

PROVINCIEHUIS

Duurzaam wonen in het landelijk gebied van Noord-Holland

Veel gestelde vragen

Vrijstaande woningen bouwen midden in agrarisch landschap is toch veel te duur en logistiek onhaalbaar?

De woningen worden eenmalig ontwikkeld en daarna in serie geproduceerd, waarmee de kosten laag gehouden worden. Er wordt gebruik gemaakt van montagebouw, zodat de bouw op locatie tot een minimum wordt teruggebracht.

Kunnen de woningen wel worden aangesloten op nutsvoorzieningen?

Ja, mits de locaties aansluiten op bestaande infrastructuur. Overigens is het streven er op gericht de woningen zoveel mogelijk zelfvoorzienend te maken (energie, waterzuivering).

Wordt door spreiding van woningen niet overal het landschap aangetast, in plaats van op geconcentreerde locaties?

Integendeel; geconcentreerde locaties ontnemen het zicht op het landelijk gebied. Spreiding maakt het mogelijk het landelijk gebied toegankelijk te houden en te versterken.

Wordt de mobiliteitsbehoefte niet onnodig gestimuleerd door het verspreid bouwen van woningen?

Enigszins. Hoewel de woningen zich richten op mensen die niet iedere dag naar hun werk in de stad moeten, zal er sprake zijn van toenemende mobiliteit in het landelijk gebied. Daar staat tegenover dat de druk op bestaande infrastructuur gering is, vergeleken met die van uitleglocaties. Bovendien laten kopers woningen achter in het stedelijk gebied, zodat starters en doorstromers niet hoeven uit te wijken naar andere groeikernen.

Waarom kan het bouwen van Provinciehuizen niet aan de markt worden overgelaten?

De markt heeft weinig oog voor de kwaliteit van het landelijk gebied, noch voor de duurzaamheid van de te bouwen woningen. Dit project is gericht op duurzame ruimtelijke ontwikkeling van het landelijk gebied, niet op het economisch gewin.

Waarom zouden eigenaren van agrarische grond kleine delen daarvan willen verkopen?

De prijs die de eigenaren krijgen is een veelvoud van de marktwaarde die de grond nu heeft. Daarmee kan de bedrijfspositie enorm versterkt worden.

Waarom is een erfpachtconstructie met betrekking tot de grond wenselijk?

Om mogelijke speculatie in de toekomst tegen te gaan. Het unieke van deze woningen zit in de locaties en het is van belang dat de woningen economisch bereikbaar blijven voor een brede groep mensen. Daarnaast kunnen de inkomsten een belangrijke bijdrage leveren aan de bedrijfsvoering van de ontwikkelingsmaatschappij.

Waarom kan de toekomstige eigenaar van een provinciehuis niet zelf zijn woning (laten) ontwerpen?

Een doelstelling van het project is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Daartoe is centrale regie (en vormgeving) noodzakelijk.

Agrarische leefgemeenschappen zitten toch niet te wachten op een invasie van stedelingen?

Gezien de lage dichtheid van maximaal 0,1 woning per hectare is er geen sprake van een invasie. Bovendien is het voor betrokkenen duidelijk dat de economische impuls van het project hard nodig is voor de vitaliteit van de gebieden.

Een overheid die zich opstelt als projectontwikkelaar en woningcorporatie; dat is toch niet van deze tijd?

Nog niet. Maar misschien is het tijd de trend van decentralisatie en marktwerking te keren, gezien de schadelijke neveneffecten die dat met zich mee brengt. Zeker als het gaat om woningbouw in kwetsbare gebieden.

Past de bouw van Provinciehuizen in het rijks- en provinciebeleid (Nota Ruimte, WRO, Randstad 2040, Noordvleugelconferentie)?

Ja, als het gaat om het versterken van de vitaliteit (economie, identiteit) van het landelijk gebied. Nee, als het gaat om woningbouw in het landelijk gebied. De provincie zal in haar structuurvisie moeten aantonen dat gespreid bouwen op basis van een kwalitatieve markt vraag meer perspectief biedt dan het geconcentreerd bouwen op basis van een kwantitatieve markt vraag.

Is dit concept politiek haalbaar?

Het plan zal in eerste instantie veel verzet en controverse oproepen. Allerlei stakeholders zullen vanuit hun belangen bezwaar aantekenen. Een pilot-project kan wellicht wonderen verrichten.

Is dit concept technisch haalbaar?

Ja, maar er zijn drie valkuilen. De eerste betreft het verwerven van geschikte locaties; daar is 'dure' organisatie voor noodzakelijk. De tweede betreft de bestemmingswijzigingen en de daarop volgende bezwaar- en beroepsprocedures. Onderzocht moet worden in hoeverre een en ander juridisch het best geregeld kan worden. Ten slotte kan van het plan ongewenste precedentwerking uitgaan.

Wat betekent dit concept voor de waterhuishouding en het milieu?

Het effect van gespreid bouwen op de waterhuishouding en het milieu is gering vergeleken met de effecten van geconcentreerd bouwen.

Bovendien gaat het hier om woningen die duurzaam en CO2-neutraal ontwikkeld zijn.

Is dit concept van spreiding ook van toepassing op bedrijfsterreinen?

Ja, mits de ontwikkeling van bedrijven in het landelijk gebied onder de zelfde strikte regie valt als de ontwikkeling van de Provinciehuizen.

Kunnen de Provinciehuizen als tijdelijke woningen worden gezien?

Ja, want ze zijn gemakkelijk demontabel. Maar ze zijn ze niet als tijdelijke woningen bedoeld.

Is het niet vreemd dat de prijsuitreiking van deze prijsvraag in Cannes plaats vindt?

Ja, gezien de aard van deze prijsvraag is dat *not done*. Maar we komen graag, natuurlijk...