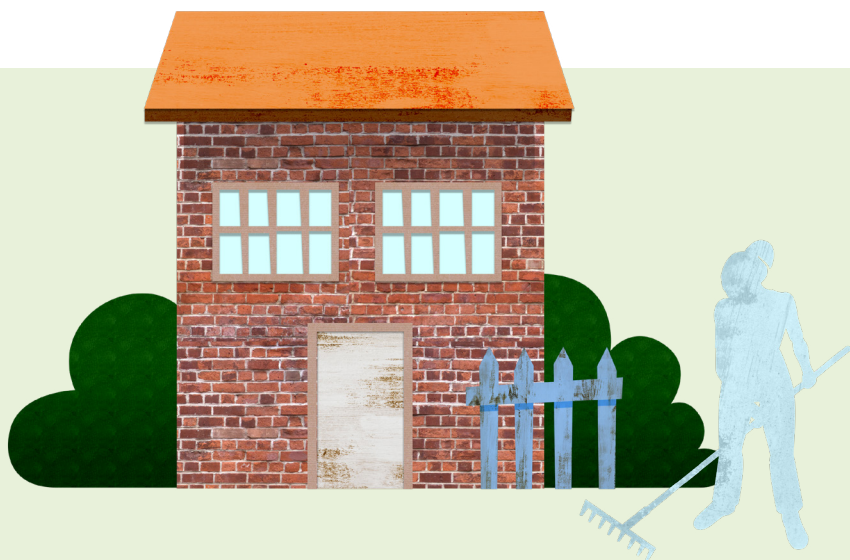




# Wat bouw je me nou?

Bouwstenen voor Drents woonbeleid





**Bouwen, bouwen, bouwen. Dat lijkt de inzet van bestuurders om de vastgelopen woningmarkt zo snel mogelijk vlot te trekken. De drie noordelijke provincies en Flevoland doen er 'in ruil' voor investeringen in snellere en betere spoorverbindingen naar Noord-Nederland nog een schep bovenop. Zij stellen het Rijk voor niet alleen woningen te bouwen voor inwoners van deze provincies, maar ook als 'overloopprowincie' van de Randstad. Het bod: maar liefst 220.000 extra nieuwe woningen, waarvan 45.000 in Drenthe.<sup>1</sup> Ook bij gemeenten leeft de wens om flink meer woningen te bouwen.**

Dat er meer woningen beschikbaar moeten komen, staat buiten kijf. Maar is er werkelijk behoefte zoveel nieuwe woningen in Nederland? Is verviervoudiging (!) van de hoeveelheid nieuw te bouwen Drentse woningen wel realistisch en gewenst? Waar komen die woningen dan te staan en wie heeft er eigenlijk belang bij deze gepresenteerde cijfers?

De Natuur en Milieufederatie Drenthe plaatst grote vraagtekens bij de gekozen insteek en pleit voor een robuuste, doordachte lange termijn aanpak, die aansluit bij de regionale vraag, de kracht van Noord-Nederland en de eigenheid en schaal van Drenthe. Hierbij leggen we de nadruk op brede welvaart en de kwaliteit van de fysieke én sociale leefomgeving. Daarvoor presenteren wij zes bouwstenen voor duurzame woningbouw in Drenthe.

Wij roepen de provincie Drenthe en de twaalf Drentse gemeenten op om deze uitgangspunten te omarmen en te borgen in de provinciale en gemeentelijke omgevingsvisies en omgevingsplannen. Pak de regie over de woningmarkt stevig in handen en laat de Drentse woningmarkt niet langer over aan projectontwikkelaars, grondspeculanten of andere marktpartijen! De keuzes die we nu maken bepalen hoe Drenthe er in de toekomst uitziet.

1. Provincie Drenthe, Gemeente Assen, Gemeente Emmen e.a. (2021, april). *Bouwstenen voor het Deltaplan: Noorderlijk Nederland en het stedelijk Netwerk Nederland beter verbonden*  
2. Provincie Drenthe (2020). *Drentse Woonagenda: Toekomstbestendig wonen in Drenthe*  
3. Provincie Drenthe (2022, juni). *Bidbook Drenthe: groeien in de provincie*  
4. Provincie Drenthe (2022, 21 december). *Drenthe bouwt 13.000 woningen met woondeals*

Lees de digitale versie met links hier



## Hoeveel extra woningen zijn er nodig?

De provincie Drenthe gaat in de Drentse Woonagenda (2020) nog uit van een langjarige Drentse vraag van zo'n 10.000 extra woningen tot 2035.<sup>2</sup> De Primos-prognose uit 2022 gaat uit van een autonome woningtoename van 9.000 en een groei aan huishoudens van 7.500 tussen 2022 en 2035.

In de regionale woondeals, die eind 2022 zijn gepresenteerd, wordt uitgegaan van de bouw van 13.000 woningen.<sup>3 4</sup> Die aantallen sluiten nog redelijk aan bij de geprognostiseerde vraag en ontwikkeling van de woningmarkt. Het zal -mede gezien de tekorten aan vakmensen en materialen - grote inspanningen vergen om deze 13.000 woningen op snelle maar ook zorgvuldige wijze gerealiseerd te krijgen. Daar leveren we graag onze bijdragen aan, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik, klimaatneutraal, circulair en natuurinclusief.

Diverse gemeenten gaan echter uit van fors hogere aantallen. Ook de provincie Drenthe gaat in het Noordelijk aanbod naar het Rijk uit van maar liefst totaal 60.000 woningen, in ruil voor betere spoorverbindingen. Wij plaatsen grote vraagtekens bij deze inzet en aantallen. Deze zijn niet realistisch, sluiten op langere termijn niet aan op de Drentse vraag en hebben grote effecten op de ruimte.

# De kracht van het Noorden



1

**In Noord-Nederland lijkt nog volop ruimte. Ook in Drenthe. Naast woningbouw spelen er tal van andere ruimtelijke en maatschappelijke opgaven, die hun beslag zullen moeten krijgen, zoals de energietransitie, de verduurzaming van de landbouw, natuur, waterveiligheid en -voorraad en investeren in gezondheid en recreatie. En juist de kansen die hier liggen sluiten veel beter aan bij de kracht en unieke kwaliteiten van Noord-Nederland.**

- Zet de kracht van Noord-Nederland centraal. De energietransitie, de verduurzaming van de landbouw, natuur, waterveiligheid en -voorraad en investeren in gezondheid en recreatie zijn de onderwerpen waar Noord-Nederland zich op kan onderscheiden. Zet deze opgaven centraal. We moeten niet méér op de Randstad gaan lijken, maar ons juist onderscheiden op onze eigen unieke waarden.
- Benader de ruimtelijke en maatschappelijke opgaven in samenhang. Zorg voor een samenhangende visie op ruimtelijke ordening. Wees zuinig op het landschap en zorg voor verbinding van functies, partijen en belangen met het oog op een duurzame, toekomstbestendige ontwikkeling van Drenthe. De versnelling van de aanpak van woontekorten in Noord-Nederland en de verbetering en verduurzaming van bestaande verbindingen kunnen hier onderdeel van uitmaken.



Lees de digitale versie met links hier



5. Provincie Drenthe (2020). Drentse Woonagenda: Toekomstbestendig wonen in Drenthe

## Oog voor de lange termijn

De provincie Drenthe geeft in de Drentse Woonagenda aan dat richting 2030 het inwoneraantal van Drenthe stabiliseert of zelfs iets afneemt.<sup>5</sup> Tot die tijd wordt groei voornamelijk gerealiseerd in de steden en concentreert zich in de kop van Drenthe richting de stad Groningen en langs de vervoersassen richting Meppel/Zwolle. Naast deze groei zet lokaal en regionaal ook de afname van de bevolking door. Krimp, groei of stabilisatie kan zich voordoen in wijken en dorpen die naast elkaar liggen. De afname van de bevolking gaat samen op met het vertrek van jonge mensen voor werk en scholing enerzijds en vergrijzing anderzijds.



# De eigenheid en schaal van Drenthe

## 2

Bij het plannen van nieuwe woningen is er te weinig oog voor schade aan het landschap, stelt ook het Planbureau voor de Leefomgeving.<sup>6</sup> De draagkracht van het Drentse

landschap, maar ook van natuur (inclusief bodem en water) en de andere Drentse kernkwaliteiten staan onder grote druk.

- Neem het herstel en de versterking van natuur, landschap en de overige Drentse kernkwaliteiten als uitgangspunt voor woningbouw en andere nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Zorg voor een nieuwe balans waarbij niet eenzijdig de gebruikswaarde (economische benutting) centraal staat, maar waarbij een nieuwe impuls wordt gegeven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- Kies voor concentratie en inbreiding, spaar de Drentse dorpen en het buitengebied. Zet bij nieuwe woningbouw in op concentratie en inbreiding. Voorkom een versnipperingsmodel over dorpen, maar bouw in steden (HEMA-kernen Hoogeveen, Emmen, Meppel, Assen), de grote kernen (RoBeCo: Roden, Beilen en Coevorden) en mogelijk -beperkt- in de grotere dorpen. Bouw vooral op plekken waar een goede toegang tot publieke voorzieningen en (OV-) infrastructuur al gewaarborgd is.

In het onderzoeksrapport Ruimte Zat in de Stad laat architectenbureau KAW zien dat er genoeg ruimte in bestaande buurten is om de vraag naar meer woningen te bedienen.<sup>7</sup>

“Op basis van dit onderzoek durven wij te beweren dat in bestaand stedelijk gebied voldoende ruimte moet zijn om aan de woonvraag van de komende twee decennia te voldoen.”

## Drentse kernkwaliteiten

- Landschap
- Rust (stilte en duisternis)
- Natuur
- Cultuurhistorie
- Archeologie
- Aardkundige waarden

6. Planbureau voor de Leefomgeving (2021, 22 december).

Pilot Planmonitor NOVI 2021, mogelijke toekomstige woon- en werklocaties: risico's voor kwetsbare gebieden.

7. KAW (2020, 23 juni). Ruimte zat in de stad: Onderzoek naar beter gebruik van de ruimte die we hebben

Lees de digitale versie met links hier





# Leefbare wijken

3

Steeds minder mensen gebruiken de woningen die er al zijn. Vergeleken met de jaren zeventig wonen er in een gemiddeld huishouden veertig procent minder

personen. En dat terwijl de huizen en straten niet kleiner zijn geworden. Doordat er veel minder mensen wonen dan voorheen zijn voorzieningen niet meer levensvatbaar, worden scholen samengevoegd en is er steeds minder leven op straat. Dan is het logisch dat vereenzaming toeneemt, dat verduurzaming moeilijker gaat en dat het autogebruik toeneemt.<sup>8</sup>

- Kies voor renovatie, herontwikkeling en herbestemming: Investeer in bestaande wijken en stadskernen en breng deze weer tot bloei. Benut de mogelijkheden voor renovatie en herontwikkeling en zet in op kwaliteitsverbetering. Maak slimmer gebruik van de beschikbare ruimte en herbestemming van locaties waar nu (veelal leegstaande) bedrijfsgebouwen staan. Dat leidt tot meer woningaanbod op maat. Daar profiteren zowel de huidige en nieuwe inwoners van. Zo brengen we bestaande buurten en stadskernen weer tot leven, houden we de steden leefbaar en sparen we de dorpen en het buitengebied.



1970

- Investeer in leefbaarheid, sociale cohesie en wijk economie. Experimenteer met nieuwe en innovatieve woonvormen, waarbij zowel huurders als kopers, jong en oud de mogelijkheid hebben om in een collectief van bewoners een prettige woon- en leefomgeving te creëren. Denk ook aan gedeelde faciliteiten en voorzieningen en mogelijkheden voor bijvoorbeeld deelauto's op wijkniveau. Betrek huidige en toekomstige bewoners bij het ontwerp van woningen en inrichting van hun woonomgeving.

8. KAW (2020, 23 juni). Ruimte zat in de stad: Onderzoek naar beter gebruik van de ruimte die we hebben.

“Steeds minder mensen gebruiken de woningen die er al zijn. Vergeleken met de jaren zeventig wonen er in een gemiddeld huishouden 40% minder personen.”



NU

Lees de digitale versie met links hier



# Betaalbaar en passend

4

De falende en oneerlijke woningmarkt leidt tot een steeds grotere tweedeling tussen zittende woningeigenaren en toetreders, tussen jongeren en ouderen en tussen degenen met en zonder steun van welvarende ouders. Woningprijzen stijgen, zowel van koop- als huurwoningen.

Er is behoefte aan kleinere en betaalbare woningen voor ouderen en jongeren. Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens neemt toe in Drenthe; het aantal eenpersoonshuishoudens is nu al even groot als het aantal meerpersoonshuishoudens met kinderen.<sup>9</sup> Terwijl de Drentse woningvoorraad grotendeels uit eengezinswoningen bestaat en in veel woningbouwplannen maar weinig ruimte is voor kleinere woningen.

- Stop met ongebreidelde bouw van eengezinswoningen in nieuwe woonwijken. Bouw gesegmenteerd en gericht op de bestaande lokale behoefte. Bouw voor doelgroepen waarvoor nu geen gepaste of betaalbare woningen beschikbaar zijn. Bouw om doorstroming te stimuleren en verhuisketens in gang te zetten. Stimuleer doorstroming van ouderen vanuit eengezinswoningen naar geschikte, acceptabele en kleinere woonvormen. Denk ook aan andere mogelijkheden, zoals het splitsen van woningen.



5

## Klimaatbestendig en natuurinclusief

Klimaatverandering heeft grote gevolgen voor het wonen in de gebouwde omgeving. Hitte en wateroverlast tijdens en na hevige buien veroorzaken steeds meer problemen met de nodige gevolgen voor de gezondheid en het welbevinden van bewoners. Een klimaatbestendige en natuurinclusieve inrichting van Drentse wijken kan een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van actuele maatschappelijke opgaven, zoals klimaatadaptatie, (drink)waterkwaliteit, biodiversiteitsherstel en een gezonde leefomgeving.

- Breng de natuur terug in de gebouwde omgeving. Zorg voor een 'natuurstandaard' voor nieuwbouw en herontwikkeling. Dat is niet alleen goed voor de natuur, maar vooral ook voor onze eigen gezondheid en welzijn. Integreer functioneel groen in het bouwproces en pas dit toe in gebouwen, buiten gebouwen en in de omgeving. Groene tuinen met weinig tegels, groene daken, plantsoenen, bermen en parken spelen een essentiële rol bij een klimaatbestendige woonomgeving. Zo is Drenthe beter bestand tegen de effecten van klimaatverandering én levert het een bijdrage aan het herstel van de biodiversiteit.
- Zorg voor ecologische en recreatieve verbindingen tussen stad en buitengebied. Daarmee wordt de toegankelijkheid van het buitengebied vergroot en een belangrijke bijdrage geleverd aan de woonkwaliteit en leefbaarheid van wijken en stadscentra. Zet hierbij in op het versterken van de landschapskwaliteit, het betekenis geven van het buitengebied en het verrijken van het gebied met bijzondere plekken, zoals kleinschalige recreatieve functies. Dit biedt ook kansen voor klimaatadaptatie en het herstel van biodiversiteit, door de ontstane mogelijkheden voor vergroening en het vasthouden en bergen van water.

9. Provincie Drenthe (2022, november). Drenthe in cijfers: Wonen en leefbaarheid - groei en krimp

Lees de digitale versie met links hier



# Energieneutraal, circulair en bio-based

6

Veertig procent van het Drents energieverbruik komt voor rekening van de gebouwde omgeving.<sup>10</sup> De bouwsector heeft een grote milieu-impact, gebruikt veel

grondstoffen, energie en zorgt voor veel CO<sub>2</sub>- en stikstofuitstoot. Ondertussen stijgen de temperaturen wereldwijd, verkeert de natuur in nood, is de natuurlijke leefomgeving in het geding en neemt de biodiversiteit rap af. Daarmee zijn ook wij mensen in gevaar. Dat vraagt om andere manieren van bouwen en een andere manier van inrichten van de woonomgeving.

- Energieneutraal en circulair als Drentse standaard. Beperk het energieverbruik en wek energie zoveel mogelijk lokaal en duurzaam op. Maak gebruik van gebruikte materialen en hernieuwbare, lokale en natuurlijke (bio-based) grondstoffen om langdurig CO<sub>2</sub> in de gebouwde omgeving op te slaan en het grondstoffengebruik te beperken. Maak nieuwe gebouwen losmaakbaar of modulair en zorg voor een verplicht 'materialenpaspoort'. Zo is al voor de bouw duidelijk hoe materialen na de sloop opnieuw ingezet kunnen worden. Drenthe zorgt voor een infrastructuur en markt voor gerecycled materiaal.

10. Rijksoverheid (2021). Regionale klimaatmonitor: energieverbruik gebouwde omgeving Drenthe

Lees de digitale versie met links hier



## Meer tips?

Lees hiervoor onze Checklist circulair bouwen



Klik of scan de QR-code



## Tot slot en hoe verder



De Natuur en Milieufederatie Drenthe roept de provincie en gemeenten op om deze bouwstenen te omarmen en een plaats te geven in beleid en uitvoeringsplannen. Juist nu ligt er een enorme kans om samen vorm te geven aan een duurzame woningbouw in Drenthe. Om kwaliteit toe te voegen, te kiezen voor leefbare wijken en de Drentse kernkwaliteiten te behouden en zelfs te versterken. Daar werken wij graag aan mee, samen met inwoners, andere natuur- en milieuorganisaties, woningcorporaties en het bedrijfsleven. Tegelijkertijd zullen wij toekomstige ontwikkelingen kritisch volgen. Deze bouwstenen zijn hierbij een belangrijk ankerpunt.

## Oproep aan de Provincie Drenthe

Wij roepen de provincie Drenthe op om op regionale schaal de regie te nemen en regionale afstemming te waarborgen. Zorg voor duidelijke ruimtelijke kaders en visie op basis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe woningbouw wordt geconcentreerd in de vier Drentse steden en grote kernen. Geef prioriteit aan renovatie, herontwikkeling en herbestemming van bestaande wijken en stadskernen boven nieuwbouw. Zorg voor een gesegmenteerde woningvoorraad die aansluit bij de behoefte en de bevolkingsopbouw. Ga uit van realistische groeiprognoses, houdt rekening met regionale verschillen en kijk ook naar de verwachtingen op lange termijn (na 2035).

## Oproep aan de Drentse gemeenten

Omarm de Drentse bouwstenen en ruimtelijke principes uit dit document en borg deze in de gemeentelijke woonvisie. Ga zuinig om met ruimte en neem de Drentse kernkwaliteiten als uitgangspunt. Geef prioriteit aan woningbouw in de grotere kernen. Vermijd extra woningbouw in of bij kleinere dorpen en het buitengebied.

Samen werken aan een mooie, leefbare en toekomstbestendige woonomgeving.

Hiermee aan de slag?



Voor contact en meer informatie:

0592-311150

info@nmdrenthe.nl

nmdrenthe.nl

