

# **Holland-Rijnland: op het snijvlak van ruimtelijke ordening, landschap en woningbouw**

Inleiding tijdens lustrumbijeenkomst Holland-Rijnland,  
Katwijk, 1 oktober 2009

Hugo Priemus

Hoogleraar Onderzoeksinstituut OTB, Technische  
Universiteit Delft

[h.priemus@tudelft.nl](mailto:h.priemus@tudelft.nl)

## Gelukwensen met dit lustrum

Serieuze inleiding over ruimtelijke ordening, landschap, woningbouw: het spanningsveld tussen private grondposities en publieke besluitvorming over ruimtelijke ontwikkeling en woningbouw



# Regionale StructuurVisie 2020 Holland Rijnland

## Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland

Geen wettelijk karakter. Bindt wèl de regiogemeenten.

Prachtig landelijk, open gebied, omsloten door hoofijzer =  
Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie

Versterking stedelijk gebied, landschappen, groene  
kwaliteit, kenniseconomie, bereikbaarheid

## Stedelijk Kerngebied en wonen:

- a. 33.000 woningen tot 2020
- b. 30% sociaal (Leiden 20% sociaal; Katwijk BSG 20-30%)
- c. versterking OV-net met Leiden als centrum
- d. terughoudend beleid perifere detailhandel

ASA:

- + 23.100 netto woningen
- 100 ha nieuwe bedrijventerreinen
- 375.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlak

Groenblauwe raamwerk centraal: groene verbindingen  
kust-Groene Hart

Investeringsvoorstel voor regionaal groenprogramma

Speerpunten economie: kennis (bioscience) en Greenport

Bereikbaarheid: Rijn Gouwelijn, HOV-busverbinding  
Rijnland Route  
Noordelijke Ontsluiting Greenport  
Uitbreiding regionaal fietsnetwerk

Structuurvisie: goed hanteerbaar, inspirerend document

Twee minpunten:

- ontbreken rode contouren (scheiding grondmarkten)
- geen informatie over private grondposities



## **Concept-Woonvisie 2009-2019 Holland-Rijnland**

Twaalf afspraken

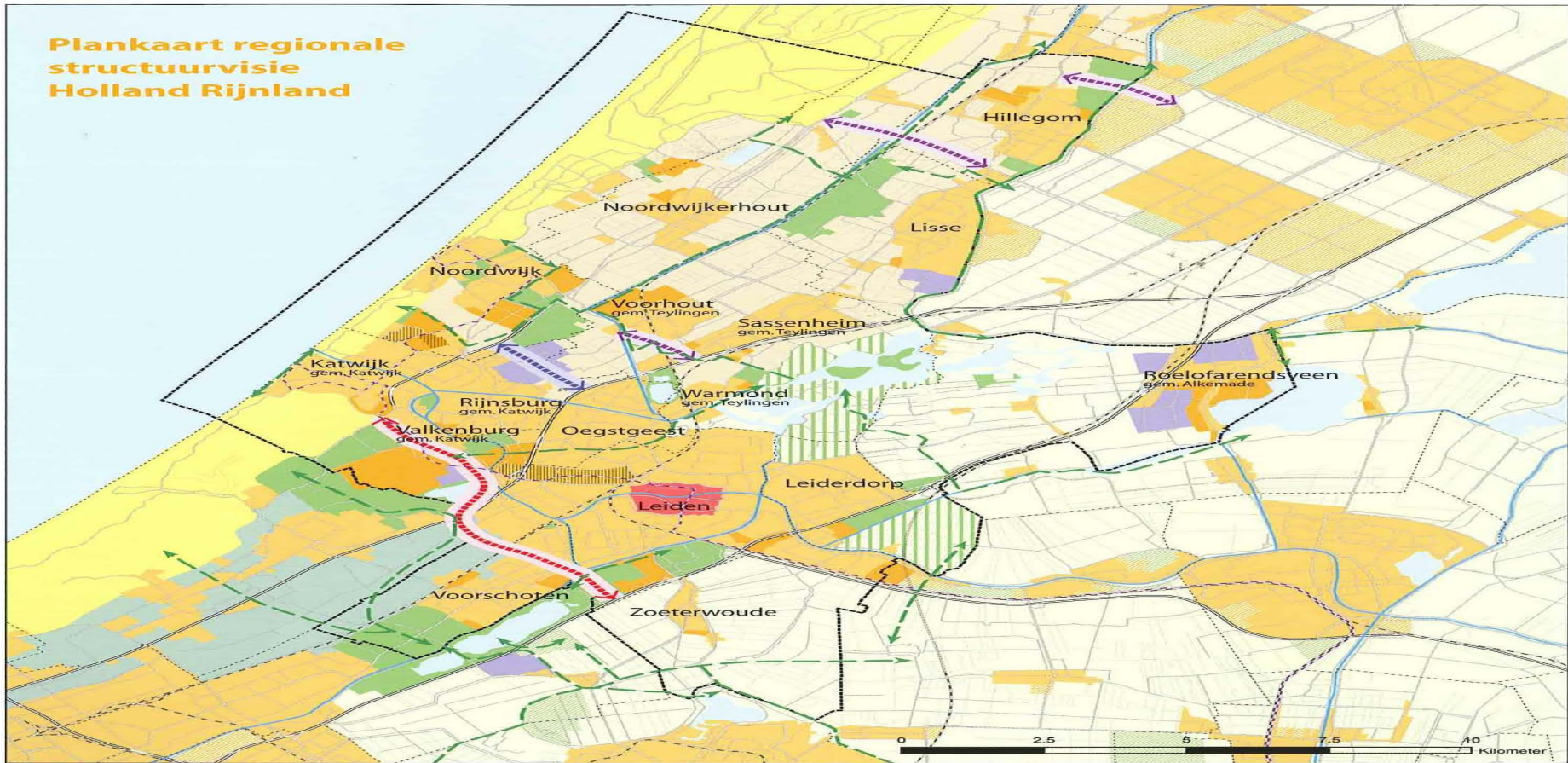
Beleidskader voor corporaties, bewoners, gemeenten

Verstedelijkingsafspraken 2010-2019 met Rijk in aantocht

Woningbouwafspraken 2005-2009 op geen stukken na  
gehaald

Geen evaluatie beschikbaar

# Plankaart regionale structuurvisie Holland Rijnland



### Legenda

#### Functies

- Stedelijk centrum
- Stedelijk gebied
- Uitbreiding stedelijk gebied
- Gastuinbouwgebied
- Veenweidelandschap
- Bollenlandschap
- Coulissenlandschap
- Duinen/Strand
- Water
- Recreatie-/natuurgebied
- Uitbreiding recreatieve functie
- Kenniscluster

#### Bovenregionale projecten

- RijnGouwelijn (tracé nader vast te stellen)
- Rijnlandroute (tracé nader vast te stellen)
- NOG-route (zoekgebied)\*
- NRR-route (zoekgebied)\*
- Groene verbinding
- Vaarwater

\* NOG = Noordelijke Ontsluiting Greenport  
\* NRR = Noordelijke Randweg Rijnsburg

#### Grenzen

- Grens Holland Rijnland
- Gemeentegrens

#### Buiten Holland Rijnland

- Uitbreiding bebouwing
- Recreatie-/natuurgebied



**Tabel 1      Plancapaciteit 2000-2019, Taakstelling 2000-2019 en netto toevoeging 2000-2007 in de regio Holland-Rijnland, uitgesplitst naar gemeente**

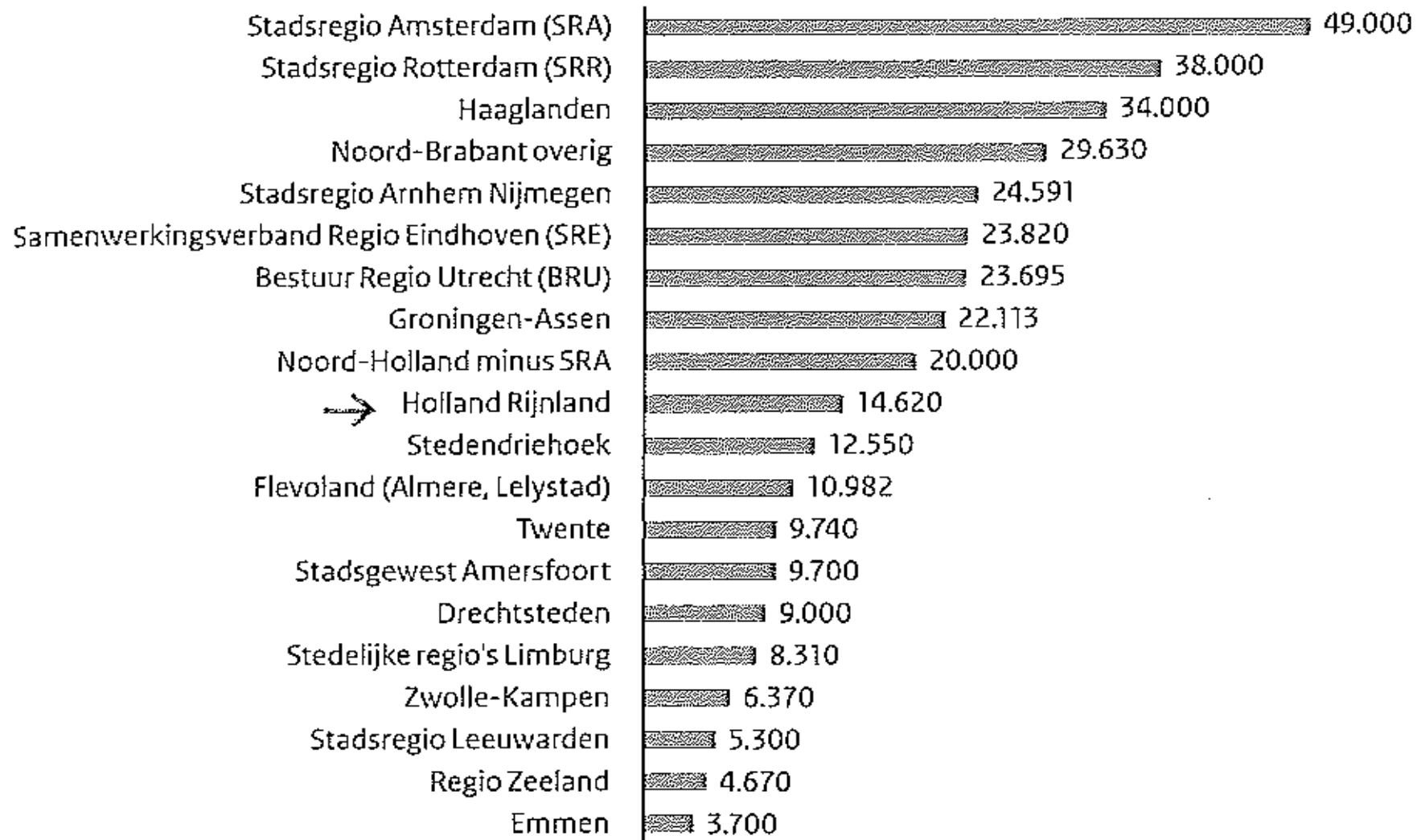
	Plancapaciteit	Taakstelling	Netto toevoeging	Resterende plancapaciteit	Resterende taakstelling
	2000-2019	2000-2019	2000-2007	2008-2019	2008-2019
Alkemade	2.760	2.605	228	2.532	2.377
Hillegom	1.864	1.497	242	1.622	1.255
Katwijk	8.711	8.305	2.086	6.625	6.219
Leiden	6.072	5.777	1.260	4.812	4.517
Leiderdorp	1.638	1.577	640	998	937
Lisse	1.490	1.275	539	951	736

Bron: Holland-Rijnland (1-12-2008)

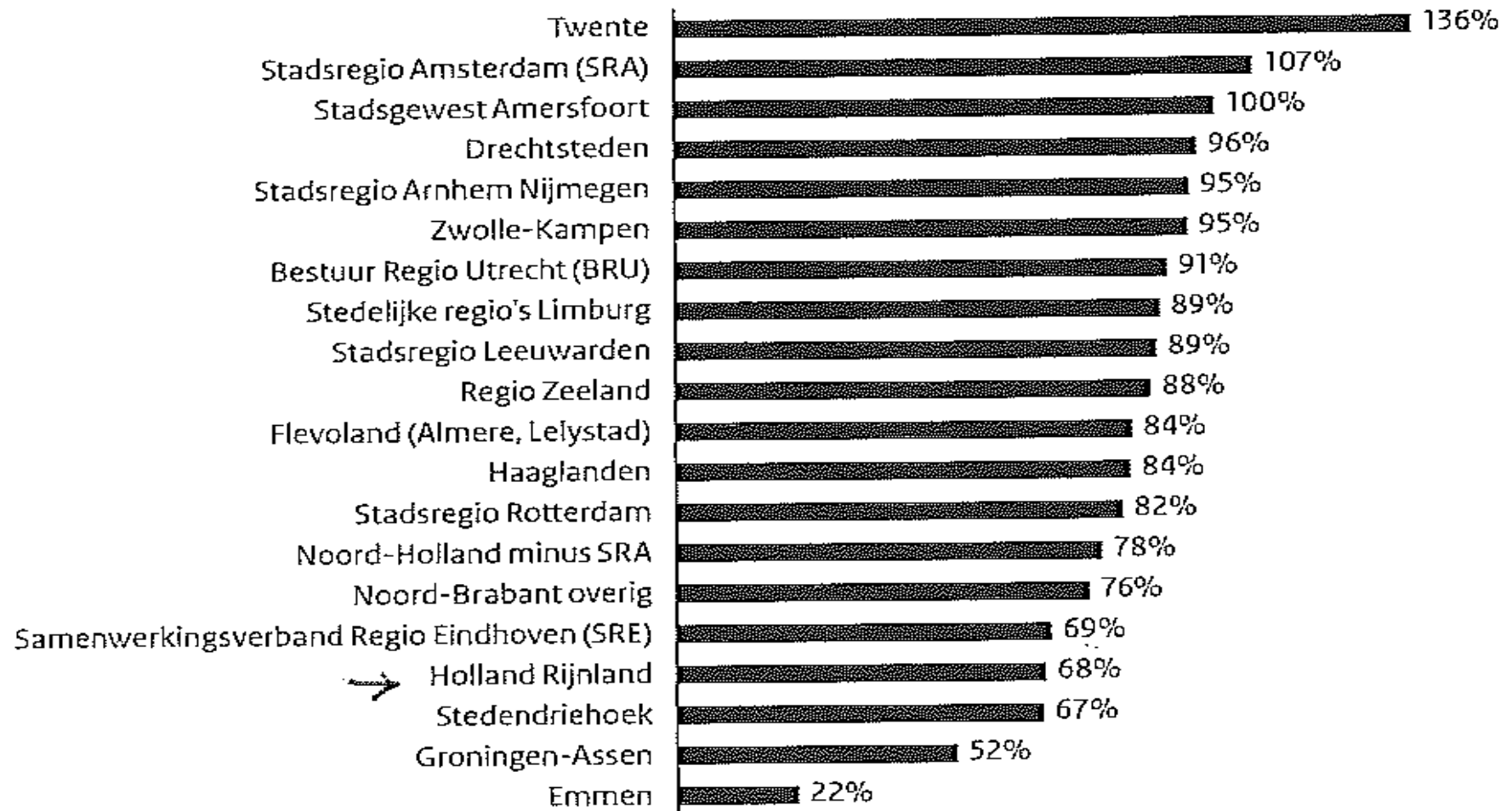
**Tabel 1 Plan capaciteit 2000-2019, Taakstelling 2000-2019 en netto toevoeging 2000-2007 in de regio Holland-Rijnland, uitgesplitst naar gemeente**

	Plan capaciteit	Taakstelling	Netto toevoeging	Resterende plan capaciteit	Resterende taakstelling
Noordwijk	3.547	2.926		2.744	2.123
Noordwijkerhout	1.656	1.363	363	1.293	1.000
Oegstgeest	2.519	2.408	706	1.813	1.702
Teylingen	3.290	2.839	1.296	1.994	1.543
Voorschoten	2.053	1.961	551	1.502	1.410
Zoeterwoude	494	467	46	448	421
<b>Holland-Rijnland</b>	<b>36.094</b>	<b>33.000</b>	<b>8.760</b>	<b>27.334</b>	<b>24.240</b>

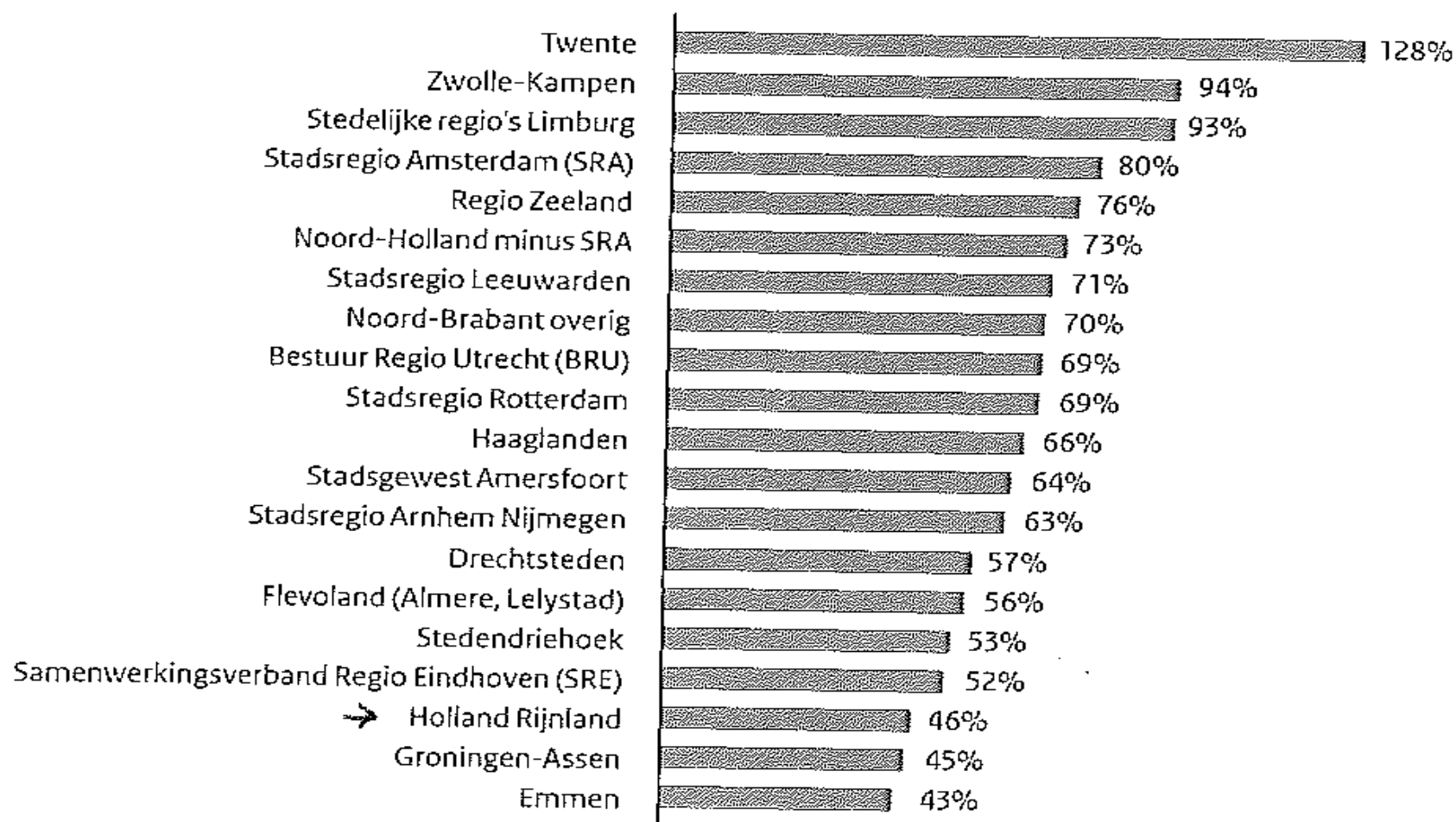
Bron: Holland-Rijnland (1-12-2008)



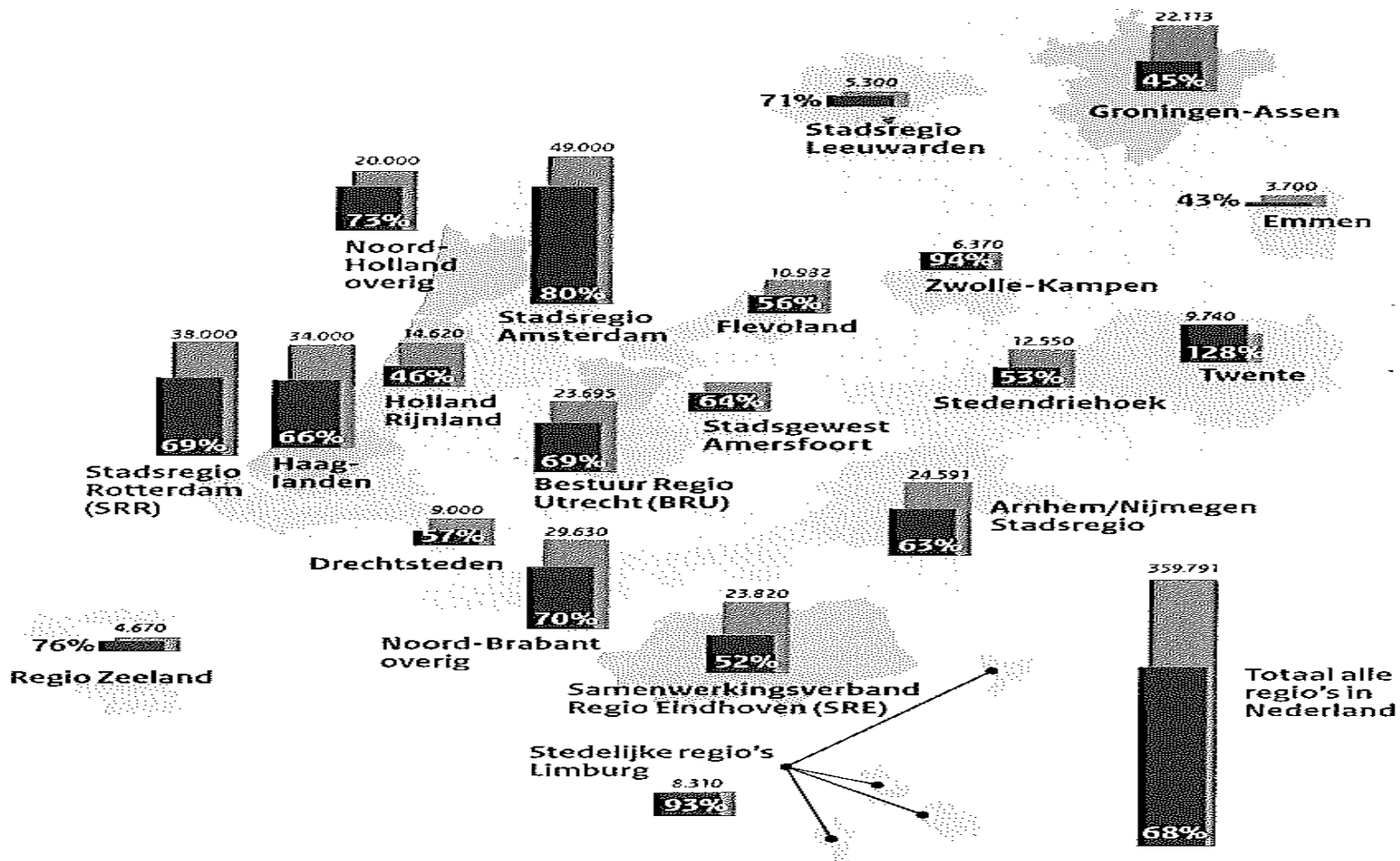
## Realisatie woningbouwafspraken 2008



Realisatie 2005 t/m 2008 t.o.v. afspraak 2005 - 2010



# Woningbouwafspraken versus realisatie 2005-2007



## Feest van private grondposities

Bouwers verwerven steeds meer gronden, steeds vaker met groene bestemming. Residuele grondwaarde: sprong het grootst bij vroege verwerving als groene grond en bestemming als dure koopwoningen. In economisch goede tijden: veel ontwikkelaars, vastgoedbeleggers, bouwondernemers en grondspeculanten in Quote 500. VINEX (1995-2005): groei private grondposities met rode bestemming, nu steeds meer in groene gebieden: rode waas.

## Casus Grote Polder, Zoeterwoude

Destijds verwachting Bouwfonds:  
nieuw HSL-tracé = nieuwe grens Groene Hart

Dus: bouw Grote Polder vol. Gemeentebestuur  
(geleid door burgemeester Houdijk) zette  
hakken in het zand. Groene karakter Grote  
Polder veiliggesteld.

## Casus Zwethof, Zoeterwoude

Zwetpolder: kleiner, minder opvallend dan Grote Polder.

Plannen Zwethof. Contract AM Wonen – gemeentebestuur (2005): realisering Zwethof. Bewoners tegen: provincie tegen.

Gemeentebestuur contractueel verplicht om zich in te spannen om hier woningen te bouwen. Deze verplichting geldt ook na gemeenteraadsverkiezingen. Anders dreigt sanctie. Vreemde interpretatie van democratie. Provincie Zuid-Holland: handhaaf hier oude rode contouren!

Zoeterwoudse actiegroep wil bouwlust in Groene Hart stoppen

LD 18-10-'06

# 'Straks heb je landschap opgeofferd voor leegstand'



LD 21.7.09 REI

# BV's slaan slag in woonwijk

DOOR ERNA STRAATSMA  
OEGSTGEEST - Projectontwikkelaars hebben het voor het de manier hun slag slaan. Op de ren. Overigens wordt woning- de wijk het duurt, hoe meer  
plek waar Katwijk 300 huizen bouw in het noordelijke deel van de gemeente kost. Eind dit i

WOENSDAG 8 JULI 2009 LD

# Rijnfront-kweker stelt Oegstgeest ultimatum

DOOR ERNA STRAATSMA  
OEGSTGEEST - Edward Segaar om de gemeente te dwarsbomen. kocht. Hij probeert met deze De Kok heeft gisteren van Se- particuliere bezitter moet toe- wordt gemaakt.  
De afgelopen maanden heeft hij aankoop een blokkade op te wer- gaars aankoop gehoord en is staan dat er auto's over zijn weg De wethouder is ni



## Casus nieuw-Rhijngeest, Oegstgeest-Rijnsburg

Grondposities vastgoedhandelaar Tom van Dam (ook in aangrenzend Frederiksoord-Zuid in Rijnsburg).

Oegstgeest voelde zich gedwongen met projectontwikkelaars samen te werken.

Frederiksoord-Zuid kochten Vandam Invest en investeringsmaatschappij Wavas grond, waar Katwijk 300 huizen wil neerzetten. WVG: 2x streep door contract.

Rijnsburgersweg: leliekweker Wolthaus verkocht percelen aan projectontwikkelaar Jansen uit Rijpwetering.

Eind 2009 moesten 1000 woningen klaar zijn. Teller blijft steken op 100. Oegstgeest wil deel van haar grond verkopen aan Bouwfonds/Dura Vermeer om financiële risico's te beperken. Gevolg: minder zeggenschap over inrichting van het gebied, lager realiseringstempo, 30% sociale woningbouw wordt niet gehaald.

Melenhorst (2005) laat zien dat dit een algemene gang van zaken is.

Gevolg:

- monopolie bouwbedrijf op woningbouwmarkt
- aanslag op onbevangen, transparant, open ruimtelijk beleid
- scheve woningdifferentiatie:
  - max. 30% goedkope huur
  - 20% koop middensegment
  - 50% koop duur

Geen middeldure en dure huur, geen goedkope koop.

In tijden van kredietcrisis wordt door private grondposities het tempo extra vertraagd: plannen in ijskast.

Gemeenten en corporaties schieten te hulp. Doe dat selectief, pas grondexploitatie aan, geef geen bouwclaim weg!

## **Kredietcrisis legt ziek woningmarktsysteem bloot**

Wat er nu gebeurt is het gevolg van schizofreen rijksbeleid en reactie marktpartijen op het ongelijk behandelen van koop- en huursector door het Rijk.

Coalitieakkoord Balkenende IV blokkeert systeemwijziging. Introductie nieuw systeem zou nu woningmarkt verder destabiliseren. Nieuwe coalitie zal zo'n systeemwijziging van het rijkswooningsmarktbeleid moeten opnemen in het Coalitieakkoord 2011-2015.

## Aanbevelingen voor Holland-Rijnland:

- stel blauwgroene structuur centraal
- leg rode contouren scherp vast, waardoor landschappen worden gespaard
- hou op met rode ontwikkeling in het groen
- volg vraagverschuiving: van koop naar huur; minder koop; minder riskante financiering
- Rijk: neem ook restrictieve huurbeleid op schop
- op selectieve wijze kunnen gemeenten en corporaties gronden van marktpartijen overnemen: bied daar alle kansen voor creatieve concurrentie
- gemeenten: werk regionaal samen, zò dat iedereen er beter van wordt!