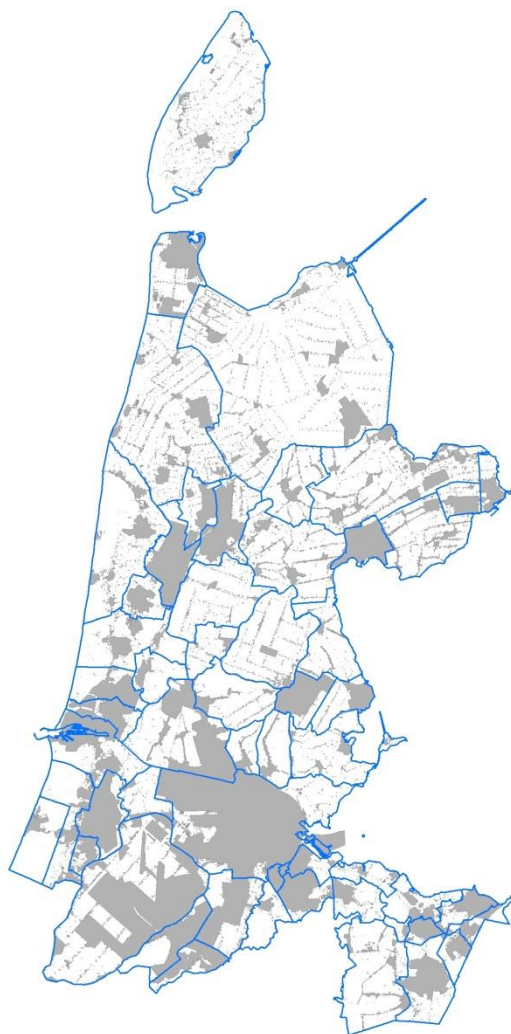


Ruimte voor woningbouw binnen BBG

Inschatting op basis van een modelmatige berekening

Provincie Noord-Holland



RIGGO RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving

B
BUREAUBUITEN
economie & omgeving

oranjewoud
Member of Antea Group

Ruimte voor woningbouw binnen BBG

Opdrachtgever

Provincie Noord-Holland

ir. J. Slangen, BEL/RI (023 514 3322) slangenj@noord-holland.nl

Rapportnummer

P25230

Uitgave

juli 2013

Uitvoering onder leiding van:

RIGO Research en Advies· Amsterdam

020 522 11 11 · info@rigo.nl · www.rigo.nl (Hans van der Reijden)

Het onderzoek is uitgevoerd in samenwerking met:

Bureau BUITEN, Bureau voor Economie & Omgeving · Achter Sint Pieter 160 · 3512 HT
Utrecht 030 231 89 45

Advies & Ingenieursbureau Oranjewoud, Businesslijn Ruimte. Monitorweg 29.
1322BK Almere 036-5308000

Inhoud

Samenvatting	1	
1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Uitgangspunten bij de aanpak	3
1.3	Stappen in het onderzoek en leeswijzer	5
2	Capaciteit in gemeentelijke plannen	7
2.1	Capaciteit binnen en buiten BBG	7
2.2	Verschillen per regio	9
3	Uitgangspunten en berekening transformatie	11
3.1	Inleiding en methode	11
3.2	Bedrijventerreinen en kantoorlocaties	16
3.3	Transformatie (basis-)scholen	23
3.4	Transformatie winkelcentra	24
3.5	Sportterreinen	26
3.6	Volkstuinterreinen	28
3.7	Toevoegingen door herstructurering	30
4	Ruimte voor woningbouw binnen BBG	32
4.1	Bestaande plannen	32
4.2	Extra ruimte op transformatielocaties	33
	BIJLAGE I Visie op de vraagstelling	38
	BIJLAGE II Transformatielocaties in het verleden	42
	BIJLAGE IV Verzorgingshuizen	44

Samenvatting

Aanleiding

Het “Plan van Aanpak Beleidsuitwerking voor woningbouw binnen BBG” (7252/97252) is door GS in de vergadering van 30 oktober 2012 vastgesteld en vervolgens is PS per brief hiervan in kennis gesteld. Concreet werd hierin voorgesteld om het onderzoek naar binnenstedelijk bouwen in twee delen op te splitsen:

- A. een onderzoek naar de werkelijke ruimte voor woningbouw binnen BBG;
- B. een onderzoek naar de vergelijking van kosten tussen binnenstedelijke woningbouw en woningbouw buiten BBG, specifiek voor Noord-Holland.

Deze studie richt zich enkel op deel A. De provincie Noord-Holland heeft aangegeven (ten behoeve van een afwegingskader) meer inzicht te willen krijgen in de mogelijkheden voor het realiseren van woningbouw binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het gaat hier om een indicatie. De provincie heeft daarbij drie hoofdvragen:

- Hoe veel ruimte er is binnen het BBG?
- In welke mate deze ruimte geschikt is voor woningbouw?
- Voorstel voor een objectief afwegingskader (is een apart deelrapport).

Methodiek

Om de ruimte voor woningbouw te achterhalen is er A: onderzoek gedaan naar de nu reeds bestaande plannen voor woningbouw en B: de extra ruimte die gevonden kan worden op potentiële binnenstedelijke locaties. Dit is gedaan voor alle gemeenten exclusief Amsterdam en Zaanstad gezien deze gemeenten zelf al uitgebreide studies hebben verricht.

Deze extra ruimte voor woningbouw is onderzocht door gebruik te maken van provincie-dekkende gegevens, te weten; kaarten (GIS) en objectieve gegevens (databases). Er is dus geen onderzoek verricht bij de gemeenten zelf. Het gaat hier om een modelmatige berekening. Hiervoor is bewust gekozen. Uitgangspunt is het opbouwen van algemene kennis en inzicht voordat de provincie eventueel met gemeenten over specifieke projecten in gesprek gaan over nut en noodzaak van bouwen buiten BBG.

Bij de start van het onderzoek zijn typen transformatielocaties gedefinieerd welke mee te nemen in het onderzoek. Het gaat om bedrijventerreinen, kantorenlocaties, schoolgebouwen, winkelcentra, sportterreinen, schaatsbanen en volkstuincomplexen. Bij de keuze voor dit type transformatielocaties en de wijze waarop deze in de berekeningen zijn meegenomen speelde ook de beschikbaarheid van gegevens binnen de onderzoeksperiode een rol. Zo zijn individuele bedrijfs- en winkelpanden niet meegenomen in de studie en ook (voormalige-) verzorgingshuizen vallen buiten de berekening. Herstructurering in de zin van extra capaciteit als gevolg van een toename van het aantal woningen na sloop (meer terugbouwen), is niet meegenomen omdat deze lastig cijfermatig is te voorspellen.

Voor alle typen locaties zijn criteria geformuleerd over de mate waarin een locatie als kansrijk bestempeld kan worden (bijvoorbeeld leegstand of vitaliteit). Hierbij is met nadruk niet te voren gekeken of de locatie in de toekomst ook daadwerkelijk ingezet

zal moeten worden. Dit is immers ook afhankelijk van beleidsmatige en bestuurlijke keuzes op provinciaal en lokaal niveau waarbij bijvoorbeeld de verdringing van niet-woonfuncties naar het buitengebied een thema zal zijn. Er is in die zin bijvoorbeeld bij sportterreinen uitgegaan van een vrij ruime inschatting. Een behoefteonderzoek naar de eventueel te verdwijnen binnenstedelijke functies is niet betrokken in het onderzoek.

Op de gevonden potentiële locaties is vervolgens een milieutoets uitgevoerd. Dit om aan te geven welk deel van de locaties met harde restricties te maken zal krijgen. Deze zijn uiteindelijk niet meegerekend als potentiële locatie.

Resultaten

Om een inschatting te maken van het aantal woningen dat gebouwd zou kunnen worden op de gevonden potentiële extra locaties, gerekend met 35 woningen per hectare. Hiervoor is gekozen om zodoende niet op voorhand het woningtype vast te leggen. Deze is immers afhankelijk van onder meer de lokale behoefte, de invulling van nog uit te voeren plannen en de financiële haalbaarheid.

In de gemeenten buiten Amsterdam en Zaanstad vinden als totaal rond de 17% meer potentiële capaciteit dan in de huidige plannen van de gemeenten zijn opgenomen.

Regio	Huidige Capaciteit binnen BBG	Extra capaciteit		Totaal
		totaal	groei %	
Kop van Noord-Holland	5.772	2.140	37%	7.910
West-Friesland	8.095	2.060	25%	10.160
Regio Alkmaar	11.952	2.190	18%	14.140
Zuid-Kennemerland	11.911	2.060	17%	13.970
IJmond	4.154	860	21%	5.010
Waterland (SRA)	8.132	2260	28%	10.390
Amstel-Meerlanden (SRA)	30.207	1.550	5%	31.760
Gooi & Vechtstreek	8.054	2.180	27%	10.230
Totaal	88.277	15.300	17%	103.580

Amsterdam en Zaanstad zijn niet in het onderzoek betrokken maar hebben ook zelf gekeken naar extra capaciteit boven op hetgeen is opgenomen in de planmonitor wonen. Wanneer we deze gegevens betrekken in het totaaloverzicht is te zien dat bovenop de 152.190 woningen in bestaande plannen (voor de gehele provincie) nog ruimte lijkt te zijn voor een toename van ongeveer 36%.

Regio	Huidige Capaciteit binnen BBG	Extra capaciteit		Totaal
		totaal	%	
Kop van Noord-Holland	5.772	2.140	37%	7.910
West-Friesland	8.095	2.060	25%	10.160
Regio Alkmaar	11.952	2.190	18%	14.140
Zuid-Kennemerland	11.911	2.060	17%	13.970
IJmond	4.154	860	21%	5.010
Zaanstad (SRA)	4.967	9.000	181%	13.970
Waterland (SRA)	8.132	2260	28%	10.390
Amsterdam (SRA)	58.946	30.000	51%	88.950
Amstel-Meerlanden (SRA)	30.207	1.550	5%	31.760
Gooi & Vechtstreek	8.054	2.180	27%	10.230
Totaal	152.190	54.300	36%	206.490

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de structuurvisie van de provincie Noord-Holland staat dat verstedelijking in principe plaats dient te vinden binnen bestaand bebouwd gebied (BBG), zoals dat is vastgelegd op kaart 2 en in artikel 9 van de Provinciaal Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna PRVS). Er is een verbod op bouwen buiten het BBG. Hiervan kan alleen worden afgeweken volgens de regels van de PRVS. De provincie Noord-Holland is alleen bereid hieraan mee te werken, indien een gemeente kan aantonen dat er werkelijk behoefte is aan voorgenomen programma en indien is aangetoond dat er binnen BBG geen geschikte alternatieven meer zijn.

De provincie Noord-Holland heeft aangegeven (ten behoeve van een afwegingskader) meer inzicht te willen krijgen in de mogelijkheden voor het realiseren van woningbouw binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het gaat hier om een indicatie. De provincie heeft daarbij drie hoofdvragen:

- o Hoe veel ruimte er is binnen het BBG?
- o In welke mate deze ruimte geschikt is voor woningbouw?
- o Voorstel voor een objectief afwegingskader.

1.2 Uitgangspunten bij de aanpak

De provincie wil vooral inzicht/informatie verkrijgen, welke helpt om gemeentelijke aanvragen voor woningbouw buiten het BBG samen met gemeenten te beoordelen. Er zijn zowel inhoudelijke als procedurele aandachtspunten die hier van toepassing zijn. In bijlage I is hier een nader overzicht van gegeven. Samengevat zijn de belangrijkste punten:

1. De huidige ruimte binnen het BBG bestaat uit bestaande plannen en extra zoekruimte voor transformatie

Alle Noord-Hollandse gemeenten hebben op dit moment plannen voor woningbouw binnen het BBG. Het gaat zowel om 'harde' als 'zachte' plannen. Harde plannen zijn plannen in een ver gevorderd stadium. Zachte plannen zijn plannen waar reeds ideeën voor zijn uitgewerkt, maar die juridisch nog geen doorgang kunnen vinden. De hoeveelheid van deze binnenstedelijke harde en zachte plannen verschilt per gemeente. In bijlage I is ook ingegaan op een aantal oorzaken, die hier doorgaans aan ten grondslag liggen. Om de vraagstelling te beantwoorden, is het van belang om te weten welke ruimte er nog is naast deze reeds bestaande harde en zachte plannen. Het gaat dus om de extra ruimte boven op de al bestaande woningbouwplannen. Deze laatste is in de ene gemeente relatief groter in omvang dan de andere.

2. Potentiële locaties in beeld brengen

Theoretisch is de extra ruimte voor woningbouw oneindig. Indien we maar in hogere dichtheden gaan bouwen, veel niet-woonfuncties omzetten in wonen en veel slopen en herbekouwen in hogere dichtheden. Binnenstedelijk bouwen heeft echter ook

Wat is BBG ?

Het begrip BBG staat voor Bestaand Bebouwd Gebied. In de Provinciaal Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is dit begrip opgenomen (hierna PRVS). In deze studie bestaat BBG uit:

A: Het huidige bestaand bebouwd gebied

B.1: Plannen waarover bij het vaststellen van de Structuurvisie al overeenstemming bestond.

B.2: Ontheffingen en locaties die binnen afwijkingsregels van de PRVS vallen.

De zogenaamde transformatiegebieden zoals aangegeven op kaart 2 PRVS vallen hier niet onder. In paragraaf 2.1 is de BBG-grens ook op een kaartbeeld weergegeven.

haar praktische beperkingen. Het is de kunst om niet al te veel rekening te houden met praktische beperkingen/knelpunten op de korte termijn zoals de kosten van ingrepen, het verwerven van gronden of de tijd dat bijvoorbeeld een bedrijfslocatie vrij zal komen. Deze problemen deden zich immers in het verleden ook voor, terwijl er uiteindelijk toch binnenstedelijke transformatie plaatsvond. Anderzijds mag de extra ruimte ook weer niet gebaseerd worden op een al te theoretische voorspelling.

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden, is het daarom zinvol om te kijken naar de typen potentiële locaties, waar we van verwachten dat deze extra ruimte kunnen bieden. Het concreet aanwijzen van potentiële locaties kan ook helpen het gesprek tussen gemeente en provincie handen en voeten te geven. Het gaat er juist om zo goed mogelijk rekening te houden met de lokale situatie, om de discussie met de gemeente goed aan te kunnen gaan. We betrekken in dit onderzoek niet de kosten van ingrepen.

3. Gewenst resultaat onderzoek: referentiecijfers

Allereerst zal het onderzoek antwoord moeten geven op de vraag hoeveel (extra) ruimte er is voor woningbouw binnen het BBG naast de al bestaande plannen. Daarnaast zal het resultaat van deze analyse houvast moeten bieden bij het afwegingskader bij bouwaanvragen.

Het resultaat van het onderzoek zal dan ook voor een belangrijk deel moeten bestaan uit referentiecijfers, waarmee zowel inzicht gegeven wordt in de huidige binnenstedelijke woningbouwcapaciteit als de (extra) potentiële ruimte. Met behulp van deze informatie kan samen met gegevens over bijvoorbeeld de (kwalitatieve) lokale woningbehoefte¹, inzicht verkregen worden in hoeverre de binnenstedelijke ruimte al of niet voldoende is om aan de vraag te voldoen.

4. Onderzoek aan de hand van databestanden

Een belangrijk uitgangspunt is dat het “zoeken” naar extra ruimte in deze studie plaatsvindt op basis van algemene provincie dekkende databestanden. Uiteraard zijn wij er ons van bewust dat de gemeente over de meest gedetailleerde informatie beschikt en daarmee meer kennis heeft van potentiële extra binnenstedelijke locaties. In dit onderzoek gaat het echter om een Quickscan op provinciaal niveau om een indi-

¹ Onderzoek vraaggestuurd bouwen Provincie Noord-Holland; Companen; 19 september 2012

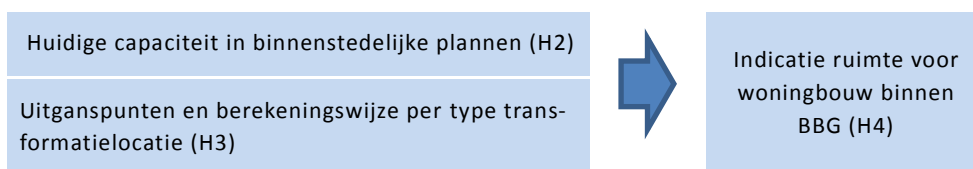
catie van de eventuele extra ruimte te krijgen. We hebben voor een methode gekozen om a: een meer objectief beeld te schetsen en b: waarbij het zoeken naar extra ruimte voor alle gemeenten op vergelijkbare wijze plaatsvindt (gelijke definities).

1.3 Stappen in het onderzoek en leeswijzer

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in de maanden mei en juni. De hoofdonderdelen bestonden uit:

- De selectie van relevante typen transformatielocaties
- Analyse van de databestanden
- Afstemming over de uitgangspunten t.b.v. potentiële transformatielocaties
- Doorrekening extra ruimte voor binnenstedelijke woningbouw

In totaal zijn er drie bijeenkomsten geweest met de provinciale begeleidingscommissie. Daarnaast heeft er een terugkoppeling plaatsgevonden met de regio-coördinatoren.



Het product van het onderzoek heeft geleid tot een inschatting van de extra ruimte binnen het BBG. Deze is opgebouwd uit de verschillende onderdelen bestaande plannen, ruimte naar transformatietype en milieufactoren. In H4 worden de uitkomsten per stap samengevat.

Belangrijk aandachtspunt: In deze korte studie gaat het om een modelmatige berekening om te komen tot een indicatie van de maximale capaciteit op verschillende typen potentiële transformatielocaties. Of de transformatielocaties in werkelijk op korte termijn ook daadwerkelijk getransformeerd kunnen worden is evenwel afhankelijk van de specifieke lokale problematiek en gemeentelijke, regionale en provinciale beleidskeuzes. Deze studie bevat geen nader locatieonderzoek en doet geen uitspraken over lokale beleidsafwegingen.

2 Capaciteit in gemeentelijke plannen

Door alle Noord-Hollandse gemeenten wordt jaarlijks meegewerkt aan de provinciale Monitor Woningbouwcapaciteit (zie ook www.planacapaciteit.nl). In deze monitor geven gemeenten aan welke plannen op stapel staan met daarbij ook gegevens over o.a. de planstatus en het aantal woningen, dat men denkt op de locatie te zullen realiseren. De meest recente gegevens dateren van juni 2013.

2.1 Capaciteit binnen en buiten BBG

Aan de hand van de opgebouwde gegevensbestanden is een onderscheid te maken tussen plannen binnen en buiten de BBG-contour, zoals vastgelegd in de Structuurvisie. Hierbij zijn correcties toegepast voor ontheffingen en locaties die binnen afwijkingregels vallen. Deze zijn toegerekend aan het BBG.

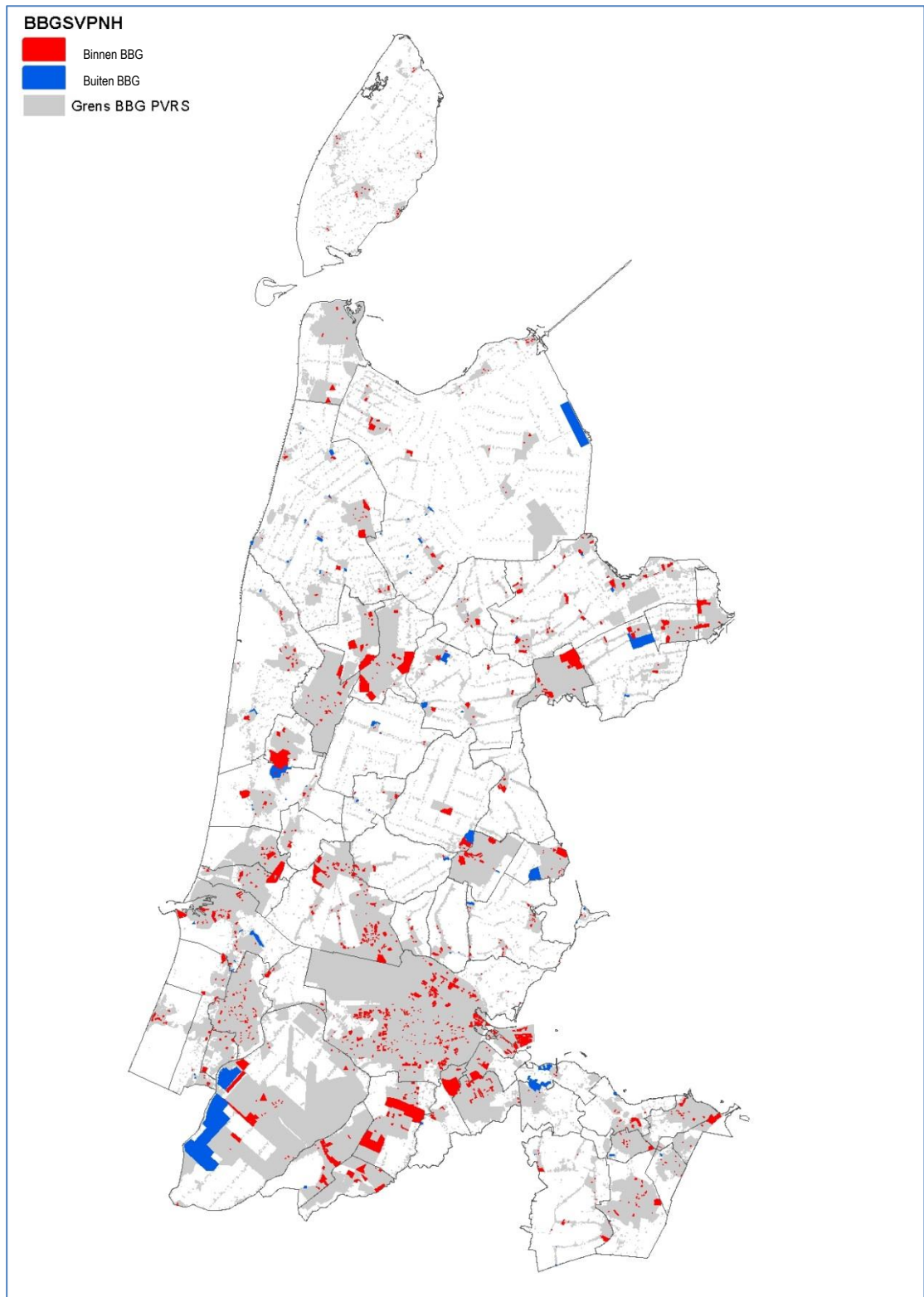
In onderstaand overzicht hebben we de capaciteit binnen en buiten het BBG weergegeven. Momenteel liggen er plannen voor in totaal bijna 180.000 woningen in de provincie. Hiervan ligt 85% binnen het BBG, zoals gedefinieerd in het kader van de Structuurvisie (PRVS). Van de capaciteit in plannen die buiten BBG liggen is 99% onderdeel van zachte plannen.

Tabel 1 Netto plancapaciteit gemeentelijke plannen naar regio binnen en buiten het BBG

Regio	totaal (100%)	Binnen BBG		Buiten BBG		Buiten BBG waarvan zacht*
		abs.	perc.	abs.	perc.	
Kop van Noord-Holland	10.654	5.772	54%	4.882	46%	98%
West-Friesland	12.201	8.095	66%	4.106	34%	100%
Regio Alkmaar	13.041	11.952	92%	1.089	8%	96%
Zuid-Kennemerland	11.919	11.911	100%	8	0%	38%
IJmond	4.780	4.154	87%	626	13%	88%
Zaanstad (SRA)	5.019	4.967	99%	52	1%	23%
Waterland (SRA)	9.647	8.132	84%	1.515	16%	100%
Amsterdam (SRA)	58.946	58.946	100%	0	0%	nvt
Amstel-Meerlanden (SRA)	40.421	30.207	75%	10.214	25%	100%
Gooi & Vechtstreek	12.492	8.054	64%	4.438	36%	99%
Totaal	179.120	152.190	85%	26.930	15%	99%

*Het percentage van de capaciteit buiten BBG dat onderdeel uitmaakt van een zacht plan.

figuur 1 Gemeentelijke plannen naar ligging 2013



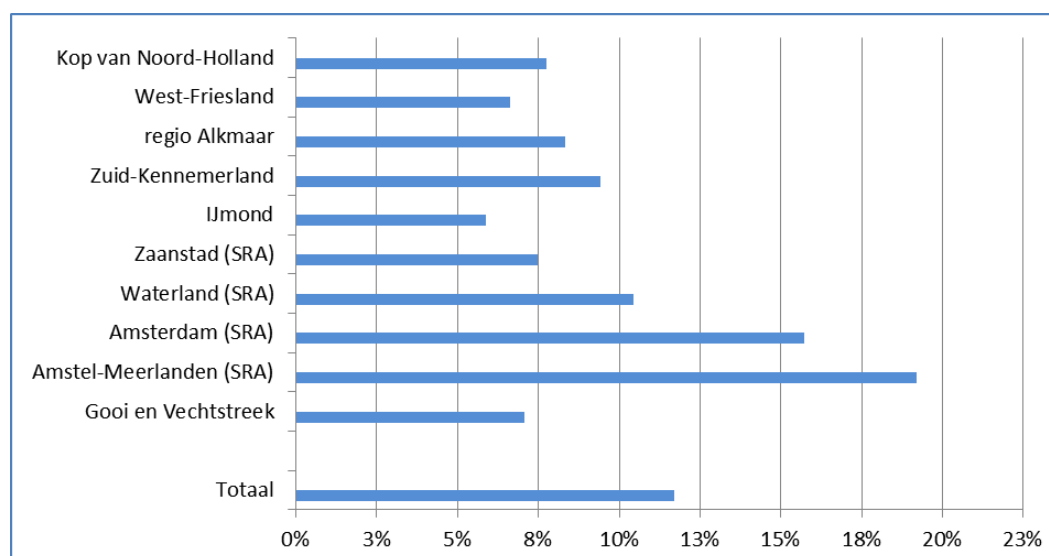
Bron: monitor woningbouwcapaciteit juni 2013; www.plancapaciteit.nl

2.2 Verschillen per regio

De verschillen tussen de regio's zijn groot. Zo is te zien dat de binnenstedelijke capaciteit in de regio Alkmaar relatief groter is dan bijvoorbeeld de kop van Noord-Holland.

Om een beeld te krijgen van de omvang van de capaciteit in binnenstedelijke plannen, is de relatie met de bestaande voorraad een goede graadmeter. Wanneer alle binnenstedelijke plannen doorgaan, zal deze voorraad in de hele provincie toenemen met 14% groeien. Hierbij dient opgemerkt te worden dat niet alle gemeenten even goed aangeven hoeveel woningen worden onttrokken bij de uitvoering van de plannen. Hierdoor kan er sprake zijn van een overschatting.

Figuur 2 *Groei van de woningvoorraad indien alle plannen voor het BBG uitgevoerd worden*



Raakshof Zuiderstraatblok, Haarlem

3 Uitgangspunten en berekening transformatie

3.1 Inleiding en methode

3.1.1 Selectie van typen transformatielocaties

Voor deze (korte) studie is samen met de begeleidingscommissie een selectie gemaakt van typen transformaties waar we van verwachten dat dit substantiële ruimte oplevert. Deze selectie is mede gebaseerd op de analyses over de typen transformaties die in het verleden relatief veel extra woningen opleverden, of waar we in de nabije toekomst relatief veel van verwachten. In bijlage II wordt verder ingegaan op het type transformatielocaties, waar in het verleden binnenstedelijke toevoegingen hebben plaatsgevonden.

Transformatie ten behoeve van woningbouw betekent doorgaans automatisch dat er verdringing van niet-woonfuncties zal kunnen optreden. Van binnenstedelijk braakliggend terrein is immers geen sprake. Bij de selectie is op voorhand niet gekeken naar de wenselijkheid of onwenselijkheid van eventuele uitplaatsing van niet-woonfuncties. In de praktijk zal deze afweging uiteraard wel gemaakt worden. Het gaat in deze studie om een theoretische exercitie, gericht op ruimte voor woningbouw.

Hieronder staan de typen locaties welke uiteindelijk onderzocht zijn met een korte toelichting. In de volgende paragrafen wordt verder per type transformatielocatie ingegaan op deze keuze, de gehanteerde onderzoeksmethode en de ruimte die eventuele transformatie op zou kunnen leveren.

Meegenomen zijn:

Transformatie bedrijventerreinen

In dit onderzoek worden bedrijventerreinen betrokken, omdat daar tot op heden relatief veel transformatie naar woningbouw heeft plaatsgevonden.

Kantorenlocaties

Bij dit onderzoek zijn kantorenlocaties betrokken, omdat we er van uitgaan dat de vraag naar (verouderde) kantoorlocaties in de toekomst verder zal afnemen.

Transformatie winkelcentra

Transformatie van (verouderde) winkelcentra wordt gezien als een potentiële locatie, gelet op het verwachte overschot aan winkeloppervlak.

Transformatie schoolgebouwen

Er is lokaal soms een overschot aan scholen (demografie) en er is sprake van schaalvergroting.

Sportterreinen, schaatsbanen

In het verleden zijn veel sportterreinen bebouwd (al dan niet verplaatst uit het BBG). We nemen de potentiële ruimte mee in dit onderzoek zonder van te voren een uitspraak te doen over het feit of deze verplaatsing beleidsmatig gewenst is.

Volkstuincomplexen

Volkstuincomplexen nemen we als potentiële ruimte mee in dit onderzoek. Ook volkstuinen zijn in het recente verleden vaak gebruikt als binnenstedelijke transformatielocatie. Ook hier geldt, evenals voor sportterreinen, dat we hier in eerste instantie niet kijken of verplaatsing uit het BBG al dan niet beleidsmatig gewenst is. Het gaat slechts om een indicatie van de maximum ruimte.

Deels meegenomen:

Herstructureringslocaties woningbouw. Voor herstructurering is geen uitwerking naar aantallen woningen gemaakt. De herstructureringsopgave is geen onderdeel van deze studie. Mede omdat herstructurering zeker niet altijd leidt tot extra ruimte voor woningbouw. Wel zijn referentiecijfers opgenomen om een beeld te krijgen van de omvang van de eventueel nog te herstructureren voorraad. Zie verder paragraaf 3.7

Ruimte op (voormalige) verzorgingshuizen

Er is aanleiding te veronderstellen dat in de toekomst de vraag naar verzorgingshuizen zal afnemen waardoor een substantieel aantal locaties vrij zal kunnen komen voor woningbouw. In dit onderzoek is dit niet nader onderzocht en is er geen onderzoek gedaan op locatieniveau waardoor we hier geen uitspraken kunnen doen over het aantal woningen dat dit (per gemeente) zal opleveren. Een voorzichtig schatting leert ons dat dit tussen de 700 en 1.500 woningen extra zou kunnen opleveren (buiten Amsterdam en Zaanstad) tot 2020. Nader onderzoek is daarom mogelijk relevant. (zie ook bijlage IV)

3.1.2 Methode-analyse

Voor alle geselecteerde typen transformatielocaties zijn databestanden verzameld. Hierbij is zo veel mogelijk gewerkt met een Geografische Informatiesysteem (GIS). Vervolgens hebben analyses plaatsgevonden en zijn uitgangspunten geformuleerd. In de volgende paragrafen worden deze per type transformatielocatie weergegeven.

Er wordt hier op een tweetal stappen nader ingegaan omdat deze relatief los staan van de specifieke uitgangspunten per type transformatielocatie die verder in dit hoofdstuk worden beschreven.

figuur 3 *Stappenmethode gevolgd per type transformatielocatie*



3.1.3 Van oppervlak naar aantallen woningen

De op termijn vrijkomende terreinen kunnen op verschillende wijze bebouwd worden. In de praktijk hangt het bouwprogramma samen met verschillende factoren. Het gaat hierbij om zowel de behoefte als de haalbaarheid (exploitatieopzet). Ook het bouwprogramma op overige binnenstedelijke locaties speelt hierbij een rol. Voor een inschatting van het aantal woningen per locatie is vooral de dichtheid (grondgebonden of gestapelde woningbouw) van belang. Bij dit onderzoek wordt de financiële haalbaarheid en de woningbehoefte niet betrokken. Het is daarom – vooral bij gestapelde woningbouw - lastig van te voren in te schatten wat haalbaar is. In eerste instantie was de gedachte om in deze studie per locatie al een keuze te maken voor grondgebonden of gestapelde bouw. We hebben er voor gekozen om het bouwprogramma nog open te houden. De gedachte hierachter is dat het niet ondenkbaar is dat op projectniveau in individuele gevallen in de kop van Noord-Holland bijvoorbeeld besloten wordt om op voormalige schoollocatie gestapelde woningen te bouwen voor de doelgroep senioren. Andersom is het eveneens denkbaar dat wegens een tekort aan grondgebonden woningen in de SRA juist dit type woningen op een voormalige kantorenlocatie worden gebouwd. Ook kan er juist in een lage dichtheid worden gebouwd indien juist in dat woonmilieu tekorten zijn. We hebben er in deze studie voor gekozen om niet uit te gaan van veel hoogbouw omdat het in ons model gaat om gemeenten buiten Amsterdam en Zaanstad. Daarom voor gekozen voor een gemiddelde van 35 wo/ha (Vinexlaagbouw).



3.1.4 Milieu beperkende factoren

Bij de ontwikkeling van potentiële binnenstedelijke locaties spelen in de praktijk verschillende beperkende factoren een rol. Het gaat bijvoorbeeld om bodemverontreiniging, cultuurhistorie en archeologie, externe veiligheid, bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en hoogspanningsleidingen. In tabel 2 is een samenvattende lijst opgenomen.

Een uitgebreide studie van deze factoren op locatieniveau viel buiten deze studie. Wel zijn er een aantal analyses gedaan om zodoende de provincie zo veel mogelijk informatie te bieden over welke locaties wel en niet “gemakkelijk” te ontwikkelen zijn. Bij de selectie van factoren die we meenemen, is rekening gehouden met de beschikbaarheid van gegevens en of die gegevens in een beperkte tijd te verzamelen zijn.

Met behulp van verschillende gegevensbestanden (contouren) is door Oranjewoud een koppeling gemaakt met de gevonden locatietypen. Er is steeds berekend of en in welke mate milieufactoren een rol spelen op een locatie. Deze gegevens dienen dan als indicatie dat een locatie in meer of mindere mate te maken kan krijgen met milieuzoneringsproblemen.

In deze studie willen we echter nog geen uitspraak doen of bepaalde maatregelen bijvoorbeeld te duur zijn om een locatie te ontwikkelen. Hierom is getracht een onderscheid te maken tussen harde en zachte milieu factoren.

Harde factoren betreffen de situaties waar de regelgeving weinig ruimte toelaat en er nauwelijks maatregelen denkbaar zijn om woningen te bouwen (op een deel van) de betreffende locatie.

Zachte factoren zijn die factoren welke wel een probleem vormen maar waar oplossingen voor te bedenken zijn zoals bijvoorbeeld geluidbeperkende maatregelen.

tabel 2 Milieuaspecten naar Hard en Zacht

Hard_Zacht	Beschrijving	Bron
Hard	Gasleidingen_10e6	Risicokaart
Hard	Geluid (24h; >65dB)	Provincie Noord Holland
Hard	Externe veiligheid installatie	Risicokaart
Hard	Schiphol zone	Luchthavenindelingbesluit
Hard	Aardkundig monument	Provincie Noord Holland
Hard	Hoogspanningsleiding (buffer 50m)	Provincie Noord Holland
Hard	Straalpad	Provincie Noord Holland
Hard	Externe veiligheid vrijwaringszone (buffer 50m)	Provincie Noord Holland
Hard	Waterkering primair	Provincie Noord Holland
Zacht	Archeologie (verwachtingen)	Provincie Noord Holland
Zacht	Gasleiding (buffer 50m)	Risicokaart
Zacht	Milieuzone geluid Industrie	Provincie Noord Holland
Zacht	Milieuzone geluid Industrie	Provincie Noord Holland
Zacht	Geluid (24h; 50-55dB)	Provincie Noord Holland
Zacht	Geluid (24h; 55-65dB)	Provincie Noord Holland
Zacht	Geluid (24h; 60-65dB)	Provincie Noord Holland
Zacht	Externe veiligheid inrichting	Provincie Noord Holland
Zacht	Externe veiligheid transportroutedelen	Risicokaart
Zacht	Externe veiligheid vliegvelden	Risicokaart
Zacht	Externe veiligheid transport(buffer 50m)	Risicokaart
Zacht	Aardkundige waarden	Provincie Noord Holland
Zacht	Waterlinie	Provincie Noord Holland
Zacht	Monumenten Stelling van A	Provincie Noord Holland
Zacht	Grondwater beschermingsgebied	Provincie Noord Holland
Zacht	Waterkering regio	Provincie Noord Holland

3.2 Bedrijventerreinen en kantoorlocaties

Een relatief groot deel van de binnenstedelijke woningbouw vindt plaats op voormalige werklocaties. Bedrijventerreinen en kantoorlocaties bieden daarmee een groot potentieel voor toekomstige woningbouw. De volgende terreinen komen daarbij in beeld:

- Bedrijventerreinen waarvan gemeenten al hebben aangegeven dat ze getransformeerd mogen worden of waar transformatie al aan de orde is (bestaande transformatielocaties).
- Binnenstedelijke bedrijventerreinen waar nog geen transformatie plaatsvindt, maar die mogelijk in de toekomst plaats zouden kunnen bieden aan woningbouw (potentiële transformatielocaties bedrijventerreinen).
- Kantorenterreinen met leegstand en verouderde panden, waar in de nabije toekomst mogelijk plaats zou kunnen vinden (potentiële transformaties van kantoren).
- Kleinere, niet in IBIS opgenomen werklocaties die via de bodemstatistiek van het CBS te benaderen en analyseren zijn, waar transformatie plaatsvindt of in de nabije toekomst mogelijk plaats zou kunnen vinden.

Gebruikte bronnen/bestanden:

- IBIS werklocaties 2013. Data en GIS-bestand
- LISA Werkgelegenheidsregister (adresniveau)
- CBS Bodemstatistiek
- Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

De gegevens uit bovenstaande bestanden zijn aan elkaar gekoppeld op basis van ligging. Hierdoor is het IBIS-bestand aangevuld met gegevens over ontwikkeling aantal bedrijven en werknemers en het bouwjaar van de bebouwing.



Drostefabriek aan het Spaarne in Haarlem

3.2.1 Toelichting bedrijventerreinen (IBIS)

In deze paragraaf komen de in IBIS opgenomen bedrijventerreinen aan bod. Dit zijn terreinen groter dan 1 ha bruto oppervlakte. Bedrijfskavels- en terreinen kleiner dan dit formaat, en sommige terreinen met één individuele gebruiker, worden in paragraaf 3.2.3 (Niet-IBIS werklocaties) behandeld. We hebben in dit onderzoek echter geen individuele binnenstedelijke kleinere bedrijfspanden betrokken (wegens gebrek aan voldoende gegevens en de relatief kleine bijdrage aan extra ruimte). Het gaat dus alleen om terreinen van redelijke omvang. In werkelijkheid biedt het transformeren van individuele bedrijfspanden in vooral gemengde wijken ook ruimte voor transformatie. Deze laatste vallen dus buiten het onderzoek.

Bestaande transformatielocaties bedrijventerreinen

- Bestaande transformatielocaties op bedrijventerreinen binnen het BBG zijn eenvoudig te identificeren in de IBIS werklocatiedatabase.
- Niet alleen (plannen voor) transformatie naar pure woningbouw zijn meegenomen in de analyse, maar ook naar een andere bestemming: in de praktijk blijken transformatieplannen vaak afhankelijk van economische haalbaarheid en daarmee aan verandering onderhevig. Daarom riskeren we ons inziens een te enge selectie als we ons alleen op pure woontransformaties zouden concentreren.
- Het aantal bedrijventerreinen waarop naar andere functies getransformeerd wordt is overigens klein (3x).

Potentiele transformatielocaties bedrijventerrein

Een combinatie van afname van intensiteit van het ruimtegebruik en de waarde van het vastgoed op een terrein vergroot de waarschijnlijkheid van transformatie van een bedrijventerrein. Om een goede inschatting van deze waarschijnlijkheid te kunnen maken, hebben we een selectie gemaakt op basis van de volgende criteria:

1. Negatieve ontwikkeling aantal banen tussen 2000 en 2013.

- *Aantal banen 2013 is ten opzichte van 2000 met minimaal 33% gedaald*

Een afnemend gebruik van het bedrijventerrein (uitgedrukt in de afname van de werkgelegenheid) is een teken dat de economische functie van een terrein afneemt. Omdat de werkgelegenheid ook door andere factoren (2) – losstaand van de vitaliteit van een bedrijventerrein - kan afnemen, dient de afname substantieel te zijn. We nemen daarom als maatstaf dat er minimaal 1/3 (> 33%) werkgelegenheidsafname plaats heeft gevonden tussen 2000 en 2013.

2. Bebouwing op het bedrijventerrein

- *Mediaan bouwjaar vóór 1995*

Een lagere waarde en kwaliteit van het vastgoed maakt transformatie financieel bereikbaar. Om een inschatting te kunnen maken van de gemiddelde staat van het vast-

² Bijvoorbeeld toename van de arbeidsproductiviteit, waardoor het aantal arbeidsplaatsen afneemt.

goed op een terrein, is de mediaan van het bouwjaar van de bedrijfspanden op het terrein gehanteerd als selectie criterium³.

Voor een bedrijfspand is een afschrijvingsduur van 25 jaar gangbaar. Gebruik van deze waarde op terreinniveau levert echter een strenge selectie op, waar enkele terreinen afvallen die bij nadere inspectie⁴ wel transformatiepotentie blijken te hebben. Daarom is voor de terreinselectie een iets minder strenge waarde gehanteerd: een terrein met een mediaan bouwjaar 1995 of daarvoor komt wellicht in aanmerking voor transformatie.

Overigens verschilt de bouwdatum van panden op terreinen vaak flink en wordt de daadwerkelijke oppervlakte van een terrein dat in aanmerking komt voor woningbouw op hoger detailniveau berekend met de oppervlakte en het bouwjaar van de individuele panden. Hierbij wordt de gangbare afschrijvingsduur van een pand (25 jaar) wel als uitgangspunt gerekend.

3. Aanvullende kwalitatieve afwegingen

Nadere bestudering van de 'longlist' van potentiële transformatielocaties toont echter aan dat er nog diverse terreinen zijn die om verschillende redenen waarschijnlijk niet voor transformatie naar wonen in aanmerking komen. Het gaat hier bijvoorbeeld om de volgende situaties:

- *Terrein is wél economisch vitaal*

Sommige terreinen kennen oudere bebouwing en een afname van werkgelegenheid, maar hebben niettemin een belangrijke economische functie. Het gaat hier bijvoorbeeld om een veiling, een elektriciteitscentrale en een zeehaven. Het is om deze redenen onwaarschijnlijk dat deze terreinen getransformeerd kunnen worden. Het gaat hier bijvoorbeeld om de Floraholland terreinen in Aalsmeer of de NUON elektriciteitscentrale in Velsen. Bij laatstgenoemde lijkt woningbouw overigens om andere redenen - respectievelijk geluidsnormen in combinatie met de ligging – ook niet haalbaar.

Andere terreinen, zoals het Givaudanterrein in Naarden en het Viconterrein in Nieuw-Vennep, zouden potentiële woningbouwlocaties kunnen zijn maar zijn op dit moment economisch nog volledig vitaal. Omdat deze terreinen echter maar één eigenaar hebben, is het natuurlijk wel goed mogelijk dat het terrein in de toekomst – na een relocatiebeslissing – geheel beschikbaar komt voor woningbouw.

- *Herstructureringsplannen in uitvoering*

Verouderde terreinen waarvoor besloten is het vastgoed dan wel de openbare ruimte met een herstructurering weer aantrekkelijk te maken voor nieuwe economische functies, blijven voor toekomstige transformatie tot woningbouw buiten beschou-

³ De WOZ-waarde van de panden vormt uiteraard een nog scherpere indicator dan het bouwjaar op pandniveau. Deze WOZ-gegevens zijn echter niet voor alle locaties beschikbaar, waardoor op basis van dit criterium geen eenduidige selectie kan worden gemaakt.

⁴ In principe is de selectie van terreinen een puur kwantitatieve exercitie. Echter, om selectiecriteria goed te kunnen bepalen hebben wij wel gekeken in hoeverre plausibele resultaten uit de selecties volgden. Op deze manier zijn criteria ge-fine-tuned.

wing. Dit geldt bijvoorbeeld voor De Hoek in Haarlemmermeer en Nieuweweg in Wormerland.

- *Te veel recente investeringen in vastgoed*

Ondanks een 'oudere' mediaan van de bebouwing komt het voor dat er recentelijk op terreinen toch substantiële investeringen zijn gepleegd. In dat geval lijkt transformatie naar woningbouw zeer onwaarschijnlijk. Dit is bijvoorbeeld het geval op het terrein Kruisbaak in Lissersbroek.

4. Geen bestaande woningbouwplannen gemeenten

Uiteraard is ook bekeken in hoeverre er al woningbouwplannen zijn op de betreffende locaties. Dit bleek in 12 van de door ons geselecteerde potentiële locaties het geval.

Uit een bestand van 274 bedrijventerreinen in Noord-Holland zijn 44 terreinen geselecteerd.

Doorrekening transformatieoppervlakte woningbouw

Om te bepalen hoeveel ha's bedrijventerrein in aanmerking komen voor transformatie naar woningbouw, is per terrein het percentage verouderde bebouwing (aanname: bebouwing van vóór 1990 is verouderd) verrekend met de bruto oppervlakte van het terrein. Hiermee benaderen we de oppervlakte van het terrein dat door toekomstige sloop van de gebouwen mogelijkerwijs beschikbaar gaat komen. Bijvoorbeeld: een terrein is 5ha groot, en kent 80% bebouwing van vóór 1990. 4 ha komt daarom in aanmerking voor toekomstige transformatie.

3.2.2 Toelichting kantoorlocaties (IBIS)

De kantoorlocaties die mogelijk aantrekkelijk zijn om te transformeren naar woningbouw, liggen binnen het bestaand bebouwd gebied en hebben hun economische functie voor een aanzienlijk gedeelte verloren. Dit uit zich in een hoge leegstand. Opvallend genoeg speelt ouderdom van een kantoorlocatie een minder grote rol: hoge leegstand doet zich ook voor op relatief jonge locaties.

In totaal zijn er 83 IBIS-kantoorlocaties⁵ in Noord-Holland buiten Amsterdam en Zaanstad, waarvan 18 in Noord-Holland Noord. De ondergrens van een formele IBIS-kantoorlocatie (10.000 m² bvo) maakt dat er minder kantoorlocaties zijn in de noordelijke deelregio's. Naar schatting is meer dan 80% van de kantoren in Noord-Holland in Noord-Holland Zuid gelegen.

Het is goed om te beseffen dat transformatieprocessen van kantoren veelal op pandniveau plaatsvinden en veel minder op locatieniveau zoals bij bedrijventerreinen. Daarnaast vinden veel transformaties van kantoren buiten formele IBIS-locaties plaats. Deze transformaties van kleinere locaties en solitaire kantoorpanden kunnen we deels analyseren door deze vanuit CBS bodemstatistiek te identificeren, zie hiervoor paragraaf 3.2.3. Echter hebben we in dit onderzoek geen individuele binnenstedelijke kleinere bedrijfspanden betrokken (wegens gebrek aan voldoende gegevens). Het gaat dus alleen om terreinen van redelijke omvang. In werke-

⁵ Kantoorlocaties met meer dan 10.000 m² bvo vloeroppervlak zijn in IBIS opgenomen. Kleinere kantoorlocaties of solitaire panden worden voor een gedeelte ook meegenomen in de analyse van de overige (niet-IBIS) werklocaties, in paragraaf 3.2.3

lijkheid bied het transformeren van individuele bedrijfspanden ook ruimte voor transformatie. Deze laatste vallen dus buiten het onderzoek.

Het zijn vooral de oudere leegstaande panden die eerder voor transformatie in aanmerking komen. Om een transformatie naar woningbouw mogelijk te maken is doorgaans een afwaardering van de vastgoedwaarde van rond de 70% nodig. Beleggers zullen dat voor jongere panden minder snel overwegen.

Om potentiële transformatielocaties voor kantoren te selecteren, zijn de volgende criteria gehanteerd:

1. Leegstand

Leegstand > 35% van de kantorenvorraad op de locatie

Een leegstandspercentage van 25% is tegenwoordig al lang geen uitzondering meer en scheidt nauwelijks de echte probleemlocaties (waar transformatie in zicht komt) van de reguliere kantoorlocaties waar nog wel een toekomst in de huidige functie voor wordt voorzien.

2. Bouwjaar

Mediaan bouwjaar vóór 2000

Zoals aangegeven speelt leegstand ook op nieuwe locaties. Bouwjaar op locatieniveau verklaart slechts voor een deel de transformatiepotentie. We kiezen daarom voor een brede selectie en nemen alleen de recente nieuwbouwlocaties niet mee in de selectie, omdat we het onwaarschijnlijk achten dat beleggers hier al een substantiële afwaardering op willen doen.

NB. Bij het bepalen van de transformatiemogelijkheden op de geselecteerde locaties hanteren we het bouwjaar van de kantoren overigens wél strenger. Hier komen alleen panden van vóór 1990 in aanmerking.

3. Geen bestaande woningbouwplannen gemeenten

Uiteraard is bekeken in hoeverre er al woningbouwplannen zijn op de betreffende locaties. Dit bleek in 4 van de door ons geselecteerde potentiële locaties het geval.

4. Aanvullende selectie: combinatie leegstand / bouwjaar

Enkele goed gelegen locaties met recente bouw (in het zuiden van de provincie) kennen ondanks dat het gaat om vrij recente bebouwing niettemin hoge leegstandspercentages van 70% a 80%. Transformatie naar woningen wordt hier – mede door de centrale en goed ontsloten locatie – mogelijk in de toekomst wel bereikbaar. Voor deze locaties is daarom besloten ze toch op te nemen in de selectie locaties met transformatiepotentie.

Uit een totaal van 83 kantoorlocaties zijn 12 kantoorlocaties geselecteerd. Op 4 van deze locaties waren al woningbouwplannen.

Doorrekening transformatieoppervlakte woningbouw

Op kantoorlocaties zijn er twee manieren om naar woningen te transformeren: door transformatie van de bestaande bouw en door sloop / nieuwbouw.

Bij transformatie van de bestaande bouw worden de kantoren omgebouwd tot appartementen, blijft de bruto vloeroppervlakte (nagenoeg) gelijk, en is het aantal te realiseren woningen een te berekenen door de bruto vloeroppervlakte door de gemiddelde gewenste woningoppervlakte te delen, rekening houdend met de benodigde op-

pervlakte voor gezamenlijke voorzieningen. Bij sloop/nieuwbouw verdwijnt de bestaande verouderde bouw en worden er woningen voor teruggebouwd.

Besloten is een mogelijk aantal woningen op kantoorlocaties te berekenen op basis van sloop/nieuwbouw op een vergelijkbare wijze als bij de bedrijventerreinen. Met het aandeel verouderde panden wordt een oppervlakte terrein berekend waarop in de toekomst mogelijk woningen gerealiseerd kunnen worden.

Bijvoorbeeld: een kantoorlocatie met hoge leegstand is 3ha groot met 10.000 bvo kantoor. 67% van de bebouwing (6.700 m²) is van vóór 1990. 2 ha terrein (67%) komt in aanmerking voor toekomstige transformatie.

De overwegingen bij de keuze voor deze berekenwijze waren:

- dat transformatie van bestaande kantoren naar woningbouw maar op enkele kansrijke locaties mogelijk is;
- en dat de berekening op basis van het aantal woningen per ha evenwel een goede indicatie geeft van het aantal woningen dat bij transformatie van de bestaande bouw zou worden gerealiseerd.

3.2.3 Toelichting niet-ibis locaties (bedrijven en kantoren)

Zoals eerder aangegeven zijn er ook een aantal bedrijfs- en kantoorlocaties binnen het BBG die niet in IBIS geregistreerd staan, maar wel in de bodemstatistiek van het CBS. Ook op deze terreinen kan transformatie aan de orde zijn. Daarom is een met de bedrijventerreinen vergelijkbare selectie van locaties gemaakt, met de volgende criteria:

1.Negatieve ontwikkeling aantal banen tussen 2000 en 2013.

Aantal banen 2013 < 40% van het aantal banen 2000

Een afnemend gebruik van de locatie (uitgedrukt in de afname van de werkgelegenheid) is een teken dat de economische functie afneemt. Omdat fluctuaties in de werkgelegenheid op kleinere locaties tussen 2000 en 2013 vaak veel groter bleken te zijn, hebben wij een evenredig strengere selectiewaarde gehanteerd. Bij een banenverlies van meer dan 60% treedt pas een zinnige selectie op, waarmee minder levensvatbare terreinen geïdentificeerd kunnen worden.

2.Bebouwing op het bedrijventerrein

Mediaan bouwjaar vóór 1990, gebaseerd op de afschrijvingsduur van bedrijfspanden (+/- 25 jaar).

3. Geen bestaande woningbouwplannen gemeenten

Uiteraard is bekeken in hoeverre er al woningbouwplannen zijn op de betreffende locaties. Dit bleek in 5 van de door ons geselecteerde potentiële locaties het geval. Dit geeft tevens aan dat wanneer we alleen IBIS locaties zouden betrekken in de analyse, er sprake is van realistische potentiële locaties.

De 30 niet-IBIS locaties met potentieel ruimte voor woningbouw (bestaande uit zowel bedrijf als kantoorlocaties) zijn nader bestudeerd om de functies op de locaties in beeld te krijgen en vervolgens aan de bedrijventerreinen of aan de kantoorlocaties toebedeeld.

Doorrekening transformatieoppervlakte woningbouw

Voor de niet-IBIS locaties is een met de bedrijventerreinen vergelijkbare doorrekenmethode gehanteerd. Zo, is per terrein het percentage verouderde bebouwing (aaname: bebouwing van vóór 1990 is verouderd) verrekend met de bruto oppervlakte van het terrein.

Bijvoorbeeld: een terrein is 1ha groot, en kent 80% bebouwing van vóór 1990. 0,8 ha terrein komt daarom in aanmerking voor toekomstige transformatie.

Milieu beperkende factoren

Zoals in paragraaf 3.1.4 is toegelicht is de gevonden capaciteit alleen aangepast indien een deel van het de gevonden ruimte te maken heeft met "harde" milieucriteria. Zachte criteria worden alleen als referentiecijfer gebruikt (zie ook H4).

Modeluitkomsten en plannen

Uit een totaal van 274 bedrijventerreinen, 83 kantoorlocaties en 318 niet-IBIS locaties zijn 41 locaties die potentieel ruimte bieden voor woningbouw doorgerekend tot een aantal mogelijk te realiseren woningen.

Bedrijfslocaties

In totaal lijkt er op 31 IBIS en niet-IBIS locaties potentiële ruimte beschikbaar. Twee van de gevonden terreinen valt af gezien hier 100% van het oppervlak te maken heeft met "harde" beperkingen (milieu). Indien we rekening houden met het aandeel van het oppervlak dat bebouwd kan worden en de harde milieubeperkende factoren die betrekking hebben op delen van het terrein, komt dit neer op 2.910 woningen. (zie tabel).

Kantoorlocaties

In totaal lijkt er op 10 kantoor locaties potentiële ruimte beschikbaar. Indien we rekening houden met het aandeel van het oppervlak dat bebouwd kan worden en harde milieubeperkende factoren komt dit neer op 950 tot 1.360 woningen.

regio	Bedrijventerrein		kantoren	
	n	woningen*	n	woningen*
Kop van Noord-Holland	4	354		
West-Friesland	5	423		
Regio Alkmaar	3	404		
Zuid-Kennemerland	1	35	1	81
IJmond				
Waterland	3	197		
Amstel-Meerlanden	6 (-2)	650	5	382
Gooi & Vechtstreek	7	850	4	483
Totaal	29 (-2)	2.913	10	946

*bij 35 wo/ha

3.3 Transformatie (basis-)scholen

Een belangrijke ontwikkeling van de afgelopen jaren is dat er de afgelopen periode ook transformatie van schoolgebouwen plaatsvindt. Als het gaat om basisscholen, speelt daarbij zowel lokale ontgroening als het beleid aangaande het minimaal aantal leerlingen een rol.

Het beleid ten aanzien van kleine scholen is aan verandering onderhevig. Toch kan gesteld worden dat scholen (vestigingen) met minder dan 50 leerlingen een minder grote overlevingskans hebben. De onderwijsraad adviseert momenteel een ondergrens van 100 leerlingen in het basisonderwijs. (Grenzen aan kleine Scholen; Onderwijsraad, februari 2013). In de hele provincie zijn momenteel 98 vestigingen van basisscholen met minder dan 100 leerlingen. Deze kleinere scholen zijn relatief vaak in de kleinere kernen gelegen.

Gebruikte bronnen/bestanden:

- Basisgegevens bekostigd onderwijs; Ministerie van OCW 2007, 2012 (aantal leerlingen)
- Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
- Bevolkingsprognose per buurt

Het Bestand van OCW is door RIGO aangevuld met gegevens over de ouderdom en oppervlak van de betreffende school. Op het niveau van alle basisscholen scholen is een databestand opgebouwd.

3.3.1 Selectiemethode potentiële locaties voor transformatie scholen

Bij de selectiemethode is de omvang van de school een primair criterium (gerekend naar het aantal leerlingen).

Een locatie met minder dan 30 leerlingen komt in de berekening in aanmerking voor transformatie. Deze worden op termijn als te klein gezien. Verwacht wordt dat deze zullen worden opgeheven. We houden hiernaast ook rekening met het feit dat gebouwen jonger dan bouwjaar 1995 een kleinere kans hebben in aanmerking te komen voor transformatie naar woningen. Dit heeft te maken met de afschrijving.

Voor locaties tussen de 80 en 100 leerlingen geldt dat dit in principe ook potentiële locaties zijn voor transformatie. Een uitzondering geldt voor locaties met 80 tot 100 leerlingen, waar een groei van het aantal leerlingen plaatsvindt en ook verwacht wordt dat deze in de toekomst kan groeien (toename doelgroep). Schoollocaties met meer dan 100 leerlingen blijven in ons model bestaan.

Omvang	Groei leerlingen school	Ontwikkeling groep 0-14 jaar	Ouderdom gebouw	Potentiële locatie
<80 leerlingen	-	-	<1995	Ja
80-100 leerlingen	-	-	<1995	Ja
80-100 leerlingen	>3%	>3%	<1995	nee
>100 leerlingen	-	-	-	nee

3.3.2 Potentiële ruimte locaties basisscholen

Van de 687 basisscholen in Noord-Holland (excl. Amsterdam en Zaanstad) komen er uiteindelijk 47 naar voren als potentiële locaties.

Voor de potentiële locaties is ook bekeken of er reeds plannen op stapel staan. Dit bleek in 2 gevallen ook daadwerkelijk zo te zijn. Hier had de betreffende gemeente al woningbouw gepland.

Het oppervlak dat beschikbaar zou kunnen komen voor woningbouw is bij gebrek aan voldoende gegevens berekend op basis van het netto bebouwd oppervlak, waarbij we een aanname hebben gedaan om te komen tot een bruto vrijkomende oppervlak. Hierbij zijn we uitgaan van 2 x het netto bebouwd oppervlak = bruto oppervlak (rekening houdend met speelgelegenheid).

Milieu beperkende factoren

Zoals in paragraaf 3.1.4 is toegelicht, is de gevonden capaciteit alleen aangepast indien een deel van de potentiële ruimte te maken heeft met “harde” milieucriteria. Zachte criteria worden alleen als referentiecijfers gebruikt (zie ook H4).

Modeluitkomsten

In totaal lijkt er op 49 locaties potentiële ruimte beschikbaar. Negen van de gevonden terreinen valt af, gezien hier 100% van het oppervlak te maken heeft met “harde” beperkingen (milieu). Indien we rekening houden met het aandeel van het oppervlak dat bebouwd kan worden en de harde milieubeperkende factoren die betrekking hebben op delen van het terrein, komt dit neer op e 187 woningen.

regio	Scholen	
	n	woningen*
Kop van Noord-Holland	15 (-6)	52
West-Friesland	6	32
Regio Alkmaar	5	41
Zuid-Kennemerland	3 (-1)	13
IJmond		
Waterland	6	23
Amstel-Meerlanden	5 (-2)	25
Gooi & Vechtstreek		
Totaal	40 (-9)	187

*bij 35 wo/ha

3.4 Transformatie winkelcentra

Er zijn ontwikkelingen gaande binnen de detailhandel. Met name in de laatste jaren zien we verschuivingen en ook concrete leegstand ontstaan in de dorpscentra. Het langzaam vrijkomen van deze functie op kleine schaal (winkelstraten en individuele panden) achten wij voor deze studie echter minder van belang. Uiteraard levert dit extra ruimte op voor wonen op, maar die zal niet substantieel zijn. Anders is het met wijkwinkelcentra (monofunctioneel). Vooral de winkelcentra in naoorlogse wijken met parkeergelegenheid kunnen in de toekomst ruimte opleveren voor woningbouw.

Gebruikte bronnen/bestanden:

- Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

3.4.1 Selectiemethode potentiële winkelcentra voor transformatie

Vanuit de BAG beginnen we met alle panden waarin zich één of meerdere winkelfuncties bevinden. Aan elkaar grenzende panden met één of meerdere winkelfuncties voegen we samen, zodat we deze panden tegelijk kunnen bekijken. Op basis van dit bestand maken we een selectie van panden (inclusief aanliggende individuele panden), die voldoet aan:

1. Meer dan 5 aaneengesloten winkelfuncties (redelijke omvang). Dus geen individuele winkels.
2. Meer dan 90% van de gebouwen in het pand hebben een winkelfunctie.

Transformatie moet vooral van winkels naar woningen plaats kunnen vinden. We de-selecteren hiermee winkels aan de onderzijde van flats, dit levert te weinig extra nieuwbouw op.

3. De bebouwing rondom het pand is grotendeels na de oorlog gebouwd.
Hiermee de-selecteren we winkels uit de oude kern (beleid behouden kern-winkelapparaat).
4. Het pand ligt binnen de grenzen bestaand bebouwd gebied 2000 en in een woongebied.
5. Het pand zelf is gebouwd voor 1985 (waarde / afschrijving).
6. Leegstandcijfers zijn bij gebrek aan gegevens op pandniveau uiteindelijk niet gebruikt. Wel is er vanuit gegaan dat de leegstand voorlopig zal toenemen in algemene zin. (zie bijvoorbeeld *Noord-Holland Noord Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel*; *Metropoolregio Amsterdam Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel*)
7. Zoals in paragraaf 3.1.4 is toegelicht, is de gevonden capaciteit alleen aangepast indien een deel van de potentiële ruimte te maken heeft met “harde” milieucriteria. Zachte criteria worden alleen als referentie cijfers gebruikt (zie ook H4).



3.4.2 Potentiële ruimte locaties winkelcentra

Indien we de stappen doorlopen, komen we op een totaal van 31 potentiële locaties. Het oppervlak dat beschikbaar zou kunnen komen voor woningbouw is, bij gebrek aan voldoende gegevens over parkeergelegenheid en restruimte, berekend op basis van het netto bebouwd oppervlak, waarbij we een aanname gedaan hebben om te komen tot een bruto oppervlak. Hierbij zijn we uitgaan van 1,5 x het netto bebouwd oppervlak = bruto oppervlak. (rekening houdend met openbare ruimte en parkeergelegenheid). Wanneer we de harde milieufactoren verdisconteren indien deze een deel van het terrein beslaan, komen we op 384 woningen.

regio	Winkelcentra	
	n	woningen*
Kop van Noord-Holland	3	48
West-Friesland		
Regio Alkmaar	7	96
Zuid-Kennemerland	1	
IJmond	1	7
Waterland	3	74
Amstel-Meerlanden	8	79
Gooi & Vechtstreek	8	77
Totaal	31	384

*bij 35 wo/ha

3.5 Sportterreinen

Gebleken is dat sportterreinen in het verleden vaak getransformeerd zijn ten behoeve van woningbouw. Ook nu liggen er nog plannen voor deze locaties klaar. Dit type locaties is doorgaans relatief makkelijk te ontwikkelen omdat het gaat om grond in bezit van de gemeente. Daarnaast was er vaak sprake van verplaatsing naar het buitengebied (buiten het BBG). In de Structuurvisie is expliciet opgenomen dat sportterreinen juist als binnenstedelijke functie gezien moeten worden. We betrekken de ruimte op sportterreinen echter wel in deze studie. Vooral om een beeld te krijgen over hoeveel ruimte het hier gaat. Ook omdat we constateren dat er in veel gemeenten een afname van de jongeren tussen de 10 en 15 jaar wordt verwacht. Dit is een belangrijke doelgroep voor veldporten. Er kan dus sprake zijn van een verminderde vraag naar sportterrein. Sportterreinen worden dan ook niet enkel verplaatst, maar er vindt ook clustering plaats.

Gebruikte bronnen/bestanden:

- Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
- CBS bodemstatistiek (GIS bestand)

3.5.1 Selectiemethode potentiële locaties voor transformatie

1. Selectie terreinen binnen het BBG

De start van de analyse is het inventariseren van alle sportterreinen via de kaart van de bodemstatistiek. We selecteren daarna de terreinen die ten minste 95% binnen het BBG liggen.

2. Actualisatie CBS-gegevens.

De CBS-bodemstatistiek is niet altijd even actueel. Om te voorkomen dat er terreinen meegenomen worden waar de afgelopen jaren reeds woningen zijn gebouwd, is gekken naar de nieuwbouw op adresniveau. Op die manier is de nieuwbouw op de sportterreinen verdisconteerd in de qua actualiteit wat achterlopende bodemstatistiek.

3. De-selecteren terreinen waar al plannen voor zijn

Het kan zo zijn dat de betreffende gemeente zelf al over plannen voor deze locaties beschikt. Een volgende stap is daarom dat ook de plancapaciteitsmonitor van de gemeente Noord-Holland gekoppeld wordt aan het GIS-bestand. In figuur 2 is het resultaat gegeven: "Voor welke gebieden zijn al plannen gemaakt?" Een voorbehoud daarbij is wel dat de monitor is ingevuld door de gemeente zelf en dat we er van uit gaan dat de gegevens daarin correct zijn.

4. "Vitale" sportterreinen niet meenemen

We proberen alleen de niet "vitale" terreinen in aanmerking te laten komen als potentiële locatie. Eén van de criteria om dat te kunnen bepalen is de leeftijd van de bebouwing die er staat: terreinen waar recent nog nieuwe bebouwing is gerealiseerd, zijn naar verwachting nog vitaal. We nemen aan dat deze niet snel getransformeerd zullen worden tot woningbouw. Voor de analyse rekenen we daarbij met een grens van twintig jaar. Als er na 1993 nog nieuwbouw (kantine/clubgebouw) is gerealiseerd, wordt een sportterrein niet als ruimte voor transformatie aangemerkt.

5. Zoals in paragraaf 3.1.4 is toegelicht is de gevonden capaciteit alleen aangepast indien een deel van de potentiële ruimte te maken heeft met "harde" milieucriteria. Zachte criteria worden alleen als referentiecijfers gebruikt (zie ook H4).



Oranjehof Alkmaar

3.5.2 Potentiele ruimte locaties sportterreinen

Als we op bovenstaande manier voor alle kernen in Noord-Holland bepalen hoe veel ruimte er zou zijn, komen we op 77 locaties. Vier van de gevonden terreinen valt af gezien hier 100% van het oppervlak te maken heeft met “harde” beperkingen (milieu). Indien we rekening houden met het aandeel van het oppervlak dat bebouwd kan worden en de harde milieubeperkende factoren die betrekking hebben op delen van het terrein, komt dit neer op 6.023 woningen. (zie tabel).

regio	Sportterreinen	
	n	woningen*
Kop van Noord-Holland	7	751
West-Friesland	12	903
Regio Alkmaar	9	938
Zuid-Kennemerland	12	1.045
IJmond	5	332
Waterland	14 (-1)	1.323
Amstel-Meerlanden	9 (-2)	184
Gooi & Vechtstreek	9 (-1)	546
Totaal	77 (-4)	6.023

*bij 35 wo/ha



Binnenstedelijke woningbouw: Plan Keizersgracht, Den Helder

3.6 Volkstuinterreinen

Ook voor volkstuinen geldt, dat deze in het verleden ook getransformeerd zijn ten behoeve van woningbouw. Ook nu liggen er nog plannen voor deze locaties klaar. Dit type locaties zijn doorgaans relatief makkelijk te ontwikkelen omdat het gaat om grond in bezit van de gemeente. Daarnaast was er vaak sprake van verplaatsing naar het buitengebied (buiten het BBG). We betrekken de ruimte voor volkstuinen in deze studie als indicatie van de maximale ruimte die dit zal opleveren. Of het beleidsmatig gewenst is deze terreinen daadwerkelijk te bebouwen, laten we hier dus buiten beschouwing. Dit zal vooral een lokale afweging zijn.

Gebruikte bronnen/bestanden:

- Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)
- CBS bodemstatistiek (GIS bestand)

3.6.1 Selectiemethode potentiële volkstuinlocaties voor transformatie

1. Selectie terreinen binnen het BBG

De start van de analyse is het inventariseren van alle volkstuinterreinen via een GIS-kaart van de bodemstatistiek. We selecteren daarna de terreinen die voor tenminste 95% binnen het BBG liggen.

2. Actualisatie CBS-gegevens.

De CBS-bodemstatistiek is niet altijd even actueel. Om te voorkomen dat er terreinen meegenomen worden waar de afgelopen jaren reeds woningen zijn gebouwd, is gekken naar de nieuwbouw op adresniveau. Op die manier is de nieuwbouw op de sportterreinen verdisconteerd in de qua actualiteit wat achterlopende bodemstatistiek.

3. De-selecteren terreinen waar al plannen voor zijn

Het kan zo zijn dat de betreffende gemeente zelf al over plannen voor deze locaties beschikt. Een volgende stap is daarom dat ook de plancapaciteitsmonitor van de gemeente Noord-Holland gekoppeld wordt aan het GIS-bestand. In figuur 2 is het resultaat gegeven: voor welke gebieden zijn al plannen gemaakt? Een voorbehoud daarbij is wel dat de monitor is ingevuld door de gemeente zelf en dat we er van uit gaan dat de gegevens daarin correct zijn.

4. Alleen terreinen van redelijke omvang.

We hanteren hier een ondergrens van 500m² om te voorkomen dat kleine terreinen (aan het spoor) worden meegenomen.

5. Zoals in paragraaf 3.1.4 is toegelicht, is de gevonden capaciteit alleen aangepast indien een deel van de potentiële ruimte te maken heeft met “harde” milieucriteria. Zachte criteria worden alleen als referentiecijfers gebruikt (zie ook H4).

3.6.2 Potentiële ruimte locaties volkstuinen

Als we bovenstaande stappen doorlopen vinden we 75 potentiële locaties. Acht van de gevonden terreinen valt af, gezien hier 100% van het oppervlak te maken heeft met “harde” beperkingen (milieu). Indien we rekening houden met het aandeel van het oppervlak dat bebouwd kan worden en de harde milieubeperkende factoren die betrekking hebben op delen van het terrein, komt dit neer op 4.845 woningen. (zie tabel).

regio	Volkstuinen	
	n	woningen*
Kop van Noord-Holland	9 (-1)	930
West-Friesland	17	706
Regio Alkmaar	9	708
Zuid-Kennemerland	10	883
IJmond	4	524
Waterland	6 (-1)	646
Amstel-Meerlanden	10 (-5)	225
Gooi & Vechtstreek	2 (-1)	223
Totaal	67 (-8)	4.845

*bij 35 wo/ha

3.7 Toevoegingen door herstructurering

Uit analyse in het verleden is gebleken, dat herstructurering van bestaande woongebieden zeker niet altijd extra woningen oplevert. In veel wijken is nauwelijks sprake van het terugbouwen van meer woningen dan er al stonden; soms is er zelfs sprake van verdunning. In bijvoorbeeld vooroorlogse laagbouwwijken en historische centra worden doorgaans wel in enige mate woningen toegevoegd (verdichting).

Toch is het van belang te weten in hoeverre er mogelijkheden zijn voor verdichting bij herstructurering. Helaas is lastig te werken met kengetallen. We kunnen er niet zomaar van uit kunnen gaan dat iedere gemeente bijvoorbeeld 20% kan verdichten binnen de bestaande voorraad. Dit is sterk afhankelijk van de lokale situatie (bouwkundige staat), waarbij ook het tempo van herstructurering van belang is. Het is dan ook niet mogelijk om de ruimte voor verdichting binnen woongebieden te vertalen in hectares of aantallen woningen.

Wel is in beeld te brengen hoe groot het oppervlak is van potentiële gebieden voor herstructurering. Het gaat hier om:

1. Historische centra
2. Vooroorlogse gebieden met laagbouw, waar de woningen niet ruim zijn.

Voor laagbouw wordt gekozen omdat hier doorgaans verdichting kan plaatsvinden, in tegenstelling tot vooroorlogse gebieden met hoogbouw. Daarnaast is de kans groter dat verdichting plaatsvindt in gebieden met kleinere woningen dan met ruime woningen. Deze laatste categorie sluit beter aan op de eisen van de woonconsument en worden ook wel 'stedelijke status-wijken' genoemd. Het moge duidelijk zijn dat in een jonge gemeente deze ruimte in deze categorieën veel kleiner is dan in andere.

4 Ruimte voor woningbouw binnen BBG

De ruimte voor woningbouw hebben we in deze studie gedefinieerd als de som van de huidige capaciteit in alle bekende binnenstedelijke gemeentelijke plannen en de extra capaciteit die aan de hand van een modelberekening gevonden kan worden. De achterliggende doelstelling van deze studie is om een afweging te kunnen maken in welke mate gemeenten binnen de vastgestelde grens BBG uit de structuurvisie voldoende ruimte hebben om aan de woningvraag te voldoen.

4.1 Bestaande plannen

Voor deze studie is gebruikgemaakt van zeer recente gemeentelijke gegevens aangaande woningbouwplannen. Omdat we in eerste instantie op zoek zijn naar de theoretische maximale ruimte nemen we ook de potentiële locaties (zachte) plannen mee in de studie. In totaal liggen er in de provincie Noord-Holland woningbouwplannen voor ruim 179.000 woningen waarvan zo'n 152.00 binnen de BBG grens (zie tabel 4). Uiteraard spelen er momenteel ook knelpunten waardoor plannen vertraging oplopen of niet van de grond komen als gevolg van bijvoorbeeld de financiële haalbaarheid. We zijn in deze studie echter op zoek naar de theoretische maximale capaciteit zonder op voorhand te kijken naar financiële haalbaarheid. De theoretische ruimte in de huidige plannen bedraagt dus zo'n 152.000 woningen.

Tabel 3 Capaciteit in harde en zachte plannen per 1-1-2013

Regio	totaal (100%)	Binnen BBG	
		abs.	perc.
Kop van Noord-Holland	10.654	5.772	54%
West-Friesland	12.201	8.095	66%
Regio Alkmaar	13.041	11.952	92%
Zuid-Kennemerland	11.919	11.911	100%
IJmond	4.780	4.154	87%
Zaanstad (SRA)	5.019	4.967	99%
Waterland (SRA)	9.647	8.132	84%
Amsterdam (SRA)	58.946	58.946	100%
Amstel-Meerlanden (SRA)	40.421	30.207	75%
Gooi & Vechtstreek	12.492	8.054	64%
Totaal	179.120	152.190	85%



Binnenstedelijke woningbouw: Plan Veneetse kade, Alkmaar

4.2 Extra ruimte op transformatielocaties

Naast de benoemde gemeentelijke plannen is er ruimte op potentiële transformatielocaties. Die ruimte hebben we per type transformatielocatie in beeld gebracht. Dit is gedaan voor alle gemeenten, behalve Amsterdam en Zaanstad. De uitgangspunten en selectiemethode om te komen tot de potentiële extra locaties, zijn beschreven in Hoofdstuk 3.

In totaal zijn er 254 potentiële locaties gevonden buiten Amsterdam en Zaanstad (zie tabel 5). Hierbij is gekeken naar concrete locaties op bedrijventerrein, kantoren, scholen, winkelcentra, sportterreinen en volkstuinen. Indien alle typen transformatielocaties bebouwd zouden worden, komen we (uitgaande van 35 wo/ha) op 16.790 woningen. Dit aantal is echter sterk afhankelijk van de volgende drie factoren en geldt dan ook alleen als indicatie:

1. Er wordt in deze berekening uitgegaan van een zekere mate van verdringing van niet-woonfuncties. Bij al deze functies kan men zich de vraag stellen of dit gewenst is en hoeverre dit invloed heeft op de druk op het gebied buiten het BBG voor niet-woonfuncties. Deze druk is vooral afhankelijk of de behoefte aan deze functies gelijk zal blijven, of bijvoorbeeld substantieel zal terug lopen. In het laatste geval is er geen sprake van extra druk op het landelijk gebied. Er is in deze scan geen onderzoek gedaan naar de lokale behoefte naar bedrijven, kantoren, scholen, winkelruimte, sportterrein en volkstuinen. Wel kunnen we voorzichtig stellen dat de behoefte aan winkelruimte, kantoren en sportterrein in een redelijk aantal gemeenten zal teruglopen. Zo zien we bijvoorbeeld het aantal jongeren in veel (kleinere) gemeenten teruglopen. Hetgeen een indicatie geeft voor een teruglopende vraag naar sportterrein.
2. In de praktijk worden ook op andere typen transformatielocaties woningen toegevoegd welke niet in deze studie zijn meegenomen.
 - Zo is er in enkele gevallen bij herstructurering sprake van verdichting. Omdat de herstructurering niet goed cijfermatig te voorspellen is, wordt deze buiten de totaalcijfers gehouden (zie par 3.7) .
 - Daarnaast is transformatie van individuele panden niet meegenomen in deze studie. Op dit lage schaalniveau is geen onderzoek gedaan.
 - Er is aanleiding te veronderstellen dat in de toekomst de vraag naar verzorgingshuizen zal afnemen waardoor een substantieel aantal locaties vrij zal kunnen komen voor woningbouw. In dit onderzoek is dit niet nader onderzocht en is er geen onderzoek gedaan op locatieniveau waardoor we hier geen uitspraken kunnen doen over het aantal woningen dat dit (per gemeente) zal opleveren. Een voorzichtig schatting leert ons dat dit tussen de 700 en 1.500 woningen extra zou kunnen opleveren (buiten Amsterdam en Zaanstad) tot 2020. Nader onderzoek is daarom mogelijk relevant. (zie bijlage IV).
3. Niet op alle locaties kan zomaar gebouwd worden. We onderscheiden in deze studie harde en zachte milieurestricties (zie tabel 5). Bij zachte milieurestricties gaan we er van uit dat er een oplossing kan worden gevonden om tot woningbouw over te gaan. Deze hebben we dan ook niet verdisconteerd in de aantallen. Harde factoren betreffen de situaties waar de regelgeving wei

nig ruimte toelaat en er nauwelijks maatregelen denkbaar zijn om woningen te bouwen (op een deel van) de betreffende locatie. De harde milieurestricties gelden voor 9% van de gevonden extra capaciteit.

Tabel 4 *Gevonden ruimte op transformatielocaties minus de ruimte met harde restricties*

	Totaal	Bedrijventerrein	Kantoren	Scholen	Winkelcentra	Sportterreinen	Volkstuinen
Gevonden ruimte	16.790	3.260	1.125	235	393	6.373	5.399
Harde milieu restricties*	9%	11%	16%	20%	2%	5%	10%
Saldo ruimte	15.300	2.913	946	187	384	6.023	4.840

*restricties die van toepassing zijn uitgedrukt als aandeel van de gevonden capaciteit

Tabel 5 *Milieu-restricties per transformatietype uitgedrukt in aandeel van de gevonden extra capaciteit (Hard en zacht)*

	Bedrijventerrein	Kantoren	Scholen	Winkelcentrum	Sportterrein	Volkstuinen	Totaal
HARD							
Hoogspanningsleiding	1%						
Externe veiligheid installatie	4%				1%		2%
Externe veiligheid vrijwaringszone	1%						
Waterkering primair	1%						
Geluid (24h; >65dB)		3%			2%	1%	2%
Schiphol	2%	2%	4%			2%	1%
Straalpad		9%		2%	2%	3%	2%
Aardkundige waarden			13%			3%	1%
Totaal HARD	11%	16%	20%	2%	5%	10%	9%
	Bedrijventerrein	Kantoren	Scholen	Winkelcentrum	Sportterrein	Volkstuinen	Totaal
ZACHT							
Externe veiligheid transport		2%			4%	3%	2%
Grondwater beschermingsgebied		15%			1%		1%
Milieuzone geluid Industrie	2%	35%	6%	3%	4%	9%	6%
Monumenten Stelling van A			3%	1%	1%	3%	1%
Geluid (24h; 50-55dB)	3%	4%	3%		9%	10%	7%
Geluid (24h; 55-65dB)	3%	4%	1%		9%	8%	6%
Geluid (24h; 60-65dB)	1%	3%			4%	5%	3%
Waterkering regio						1%	
Waterlinie	5%					1%	2%

*restricties die van toepassing zijn uitgedrukt als aandeel van de gevonden capaciteit. Bijvoorbeeld bij 4% van de gevonden capaciteit op bedrijventerreinen geldt externe veiligheid installaties.

4.2.1 Capaciteit per regio exclusief Amsterdam en Zaanstad

Wanneer we via deze modelmatige benadering op zoek gaan naar de maximale extra capaciteit binnen BBG komen we, na rekening te houden met de harde milieurestricties, op 17% meer capaciteit dan gemeenten zelf hebben gevonden/opgegeven. Het aandeel is vooral hoog in gemeenten en regio's die op dit moment zelf relatief minder binnenstedelijke plannen op stapel hebben staan.

tabel 6 *Indicatie capaciteit per regio uitgaande van 35wo/ha*

Regio	Huidige Capaciteit binnen BBG	extra % *	Extra capaciteit totaal	Waarvan:					
				Bedrijventerrein	Kantoren	Scholen	Winkelcentra	Sportterrein	Volkstuinen
Kop van Noord-Holland	5.772	37%	2.140	354	0	52	48	751	930
West-Friesland	8.095	25%	2.060	423	0	32	0	903	706
Regio Alkmaar	11.952	18%	2.190	404	0	41	96	938	708
Zuid-Kennemerland	11.911	17%	2.060	35	81	13	3	1.045	883
IJmond	4.154	21%	860	0	0	0	7	332	524
Waterland (SRA)	8.132	28%	2.260	197	0	23	74	1323	646
Amstel-Meerlanden (SRA)	30.207	5%	1.550	650	382	25	79	184	225
Gooi & Vechtstreek	8.054	27%	2.180	850	483	0	77	546	223
Totaal	88.277	17%	15.300	2.913	946	187	384	6.023	4.845

4.2.2 Capaciteit per regio inclusief Amsterdam en Zaanstad

Amsterdam en Zaanstad zijn bij het bepalen van een indicatie van mogelijke extra ruimte buiten beschouwing gelaten. Evenwel hebben deze gemeenten ook zelf gekeken naar extra capaciteit boven op hetgeen opgenomen is in de planmonitor wonen. De in de structuurvisie van de gemeente Amsterdam uitgesproken ambitie en de plannen voor woningbouw aan de Zaan/IJ oevers zijn niet volledig opgenomen in de inventarisatie van huidige gemeentelijke woningbouwplannen. In totaal gaat het om een extra capaciteit van circa 45.000 binnen het BBG gelegen woningen. In Amsterdam betekent dit een toename van 59.000 naar 90.000 en in Zaanstad een toename van 5.000 naar 14.000 woningen.

Indien we deze cijfers opnemen, is te zien dat door deze relatief omvangrijke ambities van Amsterdam en Zaanstad een groei van de potentiële provinciale capaciteit zou plaatsvinden van 36%.

Tabel 7 *Indicatie capaciteit per regio uitgaande van 35 wo/ha inclusief ambities Amsterdam en Zaanstad*

Regio	Huidige Capaciteit binnen BBG	extra % *	Extra capaciteit totaal
Kop van Noord-Holland	5.772	37%	2.140
West-Friesland	8.095	25%	2.060
Regio Alkmaar	11.952	18%	2.190
Zuid-Kennemerland	11.911	17%	2.060
IJmond	4.154	21%	860
Zaanstad (SRA)	4.967	181%	9.000
Waterland (SRA)	8.132	28%	2.260
Amsterdam (SRA)	58.946	51%	30.000
Amstel-Meerlanden (SRA)	30.207	5%	1.550
Gooi & Vechtstreek	8.054	27%	2.180
Totaal	152.190	36%	54.300

BIJLAGE I Visie op de vraagstelling

Visie op de vraagstelling

Ruimte binnen BBG

Ieder jaar wordt de woningbouwcapaciteit onder alle Noord-Hollandse gemeenten geïventariseerd. Het gaat hier om de bouwplannen zoals die bij de verschillende gemeenten bekend zijn voor de komende periode. Dit betreffen zowel concrete (harde) plannen als potentiële locaties (zachte plannen) waar woningbouw plaats zou kunnen vinden. De combinatie van beide plantypen wordt ook wel de plancapaciteit genoemd. Juist het binnenstedelijke deel van die plancapaciteit is onderwerp van deze studie.

Het onderscheid tussen harde en zachte capaciteit is van groot belang. Harde capaciteit kan men zien als concrete ruimte voor binnenstedelijk bouwen. Voor potentiële capaciteit geldt dat er *mogelijk* ruimte is in de toekomst. Het is niet zo dat hier binnen korte termijn al gebouwd kan worden. Er zijn doorgaans nog verschillende knelpunten te overbruggen, het kan daardoor lang duren voordat er werkelijk capaciteit is en het kan blijken dat de locatie toch niet geschikt is.

De opgegeven binnenstedelijke capaciteit verschilt tussen de gemeenten

Wanneer we naar de capaciteit binnen de opgegeven harde en zachte plannen kijken, zijn er grote verschillen tussen gemeenten te zien. Het gaat dan om de (relatieve) hoeveelheid harde plannen, maar ook is te zien dat de ene gemeente veel meer potentiële binnenstedelijke locaties heeft gevonden dan de andere. Dit kan verschillende oorzaken hebben. Zaken waar men aan kan denken zijn:

- Het bestaand bebouwd gebied lijkt nog maar weinig ruimte te bieden voor nieuwe plannen. Uiteraard is 'ruimte' een relatief begrip. Beter geformuleerd: er lijken nog maar nauwelijks woningen te kunnen worden toegevoegd zonder dat daarvoor grote, complexe en dus dure ingrepen moeten worden gedaan, zoals bijvoorbeeld onder-tunneling van wegen of sloop van nog relatief waardevol vastgoed.
- Een gemeente legt mogelijk geen of onvoldoende prioriteit bij het 'vinden' van nieuwe binnenstedelijke locaties. Het is denkbaar dat de zoektocht naar potentiële binnenstedelijke locaties bij de ene gemeente een belangrijkere rol speelt of dat er meer tijd voor wordt vrijgemaakt dan bij de andere. Binnenstedelijk bouwen vergt immers vaak beleid gericht op de toekomst, zoals met betrekking tot het grondbeleid en beleid om bijvoorbeeld bedrijven te verplaatsen.
- De gemeente ontwikkelt in de regel zelf geen woningbouw. Men is voor een groot deel afhankelijk van initiatieven van particulieren, projectontwikkelaars en corporaties. De laatste jaren zijn die initiatieven veel kleiner geworden. Dit kan invloed hebben op het aantal plannen dat de gemeente als plancapaciteit opgeeft.
- Ook komt het voor dat er op gemeenteniveau bestuurlijk voor gekozen is zich niet sterk te richten op het zoeken naar binnenstedelijke capaciteit of (binnenstedelijk) bouwen in het algemeen. Men kan hier de visie hebben dat verdere 'verdichting' wel mogelijk is maar dat het bijvoorbeeld het groene karakter van de gemeente zal aantasten of dat men geen belangrijke rol wil spelen in het oplossen van de bovengemeentelijke woningvraag. Of men kan de stelling hebben dat de woningvraag niet is gericht op woningtypen die in BBG haalbaar worden geacht.

De opgegeven Plancapaciteit voor woningbouw lijkt niet altijd gelijk aan de werkelijke ruimte voor binnenstedelijke transformatie.

In een eerdere studie van RIGO naar de ruimte voor binnenstedelijk bouwen⁶ is gekeken naar de plancapaciteit in relatie tot het type gemeente de binnenstedelijke productie. Hieruit kwam onder meer naar voren dat:

- a. in gemeenten waar sprake is van maar weinig plancapaciteit, toch jaarlijks een redelijk constant aantal woningen wordt toegevoegd binnen BBG. Dit kan ook samenhangen met het feit dat inzicht vooraf niet altijd voorhanden kan zijn. Dit geldt vooral voor de onvoorspelbaarheid van vrijkomende locaties;
- b. Gemeenten die qua stedenbouwkundige structuur op elkaar lijken, toch uiteenlopen met betrekking tot het aantal binnenstedelijke plannen dat de gemeente opgeeft;
- c. Gemeenten waar relatief weinig fysieke binnenstedelijke ruimte lijkt te zijn toch relatief veel woningen toevoegen. Dit geldt vooral voor gemeenten waar de druk op de woningmarkt groot is. Andersom komt ook voor. Relatief lage dichtheden en veel niet-woonfuncties, maar juist weinig capaciteit.

Er is daarom aanleiding te veronderstellen dat in (een deel van) de Noord-Hollandse gemeenten de opgegeven binnenstedelijke plancapaciteit niet altijd overeenkomt met de werkelijke ruimte voor transformatie in de toekomst. In die zin is de vraagstelling van de provincie ook terecht. Er lijkt voldoende reden om te onderzoeken of er nog extra ruimte is bovenop wat de gemeenten als capaciteit opgeven in de monitor woningbouwcapaciteit.

Maar binnenstedelijke ruimte is ook een relatief begrip

De “werkelijke” binnenstedelijke ruimte is geen absoluut gegeven en (vrijkomende) capaciteit is altijd gerelateerd aan tijd en geld. Het gaat om een spectrum waar de twee extreemste varianten zijn:

1. De ‘ruimte’ is bijna oneindig groot. Hiervan is sprake indien een groot deel van het bestaand stedelijke gebied getransformeerd zal worden (inclusief woongebieden). Men kan hier ook denken aan ondertunneling en de keuze voor hoogbouw in hoge dichtheden. Uiteraard zijn hier hoge kosten mee gemoeid, dienen bedrijven op korte termijn verplaatst te worden, etc.
2. Anderzijds is er het standpunt dat er geen enkele ruimte is behalve die in harde plannen is besloten. Hierbij gaat men er dan van uit dat het binnenstedelijk gebied “af” is. Transformaties kunnen niet, of nog maar nauwelijks, meer plaats vinden.

De werkelijkheid ligt ergens tussen deze twee extremen in. We dienen rekening te houden met het feit dat er nu eenmaal op dit moment geen sprake is van vele braakliggende terreinen of veel leegstand in de Noord-Hollandse kernen. Het is onrealistisch om aan te nemen dat bijvoorbeeld alle groene open ruimte of alle niet-woonfuncties geschikt is voor herbestemming op korte termijn. Anderzijds is het ook onrealistisch om er van uit te gaan dat alles blijft zoals het is. Transformatie vond tot nu toe in meer of mindere mate plaats in alle kernen, zelfs in vrij jonge kernen (zoals Purmerend).

Het gaat in de praktijk om toekomstige ruimte die vrij *kan* komen als gevolg van het herbestemmen van de bestaande binnenstedelijke inrichting, of het nu om functieverandering, herstructurering of verdichting gaat. Hierbij spelen zowel de fysieke mogelijkheden, inzicht in de voorspelbaarheid van de situatie van het bestaande vastgoed, de financiële haalbaarheid, en het (lokale) RO-beleid een rol (bijvoorbeeld hoe om te gaan met groen). Ook is de situatie

⁶ Ruimte voor woningbouw in bestaand bebouwd gebied; RIGO: Hans van der Reijden en Jan Scheele - Goedhart 18-2-2009; Opdrachtgever: Ministerie van VROM

op de woningmarkt van belang, niet alleen ten behoeve van de vraag of afzetbaarheid van woningtypen. Ook de opbrengsten van woningbouw bepalen mede welke eventuele ingrepen haalbaar zijn. Naast woningbouw zijn er daarnaast nog andere ruimteclaims zoals werken, recreatie en voorzieningen welke aanspraak kunnen maken op 'vrijkomende' ruimte.

- De omvang van de binnenstedelijke ruimte is dus van lokale factoren afhankelijk. Gemeenten verschillen op talloze aspecten die hierop van invloed zijn, zoals de staat van de bebouwing, stedenbouwkundige structuur, noodzaak tot herstructurering, druk op de woningmarkt, aanwezigheid van oude bedrijfsfuncties, groen et cetera. Ook bijvoorbeeld de hoeveelheid locaties waarvan de grond in bezit is van het gemeentelijk grondbedrijf heeft invloed op de mogelijkheden (zie o.a. PBL 2008⁷).
- De lokale binnenstedelijke ruimte is ons inziens geen onafhankelijk gegeven dat los gezien kan worden het realiteitsgehalte van herbestemming in termen van tijd, geld en aansluiting op het lokale en regionale RO-beleid.

⁷ Stedelijke transformatie en grondeigendom; Planbureau voor de Leefomgeving; Edwin Buitelaar, Arno Segeren en Pia Kronberger; april 2008.

BIJLAGE II Transformatielocaties in het verleden

Om een beeld te krijgen op welke locaties in het verleden de netto toevoegingen hebben plaatsgevonden is onderzoek gedaan naar het voormalige grondgebruik. Voor alle duidelijkheid; we richten ons hier dus niet op de nieuwbouw maar op toevoegingen aan de woningvoorraad. Dus exclusief vervanging.

Er is gebruik gemaakt van het bestand Bodemgebruik van het CBS. Hieraan zijn de toevoegingen (woningmutatiebestand WWI) gekoppeld door gebruik te maken van GIS. Vooral nog zijn er geen andere provinciedekkende bronnen voorhanden om het voormalige grondgebruik te achterhalen.

De binnenstedelijke woningtoevoegingen vinden vooral plaats binnen het bestaande woongebied zoals gedefinieerd door het CBS bodemstatistiek. Daarnaast is te zien dat op binnenstedelijke bedrijventerreinen en locaties met sociaal culturele voorzieningen relatief veel toevoegingen plaatsvinden. Ook Sportterreinen en Volkstuinterreinen zijn de afgelopen jaren bebouwd. Opvallend is dat ook parken en plantsoenen bebouwd zijn. De conclusie dat een groot deel in woongebied gebouwd wordt kan gemaakt worden. Doordat de bodemstatistiek redelijk grof is, kan echter niet geconcludeerd worden dat het hier gaat om de sloop en nieuwbouw van bestaande woningen. Het CBS geeft van een gebied aan wat de hoofdfunctie is. Dit kan echter een gemengd gebied zijn met woningen winkels en bedrijven.

figuur 4 Netto toevoegingen 2005-2011; gemiddeld per jaar naar voormalig bodemgebruik binnen BBG

Bodemgebruik (overheersende functie)	gem.per jaar	aandeel
Woongebied (gemengd)	1.963	41%*
Sociaal-culturele voorzieningen	600	13%
Bedrijventerreinen	505	11%
Bouwtterrein*	413	9%
Volkstuinen	303	6%
Sportterreinen	283	6%
Parken en plantsoenen	218	5%
Detailhandel en horeca	166	4%
Overig agrarisch gebruik	96	2%
Openbare voorzieningen	50	1%
Semi-verhard overig terrein	49	1%
Hoofdweg	44	1%
Water	12	0%
Glastuinbouw	11	0%
Bos	11	0%
Droog natuurlijk terrein	11	0%
Dagrecreatieve terreinen	4	0%
Begraafplaats	3	0%
Spoorwegen	3	0%
Wrakkenopslagplaatsen	0	0%
Nat natuurlijk terrein	0	0%
Verblijfsrecreatie	0	0%
	4.747	100%

*op basis van de beschikbare data is het voormalig grondgebruik op deze bouwlocaties niet goed te achterhalen.

Typen woongebieden

Binnen het bestaande woongebied vindt dus een groot deel van de binnenstedelijke woningbouw plaats. Uit de praktijk is bekend dat het hier niet altijd alleen om sloop en nieuwbouw van woningen gaat. Het zijn doorgaans de gemengde wijken waar weliswaar wonen de hoofdfunctie is maar waar ook kleine bedrijventerreintjes bebouwd worden. (we kijken in dit onderzoek niet naar sloop en nieuwbouw van woningen indien het alleen gaat om terugbouwen van een gelijk aantal).

Om meer inzicht te krijgen in welk type woongebieden zich in het verleden het meeste bijdrage aan verdichting. Hiervoor is gebruik gemaakt van de RIGO-gebiedstypering.

figuur 5 *Netto toevoegingen 2005-2011; gemiddeld per jaar naar type woongebied.*

Gebiedstype woongebieden	gem per jaar	Perc.
bestaande BBG bouwlocaties appartementen	837	43%
bestaande BBG bouwlocaties grondgebonden	437	22%
historisch centrum	312	16%
vooorlogse laagbouw	224	11%
laagbouw doorzonwijken	83	4%
stedelijke etagebouw vooroorlogs	79	4%
Bloemkoolwijken	78	4%
flats jaren 70-80	61	3%
vroeg-naoorlogs gestapeld (portiek)	59	3%
vroeg-naoorlogs laagbouw	22	1%
vooorlogse laagbouw, ruim	19	1%
stedelijk status vooroorlogs	15	1%
naoorlogse laagbouw ruim (tot 1990)	14	1%
flats jaren 60-70	-189	-10%
niet gespecificeerd	-87	-4%
totaal	1.963	100%

Belangrijke conclusie die getrokken kan worden is dat de toevoegingen voor het grootste deel plaatsvinden op al bestaande binnenstedelijke bouwlocaties de historische centra en de vooroorlogs laagbouw wijken. In de wijktypen van na de oorlog wordt dus per saldo niet verdicht. In de flatwijken uit de jaren 60 is zelfs sprake van verdunning.

BIJLAGE IV Verzorgingshuizen

Uit een studie van ABF⁸ blijkt dat de vraag naar verzorgingshuiszorg onder invloed van extramuralisering, het streven om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, fors gaat afnemen, met ongeveer de helft. Een deel van de mensen in een verzorgingshuis die de meeste zorg nodig hebben gaan over naar beschermd wonen, waardoor de vraag in deze categorie tot 2020 met ruim 20% gaat toenemen. Het overige deel van de afname in verzorgingshuiszorg moet worden opgevangen door verzorgd wonen, waardoor de vraag in deze categorie sterk groeit, met bijna 47% tussen 2008 en 2020.

Een deel van de verzorgingshuizen zal vrij kunnen komen voor woningbouw. In dit onderzoek is dit niet nader onderzocht en is er geen onderzoek gedaan op locatieniveau waardoor we hier geen uitspraken kunnen doen over het aantal woningen dat dit (per gemeente) zal opleveren. Dit is afhankelijk van welke panden vrij zouden kunnen komen, de invloed van fusies en de geschiktheid voor woningbouw.

Wanneer we echter naar het aantal plaatsen in verzorgingshuizen (buiten Amsterdam en Zaanstad) kijken zien we een afname van 3.800 plaatsen. Grofweg kunnen we dit vertalen in aantal woningen. We gaan dan uit van gemiddeld 3 bouwlagen in de huidige verzorgingshuizen en een oppervlak van bruto 55 m² per eenheid. Er zou dan een oppervlak vrij kunnen komen van 7 ha netto bebouwingsoppervlak waarbij we uitgaan van 21 ha bruto terrein oppervlak (parkeren, groen, bijgebouwen). Dit zou neerkomen op tussen 700 en 1.500 woningen tot 2020.

⁸ Kwalitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland, Regionale Actieprogramma's Wonen; Uitgevoerd in opdracht van Provincie Noord-Holland; ABF research, juni 2010

Ontwikkeling aantal plaatsen verzorgingshuis (bron: ABF)

	2010	2020	afname	
	abs.	abs.	abs.	aandeel
358 Aalsmeer	133	75	58	44%
362 Amstelveen	495	240	255	52%
363 Amsterdam	2.910	1.514	1.396	48%
370 Beemster	38	21	17	45%
384 Diemen	102	55	47	46%
385 Edam-Volendam	108	64	44	41%
394 Haarlemmermeer	503	327	176	35%
415 Landsmeer	56	27	29	52%
431 Oostzaan	43	23	20	47%
437 Ouder-Amstel	66	30	36	55%
439 Purmerend	353	199	154	44%
451 Uithoorn	134	72	62	46%
478 Zeevang	38	22	16	42%
479 Zaanstad	664	410	254	38%
852 Waterland	81	46	35	43%
880 Wormerland	74	42	32	43%
SRA	5.798	3.168	2.630	45%
376 Blaricum	47	31	16	34%
381 Bussum	213	105	108	51%
402 Hilversum	492	244	248	50%
406 Huizen	206	109	97	47%
417 Laren	72	35	37	51%
424 Muiden	26	11	15	58%
425 Naarden	88	44	44	50%
457 Weesp	85	40	45	53%
1696 Wijdereen	136	74	62	46%
G&V	1.364	693	671	49%
366 Anna Paulowna	51	31	20	39%
395 Harenkarspel	63	35	28	44%
400 Den Helder	282	168	114	40%
412 Niedorp	43	24	19	44%
441 Schagen	84	49	35	42%
448 Texel	59	38	21	36%
462 Wieringen	44	26	18	41%
463 Wieringermeer	53	33	20	38%
476 Zijpe	44	28	16	36%
Kop v NH	723	431	292	40%
361 Alkmaar	417	239	178	43%
365 Graft-De Rijp	22	14	8	36%
373 Bergen (NH.)	182	111	71	39%
383 Castricum	187	93	94	50%
398 Heerhugowaard	158	117	41	26%
399 Heiloo	120	79	41	34%
416 Langedijk	83	62	21	25%
458 Schermer	18	12	6	33%
Regio Alkmaar	1.187	727	460	39%
375 Beverwijk	233	121	112	48%
377 Bloemendaal	168	89	79	47%
392 Haarlem	894	464	430	48%
393 Haarlemmerliede	29	17	12	41%
396 Heemskerk	228	130	98	43%
397 Heemstede	196	102	94	48%
450 Uitgeest	48	29	19	40%
453 Velsen	414	225	189	46%
473 Zandvoort	144	77	67	47%
IJmond/ZK	2.355	1.254	1.101	47%
364 Andijk	25	16	9	36%
388 Enkhuizen	85	50	35	41%
405 Hoorn	282	198	84	30%
420 Medemblik	115	69	46	40%
432 Opmeer	39	25	14	36%
459 Wervershoof	33	17	16	48%
498 Drechterland	69	44	25	36%
532 Stede Broec	75	47	28	37%
1598 Koggenland	81	49	32	40%
West-Friesland	803	516	287	36%
NH	12.230	6.789	5.441	44%