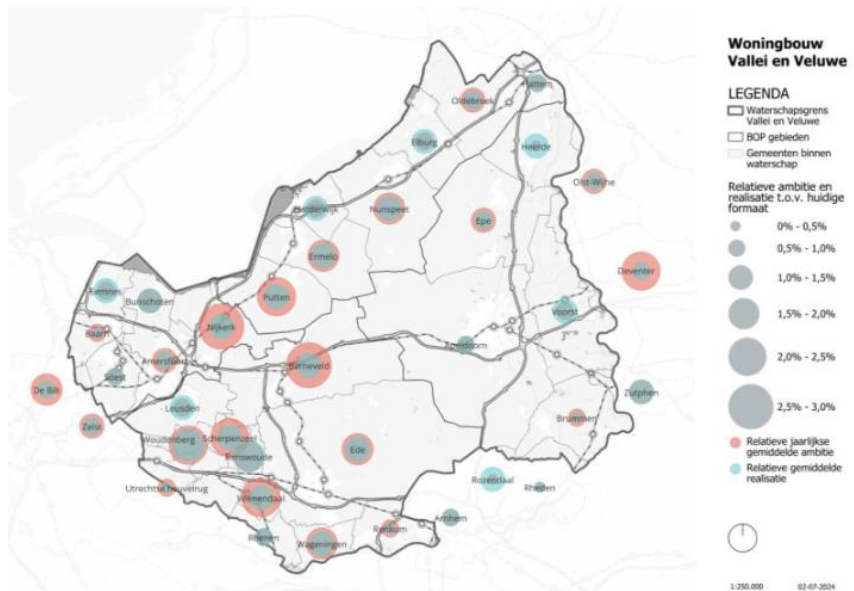
Regionale Ambities

In Vallei en Veluwe is de woningnood ook hoog. De 'eigen vraag' is hoog, en de overdruk vanuit de Randstad wordt duidelijk gevoeld. De ambitie om woningen toe te voegen is hoog, al verschilt de inzet per gemeente. Gezamenlijk staan de gemeentes aan de lat voor een toevoeging van ongeveer **11.500 woningen** per jaar de komende 10-15 jaar. Dit betekent een grote stijging van de gerealiseerde woningen in de afgelopen tijd. In de afgelopen 5 jaar zijn er gemiddeld per jaar in hetzelfde gebied ongeveer 7.500 woningen gerealiseerd.



Figuur 3: Ambities binnen werkgebied Vallei en Veluwe

Ten opzichte van de grootte van huidige kernen hebben de kernen Nijkerk, Barneveld, Putten, Scherpenzeel en Woudenberg de grootste groeiambitie. Dit zijn kernen die de overloop van Amersfoort en regio Foodvalley overnemen. In absolute zin zijn de ambities van de stedelijke kernen groter, echter Barneveld en Nijkerk vallen ook op door hun grote absolute aantallen.



Figuur 4: Woningbouw in Vallei en Veluwe

Vier categorieën met ingrepen

Bij de transformatie van bestaand stedelijk gebied waarbij nieuwe woningen worden toegevoegd, is onderscheid gemaakt in vier categorieën ingrepen. Door ontwerpend onderzoek, uitgevoerd in geselecteerde, realistische buurten, is de potentiële capaciteit van de ingreep voor het gebied van Waterschap Vallei en Veluwe bepaald.

1: Bestaande woningen: Splitsen en uitbouwen

Door slim gebruik van woningen die hoogstwaarschijnlijk grondig gerenoveerd moeten worden kan door aanpassing van de woningen woonruimte toegevoegd worden. Bijvoorbeeld door de woning te splitsen van één woning naar twee of twee naar drie (kleinere) woningen. Vooral interessant bij naoorlogse portiekwoningen en gezinswoningen. Dit kan door slim gebruik van de bestaande casco's. Dit zijn systeemwoningen met duidelijk casco. Dit kan potentieel, in het beheergebied van Vallei en Veluwe, **14.700 extra woningen** opleveren.

Voorbeeld: [Van Deysselbuurt Amsterdam Westelijke Tuinsteden](#)



Figuur 5: Opsplitsen van woningen

Optoppen

Het betreft het opbouwen op bestaande gebouwen, veelal binnen het bestemmingsplan met lichte constructies voor één of twee extra bouwlagen. Dit kan gedaan worden door lichte bouw, zoals houtskeletbouw. Door een 4^e of 5^e verdieping bovenop een bestaand appartementencomplexen te plaatsen kunnen er in potentie **2.300 woningen** gecreëerd worden. Vaak kan dit op bestaande sociale huur appartementen complexen met een plat dak. Bij een complex in eigendom van een woningcorporatie is dit gemakkelijker dan bij complexen met eigen woningbezit.

Voorbeeld: [Zwolsestraat Den Haag](#)



Figuur 6: Voorbeeld van optoppen

2: Chirurgisch ingrijpen: Kleinschalige ingrepen, gebruik van restruimtes

Hierbij wordt gekeken naar het benutten van ongebruikte restruimte waar kleine woonvormen kunnen ontstaan. Bijvoorbeeld slopen van kleine gebouwen als aanleunwoningen of garages voor ruimte voor grotere gebouwen, vaak op hoeken van grote blokken. Verbetering stedenbouwkundige situatie. Slopen eengezinswoningen en vervangen van één voor twee woningen.

Dit kan **17.200 woningen** opleveren.

Voorbeeld: [Versnellingskamer Veghel](#) & [The Miller Schiedam](#)



Figuur 7: Wijk met chirurgische ingrepen

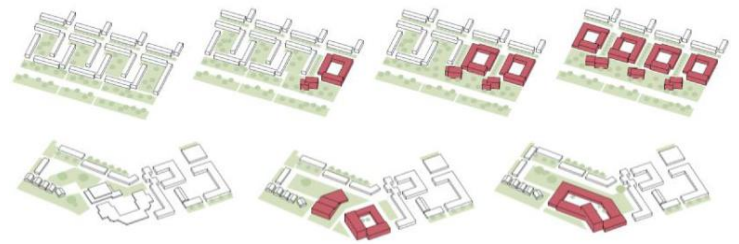
3: Herstructurering: Uitgebreid slopen en verdichtend nieuw bouwen

Verdichten door bij sloop en nieuwbouw meer woningen terug te bouwen. Daarnaast kunnen locaties gebruikt worden van scholen die samengevoegd worden met andere scholen waardoor plekken in de wijk vrijkomen voor nieuwe

woningen. Hiervoor is het van belang om te kijken naar het type woning in de wijk.

Dit kan **43.000 woningen** opleveren.

Voorbeeld: [Oranjebuurt Hendrik Ido Ambacht](#) ([Rhiant](#)) & [Kruiskamp Den Bosch](#) ([Zayaz](#))



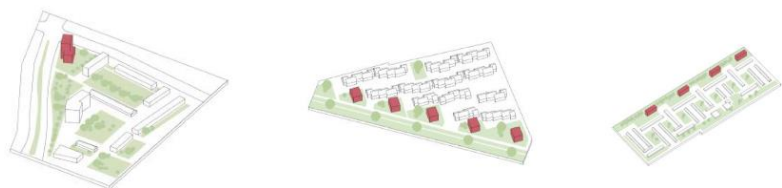
Figuur 8: Voorbeelden van herstructurering

4: Randen, wijkranden en terugtrekkend verkeer.

Door de verwachte veranderingen in de mobiliteit is vrij goed te voorspellen dat autoverkeer schoner gaat worden maar ook gaat afnemen. Hierdoor komt (milieu)ruimte in de stad vrij, vaak aan de randen van wijken (minder rijbanen nodig, minder hinder door geluid en fijnstof, mogelijkheid om dichter op infrastructuur te bouwen).

Dit kan **21.000 woningen** opleveren door slimmer gebruik van wijkranden en het gebruik maken van veranderende mobiliteit.

Voorbeeld: [Princeland Boxtel](#) ([Hurks bouw](#)) & [Wielewaal Rotterdam](#) ([Woonstad Rotterdam](#))



Figuur 9: Bouwen aan de wijkranden

Slimmer wonen

Het benutten van kansen door verbetering /transformatie van de bestaande stad levert veel meer op dan alleen extra woningen. Voordelen zijn onder andere:

1. Aanbod beter in balans met vraag: Niet alleen kwantiteit, maar vooral de kwaliteit, de passendheid van een groot aantal woningen in de bestaande wijken is een pijnpunt. Bij volledige nieuwbouw in nieuwe wijken blijft dit probleem bestaan. Met als gevolg een toenemend aantal verouderde en niet-passende woningen in bestaande wijken.
2. Aanpak sociale problemen in wijken: Een fysieke ingreep is de kans bij uitstek voor de combinatie met een sociale aanpak.
3. Doorstroming stimuleren: Ouderen kunnen binnen de wijk een passendere woning vinden waardoor ze eerder geneigd zijn om hun oude vertrouwde maar te grote woning te verruilen zonder hun sociale netwerk en binding met de wijk te verliezen.
4. Draagvlak voor instandhouding van voorzieningen: voorzieningen zoals onderwijs en zorg, openbaar vervoer en detailhandel moeten levensvatbaar blijven door voldoende klandizie. Hoe meer mensen bij elkaar wonen hoe meer draagvlak daarvoor is.
5. Economisch voordelig: Binnen de stad kan meer grond worden uitgegeven.
6. Minder risicogevoelig: Aan binnenstedelijk bouwen kleeft het stigma van complexiteit. Het tegendeel is echter waar. Als je bereid bent om huidige bewoners als uitgangspunt te nemen en mét hen samen aan vernieuwing te werken, zie je dat participatie een versneller van processen is met substantieel minder risico's en lagere kosten. Zeker vergeleken met de procedures en bezwaarmogelijkheden bij het herbestemmen van nieuwe gronden buiten de stad.
7. Besparing op infrastructuur energievoorziening: De komende jaren zullen de elektriciteitsnetten in bestaande wijken moeten worden verzaamd en onderhouden. Als je dat toch moet doen, kun je ook meteen de extra capaciteit aan nieuwe woningen meenemen.
8. Groen, ecologie en klimaatbestendig wonen: Door inbreiding in plaats van alleen maar uitbreiding dragen we positief bij aan een leefomgeving die veel klimaatbestendiger, ecologischer en biodiverser ingericht kan worden. Door de focus op bestaande wijken kunnen wij ook buurten "ontharden", flora en fauna in gebouwconcepten opnemen en ecologische routes verbeteren en het groene recreatieve landschap rondom onze steden behouden. Ook kunnen we via gericht verdichten versneld regenwater afkoppelen van het riool. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor de droogweerafvoer van nieuwe woningen op het riool. Door afkoppelen is het influent geconcentreerder met hogere zuiveringsrendementen als gevolg en zullen er minder riool overstorten plaatshebben met een betere kwaliteit van het oppervlaktewater als effect. Bovendien is afgekoppeld regenwater van groot belang voor groenblauwe dooradering.
9. Door hogere dichtheid, compacter bouwen via meervoudig intensief ruimtegebruik in bestaande steden zal mobiliteit veranderen. Hierdoor zijn er minder auto's nodig.

Conclusie

De Ruimte Zat Scan toont aan dat er aanzienlijke mogelijkheden zijn om binnen bestaand stedelijk gebied te voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen. Door te focussen op hergebruik en transformatie van bestaande locaties, kunnen we binnen het beheergebied van Vallei en Veluwe in potentie 53.500 tot 64.000 nieuwe woningen creëren in naoorlogse wijken. De potentie zit in optie 1, hierbij wordt het huidige maximaal benut. Over 10 jaar is de totale woningbouwambitie in ons beheergebied 115.000 woningen. Op deze manier kan dus 47 tot 56 procent in bestaand stedelijk gebied gebouwd worden zónder dat er verharding bij komt.



Figuur 10: Potentiële woningbouw binnen Vallei en Veluwe

Om deze potentie met vele voordelen te benutten is een paradigmaverschuiving in onze benadering van stedelijke ontwikkeling nodig, waarbij de bestaande stad centraal staat. Met gedeelde visie en vertrouwen in woningbouwcorporaties, gemeenten en projectontwikkelaars kunnen we deze uitdaging aangaan en een duurzame toekomst realiseren.

Misvattingen en Feiten voor bouwen in bestaand bebouwd gebied

In de praktijk worden verschillende redenen genoemd om vooral grootschalige woningbouw snel en veel buiten de bebouwde kom te realiseren. Onderzoekers geven het volgende mee:

Verdichten gaat veel te veel geld kosten

Niet waar: over het algemeen, zeker met de corporatie als eigenaar is geen sprake van nieuwe grondaankoop. Bovendien is verdichten zelfs goedkoper wanneer wordt uitgegaan van totale ontwikkelingskosten; in de bestaande stad heb je al wegen, ondergrondse infra etc.

[Dit is ook becijferd in een onderzoek van de rijksoverheid](#)

Tijd gaat veel langer duren voordat je kan bouwen

Niet waar: Voormalig vliegveld Valkenburg: 5.000 woningen op ongebruikte gronden dus 'eenvoudige kans'. Uiteindelijk heeft dit 19 jaar geduurd voor de eerste 600 woningen opgeleverd zijn.

Verdichting van bergwijkpark Diemen: in 9 jaar 3.000 woningen opgeleverd.

Bent oeverloos met participatieprocessen bezig

Participatie hoort erbij (Omgevingswet), sterker nog één van de grote toegevoegde waarden van verdichting is dat het ook iets betekent voor de bestaande bewoners. Zij plukken de vruchten van nieuwe woningen, een buurt met nieuwe inwoners waardoor winkels overblijven. Bovendien brengen bestaande bewoners lokale kennis is voor verbeterpunten en dit vergroot de betrokkenheid. Het communiceren van dit soort pluspunten is integraal in een plan.

Meer bouwen is slecht voor het openbaar groen

Niet waar: Het blijkt dat meer bouwen via meervoudig intensief ruimtegebruik in bestaande wijken en ingrepen in bijvoorbeeld de verkeersstructuren minder verharding oplevert en dus meer ruimte voor regenwater en openbaar groen. Bovendien wordt onnodig verhardend van de bodem buiten de bebouwde kom voorkomen. [Meer informatie bij dit manifest.](#)