

PROVINCIEHUIS

Duurzaam wonen in het landelijk gebied van Noord-Holland

Samenvatting

Het Provinciehuis is een vrijstaande woning in het landelijk gebied. Het duurzame en innovatieve huis wordt gebouwd in een dichtheid van maximaal 0,1 woning per hectare. De woning is ontwikkeld door een nieuw, provinciaal ontwikkelingsbedrijf, die in samenwerking met gemeenten kleine delen van agrarische kavels verwerft, de bestemming wijzigt, een woning plaatst en deze verhuurt of verkoopt.

De strategie richt zich op het beantwoorden van de kwalitatieve markt vraag naar wonen in landelijk gebied, het ontlasten van de druk op stedelijke kernen, het vitaliseren en identificeren van het landelijk gebied en het realiseren van duurzame, kleinschalige, vraaggestuurde woningbouw.

De verschillende types Provinciehuizen zijn speciaal ontworpen voor de regio waarin ze geplaatst wordt. De woningen worden ingezet om de vitaliteit en identiteit van de verschillende regio's te versterken.

Doelgroep is de stedelijke *empty nester*, die graag een vrijstaande woning in het landelijk gebied wil en een starters- of doorstroomwoning in stedelijk gebied achterlaat.

De opgave

Het is de droom van veel mensen: vrijstaand wonen in een landelijke omgeving. Maar het is weinigen gegeven die droom te realiseren. Het aanbod is gering, de prijzen hoog. Voor de meeste mensen is een nieuwbouwwoning aan de rand van een VINEX- of uitleglocatie met uitzicht over agrarisch land het hoogst haalbare. Totdat er, voor hun neus, weer een nieuwe stadsuitbreiding komt.

Het vigerend beleid is er op gericht nieuwbouw te realiseren in of grenzend aan stedelijke kernen. Nieuwbouw in het landelijk gebied is niet of nauwelijks mogelijk. De angst voor verrommeling en op den duur verstedelijking van het landelijk gebied is te groot. En die angst is – zolang de markt regeert – terecht.

Daarom zien we bij ieder dorp en iedere stad uitleglocaties gerealiseerd worden, van vaak matige stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. En net als onze winkelstraten lijken die nieuwe wijken allemaal op elkaar, met een verlies van identiteit en 'genus loci' tot gevolg. Bovendien wordt het contact tussen het dorp of de stad met het omliggend landelijk gebied steeds kleiner; het landelijk gebied raakt letterlijk uit beeld. Het wordt een plek waar we met de auto naar toe moeten om die te parkeren in een recreatie-

transferium om via een bezoekerscentrum een kanotochtje te maken of te mountainbiken.

Er wordt in veel recente beleidsnota's, structuurvisies en adviezen een behoudende houding aangenomen ten aanzien van het landelijk gebied: er mag eigenlijk niet veel veranderen. Het gebied is kwetsbaar. Natuurlijk; vitalisering is noodzakelijk, dus werken we aan zorgboerderijen, biologische landbouw, nieuwe recreatieve voorzieningen, particulier natuurbeheer, veiling van landschap, enzovoort. Maar woningbouw: uitgesloten.

Deze inzending is een pleidooi voor het mogelijk maken van nieuwbouwwoningen in het landelijk gebied, zij het onder stringente regie en regelgeving.

Het Provinciehuis

Uitgangspunt is de bouw van nieuwe woningen (het 'Provinciehuis') in een extreem lage dichtheid van – afhankelijk van de regio - maximaal 0,1 woning per hectare, in het landelijk gebied van Noord Holland. Theoretisch kan dat 50.000 nieuwe woningen opleveren.

Het Provinciehuis is een prefab en CO2-neutraal gebouwde woning, voorzien van waterzuiverings- en energieopwekkingssystemen. De woning wordt geleverd in verschillende types, in vorm afgestemd op hun omgeving. Duurzaamheid in alle opzichten is het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de woningen. Alle aspecten van de bouw en exploitatie van de woningen wordt vanuit dat perspectief gezien: materiaalkeuze, montagebouw, mogelijkheden tot hergebruik, energieopwekking, waterzuivering, enzovoort. De provincie zet daarmee zelf een standaard op het gebied van duurzame woningbouw.

Primaire doelgroepen vormen *empty nesters* en zelfstandig werkende professionals, afkomstig uit stedelijke gebieden. De woningen zijn minder geschikt voor gezinnen met kinderen omdat de voor hen noodzakelijke voorzieningen in de buurt (school, kinderopvang) veelal zullen ontbreken. De beoogde prijs van de woning zal liggen rond de 300.000 euro.

Relatie Provinciehuis en landschap

De karakteristieke vorm van de woningen is geïnspireerd op en accentueert de identiteit en cultuurhistorie van hun locatie - in tegenstelling tot de bouw op uitleglocaties, die juist het gevoel van verrommeling en verstedelijking versterken. Het landelijk gebied kan wel wat hebben: 1 woning per 10 hectare oogt natuurlijk, een nieuwbouwwijk verblindt. Stad en land staan niet langer met de rug tegen elkaar, ze versterken elkaar. Een nieuwe invulling van het 'metropolitane landschap'.

Het ontwerp van de woningen is een product van bouwkundigen, architecten, landschapsarchitecten, technici en milieudeskundigen. Verschillende belangenorganisaties, zoals milieufederaties, natuurbeschermers,

welstandscommissies en anderen dienen een pro-actieve rol spelen bij het ontwerp.

In dit voorstel is voor drie landschapstypen een schetsontwerp voor een Provinciehuis gemaakt: de Beemster, de Wieringermeer en de Zijpe. Het ontwerp van ieder type is gebaseerd op de gekozen locatie en benadrukt de *genus loci* van de locatie.

Het bouwen van woningen in het landelijk gebied versterkt haar economische vitaliteit. Er wordt tenslotte geld in het gebied gebracht. Bovendien wordt het draagvlak voor voorzieningen vergroot, bijvoorbeeld het openbaar vervoer.

Regionale samenwerking en ontwikkelingsstrategie

Om verantwoord woningen te bouwen in het landelijk gebied is strakke regie noodzakelijk. Dit kan niet worden overgelaten aan de markt. We pleiten daarom voor een overheid die zelf initiatief neemt, ontwikkelt en beheert. Een mogelijkheid daartoe is het oprichten van een nieuw provinciaal ontwikkelingsbedrijf, een woningcorporatie voor het landelijk gebied. In dit bedrijf participeren naast provincie ook gemeenten en eventueel waterschappen.

Dit ontwikkelingsbedrijf is verantwoordelijk voor locatiekeuze, verwerving van grond, de bouw van woningen en de verkoop/verhuur van deze woningen. De baten van de ontwikkelingsmaatschappij komen alle aandeelhouders ten goede – dus niet alleen de gemeenten waar locaties daadwerkelijk ontwikkeld worden. Daarmee wordt de angel van concurrentie tussen gemeenten uit de woningproductie gehaald.

De te verwerven kavels hoeven niet groter te zijn dan 200 M²; de bewoners krijgen het uitzicht als tuin. De prijs die er voor betaald wordt dient ver boven de marktwaarde van agrarische grond te liggen om de eigenaren te stimuleren te verkopen. Daarmee krijgt het landelijk gebied een economische impuls.

Een groot voordeel van de locaties is dat grondspeculatie niet mogelijk is; marktpartijen kunnen hier geen posities innemen, in tegenstelling tot de gebruikelijke uitleglocaties. Er kan over gedacht worden de grond in erfpacht uit te geven om eventuele toekomstige speculatie tegen te gaan.

De ontwikkeling van dit plan is geleidelijk, in eerste instantie zelfs proefondervindelijk. Afhankelijk van *pilots* en marktvraag kan het project gefaseerd in verschillende regio's worden geïmplementeerd.

Anticiperen op klimaatverandering

Alle technologie om een duurzame, CO₂-neutrale, *Trias Energetica* of zelfs *cradle-to-cradle* woning te ontwerpen en te bouwen is voorhanden: duurzame materialen, milieuvriendelijke coatings, isolatietechnieken, passieve en actieve zonne-energie, windenergie, warmte- en koudeopslagtechniek, regenwateropslag, zuiveringsinstallaties, enzovoort.

Het ontwerpteam krijgt de opdracht om uit dit beschikbare arsenaal aan technologie de beste combinatie te ontwerpen. En omdat in dit project niet de markt regeert maar de overheden bepalen, kán een en ander ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

De klimaatverandering in Nederland, samengevat als warmer en natter, is eigenlijk een zegen voor de ontwikkeling van het Provinciehuis. Want warmer betekent netto minder energiebehoefte, en omdat er bij de realisering van provinciehuizen geen sprake is van grootschalige verharding van grond, zoals bij uitleglocaties, is de afvoer van overtollig water veel beter beheersbaar.

Zo is in veel opzichten de ontwikkeling van het Provinciehuis 'goed voor het milieu', vergeleken met de bouw van uitleglocaties. Omdat er bijvoorbeeld ruimte vrijkomt in het stedelijk gebied voor starters en doorstromers op de woningmarkt zal de totale groei van mobiliteit afgeremd worden.

Controverse

Bouwen van woningen in het landelijk gebied is controversieel. Ook deze nieuwe vorm van 'volkshuisvesting', een door overheden gestuurde woningbouwproductie, zou een trendbreuk zijn. Om dit plan te realiseren zal daarom aanvankelijk veel weerstand moeten worden overwonnen. Maar omdat dit plan onder verantwoordelijkheid van Provincie en gemeenten wordt uitgevoerd, zijn we er van overtuigd dat het op termijn mogelijk moet zijn om duizenden Provinciehuizen in het landelijk gebied van Noord-Holland te bouwen.

Daarmee wordt een grote bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave; wordt een vraag uit de markt beantwoord; wordt een standaard gezet op het terrein van CO2-neutraal en klimaatbestendige bouw; krijgt het landelijk gebied een enorme impuls en wordt verdere verrommeling tegen gegaan.

Het hoeft geen DROOM te zijn.