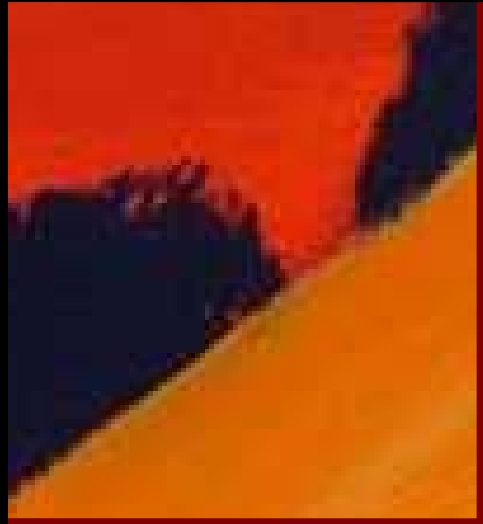
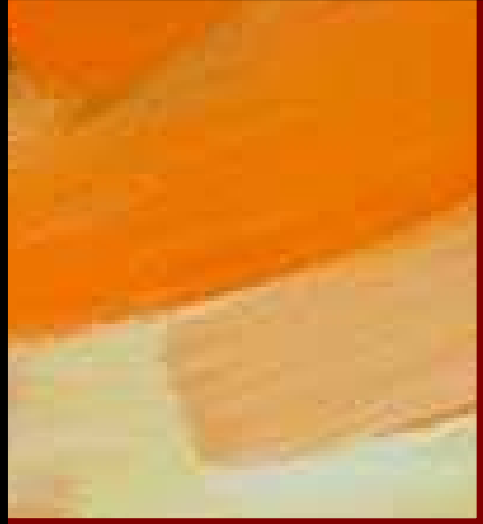
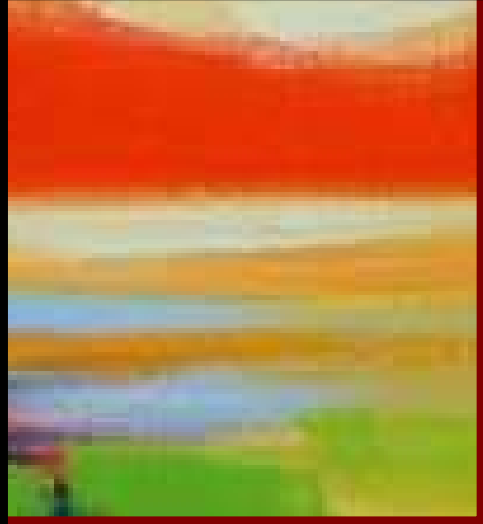
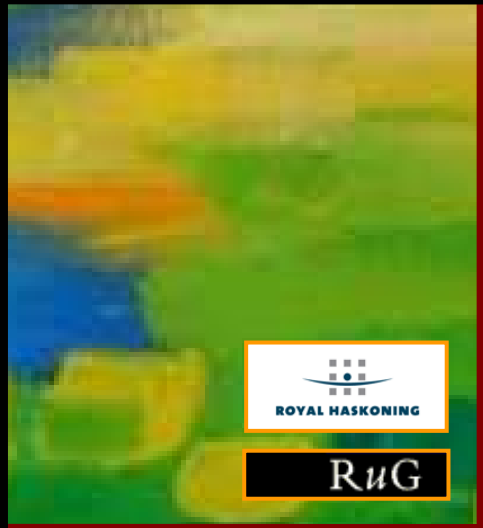




LANDELIJK WONEN IN FRYSLÂN

VERKENNING VAN IDEEVORMING TOT CONCEPTEN



LANDELIJK WONEN IN FRYSLÂN

VERKENNING VAN IDEEVORMING TOT CONCEPTEN

*EEN VERKENNEND ONDERZOEK NAAR DE ONGANG MET HET CONCEPT
LANDELIJK WONEN IN DE PROVINCIE FRYSLAN*

Rijksuniversiteit Groningen

Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen

Masteropleiding Vastgoedkunde

Eerste begeleider RuG:

Dr. R.J. Dorenbos



Tweede beoordelaar RuG:

Prof. Dr. E.F. Nozeman

Begeleider Royal Haskoning

Drs. A. Burkels



Auteur:

Ing. A. de Jong

Januari 2008

VOORWOORD

In het kader van het afronden van de Masterstudie Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen dient onderzoek te worden gedaan naar een actueel onderwerp of probleem in de vastgoedwereld. Voor u ligt het resultaat van 7 maanden onderzoek naar de omgang met het concept Landelijk wonen in de provincie Fryslân.

Bijna een jaar geleden ben ik de tijdschriftenzaal van faculteitsbibliotheek ingedoken om daar vervolgens enkele dagen stapels vastgoedgerelateerde tijdschriften door te bladeren, op zoek naar interessante artikelen. Ik heb gezocht naar actuele onderwerpen die vernieuwend zijn en waarbij een verdere uitdieping bij kan dragen aan mijn ambities en verdere loopbaanontwikkeling. Hoe komen de ideeën voor een woningbouwplan tot stand, in hoeverre worden deze uitgewerkt en wie worden hierbij betrokken? Wat is een concept en wat is conceptontwikkeling? Dit waren de vragen die mij bezig hielden, vragen die ik voor mijzelf graag wilde beantwoorden.

Gebiedsontwikkeling & conceptontwikkeling zijn de trends waaruit ik mijn afstudeeronderzoek heb afgebakend. Door de trend naar gebiedsontwikkelingen neemt de integraliteit van de planontwikkeling toe. Meerdere partijen worden in een vroeg stadium in het planproces betrokken, om zo tot de gewenste kwaliteit te kunnen komen. Dit zorgt er voor dat alle betrokken partijen invloed uit willen oefenen op de invulling van het concept. Daarbij moet bedacht worden dat deze partijen uiteenlopende wensen en belangen hebben die zij in het concept willen verwezenlijken. Dit gegeven zorgt voor een toenemende complexiteit in de planontwikkeling.

Door beide genoemde trends lijkt ook de rol van de in het planproces betrokken adviesbureau te veranderen. Royal Haskoning Steenwijk krijgt steeds vaker de vraag onderscheidende woonconcepten te ontwikkelen. Dhr. C. Netjes, Regiodirecteur Royal Haskoning Steenwijk, zag mijn afstudeeronderzoek daarom als goede bijdrage om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen in haar regio, om zo voldoende in te kunnen spelen op de behoefte van haar klanten. Ik heb grote vrijheid gekregen in het afbakenen en uitwerken van mijn onderzoek, waarvoor ik Royal Haskoning wil bedanken.

Mijn bijzondere dank gaat uit naar dhr. Dr. R.J. Dorenbos die mij vanuit de Rijksuniversiteit Groningen, faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, zeer uitgebreid, vakkundig en enthousiast heeft begeleidt. Zijn adviezen en opbouwende kritiek hebben bijgedragen aan de kwaliteit van dit afstudeeronderzoek. Daarnaast wil ik dhr. Burkels van Royal Haskoning bedanken voor zijn begeleiding in het proces om uiteindelijk tot dit eindresultaat te komen. Verder wil ik alle collega's van Royal Haskoning en andere mensen die mij geholpen hebben bedanken voor de interesse die zij getoond hebben.

Tot slot gaat mijn speciale dank uit naar mijn familie en vrienden die mij ondersteund hebben in de afstudeerfase en het succesvol afronden hiervan!

Groningen, januari 2008

Arjen de Jong

SAMENVATTING

Concepten & conceptontwikkeling

Concepten & conceptontwikkeling zijn begrippen die afgelopen jaren veel gebruikt worden in de vastgoedwereld. Het begrip 'concept' als voorzetsel wordt veel gebruikt in vakgebieden waarbij het plan of ontwerp centraal staat en geeft hiermee de voorlopige status aan (Venhuizen, 2006). Het 'concept' wordt in de vastgoedwereld meer gebruikt als zelfstandig naamwoord. Het concept is hier een richtinggevend idee waarbij een bepaalde beeldvorming ontstaat. Het concept omvat hierbij vaak meerdere ideeën, uitgangspunten en randvoorwaarden die samen tot een voorstelling van het eindproduct moet leiden.

In de vastgoedwereld kan onderscheid gemaakt worden tussen ruimtelijke planconcepten en vastgoedconcepten. De concepten dienen in eerste instantie het ontwerpproces te vergemakkelijken of inzichtelijk te maken voor degene die in de ontwikkeling en/of uitvoering daarvan betrokken worden. Het ruimtelijke planconcept dient hier als streefbeeld voor de ontwikkeling van de ruimtelijke structuur en inrichting van de samenleving en het vastgoedconcept als streefbeeld voor de invulling van het vastgoedproduct. Het vastgoedproduct probeert hierbij bijvoorbeeld zoveel mogelijk op een specifieke vraag van de consument in te spelen door het vastgoedconcept naar type, functie en/of ontwerp hier op aan te passen (Nozeman, 2001).

Net als bij de ontwikkeling van een product heeft met bij de ontwikkeling van een vastgoedconcept te maken met een bepaalde levensduur, vraag en aanbod en trendgevoeligheid op een bepaald moment. Ook doorstaat het vastgoedconcept net als een product een aantal levenscycli waardoor het concept enige flexibiliteit dient te bezitten om deze dynamiek op te kunnen vangen. Wat betreft de mate van flexibiliteit die het vastgoedconcept dient te bezitten verschillen de meningen. Deze verschillen vallen vaak te verklaren uit de positie die de verschillende spelers hebben in de ontwikkeling van het vastgoedconcept. Het verschil met reguliere producten is dat vastgoedconcepten niet uitgeteerd kunnen worden om vervolgens aangepast te kunnen worden, te optimaliseren of in het ergste geval van de markt te halen. Bij conceptontwikkeling in de vastgoedwereld dient men de vraag daarom zeer nauwkeurig in kaart te brengen. Het ontwikkelde concept dient hierbij enige flexibiliteit te bezitten om zich aan te kunnen passen aan de dynamiek van de vraag zolang deze niet ten koste gaat van de inhoud van het concept. Over wat deze flexibiliteit betekend voor het wel of niet slagen van het concept zijn de meningen verdeeld.

De toekomst van de concepten in de vastgoedwereld laten een gebouwoverstijgende trend te zien waarbij de scheiding tussen de twee genoemde hoofdtypen lijkt te vervagen. Ruimtelijke planconcepten en vastgoedconcepten veranderen in locatiespecifieke gebiedsconcepten waarbij woning en woonomgeving in samenhang worden ontwikkeld (Nozeman, 2001). Bij de ontwikkeling van (woningbouw)plannen kunnen concepten verschillende rollen spelen. De belangrijkste rollen van een concept zijn: structureren van ideeën/planproces, creëren van commitment, creëren van draagvlak en de marketing van het vastgoedproduct om consumentgerichte te kunnen bouwen maar ook om te kunnen concurreren.

Het concept 'Landelijk wonen' is een voorbeeld van een locatiespecifiek gebiedsconcept te noemen omdat de woning en woonomgeving in het concept een belangrijke rol spelen. Landelijk wonen is echter een breed concept te noemen die een groter verscheidenheid aan concepten in zich heeft.

Deze concepten variëren van een grote woning met landelijke uitstraling op een grote kavel tot een woongebouw in een ruim opgezette omgeving. Het begrip *'Landelijk wonen'* wordt in de praktijk breder gehanteerd dan de woonmilieutypering van het ABF hanteert en heeft meer betrekking op suburbaan wonen (zie figuur 2.2). Suburbaan wonen beslaat de woonmilieus: *'Groenstedelijk'*, *'Centrum-dorps'* en *'Landelijk'* (Dam, 2005).

Beleidsontwikkeling wonen

De Nota Ruimte (2004) zorgde voor een omslag in het nationale woonbeleid, waarin decentralisatie centraal stond. Delegatie van verantwoordelijkheden naar provincies en gemeenten werd een feit. Er werd van top-down beleid overgestapt op regionaal beleid. Het regionaal ruimtelijk beleid is kaderstellend, normstellend en uitvoeringsgericht. De veelal hiërarchische structuur van het ruimtelijk planstelsel maakt plaats voor een planningstelsel met een sterke samenwerkingsstructuur. Door deze nieuwe samenwerkingsstructuur is de regionale woningmarkt beter te bedienen.

Decentraal beleid zou het beste tot zijn recht komen op basis van een gebiedsgerichte aanpak. Het nationale beleid werd beperkt tot bewaken van nationaal ruimtelijke belangen. De sturingsfilosofie is *"centraal wat moet, decentraal wat kan"*. Hierbij maakt het Rijk generiek voorwaardenscheppend beleid, waarop de provincies en gemeenten regiospecifiek beleid opstellen. Gemeenten maken volkshuisvestingplannen op gemeentelijk niveau in de vorm van een woonvisie. Daarbij moeten zij uitgaan van een natuurlijke bevolkingsgroei, waarbij immigratie niet mee gerekend mag worden. De rol van de gemeente is van regisserend en faciliterend verandert in een meer actieve rol in samenwerking met marktpartijen, waarbij zij aanspreekpunt blijft (Hermans & de Roo, 2006).

Ook werden er in de Nota Ruimte ruimtelijke aspecten op gebied van landbouw, mobiliteit en bedrijvigheid betrokken die moesten zorgen voor een krachtige stad en een vitaal platteland. Kortom: meer samenhang tussen verschillende beleidsectoren vanuit een project- en gebiedsgerichte aanpak. Door de gebiedsgerichte aanpak en het integrale karakter hiervan is beter op kwaliteit te sturen, waarvan duurzame projecten het resultaat moeten zijn. Er dienen win-win-situaties te ontstaan. Vanuit deze aanpak is men bereid meer ruimte te geven aan de ontwikkeling van landelijke woonmilieus. Niet alleen de bedreigingen maar ook de kansen van Landelijk wonen worden gezien. De spanning tussen landelijke woonwensen en de wens om de collectieve waarden van het landelijk gebied te beschermen blijft echter duidelijk aanwezig (Rooy, et al., 2006). Groene woonwensen moeten zoveel mogelijk in en aan steden worden voorzien door transformatie van stedelijke buiten-centrummilieus waarbij gezocht moet worden naar win-win-situaties doormiddel van integrale planontwikkeling. Herontwikkeling van verwaarloosde gebieden en/of leegstaande gebouwen, bouwen in economische zwakke regio's, dorpsvernieuwing en ontwikkeling van nieuwe woon- en verstedelingsvormen in de vaak rommelige overgangsgebieden tussen stad en ommeland zijn hier voorbeelden van. Samenwerking tussen de verschillende overheden, maatschappelijke organisaties en marktpartijen zal hierbij noodzakelijk zijn. Ook zal de burger als woonconsument en bewoner in toenemende mate in de planontwikkeling worden betrokken (VROM, 2000/2004).

Op basis van de Nota Ruimte (2004) besluit de provincie Fryslân, in tegenstelling tot de andere noordelijke provincies, een nieuw streekplan te maken. De provincie Groningen en Drenthe kozen bijvoorbeeld voor het Provinciaal omgevingsplan (POP), waarin het streekplan, het milieubeleidsplan en het waterhuishoudingplan worden samengevoegd. Door de langere doorlooptijd van het streekplan en het voldoende functioneren van deze afzonderlijke plannen die in het POP samengevoegd worden,

koos de provincie Fryslân voor een nieuw streekplan. In het nieuwe streekplan (2006) is 'Ruimte voor kwaliteit' de boodschap. Fryslân wordt als ondeelbaar gezien: stad en land kunnen niet los van elkaar worden gezien. Grote waarde wordt er gehecht aan het onderscheid tussen de dynamiek en intensiteit van de stad en de rust en ruimte van het gebied eromheen. De provincie Fryslân zet in op concentratie en verstedelijking bij de grote kernen in de stedelijke bundelingsgebieden en kiest voor een evenwichtige regionale woningbouwverdeling. Deze regionale woningbouwverdeling wordt de provincie aangestuurd door elke gemeente een woningbouwrichtgetal te geven. Elke regio dient over een divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus te beschikken om de vraag zo goed mogelijk op te kunnen vangen. Efficiënt ruimtegebruik en multifunctionaliteit zullen een belangrijke betekenis krijgen in de overgang van stad naar platteland, die aantrekkelijk gemaakt moet worden (Provincie Fryslân, 2006).

Hiernaast wil Fryslân zich profileren als 'woonprovincie' door wonen te combineren met recreatie en toerisme. De provincie zal zich daartoe promoten door het aanbieden van nieuwe landelijke woonvormen ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Omdat er reeds vele landelijke woonvormen in Fryslân aanwezig zijn die niet direct leiden tot een positief migratiesaldo zal de ontwikkeling beperkt blijven. De provincie introduceert een tweetal pilot-projecten '*Landelijk wonen in Fryslân*' om de mogelijkheden met nieuwe landelijke woonvormen te beproeven. Met de pilots worden gekeken in hoeverre bijzondere landelijke woonvormen mensen van buiten de provincie aan kunnen trekken.

Het huidige woonbeleid lijkt meer ruimte te geven aan de wens om Landelijke te kunnen wonen. Het grootste gedeelte van de nieuwbouw zal echter nog steeds plaats vinden *in en nabij* bestaande steden. Een klein gedeelte van het woningbouwprogramma zal in het buitengebied plaatsvinden. De *pilot Landelijk wonen* van de provincie Fryslân is hier geen uitzondering op maar zal naar verwachting een kennismaking zijn met de trends van concept- en gebiedsontwikkeling.

Woonwensen: woning en woonomgeving

De term landelijk wonen wordt in de praktijk breed toegepast. Een gevolg hiervan is dat de vraag naar landelijk wonen in onderzoek ook breder gehanteerd wordt dan de ABF-typologie voor woonmilieus. Eigenlijk wordt er meer gesproken over het suburbane wonen, die de woonmilieus '*Groenstedelijk*', '*Centrum-dorps*' en '*Landelijk*' beslaan. Zowel het Ruimtelijk Planbureau (RPB, 2003) als het RIGO (2004) concluderen in hun onderzoek naar Landelijk wonen dat er in de provincie Fryslân een beperkte vraag is naar landelijke woonmilieus. Uit beide onderzoeken blijkt dat de verhuigeneigdheid afneemt naarmate men landelijker woont. Omdat de meeste mensen in de provincie Fryslân reeds 'landelijk' wonen lijkt dit zich te vertalen in een minder grote vraag naar landelijke woonmilieus.

De verhuigeneigdheid is het grootst onder mensen die in en rond het centrum van steden wonen. Zij willen vaak iets landelijker wonen wat zich vertaalt in verhuizingen naar een minder stedelijk woonmilieu. Deze groep mensen zorgt voor een significante vraag naar de volgende landelijke woonmilieus: wonen buiten de bebouwde kom, wonen in kleine nederzettingen en wonen in een landelijker woongemeente dan de huidige (RPB, 2003). Het betreffen hier de huishoudens die minder beperkt zijn of meer mogelijkheden hebben om deze landelijke woonwens te realiseren: huishoudens met hogere inkomens (meer financiële mogelijkheden), ouderen (geen afstand tot werk) en gezinnen met kinderen (meer ruimte en rust).

Uit onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS, 2006) komt naar voren dat de helft van de verhuiscandidate de 'huidige woonsituatie' als belangrijkste verhuismotief heeft. Naar leeftijd en huishoudensamenstelling gekeken is deze het sterkst aanwezig bij mensen tussen de 35 en 64 jaar, gezinnen met en zonder kinderen en alleenstaande ouders. De verhuiscandidate neemt hierbij af naarmate mensen landelijke wonen (WoON 2006). Wanneer naar de hardheid van de woonwensen wordt gevraagd (Heins, 2002) blijkt dat de vraag een hoge mate van aanpasbaarheid heeft. Een grote woning met eigen tuin in een rustige, veilige en groene woonomgeving geeft de vraag naar landelijk wonen het beste weer.

De volgens het Ruimtelijk Planbureau (2003) kansrijke groepen voor de ontwikkeling van landelijke woonmilieus zijn echter de groepen met een betrekkelijk geringe verhuiscandidate (CBS, 2006). Wanneer voor dezelfde groepen vervolgens het verhuisgedrag in afstanden wordt bestudeerd, blijken dit ook de groepen te zijn die relatief vaak over lage afstanden verhuizen. Het grootste deel van de daadwerkelijke verhuizingen vinden plaats binnen de gemeentegrenzen, slechts een derde deel verhuist buiten de huidige gemeentegrenzen. Wanneer 'huidige woning' of 'woonomgeving' als belangrijkste verhuismotief wordt opgegeven, zijn de verhuisafstanden die hierbij horen betrekkelijk laag. Verreweg het grootste deel verhuist binnen een afstand van 20 kilometer. Leeftijd en huishoudensamenstelling hebben bijna geen invloed op de gerealiseerde verhuisafstanden. ...*'Men verhuist over een kleine afstand, waardoor men zijn locatiespecifieke kapitaal grotendeels kan behouden, ofwel men krijgt een binding met een situatie op zodanig grote afstand dat dagelijks op-en-neer reizen ondoenlijk is'...* (Feijten & Visser, 2005).

Toch verhuizen er ieder jaar een relatief groot aantal mensen, ca. 11% van verhuisbewegingen, naar de provincie Fryslân. In het Woningbehoeftenonderzoek van de provincie Fryslân zijn de mensen die afgelopen twee jaar van buiten de provincie zijn gekomen gevraagd naar de belangrijkste reden voor de verhuizing. Verhuisredenen met betrekking tot de woning en woonomgeving worden hierbij betrekkelijk vaak genoemd. De genoemde verhuisredenen bieden echter te weinig inzicht in de potentie om meer mensen van buiten Fryslân aan te trekken doormiddel van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus.

Praktijk: Ontwikkeling en beleid

Het empirische kader is gevormd door het interviewen van gemeenten in de provincie Fryslân en enkele projectontwikkelaars die daar actief zijn. Om extra kennis over de gang van zaken en ontwikkelingen in Noord-Nederland te vergaren zijn twee congressen bezocht, die een goed beeld geven water er in de regio speelt en als extra basis dienen bij het afnemen van de interviews.

Concepten zijn inhoudelijk gezien een vertaling van de vraag op *het wie*, *het wat* en in mindere mate *het waar*, die respectievelijk de doelgroep, het type/soort woning en de locatie omvatten. De helft van de gemeenten vindt de locatie in het concept minder van belang. Over de concrete uitwerking van het concepten vinden gemeenten deze globaal dienen te blijven. Uit de antwoorden zijn drie uitwerkingsvormen te onderscheiden: concept in *woord en beeld*, concept in *woord en beeld met vlekkenplan* en concept in *woord en beeld met stedenbouwkundig plan*, die respectievelijk steeds verder uitgewerkte vormen van het concept zijn. Het grootste deel van de gemeenten vinden dat het concept uitgewerkt moet worden in de vorm van een concept in *woord en beeld met een vlekkenplan*. Maar als er gevraagd wordt hoe de daadwerkelijke uitwerking van concepten er uit ziet

levert dit een ander beeld op: tweederde van de gemeenten kiest voor de verder uitgewerkte vorm van het concept met stedenbouwkundig plan.

De meerderheid van de gemeente vertelt voldoende ervaring met concepten te hebben en noemen een uiteenlopend aantal voorbeelden. De voorbeelden variëren van grootschalige uitbreidingslocaties tot kleine inbreidingslocaties. Er komt hierbij naar voren dat woning en woonomgeving steeds meer in samenhang worden ontwikkeld in de vorm van gebiedsconcepten. Gemeenten geven aan concepten minder gedetailleerd uit te werken dan voorheen, omdat dit in enkele projecten voor problemen heeft gezorgd. Deze plannen moesten aangepast worden toen de ontwikkelaar in de uitwerking daarvan betrokken werd. Ook de ontwikkelaar pleit voor flexibelere plannen om de dynamiek van de markt op te kunnen vangen. Ontwikkelaars noemen enkele voorbeelden waarbij plannen moesten worden herzien omdat er geen marktconforme woningen gebouwd konden worden.

De genoemde rollen worden door de grote meerderheid van de gemeenten allemaal teruggezien in de ontwikkeling van het concept. Het structureren van planproces wordt door de meeste gemeenten als belangrijkste rol genoemd, gevolgd door het creëren van draagvlak. Bij ontwikkelaars zijn het creëren van commitment en de marketingrol de meest belangrijke rollen.

Dat Landelijk wonen als breed begrip gehanteerd wordt is in de interviews opnieuw bevestigd. Een groot deel van de respondenten vinden dat landelijk wonen bij zowel dorpen en steden mogelijk is. Iets meer dan de helft vindt hierbij de kavelgrootte van belang. Architectuur wordt door tweederde van de respondenten als belangrijk ervaren. Het aantal woningen per hectare ofwel de woondichtheid lijkt voor de meeste respondenten een belangrijke rol te spelen om landelijk te kunnen wonen.

Bij woningbouwontwikkelingen in Fryslân zijn de gemeenten zelf de belangrijkste initiatiefnemers. In driekwart van de gemeenten worden ook initiatieven genomen door marktpartijen en particulieren. Deze initiatieven worden getoetst aan het woonplan van de gemeenten. Eenderde van de gemeenten geven aan plannen integraal te ontwikkelen en eenderde geven aan dit soms te doen. In de integrale planontwikkelingen is de projectgroep een veel genoemde samenwerkingsvorm.

Wanneer gemeente zelf initiatiefnemer is, kan hij de ontwikkelaar op verschillende momenten in het planvormingsproces betrekken. Vanuit de antwoorden van gemeenten zijn een drietal momenten te onderscheiden: ideevormingsfase, conceptontwikkelingsfase en de ontwikkelingsfase, die respectievelijk een steeds later stadium van het planproces betreffen. De meerderheid van de gemeenten geeft aan de ontwikkelaar te betrekken in de conceptontwikkelingsfase, waarbij de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de verdere uitwerking van het concept. Onafhankelijk van het moment waarop een gemeente besluit een ontwikkelaar te betrekken, dient zij een ontwikkelaar te selecteren. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van een verschillend aantal methoden. De selectie doormiddel van de prijsvraag is de meest genoemde vorm. Naast de prijsvragen worden plannen in toenemende mate in zijn geheel aanbesteed.

Ontwikkelaars geven aan eerder in de ontwikkeling van het concept te willen betrekken. In het concept dient volgens hen een gedegen marktanalyse te zitten, wat nu vaak niet het geval is. De ontwikkelaars zouden samen met gemeenten het programma van eisen op moeten stellen om dit te bewerkstelligen.

In de pilot landelijk wonen worden de concepten flexibeler uitgewerkt dan de reguliere woningbouwontwikkelingen eerder aangaven. Ook worden meer ontwikkelaars in een vroeg stadium van de planontwikkeling betrokken. Dit kan te maken hebben met het feit dat de pilot een prijsvraag

betreft en daarom geen geld beschikbaar is voor de verdere uitwerking van het concept, maar ook het toenemende besef van de meerwaarde van een flexibeler plan zou ook een verklaring kunnen zijn. Ontwikkelaars geven aan graag te worden betrokken in de ontwikkeling van de landelijke woonmilieus voor de pilot. Doordat de vraag moeilijk in kaart te brengen is zullen de locatie en flexibiliteit van het plan wel een grote rol spelen bij hun bereidheid om het plan te ontwikkelen. Projecten in de zuidelijke regio van de provincie worden aantrekkelijker ervaren dan projecten in het noorden van de provincie.

Voor de ontwikkeling van een concept wordt er door alle gemeenten gebruik gemaakt van het woningbehoefteonderzoek van de provincie Fryslân (WoboF 2007) om de woningbehoefte in beeld te brengen. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van een verschillend aantal methoden van eigen onderzoek om de woningbehoefte voor de eigen situatie aan te vullen. Onderzoek met corporaties, enquêtes onder bewoners (van gemeente) en gesprekken met makelaars zijn de vormen van eigen onderzoek die het meest zijn genoemd. Alle gemeenten geven aan de locatie vaak als uitgangspunt te nemen om vervolgens de vraag te vertalen in een concept. Veertien van de gemeenten zien een toename van conceptontwikkelingen los van de locatie in de toekomst, waarbij de vraag zelf meer als uitgangspunt zal dienen. Ontwikkelaars doen veel meer eigen onderzoek dan gemeenten en hebben vaak enkele onderzoekers in dienst of beschikken zelf over een eigen onderzoeksafdeling. Net als gemeenten zien ook ontwikkelaars meer conceptontwikkelingen los van de locatie in de toekomst.

Wat betreft de beleidsontwikkeling van de afgelopen jaren in de vorm van decentralisatie van het woonbeleid lopen de meningen sterk uiteen. De decentralisatie van het woonbeleid zou leiden tot nieuwe bevoegdheden en verantwoordelijkheden voor provincies en gemeenten. Dit wordt echter door de helft van de gemeenten niet zo ervaren. Opvallend zijn de redenen die hiervoor genoemd worden. De woningcontigentering wordt hierbij vaak aangehaald. Waar de ene gemeente het contingent juist als drempel ziet, ziet de andere gemeente dit juist als richtgetal. Van een decentralisatie hebben gemeenten zelf weinig gemerkt. De decentralisatie van het woonbeleid lijkt meer van toepassing op de provincie volgens hen. De ene gemeente ervaart een grotere sturende rol van de provincie dan de ander, maar onderkennen allemaal wel het belang hiervan. Over de gebiedsgerichte benadering en integrale planvorming is elke gemeente positief en geven aan plannen zoveel mogelijk op deze manier te benaderen. Ontwikkelaars zien geen grote verandering in de rol van de gemeenten in woningbouwontwikkelingen. De decentralisatie van het woonbeleid wordt als overwegend positief ervaren. In gebiedsontwikkelingen zien ontwikkelaars een steeds grotere rol voor de provincie weggelegd.

Negentig procent van de gemeenten geven aan belangstelling te hebben voor de ontwikkeling van een landelijke woonmilieu. De meerderheid van de gemeenten vindt wel dat ontwikkelingen beperkt moeten blijven. De ontwikkeling van Fryslân als woonprovincie wordt door zestig procent van de gemeenten als positief ervaren.

Met de voorspelde krimpende bevolking in de komende jaren is iedere Friese gemeente bekend. Enkele gemeenten geven aan dat zij hier al mee te maken hebben, maar er tot nu toe nog geen hinder van hebben gehad. Het grootste gedeelte van de gemeenten gaan uit van groei en geven aan dat een 'echte' krimp nog lang niet aan de orde is. De gemeenten zijn nog niet actief bezig met de aanpak van krimp, maar denken hier wel over na. In het combineren van recreatie- en woningbouwontwikkelingen worden de nodige kansen gezien. Ook een herindeling van gemeenten (samenvoegingen) wordt door meerderheid van de gemeenten als positief gezien om de regionale

woningmarkt beter te kunnen bedienen en tot enige afstemming te kunnen komen. Op dit moment vindt er wel overleg plaats met andere gemeenten, maar leidt niet tot daadwerkelijke afstemming van woningbouwplannen. Ook ontwikkelaars zijn zich bewust van een krimpende bevolking in de provincie Fryslân. Er zal beter naar de markt moeten worden geluisterd vinden zij. Er dient in een zo vroeg mogelijk stadium in de planontwikkeling uitgebreid onderzoek te worden gedaan naar wat de markt precies vraagt. Door ontwikkelaars wordt een betere regionale afstemming van woningbouwontwikkelingen ook als oplossing aangedragen. De krimp zal volgens hen niet overal in Fryslân merkbaar zijn, bereikbaarheid en afstanden spelen hierbij een belangrijke rol.

Het aantrekken van mensen doormiddel van exclusieve woonmilieus zal volgens de meeste gemeenten en ontwikkelaars beperkt tot zeer beperkt slagen. Slechts eenderde van de gemeenten is positiever gestemd en denkt dat dit zal slagen. Marketing zal hierbij wel een belangrijke rol moeten spelen. De meeste gemeenten die positief gestemd zijn bevinden zich in de zuidwestelijke regio van Fryslân, die aangeven nooit moeite hebben gehad om mensen van buiten aan te trekken.

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	3
SAMENVATTING	4
Concepten & conceptontwikkeling	4
Beleidsontwikkeling wonen	5
Woonwensen: woning en woonomgeving	6
Praktijk: Ontwikkeling en beleid	7
INHOUDSOPGAVE	11
LIJST VAN FIGUREN EN TABELLEN	14
Figuren	14
Tabellen.....	14
INLEIDING	16
1.1 Aanleiding	16
1.1.1 Gebiedsontwikkeling	16
1.1.2 Conceptontwikkeling.....	16
1.2 Afbakening	18
1.2.1 Afbakening concepten	18
1.2.2 Geografische afbakening.....	18
1.3 doel- en probleemstelling	19
1.4 Relevantie	20
1.4.1 Vakgebied.....	20
1.4.2 Wetenschappelijk.....	20
1.4.3 Maatschappelijk.....	21
1.5 Onderzoeksmodel	21
1.6 Onderzoeksmethodologie	22
1.6.1 Theoretisch onderzoek.....	22
1.6.2 Empirische onderzoek	22
1.6.4 Bezoek congressen.....	22
1.7 Leeswijzer	22
CONCEPTONTWIKKELING VASTGOED&OMGEVING	24
2.1 Algemeen	24
2.1.1 Het begrip concept	24
2.2 soorten concepten in vastgoedwereld.....	25
2.2.1 Ruimtelijke planningsconcepten.....	25
2.2.2 Vastgoedconcepten.....	26
2.3.1 conceptontwikkeling vs. Productontwikkeling.....	27
2.3.2 Benaderingen conceptontwikkeling.....	28
2.3.3 Methoden conceptontwikkeling	29
2.4 Het gebruik van concepten en conceptontwikkeling	29
2.4.1 Trends en ontwikkelingen.....	29
2.4.2 Toekomst	31
2.5 Het concept 'Landelijk wonen'	31
2.5.1 Het begrip Landelijk wonen	32
2.5.2 Het concept landelijk wonen	32

2.5.3	<i>Definitie Landelijk wonen</i>	34
2.6	Conclusie	35
BELEIDSONTWIKKELING WONEN		36
3.1	Ontwikkelingen woonbeleid	36
3.1.1	<i>Nationaal woonbeleid door de jaren heen</i>	36
3.1.2	<i>Huidig nationaal woonbeleid</i>	39
3.1.3	<i>Naar provinciaal woonbeleid</i>	40
3.1.4	<i>Gemeentelijk woonbeleid</i>	41
3.2	Ruimtelijke ontwikkeling in Noord-Nederland	42
3.2.1	<i>Ruimtelijk-economische ontwikkeling in Noord-Nederland</i>	42
3.2.2	<i>Integrale gebiedsontwikkeling Noord-Nederland</i>	43
3.2.3	<i>Nieuw streekplan Provincie Fryslân</i>	44
3.3	Landelijke wonen Provincie Fryslân	46
3.3.1	<i>Landbouw vs. landelijk wonen</i>	46
3.3.2	<i>Landelijk wonen: stad en land</i>	46
3.3.3	<i>Woningbouwontwikkelingen Fryslân</i>	47
3.3.4	<i>Pilots Landelijk wonen</i>	48
3.3.5	<i>Conclusies</i>	48
WOONWENSEN: LANDELIJK WONEN.....		49
4.1	Landelijk wonen.....	49
4.2	Verhuisgeneigdheid en verhuismotieven	52
4.2.1	<i>Verhuisgeneigdheid</i>	53
4.2.2	<i>Verhuismotieven landelijk wonen</i>	56
4.3	Verhuismotieven en verhuisafstanden	57
4.4	Aantrekken mensen van buiten Fryslân.....	58
4.5	Conclusie	60
PRAKTIJK: ONTWIKKELING EN BELEID		61
5.1	Van theorie naar empirie.....	61
5.1.1	<i>Methoden & technieken</i>	61
5.1.2	<i>Selectie(criteria) gemeenten</i>	61
5.1.3	<i>Selectie(criteria) projectontwikkelaars</i>	63
5.1.4	<i>Hypotheses</i>	63
5.1.5	<i>Variabelen, nauwkeurigheid en betrouwbaarheid</i>	63
5.2	Empirisch onderzoek	64
5.2.1	<i>Interviews gemeenten</i>	64
5.2.2	<i>Interviews projectontwikkelaars</i>	64
5.3	Resultaten praktijkonderzoek.....	65
5.3.1	<i>concepten</i>	65
	<i>Concept 'Landelijk wonen'</i>	70
5.3.2	<i>conceptontwikkeling</i>	70
	<i>Pilot 'Landelijk wonen'</i>	73
5.3.3	<i>Woonwensen</i>	75
	<i>Landelijke woonwensen pilot Landelijk wonen</i>	76
5.3.4	<i>Beleidsontwikkeling</i>	77
	<i>Ontwikkeling pilot 'Landelijk wonen'</i>	78

5.3.5	<i>Ontwikkelingen provincie Fryslân</i>	78
	<i>succes pilot 'landelijk wonen'</i>	79
	CONCLUSIES & AANBEVELINGEN LANDELIJK WONEN IN FRYSLAN	80
6.1	Conclusies en beantwoording onderzoeksvragen	80
6.1.1	<i>conclusies concepten & conceptontwikkeling</i>	80
6.1.2	<i>conclusies woonbeleid</i>	81
6.1.3	<i>conclusies woonwensen</i>	82
6.1.4	<i>conclusies pilot Landelijk wonen</i>	83
6.2	Aanbevelingen	84
6.2.1	<i>Aanbevelingen concepten & conceptontwikkeling</i>	84
6.2.2	<i>Aanbevelingen woonbeleid</i>	85
6.2.3	<i>Aanbevelingen omgang woonwensen</i>	85
6.2.4	<i>Aanbevelingen pilot Landelijk wonen</i>	86
6.3	Overige conclusies & aanbevelingen	86
6.4	Nader onderzoek	87

LIJST VAN FIGUREN EN TABELLEN

Figuren

- Figuur 2.1: ontwerpmodel nederzettingstype concept
- Figuur 2.2: woning Landelijk wonen lage dichtheid/grote kavel
- Figuur 2.3: woning Landelijk wonen lage dichtheid/kleine kavel
- Figuur 2.4: wonen in hoge dichtheid in een ruime omgeving
- Figuur 3.2: ontwikkelingsplanologie: gebiedsontwikkelingen, voorbeeld voor huidig woonbeleid
- Figuur 3.5: gebiedsindeling *Plattelânsprojekten* provincie Fryslân
- Figuur 3.6: Bundelingsgebieden provincie Fryslân
- Figuur 5.1: Aangegeven belangstelling pilot Landelijk wonen in Fryslân (woonclusters)
- Figuur 5.2: drie typen uitwerkingvormen van concept volgens gemeenten
- Figuur 5.3: momenten waarop ontwikkelaar in planvorming wordt betrokken
- Figuur 5.4: deelname pilot Landelijk wonen in Fryslân

Tabellen

- Tabel 1.1: onderzoeksmodel
- Tabel 2.1: concepten in de vastgoedwereld
- Tabel 2.2: woonmilieutypering door ABF
- Tabel 3.1: overzicht woonbeleid en mate van landelijk wonen
- Tabel 4.1: huidige en gewenst woonmilieu verhuigeneigden
- Tabel 4.2: statisch en potentieel tekorten woonmilieus in Fryslân
- Tabel 4.3: potentieel woontekort/overschot naar provincie en woonmilieu (absolute aantallen)
- Tabel 4.4: groepen en subgroepen verhuismotieven onderscheiden in onderzoek
- Tabel 4.5: verhuigeneigheid naar leeftijd
- Tabel 4.6: verhuigeneigheid naar leeftijd en verhuismotieven
- Tabel 4.7: verhuigeneigheid naar huishoudensamenstelling en verhuismotieven
- Tabel 4.8: verhuizingen naar verhuismotief en verhuisafstand
- Tabel 4.9: herkomst verhuisden per regio in huur- en koopwoningen
- Tabel 4.10: 15 meest genoemde verhuisredenen van doorstromers van buiten Fryslân
- Tabel 5.1: belangrijkste genoemde redenen niet deel te nemen aan pilot bij inventarisatie
- Tabel 5.2: betekenis uitwerking van concepten door gemeenten

- Tabel 5.3: vergelijking antwoord uitwerking concept met daadwerkelijke uitwerking
- Tabel 5.4: gegevens vanuit tabel 5.3 opgesplitst naar stedelijkheid
- Tabel 5.5: door gemeente genoemde voorbeeldprojecten naar indeling type hoofdconcept
- Tabel 5.6: belangrijkste genoemde redenen niet deel te nemen aan pilot in interviews
- Tabel 5.7: uitwerking van concepten voor pilot landelijk wonen
- Tabel 5.8: genoemde vormen van eigen woonwensenonderzoek gemeenten

1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Als men de vastgoedliteratuur van de laatste jaren er op na slaat is er een duidelijke trend te constateren: de trend van de projectontwikkeling richting de gebiedsontwikkeling. In gebiedsontwikkelingen wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van conceptontwikkeling. De toename van conceptueel denken en het toepassen van verschillende concepten in de vastgoedwereld is als tweede belangrijke trend te noemen. Naar aanleiding van deze trends is dit onderzoek tot stand gekomen. Door beide trends te combineren met de huidige problematiek in de woningmarkt is het onderzoek verder afgebakend. Hieronder volgt een korte omschrijving van de bovengenoemde trends, waarna de directe aanleiding omschreven wordt.

1.1.1 Gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling is een breed begrip die een groot aantal verschillende typen projecten kan beslaan (Van Rooy, et al., 2006). Kenmerkend bij gebiedsontwikkeling zijn de naast een langdurige samenwerking tussen verschillende partijen, de hoge mate van complexiteit en het kapitaalintensieve karakter van de projecten met een vaak grote omvang. De nadruk bij gebiedsontwikkeling ligt voornamelijk op de samenwerking tussen markt en overheid, waarvan integrale planvorming het resultaat is.

De veranderende rol van de overheid ten opzichte van andere bij de ontwikkeling betrokken partijen is in de gebiedsontwikkeling een belangrijke trend. De ontwikkelende partijen komen meer en meer als partners naast elkaar te staan, vaak in publiek-private samenwerkingsverbanden (PPS). Ook het betrekken van de woonconsument is een duidelijke verandering. De Nota *Mensen, Wensen, Wonen* van het Ministerie van VROM (Volkhuysvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer) zorgde voor een omschakeling waarbij de overheid de burger centraal stelt en hen meer keuzevrijheid wil bieden. Consumentgericht bouwen is hierbij het sleutelwoord.

Door kennis van marktpartijen en woonwensen van de woonconsument in een eerder stadium bij de planvorming te betrekken kunnen er kwalitatief betere plannen worden ontwikkeld. Ook kan Integrale planvorming leiden tot nieuwe ideeën en concepten (Cüsters, 2006). Het ontwikkelingsproces wordt echter wel complexer. Meer betrokken partijen leiden immers tot meer wensen vanuit verschillende doelstellingen. Deze wensen zullen in het planvormingsproces goed afgestemd en afgewogen moeten worden. Conceptontwikkeling is in samenhang met deze problematiek een begrip dat men steeds vaker tegenkomt.

1.1.2 Conceptontwikkeling

Conceptontwikkeling is een begrip dat de laatste jaren veel gebruikt wordt in de vastgoedwereld. De ontwikkeling van concepten voor nieuwe kantoren en winkelcentra is al enkele jaren te constateren. Bij kantoorontwikkelingen betreffen dit onderscheidende concepten die huurders moeten trekken in een markt met een overschot. Bij de ontwikkeling van nieuwe winkelcentra is dit het trekken van de consument. Ook in de woningbouwontwikkelingen wordt steeds meer gebruik gemaakt van onderscheidende concepten en conceptontwikkeling. Woonconcepten als "*waterwoningen*" en "*kasteelwoningen*" zijn hier voorbeelden van. Met behulp van verschillende woonconcepten tracht men beter aan te sluiten op de wensen van de woonconsument en om de woonconsument te

verleiden. Omdat de ruimte in Nederland schaars is, zijn aansprekende en onderscheidende concepten nodig die economische en maatschappelijk gezien meerwaarde hebben (Ecorys, 2007).

Ook in de ruimtelijke planning kent men al jaren concepten: ruimtelijke planconcepten die dienen als streefbeelden voor de ontwikkeling van de ruimtelijke structuur en inrichting van de samenleving. *Compacte stad*, *Netwerkstad* en *Ecologische Hoofdstructuur* zijn enkele bekende voorbeelden van ruimtelijke concepten (Zonneveld & Verwest, 2005).

Conceptontwikkeling is een proces dat zich professionaliseert binnen de bedrijfsvoering van de bij vastgoedontwikkeling betrokken bedrijven. Het conceptuele denken in de projectontwikkeling wordt steeds belangrijker. Enkele vooraanstaande projectontwikkelaars in conceptontwikkeling zijn o.a. *TCN property project*, *Bouwfonds MAB*, en *ING RED Research & Concepts*. Ook marketingtechnische bedrijven als *Mercator* en *Total Identity* profileren zich als conceptontwikkelaars en worden in toenemende mate betrokken bij de planvorming.

Door het toenemende belang van concepten introduceerde de *Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen* (NEPROM) de 'Masterclass Conceptontwikkeling' in mei 2005 (Bijsterveld, 2006). Bij de Masterclass zijn vele vooraanstaande conceptontwikkelaars betrokken die het proces van verschillende kant belichten. De cursus is bedoeld als verdieping van de bekende 'Masterclass projectontwikkeling' van de NEPROM. In de Masterclass conceptontwikkeling wordt het gehele proces, van idee tot realisatie, door verschillende partijen in beeld gebracht en wordt inzichtelijk gemaakt welke criteria leiden tot welke keuzes (NEPROM.nl, 2007).

Literatuur met betrekking tot conceptontwikkeling in de vastgoed als wetenschap is schaars. Het blijft hier bij enkele artikelen waar de nadruk ligt op het definiëren van het begrip zelf. De definitie wordt hierin op verschillende manieren opgevat. Er is een onderscheid te maken in ruimtelijke plan- en vastgoedconcepten op verschillende schaalniveaus.

De algemene trend van project- naar gebiedsontwikkeling, het toenemende belang van conceptueel denken en de samenhang daarvan met de huidige problematiek in de woningmarkt staan in dit onderzoek centraal. Een aanleiding die tot verdere afbakening en concretisering van dit onderzoek heeft geleid is de pilot '*Landelijk wonen in Fryslân*'. De pilot is een onderdeel van de provincie Fryslân haar nieuwe streekplan. Met de pilot Landelijk wonen wil de provincie Fryslân beproeven in hoeverre met onderscheidende woonconcepten de kapitaalkrachtige woonconsument van buiten de provincie aangetrokken kan worden.

De vraag naar nieuwe woningbouwlocaties gecombineerd met de woonwensen om in een landelijke of dorpse omgeving te wonen is het uitgangspunt van dit onderzoek. Het concept "*Landelijk Wonen*" staat in dit onderzoek centraal. Landelijk wonen is een concept dat steeds meer aandacht krijgt in zowel de ruimtelijke ordening als de vastgoedbranche. Bij de ontwikkeling van woningbouwplannen in Noord-Nederland lijkt men uit te gaan van een forse toestroom van kapitaalkrachtige consumenten buiten de regio, een reden voor een verkenning.

1.2 Afbakening

Dit onderzoek zal op drie vlakken worden afgebakend, te weten:

- op functioneel niveau door de woningmarkt te bestuderen
- op conceptueel niveau door het concept "Landelijk Wonen" te onderzoeken
- en tot slot op geografisch niveau door potentiële en/of aangewezen gebieden in de provincie Fryslân te bestuderen aan de hand van een theoretisch kader

1.2.1 Afbakening concepten

Concepten die in de vastgoedontwikkeling gebruikt worden zijn te onderscheiden op verschillende schaalniveaus. In de planologie onderscheidt men ruimtelijke planconcepten die vaak een nationaal of regionaal karakter hebben. In de vastgoedontwikkeling wordt gebruik gemaakt van objectconcepten welke in toenemende mate het objectniveau overstijgen naar een gebiedsconcept (Nozeman, 2001). Een algemene trend in de ontwikkeling van woningbouwplannen is de steeds groter wordende aandacht voor de woonomgeving. De wensen ten aanzien van wonen en woonomgeving worden weer gehoord. De wensen die feitelijk al decennialang bestaan maar door gezichtsbepalende stedenbouwkundigen en architectuurcritici genegeerd zijn (Dam, 2005). *Woning en woonomgeving* worden net als *stedenbouw en landschapontwikkeling* steeds meer integraal benaderd. In gebiedsontwikkelingen staan plan- en vastgoedconcepten niet meer los van elkaar, gebiedsconcepten zijn de toekomst.

Dit onderzoek gaat uit van het concept "Landelijk wonen". Het begrip Landelijk wonen zal opbouwend worden gedefinieerd. Vanuit een algemene omschrijving wordt naar het begrip Landelijk wonen toegewerkt zoals deze door de provincie Fryslân in haar pilot-project wordt gehanteerd. Bij de omschrijving van het concept en de definitie Landelijk wonen is gebruik gemaakt van enkele praktijkvoorbeelden.

1.2.2 Geografische afbakening

Het te onderzoeken gebied is beperkt tot de provincie Fryslân. Het concept Landelijk wonen in de provincie Fryslân is op dit moment actueel doordat de provincie ruimte geeft aan dit soort ontwikkelingen. De provincie Fryslân heeft al haar gemeenten aangeschreven met de vraag haar pilot ideeën te ontwikkelen en uit te werken in een concept ten behoeve van het pilot-project Landelijk wonen. Op basis van een prijsvraag zullen zeven gemeenten toestemming krijgen haar ideeën te ontwikkelen.

Vanuit het exploratief theoretische onderzoek is relevante literatuur met betrekking tot de onderwerpen: concepten & conceptontwikkeling, woonbeleid, woonwensen en het concept Landelijk wonen omschreven. Met behulp van deze theoretische achtergrond is de omgang met het concept Landelijk wonen door gemeenten en ontwikkelaars in kaart gebracht. Op basis van de bevindingen zijn er aanbevelingen gedaan ten aanzien van de ontwikkeling van deze onderscheidende woonmilieus en de samenwerking die hierin tussen gemeenten en ontwikkelaars tot stand komt.

1.3 doel- en probleemstelling

De probleemstelling die in de aanleiding naar voren komt is opgebouwd uit verschillende trends in de woningbouwopgave. De trend van project- naar gebiedsontwikkeling, de daarmee samenhangende nieuwe verhoudingen in dit samenwerkingsproces en de versoepelingen in het ruimtelijke beleid ten aanzien van nieuwbouwlocaties in het buitengebied leiden tot enkele doelstellingen. De omgang met de woningproductie in Fryslân en de vraag naar nieuwe landelijk-dorpse woningbouwlocaties staan centraal. Integrale planvorming en consumentgericht bouwen zijn hierbij belangrijke kenmerken. Er wordt in lichte mate afgestapt van concept *“Compacte stad”*, waar in de praktijk teveel op ingezet wordt (Goossens, 2007). In de Nota *Mensen, Wensen, Wonen* (2000) is de wens van de woonconsument centraal gesteld. Onderzoek naar planconcepten als *“Landelijk Wonen”* in combinatie met de totstandkoming hiervan kan dit *“nieuwe”* planvormingsproces wellicht verhelderen, wat inzichten kan bieden in de opgave van nieuwe uitbreidingslocaties.

Het doel van het onderzoek is uit te splitsen naar een drietal doelstellingen:

- *Het verkrijgen van inzicht in het concept “Landelijk Wonen” in de praktijk en de totstandkoming hiervan.*
- *Het verkrijgen van inzicht in de planvorming van nieuwe Landelijke woonmilieus, wat hieraan ten grondslag ligt en welke rol de gemeente en ontwikkelaar hierin spelen.*
- *Het komen tot aanbevelingen met betrekking tot de succesvolle ontwikkeling van woonmilieus in de provincie Fryslân waarin het concept “Landelijke wonen” centraal staat.*

De centrale vraag die vanuit de doelstellingen te formuleren is, luidt:

- *Hoe wordt er omgesprongen met het concept “Landelijk Wonen” in de planningspraktijk van de provincie Fryslân en wat ligt hieraan ten grondslag?*

Om de centrale vraag te kunnen beantwoorden zijn een aantal onderzoeksvragen opgesteld die in de komende hoofdstukken achtereenvolgens worden beantwoord. Enkele vragen zullen betrekking hebben op het theoretische en methodologische gedeelte van het onderzoek die gecombineerd worden met het beantwoorden van empirische vragen uit het praktische gedeelte van het onderzoek. De vragen zullen betrekking hebben op conceptontwikkeling, de beleidsontwikkeling in de woningmarkt en woonwensen met betrekking tot woning en woonomgeving.

De onderzoeksvragen luiden als volgt:

1. Wat is conceptontwikkeling, welke typen concepten zijn er te onderscheiden en waaronder valt het concept "Landelijk wonen"?
2. Hoe heeft het woningbeleid zich de laatste jaren in (Noord-)Nederland ontwikkeld ten aanzien van de programmering en locaties van nieuwe woongebieden?
3. Wat is de woonwens naar dorps/landelijke woonmilieus landelijk gezien en wat betekend deze voor Noord-Nederland en in het bijzonder Fryslân?
4. Waar liggen volgens gemeenten en projectontwikkelaars de kansen voor "Landelijk wonen" in de provincie Fryslân?
5. Op wat voor manier kunnen er succesvolle woonconcepten voor deze gebieden worden ontwikkeld?

1.4 Relevantie

1.4.1 Vakgebied

De praktische relevantie van dit onderzoek is uit de doelstellingen op te maken. Het onderzoek geeft enerzijds inzicht in de omgang met het concept 'Landelijk Wonen' in de provincie Fryslân en anderzijds in de aanpak waarin het (gebieds)concept wordt ontwikkeld. Omdat nieuwe trends als concept- en gebiedsontwikkeling nog geen gemeengoed zijn zullen er in de pilot Landelijk wonen die de provincie Fryslân heeft gestart naar verwachting een grote diversiteit in planontwikkeling ontstaan. Door de totstandkoming van deze (en andere gelijksoortige) plannen in kaart te brengen en betrokken (gemeenten en ontwikkelaars) naar ervaringen te vragen kunnen er aanbevelingen worden gedaan ten aanzien van nieuwe uitbreidingslocaties en de ontwikkeling hiervan.

1.4.2 Wetenschappelijk

De vastgoedwereld heeft zich in korte tijd geprofessionaliseerd tot een vakgebied waarin gedegen onderzoek niet meer weg te denken is. De vastgoedmarkt is een dynamische markt waarin ontwikkelingsprocessen steeds complexer worden. Conceptontwikkeling is een proces dat de laatste jaren meer en meer gebruikt wordt in de vastgoedontwikkeling. De wetenschappelijke relevantie ligt enerzijds bij het verhelderen van dit proces omdat hier in de wetenschap tot nu toe beperkte aandacht geschonken is. Anderzijds zal het onderzoek het planningsconcept 'Landelijk Wonen' verduidelijken en concretiseren door de landelijke woonwensen vanuit het Woningbehoeftenonderzoek 2006 (WoON 2006) te koppelen aan de gewijzigde beleidvoering ten aanzien van bouwen buiten de bestaande bebouwing (contouren) in nieuwe uitbreidingslocaties. Door het proces van gerealiseerde of in ontwikkeling zijnde concepten te onderzoeken worden de kansen en bedreigingen hiervan geschetst. Het onderzoek leidt tot inzichten in het *nieuwe* ontwikkelingsproces waarin ontwikkelingsplanologie centraal staat. Deze inzichten kunnen op deze manier bijdragen aan de discussies over de integrale planvorming van Landelijke Woonmilieus.

1.4.3 Maatschappelijk

Door de ontwikkelingen van Landelijke Woonmilieus in de provincie Fryslân te analyseren en deze vervolgens aan de praktijk te spiegelen (o.a. pilots Landelijk wonen) kan dit bijdragen aan duurzamere ontwikkeling van woongebieden. Het begrip duurzaam heeft enerzijds betrekking op het beter betrekken van de burger in de planvorming en anderzijds duurzaam door spaarzaam met grond om te springen en gebruik te maken van meervoudig ruimtegebruik.

1.5 Onderzoeksmodel

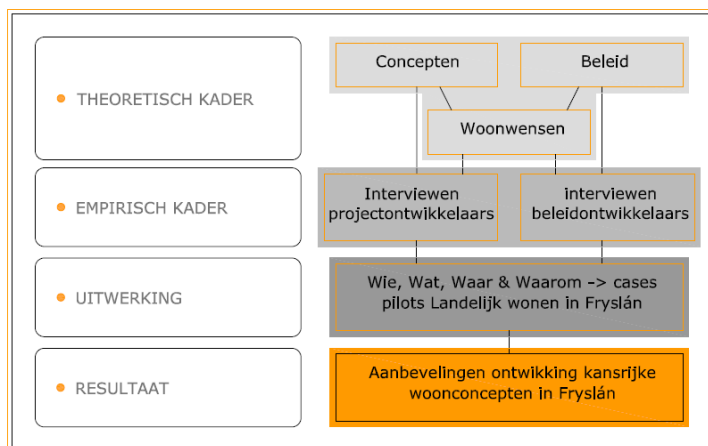
Het onderzoeksmodel is opgebouwd uit vier stappen. De eerste stap betreft het theoretische kader. De theorie met betrekking tot conceptontwikkeling, beleidsontwikkeling en woonwensen zijn hierin algemeen en opbouwend uiteengezet. In alle drie theoretische hoofdstukken wordt vanuit een algemeen perspectief naar het concept 'Landelijk wonen' toegewerkt. In het hoofdstuk 'Concepten & Conceptontwikkeling' zijn bijvoorbeeld eerst de concepten in de vastgoedwereld uiteengezet, waaruit vervolgens het concept Landelijk wonen wordt uitgelegd. Op eenzelfde manier zijn de hoofdstukken beleidsontwikkeling en woonwensen worden uitgewerkt.

In stap twee is de theoretische kennis in de praktijk vergeleken door een aantal interviews aan zowel gemeenten als ontwikkelaars af te nemen. Ten behoeve van de interviews zijn semi-gestructureerde vragenlijsten opgesteld, waarin de omgang met woningbouwontwikkelingen en het concept Landelijk wonen centraal staan. De nadruk ligt hierbij vooral op de ideevorming en totstandkoming van reguliere woningbouwplannen. Het empirische kader dat hierdoor verkregen is wordt op dezelfde manier opgebouwd dan het theoretische kader. Er zijn vragen gesteld met betrekking tot concepten, woonbeleid, woonwensen maar ook ontwikkelingen als bevolkingskrimp komen aan de orde. Het slot van de interviews heeft betrekking op de eventuele deelname aan de pilot Landelijk wonen en de inhoud en uitwerking daarvan. Doormiddel van de interviews wordt de omgang met concepten in beeld gebracht: het proces van ideevorming tot concepten. De uitkomsten hiervan zijn in het derde deel van het onderzoek uitgewerkt. Het empirische kader leidt tot een duidelijk beeld van woningontwikkelingen in de provincie Fryslân en de toepassing hiervan in de pilot Landelijk wonen. Door de ideevorming en totstandkoming van reguliere woningbouwplannen in kaart te brengen, ontstaat er een overzicht van de verschillende methoden die hierbij gebruikt kunnen worden. Het

overzicht leidt tot inzicht van verschillende partijen in elkaar.

Inzichten die gebruikt kunnen worden bij de verdere uitwerking van de pilot Landelijk wonen of andere toekomstige woningbouwontwikkelingen. De laatste stap heeft een samenvattend karakter en zal naast de bevindingen een aantal aanbevelingen geven ten behoeve van de ontwikkeling van landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân.

Tabel 1.1 onderzoeksmodel



1.6 Onderzoeksmethodologie

Het onderzoek bevat een theoretisch en een empirisch deel. Waarnemen zonder theoretische basis is ook niet mogelijk (Nederhoed, 2000). Er is vanuit de theorie een basis gevormd waarmee de empirie vergeleken c.q. getoetst is. Het empirische kader is gevormd door het afnemen van interviews aan deskundigen.

1.6.1 Theoretisch onderzoek

Het theoretische kader is gevormd door middel van literatuuronderzoek met betrekking tot concepten & conceptontwikkeling, ontwikkelingen woonbeleid en woonwensen van de woonconsument. In het literatuuronderzoek wordt vanuit een algemeen perspectief naar het concept Landelijk wonen toegewerkt, die op verschillende ruimtelijke en beleidstechnische schaalniveaus verduidelijkt is.

1.6.2 Empirische onderzoek

Het empirische onderzoek bestaat uit een aantal interviews met gemeenten in de provincie Fryslân. Ook zijn er enkele projectontwikkelaars geïnterviewd die in Fryslân regelmatig bij woningbouwontwikkelingen zijn betrokken. De vragen die in de interviews gesteld zijn hebben betrekking op de totstandkoming van plannen, het woonbeleid en de omgang met woonwensen in de planvorming. Elk interview is afgesloten met enkele vragen over de deelname aan de pilot Landelijk wonen van de provincie en de inhoud en uitwerking daarvan.

1.6.3 Bezoek congressen

Om het theoretische kader te ondersteunen zijn er twee congressen bezocht: Het congres met betrekking tot de *pilot Landelijk wonen* in de provincie Fryslân worden en het jaarlijkse congres *Vastgoedmarkt Noord-Nederland* (zie verslag in bijlage I). De congressen gaven een goed beeld van wat er speelt in de regio en leidde tot interessante gesprekken en discussies.

1.7 Leeswijzer

Nadat de opzet van het onderzoek in dit hoofdstuk besproken is zal in het tweede hoofdstuk de theorie met betrekking tot conceptontwikkeling worden besproken. De theorie met betrekking tot conceptontwikkeling wordt opbouwend uiteengezet en werkt vanuit een algemeen perspectief naar het concept "Landelijk Wonen". In het derde hoofdstuk is de ontwikkeling van het woonbeleid aan de orde gesteld. De houding van het Rijk tegenover de ontwikkeling van woongebieden in het buitengebied staat hierin centraal. Vervolgens zijn in hoofdstuk vier de woonwensen ten aanzien van "Landelijke Wonen" omschreven. Hiertoe zijn enkele onderzoeken van onder andere het Ruimtelijk Planbureau (RBP), het Centraal Bureau voor de statistiek (CBS) en het bureau RIGO met elkaar in verband gebracht. Door vanuit verschillende achtergrondkenmerken de woonwensen, verhuisgeneigdheid en verhuisafstanden te bestuderen is de indirecte vraag naar landelijke woonmilieus in kaart gebracht. Deze resultaten vormen de basis om een voorspelling te kunnen doen over de kansen voor Fryslân als woonprovincie. Vanuit de theorie met betrekking tot concepten, woonbeleid en woonwensen zijn vragen geformuleerd die aan gemeenten en ontwikkelaars zijn voorgelegd. In hoofdstuk vijf is een brug geslagen tussen theorie en praktijk geslagen worden en is de methodologie van het onderzoek omschreven samen met het formuleren van enkele hypothesen. Daarnaast worden in hoofdstuk vijf de resultaten besproken. Tot slot zijn in hoofdstuk zes de

onderzoeksvragen (zie paragraaf 1.3) beantwoord en zijn de conclusies van dit onderzoek gegeven. De conclusies en aanbevelingen zijn per deelonderwerp gegeven. De aanbevelingen hebben betrekking hebben op de wijze van ontwikkelen, de samenwerking tussen verschillende betrokken partijen en de vertaling van vraag naar aanbod. Het onderzoek is afgesloten met enkele conclusies die over de omgang met het concept Landelijk wonen in de provincie Fryslân.

2 CONCEPTONTWIKKELING VASTGOED&OMGEVING

In hoofdstuk 2 zijn de begrippen 'concept' en 'conceptontwikkeling' worden omschreven. Na het omschrijven van het begrip 'concept' in het algemeen is een uiteenzetting gemaakt van de soorten concepten in de vastgoedwereld. Vervolgens is het begrip conceptontwikkeling beschreven door deze onder andere te vergelijken met productontwikkeling. Verschillende benaderingen en methoden voor conceptontwikkeling komen aan de orde. De trend van concepten en conceptontwikkelingen is verklaard door verschillende ontwikkelingen, waarna een toekomstbeeld is geschetst. Ten slotte is het begrip Landelijk wonen gedefinieerd op basis van de voorgaande tekst.

2.1 Algemeen

In de vastgoedwereld is het conceptuele denken niet meer weg te denken. De opkomst van het conceptuele denken is het gevolg van verschillende ontwikkelingen in de vastgoedwereld. Voorbeelden hiervan zijn de toenemende concurrentie, de trend van een aanbieders- naar een vragersmarkt en veranderingen in de wetgeving (De Vries & Schröder, 2001). Concepten en conceptontwikkeling zijn begrippen die in de plannings- en vastgoedpraktijk dagelijks voor komen. De begrippen worden op uiteenlopende manieren toegepast en omschreven.

2.1.1 Het begrip concept

De psychische structuur van ieder mens is opgebouwd uit vele mentale concepten die onderling aan elkaar zijn verbonden. De concepten worden in de loop van een mensenleven ontwikkeld onder invloed van prikkels uit onze omgeving. Mentale concepten zorgen voor orde in de chaotische werkelijkheid, ze zorgen voor beeldvorming (Jacobs, 2005).

Het begrip concept wordt het meest gebruikt in vakgebieden waarin het ontwerpen centraal staat zoals in de kunst- en architectuurwereld, maar ook de ruimtelijke ordening maakt er veelvuldig gebruik van. Het woord 'concept' wordt dan vaak als voorvoegsel gebruikt bij een plan of ontwerp en geeft hiermee de voorlopige status aan (Venhuizen, 2006). Concepten kunnen ook het voorstadium van een wetenschappelijke theorie aangeven. De definitie van 'concept' in Van Dale's woordenboek komt hiermee overeen: *'ontwerp, voorlopige formulering van een wet, wijsgerig begrip, ter aanduiding dat het door het tweede lid genoemde voorlopig geformuleerd is'*.

Wanneer het begrip concept als zelfstandig naamwoord wordt omschreven dan staat de beeldvorming centraal. Het concept is dan te omschrijven als *'een denkbeeldige voorstelling van een zaak of toestand met bepaalde vastliggende kenmerken'* (wikipedia.nl, 2007). Het gebruik van concepten en de betekenis daarvan in de vastgoed- en planningspraktijk komt het beste overeen met deze laatste definitie waar beeldvorming centraal staat. Het begrip concept wordt hier gezien als richtinggevend idee, waarbij een bepaalde beeldvorming ontstaat. Het concept is hierbij ontleend aan de cognitieve psychologie en wordt door Franzen en Van den Berg (2002) als volgt omschreven: *'verzameling individuele entiteiten die onder het concept valt en om de set associaties die het concept definieert, oftewel de kenmerkende betekenis in het geheugen'* (Elst, 2005). Concepten omvatten meerdere ideeën, uitgangspunten en randvoorwaarden die samen tot een voorstelling of beeldvorming van het eindproduct moet leiden.

SAMENGEVAT

- *Ieder mens denkt van nature in concepten. Concept zorgen voor orde in de chaos*
- *Begrip 'concept' als voorvoegsel: geeft voorlopige status aan*
- *Begrip 'concept' als zelfstandig naamwoord: richtinggevend idee waarbij bepaalde beeldvorming ontstaat*
- *Concepten omvatten meerdere ideeën, uitgangspunten en randvoorwaarden die samen tot een voorstelling of beeldvorming van het eindproduct moet leiden*

2.2 soorten concepten in vastgoedwereld

Het concept is een breed begrip. Ook de toepassing van concepten in de vastgoedwereld is zeer breed te noemen. Allereerst zijn er twee hoofdtypen te onderscheiden: de ruimtelijke planningsconcepten en vastgoedconcepten. Beide type concepten kunnen variëren qua schaalniveau (zie figuur 2.1).

2.2.1 Ruimtelijke planningsconcepten

Een ruimtelijk planningsconcept heeft betrekking op een hoger schaalniveau die varieert van nationaal tot regionaal en is planologisch van aard. Een ruimtelijk planconcept wordt vaak kernachtig in woord en beeld uitgedrukt. Metaforen en thema's spelen hierbij een belangrijke rol (Vroom, 2006). Ruimtelijke planconcepten zijn globale concepten en dienen als streefbeelden voor de ontwikkeling van de ruimtelijke structuur en inrichting van de samenleving. Ze geven niet alleen aan wat wenselijk is of wat vermeden moet worden in ontwikkelingen, maar geven tevens de verhoudingen aan tussen de verschillende betrokken overheidsinstanties weer. Deze verhoudingen tussen overheidsinstanties zijn afhankelijk van het schaalniveau waarover het concept gaat (Zonneveld & Verwest, 2005). Planningsconcepten die een algemeen karakter hebben op een vaak landelijk schaalniveau worden generieke concepten genoemd. Het komt ook voor dat planningsconcepten betrekking hebben op een concreet aangewezen gebied, streek of regio, dit worden specifieke concepten genoemd. Een verdere opdeling van concepten wordt gegeven door het Ruimtelijk Planbureau (2005). Zij maakt onderscheid in concepten op basis van hun inhoud, structuur, inrichting en positionering. Deze opdeling is zowel op generieke en specifieke concepten van toepassing.

Naar inhoud gekeken onderscheidt het Ruimtelijk Planbureau vier thema's die de basis zouden kunnen vormen voor ruimtelijke planconcepten: landelijk gebied, stedelijk gebied, de Randstad en regio's en provincies in Nederland. De concepten worden op basis van structuur, inrichting en positionering als volgt gedefinieerd (Zonneveld & Verwest, 2005):

- *Structuurconcept/relatoneel concept: concept waarbij de samenhang of relatie (economisch, functioneel) tussen ruimtelijke elementen op een bepaald schaalniveau centraal staat*
- *Inrichtingsconcept: concept waarbij het gaat om de ruimtelijke inrichting, de concrete verschijningsvorm of de morfologie (fysieke verhoudingen).*
- *Positioneringsconcept: concept waarbij het draait om de positie van een gebied in het grootschaligere ruimtelijke geheel die vaak de bestuurlijke grenzen van een plangebied overschrijdt.*

2.2.2 Vastgoedconcepten

De vastgoedconcepten zijn concreter van aard en gaan vaak over de invulling van vastgoedobjecten en in toenemende mate invulling van gebieden, dit worden respectievelijk objectconcepten en gebiedsconcepten genoemd. Nozeman (2001) definieert het vastgoedconcept als: *'Een naar type, functie en/of ontwerp repeteerbaar vastgoedproduct'*. Het vastgoedconcept vormt de basis van het vastgoedproduct. Door het vastgoedconcept te variëren in eigenschappen en verschijningsvorm ontstaan er nieuwe varianten op het vastgoedproduct. Door het concept van een woning (vastgoedproduct) bijvoorbeeld te variëren in type, locatie, doelgroep en ontwerp ontstaan er een legio aan nieuwe vastgoedproducten.

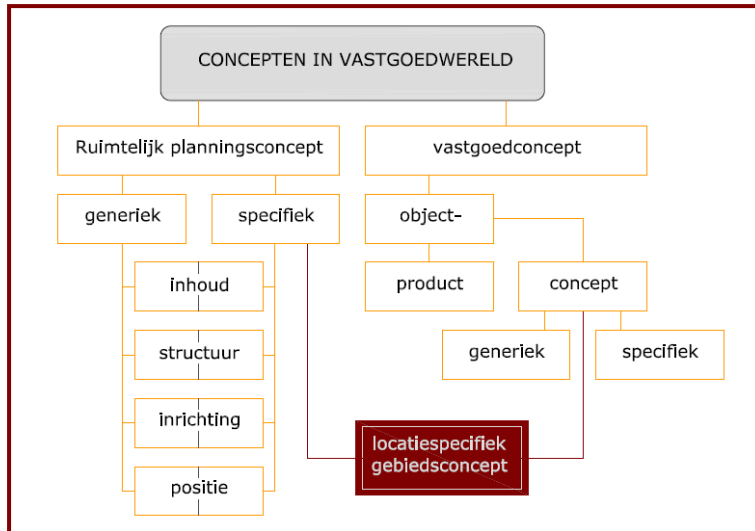
In de special 'Conceptontwikkeling' van het *Real Estate Magazine (2005)* wordt er door verschillende marktpartijen over concepten gediscussieerd. Een duidelijke lijn die hierin te constateren is dat het vastgoedconcept niet los gekoppeld kan worden van het vastgoedproduct. Ontwikkelaar *TCN Property Project* definieert het vastgoedconcept als de vertaling van generieke producten naar een specifieke context (Elst, 2005). Het concept is de basisgedachte die ten grondslag licht van een vastgoedproduct (van der Leeuw, 2005). Het vastgoedproduct is de gematerialiseerde gedachte die toegesneden is op een praktijksituatie (Nozeman, 2001).

Vastgoedconcepten zijn van toepassing op verschillende soorten of categorieën vastgoed. Net als bij ruimtelijke planconcepten maakt men bij vastgoedconcepten een onderverdeling in generieke en specifieke concepten. Het generieke concept heeft hier betrekking op typen vastgoedproducten die in de loop van de jaren ontstaan zijn op basis van een generieke consumentenvraag of thematisering (Elst, 2005). Voorbeelden hiervan zijn de zorgwoning en de landgoedwoning, waar respectievelijk aan de behoefte aan zorg-op-maat en exclusiviteit wordt voldaan. Een specifiek concept is een verdere verdieping/uitbreiding van een generiek concept die vaak een merknaam of label draagt. Het merk of label staat dan voor bepaalde eigenschappen van een product en/of straalt een bepaald serviceniveau uit. Een voorbeeld hiervan is het concept *'Smarthouse'* van *BAM Vastgoed* waar de flexibiliteit van woningtypen en indelingsvarianten, en dus consumentgerichtheid centraal staat. Ook het *Wenswonen®-concept* van *Heijmans Vastgoed* is hier een voorbeeld van. Vastgoedconcepten met merknaam komen in de vastgoedpraktijk veel voor. Hierbij krijgt het concept een marketingtechnische inslag waarbij het merk het gedachtegoed van het object vertegenwoordigd. Het merk omvat volgens Rijkenberg (2005) visies, houdingen, overtuigingen, motivaties, interessevelden en de betekeniswereld de voor consumenten.

Om tot een goed vastgoedconcept te komen moeten er vele variabelen op verschillende niveaus worden geselecteerd, in samenhang gewogen, samengevoegd en vervolgens in de juiste context worden ingepast. Een proces wat conceptontwikkeling wordt genoemd. Conceptontwikkeling wordt de laatste jaren in toenemende mate toegepast bij de ontwikkeling van vastgoedconcepten. Het is een proces dat zich sterk professionaliseert binnen de bedrijfsvoering van de bij vastgoedontwikkeling betrokken bedrijven. Bij enkele vastgoedgerelateerde bedrijven vormt de conceptontwikkeling een wezenlijk onderdeel van het bedrijfsproces.

In dit onderzoek wordt uitgegaan van de volgende betekenis van het begrip conceptontwikkeling: *'Het zoeken naar en het vinden van de optimale vastgoedoplossing voor een locatie, rekening houdend met relevante trends en ontwikkelingen plus de wensen en eisen van de klanten'* (Sentel, 2005).

Tabel 2.1 concepten in de vastgoedwereld



SAMENGEVAT

- Twee hoofdtypen concepten te onderscheiden: ruimtelijke planconcepten en vastgoedconcepten
- Ruimtelijk planconcept dient als streefbeeld voor de ontwikkeling van de ruimtelijke structuur en inrichting van de samenleving
- Ruimtelijk planconcept met algemeen karakter op landelijk niveau: generiek concept
- Ruimtelijk planconcept die betrekking heeft op concreet gebied: specifiek concept
- Vastgoedconcept: 'Een naar type, functie en/of ontwerp repeteerbaar vastgoedproduct' (Nozeman, 2001)
- Vastgoedconcept die in de loop van de jaren ontstaan door generieke consumentenvraag of thematisering: generieke vastgoedconcept
- Een verdere verdieping van het generieke vastgoedconcept met merknaam of label: specifieke vastgoedconcept
- Conceptontwikkeling: 'Het zoeken naar en het vinden van de optimale vastgoedoplossing voor een locatie, rekening houdend met relevante trends en ontwikkelingen plus de wensen en eisen van de klanten' (Sentel, 2005)

2.3.1 conceptontwikkeling vs. Productontwikkeling

Conceptontwikkeling is een proces wat vergeleken kan worden met de productontwikkeling in de design-industrie. Vanuit deze industrie is in de jaren tachtig van de 20^{ste} eeuw tevens de term concept ontstaan. Hierin werd vakmanschap gecombineerd met persoonlijke expressie en originele ideeën, die men concepten noemde (Vroom, 2006). Bij zowel de ontwikkeling van succesvolle producten als vastgoedconcepten heeft men te maken met een bepaalde levensduur, vraag en aanbod op een bepaald moment en trendgevoeligheid. Deze aspecten maken een product en een concept tijdsgebonden. Hierdoor is de productlevenscyclus tevens van toepassing op vastgoedproducten, waarbij het product of concept een aantal levenscycli doorstaat. Om deze dynamiek in de ontwikkeling van een vastgoedconcept op te kunnen vangen is het van belang voor een ontwikkelaar/investeerder om deze fases te herkennen en zondig het concept aan te kunnen passen. In het concept moet volgens Nozeman (2001) flexibiliteit worden ingebouwd. Wanneer de oorspronkelijke gedachte (het concept) in het ontwikkelingsproces te flexibel wordt toegepast zal het concept mislukken, maar het product slagen. Het concept wordt volgens Nozeman op deze manier

meer een uniek vastgoedproduct. Ook architect Jacob van Rijs van *MVRDV* noemt een conceptontwikkelaar pas geslaagd wanneer niet afgeweken wordt van het oorspronkelijke concept (Harms, 2005). Dhr. Van Elst, directeur van *TCN Concepts*, adviestak van *TCN property projects*, noemt de flexibiliteit en aanpassingsvermogen van projecten juist hun grote succes: *'Het is een organisch groeiend complex, dat in staat is om zich aan de tijd en de nieuwe vraag aan te passen. Dat is een belangrijke succesfactor voor nieuwe concepten'*.

Een succesvol concept kan voor verschillende partijen verschillende betekenissen hebben. De mate van flexibiliteit en aanpassingsvermogen van een concept zal tevens afhankelijk zijn van de het soort vastgoedmarkt waar men mee te maken heeft. Verhoudingen tussen vraag en aanbod spelen hierbij een belangrijke rol. In de woningmarkt, waar in vele segmenten de vraag het aanbod overtreft, zullen concepten bijvoorbeeld gemakkelijker op de markt af te zetten zijn doordat de consument eerder tevreden zal zijn. De grootte van een project in doorlooptijd en complexiteit zal tevens grote invloed hebben op het ontwikkelen van een concept. Projecten met een doorlooptijd van 15-20 jaar kunnen waarschijnlijk niet zonder een flexibel concept, om dat anders de risico's te groot zijn. De verschillende visies over de flexibiliteit en het wel of niet slagen van een concept kan ook verklaard worden uit het ontwikkelingsperspectief waaruit een concept wordt benaderd. Een belegger zal bijvoorbeeld meer rekening houden met de flexibiliteit van een concept op lange termijn, waar een ontwikkelaar meer gefocust is op het moment van oplevering ofwel het afzetten van het vastgoedproduct op de markt.

Waar de conceptontwikkeling vele overeenkomsten vertoont met productontwikkeling zijn er ook verschillen. Bij productontwikkeling bestaat bijvoorbeeld de mogelijkheid om nieuwe producten onder consumenten te proberen en op basis hiervan het product aan te passen, te optimaliseren en in het ergste geval van de markt te halen. Dit is bij de ontwikkeling van vastgoedconcepten niet mogelijk. Er moet nog beter worden voorspeld wat de (vastgoed)consument in de toekomst wenst (Vos, 2005). Een ander verschil met productontwikkeling is het aantal betrokkenen. Doordat bij conceptontwikkeling het aantal betrokkenen groter is wordt het proces ingewikkelder. Dit omdat meerdere belangen en doelstellingen in hetzelfde concept verwezenlijkt moeten worden. Conceptontwikkeling is een pad waar verschillende partijen elkaar tegenkomen en waarlangs zij besluiten gezamenlijk verder te gaan (Vos, 2005).

2.3.2 Benaderingen conceptontwikkeling

De bij vastgoedontwikkeling betrokken actoren zijn zich bewust van de meerwaarde van concepten, die het belang van conceptontwikkeling heeft doen groeien. Dit heeft geleid tot verschillende benaderingen voor conceptontwikkeling (zie bijlage II), die allen op hun eigen manier de belangrijkste grondslagen voor een succesvol concept bijeenbrengen en analyseren. Concepten bestaan in het algemeen uit groot aantal onderdelen, die ieder weer uit een aantal variabelen bestaan. Deze variabelen worden zo goed mogelijk in kaart gebracht en in samenhang geanalyseerd. Er wordt bijvoorbeeld onderzoek gedaan naar de consumenten, de markt en toekomstige trends en ontwikkelingen (Leeuw, 2005). De verschillende variabelen worden vervolgens in verband gebracht met politieke, markttechnische en fysieke kenmerken van een gebied (Elst, 2005). Conceptontwikkeling kan structuur geven aan dit proces en een sterke samenhang tussen functies creëren. Deze sterke samenhang moet leiden tot onderlinge versterking, naar synergie, waar het geheel groter is dan de som der delen.

Een concept is opgebouwd uit een combinatie van de locatie en het gebouw, de gebruikersmarkt, de maatschappelijke haalbaarheid en de commerciële haalbaarheid. De variabelen worden vaak in woord en beeld vertaald naar het concept, en zullen door berekeningen ondersteund worden (Vos, 2005).

2.3.3 Methodes conceptontwikkeling

Bij de ontwikkeling van concepten kan men twee methoden onderscheiden. Enerzijds conceptontwikkeling waar vanuit de locatie concepten worden bedacht en naar de markt toe worden ontwikkeld. Anderzijds conceptontwikkeling die vanuit de vraag een concept ontwikkelt en van daaruit een locatie selecteert (Stroink, 2005). Waar in Nederland de politiek een dominante speler in de ruimtelijke ordening is wordt er veel vanuit de locatie ontwikkeld. Onder invloed van marktontwikkelingen en de veranderende rol van de overheid zal er echter steeds meer vanuit de specifieke vraag moeten worden ontwikkeld. Ook ervaringen in de marketing geven aan dat bij succesvolle producten de focus puur op de eindgebruiker moet worden gericht (Rijkenberg, 2005).

SAMENGEVAT

- *Bij zowel de ontwikkeling van producten en vastconcepten heeft men te maken met een bepaalde levensduur, vraag en aanbod op een bepaald moment en trendgevoeligheid*
- *Net als bij productontwikkeling doorstaat het concept een aantal levenscycli. Om deze dynamiek op te kunnen vangen dient men het concept aan te kunnen passen en moet enige flexibiliteit in worden gebouwd*
- *Een succesvol concept kan voor verschillende partijen verschillende betekenissen hebben*
- *Verschil tussen product- en conceptontwikkeling is dat concepten niet uitgetest kunnen worden om vervolgens aangepast te kunnen worden, te optimaliseren of in het ergste geval van de markt te halen*
- *Concepten kunnen zowel vanuit een locatie als de vraag worden ontwikkeld. Ontwikkelen vanuit de locatie komt in Nederland het meest voor*

2.4 Het gebruik van concepten en conceptontwikkeling

2.4.1 Trends en ontwikkelingen

Het toenemende gebruik van concepten en conceptontwikkeling is gedeeltelijk een gevolg geweest van de wens om ontwikkelingsideeën systematisch te kunnen structureren en het toenemende belang van marketing in de vastgoedwereld. Het is een antwoord op de trend van de toenemende concurrentie in de vastgoedwereld en de daarmee samenhangende noodzaak te onderscheiden. Ook is de trend van een aanbieders- naar een vragersmarkt op de woningmarkt een verklaring voor de groei van het aantal toegepaste concepten (Nozeman, 2001). Onderscheidende vastgoedconcepten creëren als het ware een markt door in te spelen op een steeds maar grilliger wordende consument. Door verschillende woonmilieus te combineren met verschillende leefstijlen wordt hierop ingespeeld. Het aanbieden van dienstverlening naast het woonproduct is hiernaast een opkomend verschijnsel. Kortom: in de nieuwste ontwikkelingen staat de woonconsument steeds centraler. Een trend die in de *Nota Mensen, Wensen, Wonen* (VROM, 2000) als positief wordt bestempeld. Consumentgericht bouwen wordt in het beleid ondersteund, doel is om de consument meer zeggenschap over zijn woning en woningomgeving te geven.

Andere ontwikkelingen waardoor het gebruik van conceptontwikkeling is toegenomen hangen samen met de complexer wordende planningsopgaven. De trend van project- naar gebiedsontwikkelingen is een voorbeeld van toenemende complexiteit (Rooy, et al., 2006). Bij gebiedsontwikkelingen staat de integrale planvorming centraal. Een groot aantal partijen vanuit verschillende disciplines zijn hierbij betrokken. Steeds meer partijen zijn vanaf de beginfase bij een project betrokken. De verhouding tussen de betrokken partijen is een belangrijke verandering in de trend van gebiedsontwikkelingen (Custers, 2006). Een andere verdeling van risico's en belangen is hier een gevolg van die zich vertaalt de wens om invloed te hebben op het concept of basis voor het stedenbouwkundige ontwerp. Vele wensen en doelstellingen komen elkaar tegen in dit proces, waarbij conceptontwikkeling enige structuur kan geven. Conceptontwikkeling zorgt hier voor vereenvoudiging van het ontwerpproces waarbij ideevorming het resultaat is. Conceptontwikkeling is hierdoor uitgegroeid tot een wezenlijk onderdeel van de plan- en/of gebiedsontwikkeling. In plaats van de visie van een enkele stedenbouwer of landschaparchitect worden er nu meerdere invloeden in het plan opgenomen en worden deze in toenemende mate wetenschappelijk onderbouwt (Leeuw, 2005). Ook de wensen van de consument kunnen gemakkelijker in het plan worden betrokken: een consument kan niet helpen bij het ontwerpen, maar wel bij de ontwikkeling van concepten en het scheppen van randvoorwaarden (Vos, 2005).

Er wordt van marktpartijen gevraagd zich gebiedsgericht te gaan oriënteren (Rooy, et al., 2006). Door de hoge mate van complexiteit van deze ontwikkelingen blijken deze opgaven dusdanig risicovol dat private en publiek partijen hun handen ineenslaan. Partijen zijn genoodzaakt hun werkterrein te verbreden en zich in elkaar te verdiepen (Nozeman, 2001). Doordat gebiedsontwikkelingen vaak een lange doorlooptijd hebben is het belangrijk dat de partijen elkaar vertrouwen. Een goed concept kan het vertrouwen en de mate van betrokkenheid, het 'commitment', tussen partijen onderling versterken (Bijsterveld, 2006). Doordat een concept een voorstelling of beeldvorming van een ontwikkelingsidee naar een concreet plan kan vertalen dient zij als houvast voor de uitwerking hiervan. Ieder project heeft een boegbeeld nodig om naar toe te werken (Rooy, et al., 2006). Een goed concept zou hier het antwoord op kunnen zijn. Conceptontwikkeling kan er voor zorgen dat bij de verschillende actoren *de neuzen dezelfde kant op* gaan staan. Een concept kan enthousiastmeren en draagvlak creëren bij zowel planontwikkelaars, consumenten en andere betrokken burgers. Dit enthousiastmeren van provincies en gemeenten krijgt in de woningbouw een steeds grotere betekenis, omdat gronden werven al lang geen positie werven meer is (Vos, 2005).

SAMENGEVAT

- *Het toenemende gebruik van concepten en conceptontwikkeling is een gevolg geweest van een aantal trends en ontwikkelingen:*
 - o *Wens om ontwikkelingsideeën systematisch te structureren*
 - o *Marketing: kunnen concurreren, maar door onderscheidende concepten kan ook een markt gecreëerd worden*
 - o *Consumentgericht bouwen*
 - o *Structureren van planproces: bij elkaar komen van verschillende wensen en belangen in integrale planvorming*
 - o *commitment tussen partijen onderling creëren*
 - o *Concept kan enthousiastmeren en daardoor draagvlak creëren*
- *De toekomst van vastgoedconcepten laten een gebouwoverstijgende trend zien. De scheiding tussen vastgoedconcepten en ruimtelijke planconcepten lijkt te vervagen, ze lijken naar elkaar toe te groeien, het worden locatiespecifieke gebiedsconcepten*

2.4.2 Toekomst

De toekomst van vastgoedconcepten laten een gebouwoverstijgende trend zien waar meerdere functies gezamenlijk vanuit één concept worden ontwikkeld (Nozeman, 2001). Deze concepten worden gebiedsconcepten genoemd. De trend van conceptontwikkeling en gebiedsontwikkeling lijken elkaar hier te tegen te komen. In de ontwikkeling van woningbouwplannen wordt de aandacht voor de woonomgeving steeds groter. De wensen ten aanzien van wonen en woonomgeving worden weer gehoord, de wensen die feitelijk al decennialang genegeerd zijn (Dam, 2005). Doordat *woning en woonomgeving* en *stedenbouw en landschapontwikkeling* steeds meer integraal worden benaderd zullen ruimtelijke planningsconcepten en vastgoedconcepten niet meer los van elkaar gezien kunnen worden. De scheiding tussen de beide typen concepten lijkt hierdoor te vervagen, ze lijken naar elkaar toe te groeien, het worden locatiespecifieke gebiedsconcepten.

In locatiespecifieke gebiedsconcepten wordt het vastgoed vaak in samenhang omgeving (openbare ruimte, natuur en waterbeheer) ontwikkeld. Het vastgoedobject wordt qua opbouw en uitstraling gekoppeld aan de identiteit van een gebied. De belevingswaarde van de ruimte krijgt hierbij steeds meer aandacht (van der Wouden & Ronden, 2006). De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct: een soort '*branding*' die het plan in de markt moet zetten en verkopen. Het plan '*Eeserwold*' in de gemeente Steenwijkerland is één van de vele voorbeelden.

Een concept waar de afgelopen jaren veel aandacht naar uitgaat, is het concept 'Landelijk wonen'. Vastgoed lijkt hier in sterke samenhang met het gebied te worden ontwikkeld. Landelijk wonen is een vorm van consumentgericht bouwen en lijkt aan te sluiten bij een deel van de woningbehoefte. In dit concept lijkt de scheiding tussen ruimtelijke planningsconcepten en vastgoedconcepten te vervagen. Kortom: een concept dat een gevolg is van de genoemde trends en ontwikkelingen, waarbij de trend naar locatiespecifieke gebiedsconcepten te constateren is. Het concept 'Landelijk wonen' staat in het vervolg van dit onderzoek centraal.

2.5 Het concept 'Landelijk wonen'

Landelijk wonen is een van de trends in de vastgoedmarkt voor woningen. Provincies en gemeenten grijpen hun kansen om de populaire landelijke woonmilieus te ontwikkelen en gaan de strijd aan met elkaar aan (Wouden, van der et al., 2006). Vele bouwplannen waarin het concept 'Landelijk wonen' centraal staat zijn in ontwikkeling. De Provincie Fryslân is met de start van de pilot Landelijk wonen in haar nieuwe *streekplan Fryslân 2007* hier een duidelijk voorbeeld van. In de pilot worden alle gemeenten van Fryslân uitgenodigd ideeën voor Landelijke woonclusters te ontwikkelen waarin het concept Landelijk wonen centraal staat. De provincie Fryslân wil met de pilot beproeven of de ontwikkeling van landelijke woonmilieus kapitaalkrachtige mensen van buiten Fryslân aangetrokken kunnen worden en op deze manier een economische impuls kunnen creëren: het rustige en ruime Fryslân als woonprovincie. (Provincie Fryslân, 2007). Maar ook de provincie Groningen is haar projecten '*Meerstad*' en '*De Blauwe Stad*' een goed voorbeeld van het toevoegen van verschillende vormen van landelijke woonmilieus waarmee waar men de kapitaalkrachtige kopers van buiten de provincie probeert te trekken.

Nieuwe Landelijke woonmilieus die in de Noordelijke provincies worden ontwikkeld gaan vaak uit van een toestroom van mensen uit de Randstad. Om de vraag te beantwoorden hoe de provincie Fryslân haar gemeenten en marktpartijen omgaan met het concept 'Landelijk wonen' is eerst het begrip Landelijk wonen gedefinieerd.

2.5.1 Het begrip Landelijk wonen

Wanneer het begrip 'Landelijk wonen' in een willekeurige zoekmachine op het internet ingevoerd wordt, levert dit een uiteenlopend aantal 'hits' (www.google.com: circa 1.960.000 hits). Een groot gedeelte van deze hits zijn sites van makelaars en binnenhuisarchitecten maar ook van nieuw te realiseren woningbouwplannen waar rust en ruimte centraal staan. Het aanbod van woningen varieert hier van leegstaande boerderijen tot woningen in een bebouwingsconcentratie in het landelijk gebied, van schilderachtige woningen op grote kavels tot woningen op kleine kavels in een groene en dorps omgeving. Het is duidelijk dat het begrip Landelijk wonen voor veel mensen een verschillende betekenis en inhoud heeft. Landelijk wonen is een soort romantisering van het wonen, het schetst een ideaalbeeld die in de literatuur ook wel 'rurale idylle' wordt genoemd (Heins, 2001). Rurale idylle staat voor de beeldvorming die mensen van het platteland hebben, vaak gevormd door de nostalgie van het verleden. In Groot-Brittannië is veel onderzoek gedaan naar deze beeldvorming. Het begrip Landelijk wonen is volgens Van Dam, Jókövi, van Hoorn & Heins (2003) een combinatie van een reeks begrippen, die samen als geografisch begrip verwijzen naar woonlocaties op het platteland of buiten de stad. De combinatie bestaat uit "groen wonen", "buiten wonen" en "dorps wonen". Groen en buiten wonen hebben beide betrekking op de directe en wijdere woonomgeving, waar de nadruk op fysieke eigenschappen ligt. Dorps wonen verwijst meer naar de sociale kenmerken van een woonmilieu en heeft alleen betrekking op de directe woonomgeving. Kortom: Landelijk wonen wordt hier getypeerd als een allesomvattend begrip waarbij de sociaal-culturele en morfologische dimensies gecombineerd worden (Dam et al., 2003).

Tabel 2.2: Woonmilieutypering door ABF

	TYPE WOONMILIEU	VOORBEELDEN
MEER STEDELIJK	CENTRUM STEDELIJK	Historische binnenstad, nieuw stedelijk centrum, centrum van nieuwe steden (grootschalig met functiemenging)
	BUITEN CENTRUM	Voor- en naoorlogse wijken buiten de binnenstad, herhuismilieu, particuliere tuinwijk, tuindorpen, naoorlogse portiekwijk, hoogbouwwijk
MEER SUBURBAAN	GROEN STEDELIJK	uitbreiding aan de stad, groeikernwijken, (vinex-)uitleg
	CENTRUM-DORPS	Historische en meer recente kernen (kleinschalig, met functiemenging)
	LANDELIJK	Villawijken, dorpsuitbreiding, buurtschap, landgoederen en vrij wonen in het landschap (bos, water enz.)

(bron: RIGO, 2004)

2.5.2 Het concept landelijk wonen

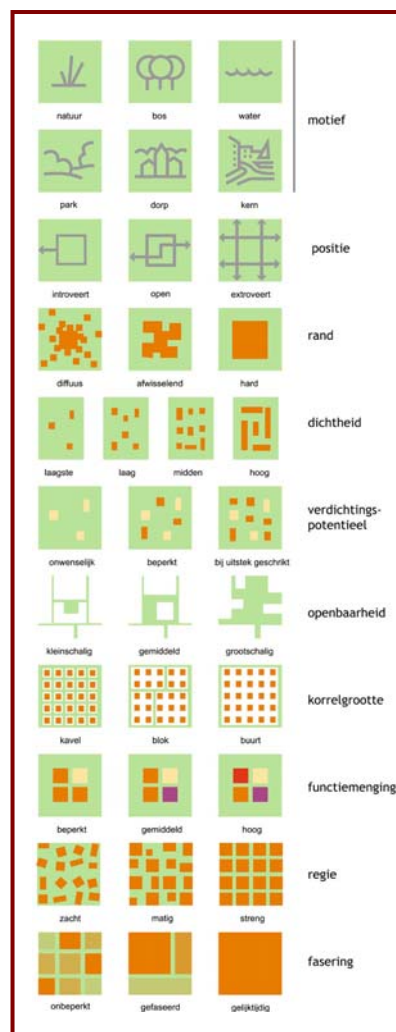
In het onderzoek "Landelijk wonen" van het Ruimtelijk Planbureau wordt het wonen in kleine nederzettingen en/of in lage dichtheden onderzocht omdat er een groot aantal combinaties van nederzettingstypen, woonmilieus en woonlocaties in het concept Landelijk wonen te onderscheiden

zijn. In de ABF-woonmilieu-typering (zie tabel 2.2) die het ministerie van VROM (2000) gebruikt, valt het concept landelijk wonen volgens het RPB onder de woonmilieus: “Landelijke” en “centrum-dorpse”. Hierbij wordt expliciet verwezen naar de locaties buiten de stad (Keers, 2004). Onderzoek van het RIGO (2004) betreft ook het woonmilieu ‘groen-stedelijk’ om de vraag naar landelijk wonen in beeld te brengen. Het RPB noemt dit echter het Landstedelijk wonen (Dam, 2005). Het concept Landelijk wonen valt dan onder meer suburbane woonmilieus.

Het concept landelijk wonen is een combinatie van zowel een ruimtelijk planningsconcept als een vastgoedconcept. Als planningsconcept is landelijk wonen te typeren als een inrichtingsconcept dat betrekking heeft op landelijk gebied. Ook kan men onder Landelijk wonen verschillende vastgoedconcepten verstaan, die vervolgens weer op te delen zijn naar verschillende woonvormen. “Nieuwe Landgoederen” en “Nieuwe buitenplaatsen” zijn voorbeelden van landelijk wonen als vastgoed- en inrichtingsconcepten. Deze concepten zijn geïntroduceerd door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) in hun ‘Visie Stadslandschappen’ (2000). De nieuwe buitenplaats of het nieuwe landgoed zijn te omschrijven als concepten waarbij de koper naast een exclusieve woning een omvangrijke woonomgeving tot zijn beschikking krijgt in een bos- of parkachtige omgeving die voor het grote publiek toegankelijk moet zijn (Nozeman, 2001). De nieuwe Landgoederen en nieuwe buitenplaatsen hebben de afgelopen jaren plaats gemaakt voor het concept van het groene woonmilieu of het landelijke woonmilieu (Dam, et al., 2003).

Door de generieke concepten van groene en landelijke woonmilieus in samenhang het landschap- en nederzettingstype van een gebied te ontwikkelen ontstaan er verschillende (woon)vastgoedconcepten of woonvormen met een regionaal karakter die onder de noemer “Landelijk wonen” vallen. In Fryslân zijn de volgende landschapstypen zijn te onderscheiden: duinlandschap, Waddenzee, polderlandschap, coulisselandschap, veenkoloniën, laagveen- en hoogveengebieden (Dam, et al., 2003 & Hermans, et al., 2006). Op basis van deze landschapstypen kunnen er door in verschillende nederzettingstypes te variëren een veelheid aan (woon)concepten worden ontwikkeld. Een nederzettingstype kan opgebouwd worden aan de hand van vele variabelen in bijvoorbeeld een ontwerpmodel (zie figuur 2.1). Generieke planningsconcepten en generieke vastgoedconcepten worden op deze manier gecombineerd toegepast in het concept ‘Landelijk wonen’ waardoor verschillende locatiespecifieke gebiedsconcepten met verschillende woonvormen ontstaan.

Figuur 2.1: ontwerpmodel nederzettingstype concept
Bron: Ruimtelijk Planbureau (RPB)



2.5.3 Definitie Landelijk wonen

De definitie voor Landelijk wonen die het Ruimtelijk Planbureau hanteert is zeer globaal te noemen: *het wonen op het platteland of het wonen buiten de stad* (Dam et al., 2003). De definitie voor het concept "Landelijk wonen" die in het vervolg van dit onderzoek gehanteerd wordt is uitgebreider dan de voorgaande, maar sluit aan bij de omschrijving die het Ruimtelijk Planbureau voor Landelijk wonen geeft en luidt: *De vraag naar wonen in kleine nederzettingen en/of lage dichtheden in de woonmilieus 'dorps wonen' en 'buiten wonen'*. Dorps wonen omvat hier het wonen in grote dorpen, kleine dorpen, gehuchten en buurtschappen. Onder buiten wonen wordt het wonen in het buitengebied verstaan.

Hier volgen enkele praktijkvoorbeelden die de omschrijving van ons definitie voor Landelijk wonen dienen te verduidelijken. Met het gedeelte van de definitie: *De vraag naar wonen in kleine nederzettingen...* worden woningen in dorpen en kleine kernen bedoeld. Omdat de definitie betrekking heeft op het creëren van nieuwe woonmilieus/woonclusters worden woninguitbreidingen nabij bestaande dorpen bedoeld die het beste aansluiting vinden bij de woonmilieutyping *'dorps wonen'*. Door de toevoeging van het tweede gedeelte van de definitie: *...en/of lage dichtheden in de woonmilieus 'dorps wonen' en 'buiten wonen'* worden tevens woninguitbreidingen nabij grotere kernen of steden bedoeld waarbij de woonmilieutyping *'buiten wonen'* het beste past. In beide soorten woningbouwontwikkelingen gaat het vaak om uitbreidingslocaties waarin de woningdichtheid niet de mate van landelijkheid bepaald. Het gaat hier zowel om woningen in lage dichtheden, (woningen gebouwd op grote kavels) als woningen in hoge dichtheden in een relatief ruim omgeving (woningclusters met grote openbare ruimte).

figuur 2.2: woning Landelijk wonen lage dichtheid/grote kavel



figuur 2.3: woning Landelijk wonen lage dichtheid/kleine kavel



figuur 2.4: wonen in hogere dichtheden in een ruime omgeving



2.6 Conclusie

Er bestaan verschillende concepten die gebruikt worden in verschillende disciplines. In de vastgoedwereld kan onderscheid gemaakt worden tussen ruimtelijke planconcepten en vastgoedconcepten. De concepten dienen in eerste instantie het ontwerpproces te vergemakkelijken of inzichtelijk te maken voor degenen die in de ontwikkeling en/of uitvoering daarvan betrokken worden. Het ruimtelijke planconcept dient als streefbeeld voor de ontwikkeling van de ruimtelijke structuur en inrichting van de samenleving en het vastgoedconcept als streefbeeld voor de invulling van het vastgoedproduct. Het vastgoedproduct probeert hierbij bijvoorbeeld zoveel mogelijk op een specifieke vraag van de consument in te spelen door het vastgoedconcept naar type, functie en/of ontwerp hier op aan te passen (Nozeman, 2001).

Net als bij de ontwikkeling van een product heeft men bij de ontwikkeling van een vastgoedconcept te maken met een bepaalde levensduur, vraag en aanbod en trendgevoeligheid op een bepaald moment. Ook doorstaat het vastgoedconcept net als een product een aantal levenscycli, welke vraagt om enige flexibiliteit om deze dynamiek op te kunnen vangen. Wat betreft de mate van flexibiliteit die het vastgoedconcept dient te bezitten verschillen de meningen. Deze verschillen vallen vaak te verklaren uit de positie die de verschillende spelers hebben in de ontwikkeling van het vastgoedconcept. Het verschil met reguliere producten is dat vastgoedconcepten niet uitgetoetst kunnen worden om vervolgens aangepast te kunnen worden, te optimaliseren of in het ergste geval van de markt te halen. Bij conceptontwikkeling in de vastgoedwereld dient men de vraag daarom zeer nauwkeurig in kaart te brengen. Het ontwikkelde concept dient hierbij enige flexibiliteit te bezitten om zich aan te kunnen passen aan de dynamiek van de vraag zolang deze niet ten koste gaat van de inhoud van het concept. Over wat deze flexibiliteit betekend voor het wel of niet slagen van het concept zijn de meningen verdeeld.

De toekomst van de concepten in de vastgoedwereld laat een gebouwoverstijgende trend zien waarbij de scheiding tussen de twee genoemde hoofdtypen lijkt te vervagen. Ruimtelijke planconcepten en vastgoedconcepten veranderen in locatiespecifieke gebiedsconcepten waarbij woning en woonomgeving in samenhang worden ontwikkeld. Bij de ontwikkeling van (woningbouw)plannen kunnen concepten verschillende rollen spelen. De belangrijkste rollen van een concept zijn: structureren van ideeën/planproces, creëren van commitment, creëren van draagvlak en de marketing van het vastgoedproduct om consumentgericht te kunnen bouwen maar ook om te kunnen concurreren.

Het concept 'Landelijk wonen' is een voorbeeld van een locatiespecifiek gebiedsconcept te noemen omdat de woning en woonomgeving in het concept een belangrijke rol spelen. Landelijk wonen is echter een breed concept te noemen die een grote verscheidenheid aan concepten in zich heeft. Deze concepten variëren van een grote woning met landelijke uitstraling op een grote kavel tot een woongebouw in een ruim opgezette omgeving. Het begrip '*Landelijk wonen*' wordt in de praktijk breder gehanteerd dan de woonmilieutyping van het ABF hanteert en heeft meer betrekking op suburbaan wonen (zie figuur 2.2). Suburbaan wonen beslaat de woonmilieus: '*Groenstedelijk*', '*Centrum-dorps*' en '*Landelijk*'. We komen hierop uitgebreider op terug in hoofdstuk 4.

3 BELEIDSONTWIKKELING WONEN

In hoofdstuk 3 zijn de ontwikkelingen in het woonbeleid van de laatste decennia omschreven. Vanuit het Nationale woonbeleid is ingezoomd op het provinciaal beleid in Noord-Nederland. Om een beter beeld te krijgen van ontwikkeling van het woonbeleid in Noord-Nederland is kort stil gestaan worden bij de ruimtelijk-economische ontwikkeling van het noorden. Dit is noodzakelijk om de integraliteit van de beleidsontwikkeling en samenwerking tussen de noordelijke provincies te benadrukken. Tot slot worden de ontwikkelingen met betrekking tot Landelijk wonen in Fryslân toegelicht.

3.1 Ontwikkelingen woonbeleid

De Nederlandse overheid heeft grote invloed gehad op de woningbouwontwikkelingen door middel van planologisch beleid. Deze invloed had betrekking op zowel de planning als op de programmering van de nieuwe woningen. Het vinden van een evenwicht tussen de woningbehoefte en de plaats waar deze woningen gerealiseerd moesten worden was de taak die de overheid zich hierbij stelde. Gevolg van deze taakstelling was een beleid dat sterk op verstedelijking gericht was (Ekkers, 2006). Stedelijke concentratie zou gunstig zijn voor het transportsysteem, de scheiding tussen stad en land benadrukken en de aantrekkelijkheid van het buitengebied bevorderen. Ondanks wijzigingen in het woonbeleid in de loop van de jaren is de voorkeur voor geconcentreerde stedelijke ontwikkeling bijna onveranderlijk (Dam, et al. 2003).

3.1.1 Nationaal woonbeleid door de jaren heen

De planning van nieuwe woningbouw werd gebaseerd op concentrische uitbreiding (spreiding) van bestaande concentrisch opgebouwde steden. Belangrijke doelstelling bij deze ontwikkelingen was het zo klein mogelijk houden van afstanden tussen wonen en werken (Ekkers, 2006). Naast deze verstedelijking was verspreid en landschappelijk bouwen eeuwenlang gebruikelijk (VROM-raad, 2004). In de jaren zestig van de 20^e eeuw constateerde men dat spreidingspatronen van stedelijke nederzettingen begonnen te verschillen, steden werden stadsgewesten. De stad en omgeving daaromheen konden niet meer los van elkaar worden gezien. Bedrijven trokken uit de stad, waardoor specifieke werkgebieden steeds minder in de stad te vinden waren. Dit verschijnsel leidde samen met de welvaartsgroei en toename in mobiliteit tot grote planologische consequenties. Waar alleen de beter gesitueerde bevolkingsgroepen eind 19^e eeuw de groen gelegen woongebieden opzocht, is deze groep nu vele malen groter geworden. Dit was naast de toename van mobiliteit en welvaartsgroei grotendeels een gevolg van de onvrede over het stedelijke wonen en de beperkte keuzemogelijkheden qua woningen in de stad. De trend naar dit suburbane wonen werd als ongewenst gezien. De reactie van de overheid was nieuw verstedelijkingsbeleid. De eerste nota ruimtelijke ordening (1960) werd een feit. Hierin werd de wens naar suburbaan wonen niet helemaal genegeerd, er werd geprobeerd deze in goede banen te leiden. Er werd in lagere dichtheden nabij steden gebouwd, waarbij groene gebieden zo veel mogelijk werden beschermd. De ontwikkelingen vonden zoveel mogelijk plaats in de meer perifere gebieden van Nederland, want de open structuur en binnengebied van de Randstad, nu het groene hart genoemd, werd te kostbaar ervaren. De Eerste nota ruimte moest kort gezegd de druk op het westen wegnemen (Ekkers, 2006). Naast de Eerste Nota verschenen de Wet op de lintbebouwing en de Natuurschoonwet om de ongecontroleerde verstedelijking te beperken. Sindsdien is het contrast tussen stad en land een vast thema in de ruimtelijke ordening (VROM-raad, 2004). Het wonen in de stad blijft echter als negatief ervaren, voornamelijk doordat het woningaanbod kwalitatief niet voldoet.

In eind jaren negentig van de negentiende eeuw introduceerde Ebenezer Howard het succesvolle concept '*Garden City*', die de voordelen van stad en platteland probeerde te combineren. Overzichtelijke, zelfvoorzienende en zelfbesturende tuinsteden met maximaal 32.000 inwoners waarbij men naast de nabijheid van werk en voorzieningen in een gezonde en prettige omgeving kon wonen op een afstand van circa 30-50 kilometer vanaf steden. Het concept ofwel de tuinstadgedachte is in Nederland toegepast in geminiaturiseerde uitvoering waarin de essentiële kenmerken van het model zoals: informele samenlevingswijze, lage woningdichtheden, groenvoorzieningen en traditionele en gevarieerde architectuur overgenomen werden. Dit was een gevolg van het laat op gang komen van de Nederlandse industrialisatie gecombineerd met het feit dat stedelingen niet gewend waren aan lange reistijden. Daarnaast stond de wetgeving en plattelandsgemeenten het niet toe om grootschalige huisvestinglocaties voor fabrieksarbeiders op het platteland te ontwikkelen.

Tot op de dag van vandaag zijn de tuindorpen erg populair waar mensen zeer tevreden zijn met woning en woonomgeving. Wanneer men de woonwensen van afgelopen decennia bestudeert kent deze opmerkelijke raakvlakken met de tuindorpen. Een feit die jarenlang door gezichtsbepalende stedenbouwkundigen en architecten genegeerd lijkt te zijn. In de wederopbouwperiode (1945-1960) stond de wijkgedachte centraal. De wijkgedachte werd vertaald in concrete concepten met een hiërarchische opbouw van: buurten, wijken en stadsdelen waarbij het zwaarste accent op de wijk lag. Het wijkcentrum moest het verdwijnende gemeenschapsleven in de grote stad redden (Dam, 2005).

De Tweede Nota ruimtelijke ordening (1966) moest verandering aanbrengen in het negatieve beeld van de stad. De toename in mobiliteit van mensen werd nu echter als kans gezien in plaats van bedreiging. Er werd op stadsgewestelijk niveau een groot aantal verschillende woonvormen en woonmilieus ontwikkeld. Deze woonvormen en woonmilieus werden in en nabij de stedelijke gebieden ontwikkeld, een planningsproces dat '*gebundelde deconcentratie*' (ruimtelijk planningsconcept, zie paragraaf 2.2.1) werd genoemd. In het eerste deel van de Derde Nota ruimtelijke ordening, de oriëntatienota (1974), werd geconstateerd dat het beleid van gebundelde deconcentratie onvoldoende was geslaagd. De suburbanisatie is veel verder gegaan dan gepland waarbij de open ruimten tussen stedelijke zones te veel zijn aangetast. Ook de toegestane groei in kleine kernen is overschreden. Door de toenemende welvaart en het beperkte woningaanbod in de stedelijke zones ziet de burger kansen om zijn wens naar suburbaan en groen wonen te realiseren (Ekkers, 2006). De wensen van bewoners ten opzichte van hun woonomgeving sloten steeds minder aan op de moderne, functionalistische en collectivistische idealen van architecten en stedenbouwers: mensen stelden steeds hogere eisen aan hun woning en woonomgeving (Dam, 2005). De trend naar suburbaan wonen wordt nu als bedreiging gezien. De ontwikkeling van de Verstedelijkingsnota (1976), waar uitbreiding en verdichting centraal staan, is een reactie hierop. In de nota worden groeikernen en groeisteden (buiten grote steden) aangewezen waarin nieuwe woongebieden mogen worden ontwikkeld, die buiten hun eigen woningbehoefte tevens de groei van elders dienen op te vangen. Het beleid wordt als succesvol ervaren, met als uitzondering dat de groeisteden zich als concurrenten tegenover de grote steden begonnen te gedragen. De Structuurschets stedelijke gebieden (1983) zorgde in de jaren tachtig voor een nieuw beleid waarbij concentratie voorop stond. Het ruimtelijke planningsconcept '*compacte stad*' wordt geïntroduceerd. De Structuurschets wordt uitgewerkt in de Vierde nota's

ruimtelijke ordening, de VINO en de VINEX. In de VINO-beleid (1988) werden voorwaarden gesteld aan nieuwe woon- en werkgebieden. Ze moesten gerealiseerd worden in of tegen bestaande steden, waarbij men ruime bebouwingmogelijkheden ziet in oude te herstructureren gebouwen of te vervangen (woon)bebouwing. Het VINEX-beleid (1990) richtte zich op concrete locaties. Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied moesten worden benut. Het beleid moest tevens voorkomen dat natuurlijke (stedelijke) kwaliteiten werden bedreigd. Naast uitbreidingsgebieden richtte men zich op stedelijke vernieuwing. Grotere en duurdere woningen waren er nodig om te voorkomen dat rijke bevolkingsgroepen wegtrekken, wat tevens kon leiden tot verdere suburbanisatie! Doordat later ook de hogere inkomensgroepen tot stedelijke woonmilieus werden gerekend sprak men van de *'complete stad'* in plaats van de *'compacte stad'* (Ekkers, 2006).

Januari 2001 wordt de Vijfde nota ruimtelijke ordening aan de tweede kamer aangeboden. De Nota heeft het nooit gehaald doordat deze veel kritiek kreeg. De Vijfde nota bevatte weinig geactualiseerde beleidskeuzen en was te veel op analyse gericht. De nadruk lag op *'Bundeling'* en *'concentratie'*: bebouwing van steden en dorpen binnen vastgestelde grenzen en contouren. Stad en land werden gescheiden (www.vrom.nl). Ondanks de vele kritiek op de Vijfde nota ruimtelijke ordening is hij wel een belangrijke aanzet geweest voor het huidige beleid. De gedachtegang met contouren werd echter verlaten. De in de Vijfde Nota uitgewerkte *Nota Mensen, Wensen, Wonen* (ministerie van VROM, 2000) heeft enige verandering aangebracht in de jarenlange ingeperkte woonbeweging van mensen naar buiten (landelijk gebied) en is de basis geweest voor de huidige Nota Ruimte (zie figuur 3.1). Kwaliteit en keuzevrijheid van de burger staan in de Nota Mensen, Wensen, Wonen centraal. Het beleid richt zich op vijf kernopgaven. De kernopgaven: *'Vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving'* en *'Tegemoet komen aan de groene woonwensen'* zijn hierbij een belangrijke tegemoetkoming aan de jarenlang genegeerde woonbeweging naar Landelijk en dorpse woonmilieus.

Tabel 3.1: overzicht woonbeleid en mate van landelijk wonen

BELEID	JAAR	OMSCHRIJVING	BEOOGDE DOEL	LANDELIJK WONEN?				
				1	2	3	4	5
Algemeen ruimtelijk beleid		concentrisch uitbreiden steden, verspreid en landelijk bouwen	geconcentreerde stedelijke ontwikkeling	1	2	3	4	5
Eerste Nota Ruimtelijke Ordening	1960	suburbaan wonen in goede banen leiden	druk op westen wegnemen	1	2	3		
Wet op lintbebouwing + natuurschoonwet	1928	ongecontroleerde verstedelijking faciliteren	vergroten contrast stad & land	1	2			
Tweede Nota Ruimtelijke Ordening	1966	woningaanbod in steden kwalitatief upgraden	opheffen negatief beeld steden, indirect verminderen	1	2			
Derde Nota Ruimtelijke Ordening (orientatie +	1974/ 1976	groeikernen en groeisteden aanwijzen voor	tegengaan suburbanisatie	1				
Vierde Nota Ruimtelijke Ordening VINO/VINEX	1988/ 1990	uitbreiden in bestaand stedelijk gebied op vooraf aangewezen	stedelijke concentratie	1				
Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening	2001	bebouwing binnen vastgestelde grenzen en contouren	scheiden van stad & land, tegemoetkomen van groene	1	2			
Nota Ruimte	2004	decentralisatie woonbeleid, gebiedsgerichte aanpak	creëren van ruimtelijke kwaliteit, faciliteren van groene woonwensen	1	2	3		

(bron: Ekkers 2006, eigen bewerking)

3.1.2 Huidig nationaal woonbeleid

De Nota Ruimte (2004) zorgde voor een omslag in het nationale beleid. Delegatie van verantwoordelijkheden naar provincies en gemeenten werd een feit. Contouren worden afgeschaft. Decentraal beleid zou het beste tot zijn recht komen op basis van een gebiedsgerichte aanpak (Hermans & de Roo, 2006). Minister Dekker van VROM vond dat de regio het beste weet hoe zij met eigen kwaliteit om moet gaan. De regio weet waar de kansen en mogelijkheden liggen. Er zal volgens Dekker wel aangestuurd moeten worden op de verschillende plannen, 'signatuur geven', anders krijgt men teveel van hetzelfde (Ekkers, 2006). Het nationale beleid werd beperkt tot bewaken van nationaal ruimtelijke belangen. De sturingsfilosofie is "centraal wat moet, decentraal wat kan". Hierbij maakt het Rijk generiek voorwaardenscheppend beleid, waarop de provincies en gemeenten regiospecifiek beleid opstellen. Gemeenten mogen bouwen voor hun natuurlijke bevolkingsgroei, waarbij immigratie niet mee gerekend mag worden. Om de concurrentie tussen de nu vele beleidsbepalende gemeenten te beperken en de kwaliteit van de leefbaarheid te bewaken werden er basiskwaliteiten voor elke burger gegarandeerd. Het begrip basiskwaliteit geldt als kwalitatieve ondergrens (Herman & Roo, 2006). Ook werden er in de Nota Ruimte ruimtelijke aspecten op gebied van landbouw, mobiliteit en bedrijvigheid betrokken die moesten zorgen voor een krachtige stad en een vitaal platteland. Kortom: meer samenhang tussen verschillende beleidsectoren vanuit een project- en gebiedsgerichte aanpak. Door de gebiedsgerichte aanpak en het integrale karakter hiervan is beter op kwaliteit te sturen, waarvan duurzamere projecten het resultaat moeten zijn. Er dienen win-win-situaties te ontstaan. Vanuit deze aanpak is men bereid meer ruimte te geven aan de ontwikkeling van landelijke woonmilieus. Niet alleen de bedreiging maar ook de kansen van Landelijk wonen worden gezien.

SAMENGEVAT

- *Nota Ruimte = omslag in het nationale woonbeleid*
- *Decentralisatie beleid zou het best slagen door middel van gebiedsgerichte aanpak*
- *Nationaal beleid beperkt tot bewaken van nationale belangen*
- *Sturingsfilosofie hierbij is "centraal wat moet, decentraal wat kan".*
- *Het Rijk maakt generiek voorwaardenscheppend beleid en stelt voorwaarden aan de basiskwaliteit waar de burger recht op heeft en om onderlinge concurrentie tussen gemeenten te voorkomen.*
- *Gebiedsgerichte aanpak moet tevens zorgen voor meer samenhang tussen verschillende beleidssectoren*
- *Meer ruimte voor de ontwikkeling van landelijke woonmilieus*

Figuur 3.2: ontwikkelingsplanologie: gebiedsontwikkelingen zijn voorbeeld voor huidig woonbeleid

In de afgelopen decennia heeft de toelatingsplanologie lang centraal gestaan: de planologie waar vanuit gegaan wordt *wat mag en kan* volgens de regels die veiligheid, gezondheid en natuur beschermen. Hier komt echter verandering in omdat de toelatingsplanologie niet aansluit op de behoefte aan diversiteit en functiemenging. Ontwikkelingsplanologie doet zijn intrede. In de ontwikkelingsplanologie draait het om integrale gebiedsontwikkelingen, waarbij het vooral gaat om ontwikkelen en samenwerken. Ruimtelijke visies, plannen en projecten staan hierin meer ...

... centraal. Er wordt gekeken naar een gebied als geheel waarin vanuit bestaande kwaliteiten functies en bestemmingen worden toegevoegd die elkaar op een juiste manier zullen moeten versterken. Bij integrale gebiedsontwikkelingen zijn meerdere partijen bij het planproces betrokken van verschillende samenhangende ruimtelijke projecten. Het draait in het planproces om gezamenlijke afstemming, die aan moet sluiten bij de maatschappelijke wensen en de werkelijkheid. Enkele gebiedsontwikkelingen werden als voorbeeld genomen voor de ontwikkeling van nieuw beleid. *“Kijken naar wat kan, niet naar wat niet kan”* is de boodschap. De Nota Ruimte (2004) is hier het resultaat van (Hermans & de Roo, 2006).

3.1.3 Naar provinciaal woonbeleid

De decentralisatie van woonbeleid resulteerde in nieuwe bevoegdheden en verantwoordelijkheden voor provincies en gemeenten. De verplichte uitvoering van top-down beleid is veranderd in vrijheden om regionaal beleid te ontwikkelen. Er ontstaan voor provincies en gemeenten nieuwe bevoegdheden en middelen om het woningbouwvolume, het woningbouwprogramma en de woningbouwlocaties te reguleren (van der Wouden, et al., 2006). Waar de provincie jarenlang plantoetsers was en een ordende functie had is zij nu meer ontwikkelaar. De toetsing van bestemmingsplannen is hierbij komen te vervallen. Bij regionale ontwikkelingsvraagstukken zal de provincie samen met gemeenten verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling van plannen en zal hierin het voortouw nemen. Financiële participeren en risico dragen is hier bij inbegrepen. Omdat grondbezit nog steeds *‘de sleutel tot de zaak’* is in woningbouwontwikkelingen, zal de provincie een actief grondbeleid moeten voeren. Bij de verdeling van gronden is een belangrijke taak voor de overheid weggelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren (www.vrom.nl). De nieuwe WRO geeft hier antwoord op door voor de provincie eenzelfde instrumentarium als gemeenten op te stellen. De WRO zal voor iedere overheidslaag bevoegdheden en instrumenten aanreiken om ruimtelijk beleid op passend niveau aan te pakken. De provincie zal haar ruimtelijke belangen uitwerken in het formuleren van de gewenste ruimtelijke kwaliteit en zal deze formuleren in haar ruimtelijke beleid. Dit regionale ruimtelijke beleid zal kaderstellend, normstellend en uitvoeringsgericht zijn. Kaderstellend doormiddel van structuurvisies, normstellend door het opstellen van algemene regels en uitvoeringsgericht door het voorschrijven van projectprocedure en invloed hebben op de bevoegdheid om bestemmingsplannen te maken. Het bestemmingsplan is nu het enige plan dat de burger bindt (Hermans & de Roo, 2006).

Ontwikkelingsplanologie zal de basis vormen om samen met marktpartijen, maatschappelijke organisaties tot uitvoering van concrete projecten te komen. Niet alleen de samenwerking met maatschappelijke organisaties en marktpartijen, maar ook de manier van samenwerken tussen de verschillende overheden is veranderd (Wouden, et al., 2006). De veelal hiërarchische structuur van het ruimtelijke planningsstelsel maakt plaats voor een planningstelsel met een sterke samenwerkingsstructuur. De nieuwe vorm van samenwerken tussen verschillende overheden zal zorgen voor betere onderlinge afstemming en leidt naar meer één overheid. Naast de vele voordelen die samenwerkingsvorm oplevert waarschuwt de Roo (2006) voor bedreigingen die ontwikkelingsplanologie met zich mee brengen: *...‘Het onderlinge vertrouwen tussen verschillende decentrale overheden kan snel verbroken worden wanneer bindmiddel als het Rijk weg valt’...* Doordat er sprake is van een regionale woningmarkt waarbij de woningbouwopgaaf de

gemeentegrenzen overstijgt. Nieuwe samenwerkingsverbanden tussen verschillende overheden op basis van ontwikkelingsplanologie kunnen deze regionale woningmarkt beter en slagvaardiger sturen. Afstemming en samenwerking van woningbouwontwikkelingen op basis van gelijkwaardige betrokkenheid en gemeenschappelijke verantwoordelijkheid zijn hierbij belangrijk. Draagvlak is de basis van integrale gebiedsontwikkeling (Hermans & de Roo, 2006).

SAMENGEVAT

- *Nieuwe bevoegdheden gemeenten en provincies: van top-down naar regionaal beleid*
- *Regionaal ruimtelijk beleid zal kaderstellend, normstellend en uitvoeringsgericht zijn*
- *De veelal hiërarchische structuur ruimtelijk planstelsel maakt plaats voor planningstelsel met een sterke samenwerkingsstructuur*
- *Door een nieuwe samenwerkingstructuur is de regionale woningmarkt beter te bedienen*

3.1.4 Gemeentelijk woonbeleid

De decentralisatie van woonbeleid heeft tevens voor de gemeente geresulteerd in nieuwe bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Waar de gemeenten voornamelijk een uitvoerende rol had van de door het Rijk opgestelde kaders voor woonbeleid heeft ze nu veel meer vrijheden gekregen. Gemeenten vertaalden de hoofdlijnen van het Rijksbeleid naar maatregelen op lokaal niveau, en integreerde die met andere beleidsvelden. Naast de beleidsontwikkeling op lokaal niveau houden gemeenten toezicht. Bouw- en woningtoezicht en een welstandcommissie zijn organen binnen een gemeente die hiervoor verantwoordelijk zijn. Decentralisatie heeft gezorgd voor volkshuisvestingplannen op gemeentelijk niveau, waarbij gemeenten een woonvisie op hun volkshuisvesting moesten ontwikkelen. In de woonvisie of het woonplan wordt de verdeling van het woningbouwcontingent samen met de doelgroep(en) waarop de gemeente zich wil richten omschreven. Naast decentralisatie zorgde de toename van marktwerking voor een andere rol van de gemeenten. Hierdoor ontstond meer samenwerking met marktpartijen, waarbij de gemeente aanspreekpunt in ontwikkelingen werd. Een steeds actievere gemeente met eigen woonbeleid is het gevolg. Bij de toenemende marktwerking was de rol van gemeente als regisserend en faciliterend te omschrijven (Ekkers, 2006). Bij de introductie van de *Nota Ruimte* (2004) samen met de *Nota Mensen, Wensen, Wonen* (2000) is de rol van de gemeente op basis van ontwikkelingsplanologie meer een rol in samenwerkingsverband geworden. Een rol waarbij de gemeenten in samenwerking met de provincie(s) het woningbouwvolume, woningbouwprogramma en woningbouwlocaties vaststellen. De provincie stelt hierbij randvoorwaarden die richtinggevend en indicatief zijn. Gemeenten werken in de visievormingsfase samen met projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, maatschappelijke organisaties en burgers om vervolgens met advies- en ingenieursbureau ruimtelijke plannen te maken. Gemeenten blijven aanspreekpunt en bepalen daarmee tevens de intensiteit van de communicatie en interactie binnen deze planvorming (Provinciale Staten van Fryslân, 2006).

SAMENGEVAT

- *Decentralisatie heeft gezorgd voor volkshuisvestingplannen op gemeentelijk niveau*
- *Gemeenten dienen een woonvisie op te stellen t.b.v. hun eigen volkshuisvesting*
- *Rol van de gemeente van regisserend en faciliterend naar een meer actievere rol in samenwerking met marktpartijen, gemeente blijft echter aanspreekpunt*

3.2 Ruimtelijke ontwikkeling in Noord-Nederland

3.2.1 Ruimtelijk-economische ontwikkeling in Noord-Nederland

De Noordelijke provincies hebben door middel van het sterk op de regio gevoerde ruimtelijk-economisch beleid van de laatste decennia echter voldoende ervaring opgedaan qua samenwerking en gebiedsgericht werken. Na jarenlang 'top-down' ruimtelijk-economisch beleid werd er in 1972 voor de achterblijvende regio's Integrale ontwikkelingsplannen (ISP) ontwikkeld waar de nadruk door 'bottum-up' beleid op het eigene van de regio kwam te liggen. In de jaren '80 kwam dit beleid ter discussie door een economische crisis, gevolg hiervan was een beleid dat gedecentraliseerd werd naar regionaal niveau waarvoor eigen verantwoordelijkheid en initiatief gevraagd werd. Eind jaren '80 werden bedrijven betrokken bij de beleidsvorming, wat resulteerde in het oprichten van vijf marktsectorclusters om de economie te versterken. De provincies in Noord-Nederland raken steeds meer op elkaar betrokken en worden min of meer gedwongen om met elkaar te leren samenwerken. In 1992 wordt het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN) opgericht om het Noorden beter en krachtiger neer te zetten door een scheppen van een formeel samenwerkingsverband. Een taak voor de SNN was het ontwikkelen van gezamenlijk beleid voor de drie noordelijke provincies, een integrale ontwikkelingsstrategie die "*Kompas voor het Noorden*" (1998) werd genoemd. De concentratie van wonen en werken rond steden en het daarmee in tact houden van het landelijke gebied werd de kern van dit ruimtelijke economische ontwikkelingsprogramma. Het ontwikkelingsprogramma kreeg financiële steun van het Rijk die tot het jaar 2010 zou duren. Onderzoek door onder andere Stichting Economisch Onderzoek en Universiteit van Amsterdam, en de *Nota 'Pieken in de delta'* hebben er echter voor gezorgd dat deze financiële steun in 2006 wordt stopgezet. Het financieel steunen van zwakke regio's zou weinig zinvol zijn, een conclusie die versterkt werd door het ontbreken van "Pieken" in de delta van Noord-Nederland (Hermans & de Roo, 2006). Het gevolg is dat het noorden volledig op eigen kracht verder moet, waarvoor een samenwerking tussen provincies en gemeenten een goede basis zal zijn. Economische kansen die hiervoor door het Rijk zijn geformuleerd hebben betrekking op ontwikkelingen in de ICT en kennisindustrie. Hermans en de Roo (2006) vragen zich af of deze kansen wel de juiste zijn. Zij stellen dat de initiatieven meer aan moeten sluiten bij de geformuleerde gebiedsspecifieke kenmerken van het Noorden. '*Het Noorden haar specifieke en onderscheidende kenmerken en kwaliteiten: daar liggen de kansen die vanuit de regio moeten worden opgepakt*'. Hermans en de Roo (2006) komen vanuit deze gedachte met het concept '*LILA, en de planologie van de contramal*'. Het noorden moet hierbij tegenwicht bieden aan de Randstad vanuit haar eigen kwaliteiten van rust en ruimte: '*Noord Nederland als contramal met een laag dynamische interactie en een sterke regionale identiteit, dragen bij aan de kwaliteit van het nationaal niveau*'. LILA staat voor '*Living in Leisure-Rich Areas*'. Op het jaarlijkse *congres Vastgoedmarkt in Noord-Nederland (2007)*, georganiseerd door het Nederlands Vastgoed Instituut (NVI), stond de toekomst van Noord-Nederland centraal (zie verslag: bijlage I). Hermans en de Roo werden op het congres geprezen voor hun werk, en hun benadering werd zelf als voorbeeld voor Nederland genoemd. Het LILA concept is de basis van de toekomstrichting die gedurende de dag voor Noord-Nederland werd geschetst: integrale gebiedsontwikkeling waarbij rust en ruimte centraal staan.

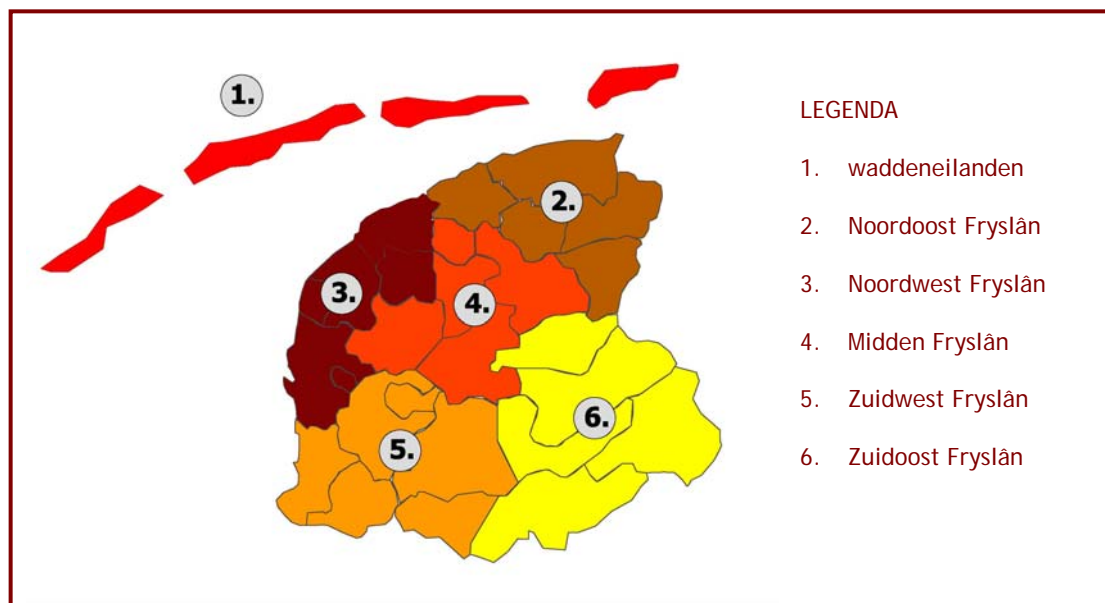
SAMENGEVAT

- *Integrale ontwikkelingsplannen ontwikkeld (1972) voor achterblijvende regio's = 'bottom-up' beleid met nadruk op eigene van de regio*
- *Door economische crisis werd beleid gedecentraliseerd: er werd eigen verantwoordelijkheid en initiatief gevraagd*
- *In 1992 wordt Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN) opgericht om het noorden krachtiger neer te zetten. Taak = ontwikkelen van gezamenlijk beleid of integrale ontwikkelingsstrategie die "Kompas voor het Noorden" (1998) werd genoemd.*
- *Ontwikkelingsprogramma werd door Rijk ondersteund die in 2006 weer stop gezet wordt doordat uit onderzoek bleek dat het weinig zin had zwakke regio's financieel te steunen*
- *Gevolg -> Noorden moet volledig op eigen kracht verder = basis voor samenwerking*
- *Introductie van LILA-concept en de planologie van de contramal door Hermans en de Roo (2006) die massale steun lijkt te krijgen van zowel provincie, gemeenten als het bedrijfsleven*

3.2.2 Integrale gebiedsontwikkeling Noord-Nederland

Met de integrale gebiedsgerichte aanpak is in de ruimtelijke ordening minder ervaring opgedaan. Hoewel de gebiedsgerichte aanpak vanaf de Vierde nota ruimtelijke ordening door het Rijk wordt aangemoedigd, lijkt de aanpak in de Nota Ruimte nu algemeen geldend te worden. Op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu is met het ROM-beleid eind jaren tachtig reeds ervaring opgedaan met een gebiedsgerichte aanpak. Landbouw, natuur, water, milieu, recreatie en landschap waren de thema's die in het beleid aan de orde kwamen. ROM-beleid stond voor situatiespecifiek beleid voor ruimtelijke ordening en milieu en diende voor het opheffen van beperkingen vanuit enge beleidskaders. Tevens de gedachte dat ook andere partijen en sectoren verantwoordelijk waren voor milieuvraagstukken heeft geleid tot het nieuwe beleid. Integraal en in samenhang oplossen van milieuproblematiek vanuit situatiespecifiek en gebiedsgericht beleid was het doel. Het ROM-beleid wordt gezien als begin van de gebiedsgerichte aanpak in Noord-Nederland en was tevens aanzet tot samenwerking tussen verschillende overheidspartijen (Hermans & de Roo, 2006).

Figuur 3.5: gebiedsindeling Plattelânsprojekten provincie Fryslân



De provincie Fryslân heeft op basis van het ROM-beleid een nieuw gebiedsgericht beleid ontworpen waarbij de thema's welzijn, zorg en leefbaarheid tevens worden betrokken, *Plattelânsprojekten* genoemd. De provincie is hierbij verdeeld in zes regio's met elk hun eigen karakter (zie figuur 3.5). In elk van deze regio's is een projectbureau en gebiedsplatform van Plattelânsprojecten gevestigd waar men voor hulp en advies met betrekking tot initiatieven voor landbouwontwikkeling terecht kan. Verschil met het ROM-beleid is dat de Plattelânsprojekten onder de afdeling 'wonen en zorg' vallen in plaats van onder 'ruimtelijke ordening' bij ROM-beleid (Provinciale Staten van Fryslân). De provincie Fryslân is met haar Plattelânsprojekten voorloper op het gebied provinciaal beleid te noemen. Samenwerking en afstemming van regionale plannen worden in de regionale planologie steeds belangrijker. Noord-Nederland is op dit gebied een voorloper te noemen die voor verschillende vernieuwende planologische initiatieven model heeft gestaan. Een van deze initiatieven was de ontwikkeling van het Provinciaal Omgevingsplan (POP) van de provincie Drenthe en Groningen. Het POP is kort gezegd een samenvoeging van drie plannen: het streekplan, het milieubeleidsplan en het waterhuishoudingsplan. Een integrale visie en gebiedsgerichte aanpak staan hierbij centraal (Hermans & de Roo, 2006).

SAMENGEVAT

- *Met ROM-beleid (ruimtelijke ordening & milieu) is eind jaren tachtig reeds ervaring opgedaan met een gebiedsgerichte aanpak*
- *Integraal en in samenhang oplossen van milieuproblematiek vanuit situatiespecifiek en gebiedsgericht beleid was het doel van ROM-beleid*
- *Op basis van ROM-beleid introduceert de provincie Fryslân nieuw beleid waarbij de thema's welzijn, zorg en leefbaarheid worden betrokken, Plattelânsprojekten genoemd*
- *Fryslân door Plattelânsprojekten voorloper op provinciaal beleid te noemen*
- *Ook Drenthe en Groningen is door de ontwikkeling van het Provinciaal Omgevingsplan (POP) voorloper te noemen in vernieuwende planologische initiatieven. Het POP is een samenvoeging van het streekplan, het milieubeleidsplan en het waterhuishoudingsplan*

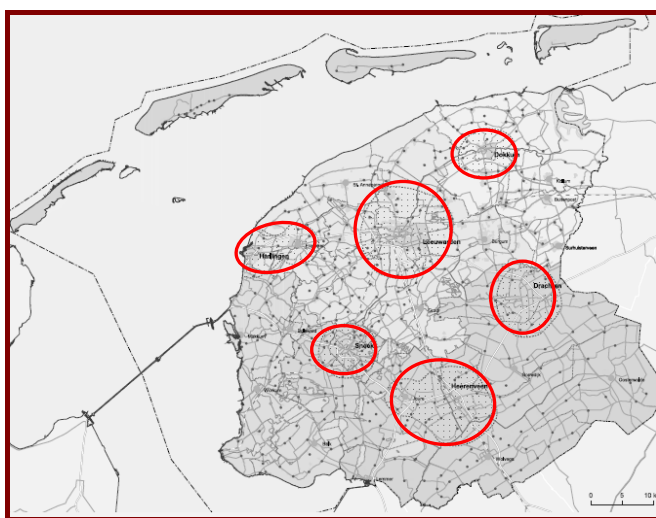
3.2.3 Nieuw streekplan Provincie Fryslân

Hoewel het POP voor meerdere provincies model stond koos de Provincie Fryslân voor het maken van een nieuw streekplan (2006). Voornaamste reden voor de ontwikkeling van deze traditionelere vorm noemt zij de langere doorlooptijd van het streekplan (10 jaar in plaats van 4 jaar POP) en het voldoende functioneren van het eerder genoemde drietal afzonderlijke plannen. Net als Fryslâns Plattelânsprojecten onderscheid het streekplan een zestal gebieden met een toevoeging van het gebied IJsselmeer. In het streekplan wordt per gebied de inrichting van de fysieke ruimte behandeld waarbij richting gegeven worden aan de verstedelijking doormiddel van groen-blauwe grenzen, een vertaling van de provinciale kernkwaliteiten die gemeenten moeten ondersteunen bij haar verstedelijkingbeleid. Product van de groen-blauwe grenzenmethode zijn het bundelingsbeleid en de bundelingsgebieden, die de ruimtelijke ontwikkeling in steden, dorpen en landelijk gebied richting dienen te geven. Voorwaarde voor ruimtelijke ontwikkelingen in deze bundelingsgebieden (zie afbeelding 3.6) zijn dat nieuwe plannen een landschappelijke of cultuurhistorische waarde bezitten. Om deze waarden te bereiken dient er in vroeg stadium ingezet te worden op samenwerking, waarbij draagvlak weer een belangrijke noemer is. De Provincie Fryslân heeft in nauw overleg met gemeenten, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en inwoners haar streekplan vastgesteld. Meer ruimte voor gemeenten en andere betrokkenen moeten leiden tot de gewenste ruimtelijke

kwaliteit, de boodschap van Fryslân's nieuwe streekplan is dan ook: *'Romte foar kwaliteit'*! Belangrijk hierbij is dat Fryslân als ondeelbaar wordt gezien: stad en land kunnen niet los van elkaar worden gezien, ze hebben elkaar nodig en moeten elkaar juist ondersteunen. Er zal ingezet worden op Fryslân als woonprovincie in combinatie met de ruimtelijke mogelijkheden voor recreatie en toerisme. Een duurzaam, welvarend, (inter)nationaal, noordelijk georiënteerd, herkenbaar, leefbaar, bereikbaar, waterbestendig en multifunctioneel Fryslân is het streven (Provinciale Staten van Fryslân, 2006).

Bij de totstandkoming van het nieuwe streekplan hebben regiovisies in de provincie Fryslân een belangrijke rol gespeeld (Provinciale Staten van Fryslân, 2006). Een Regiovisie is tevens een vorm van regionaal gebiedsgericht beleid, geen wettelijk kader maar meer een bestuurlijk intentiedocument waarbij meerdere partijen gezamenlijk grensoverschrijdende problematiek aanpakt. Een regiovisie betreft vaak ruimtelijk-economische gebiedsvisie, waarbij het gebied vaak een corridorvormige ontwikkelingszone betreft (Hermans & de Roo, 2006). De Regiovisies van de provincie Fryslân zijn: De Structuurschets A7-zone, de Regiovisie Stadsregio Leeuwarden-Westergozone en de door vier gemeenten opgestelde regiovisie voor Noordoost-Fryslân (Provinciale Staten van Fryslân, 2006). De Regiovisies Structuurschets A7-zone en Regiovisie Stadsregio Leeuwarden-Westergozone zijn voortgekomen uit de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening, waarbij de provincie bij de uitwerking een belangrijke regisserende rol speelt. Met betrekking tot wonen in dorpen en landelijke gebied legt zij in de Regiovisies vast welke mogelijkheden er zijn voor Landelijk wonen en hoe de stedelijke druk op het landelijk gebied in hoofdkernen geconcentreerd kan worden (Ministerie van VROM, 2000).

Figuur 3.6: bundelingsgebieden provincie Fryslân (bron: streekplan provincie Fryslân, 2006)



SAMENGEVAT

- Door voldoende functioneren afzonderlijke plannen wordt door Provincie Fryslân gekozen voor nieuw streekplan in plaats van POP, de langere doorlooptijd van streekplan is hiervoor de voornaamste reden
- Ruimte voor kwaliteit is de boodschap, waarbij Fryslân als ondeelbaar wordt gezien: stad en land kunnen niet los van elkaar worden gezien
- Er zal ingezet worden op Fryslân als woonprovincie door wonen te combineren met recreatie en toerisme
- De regiovisies: structuurschets A7-zone, Stadsregio Leeuwarden-Westergozone en die voor Noordoost Fryslân hebben een belangrijke rol gespeeld bij de totstandkoming van het nieuwe streekplan 2006

3.3 Landelijke wonen Provincie Fryslân

3.3.1 Landbouw vs. landelijk wonen

Jarenlang heeft de landbouw druk op het landelijk gebied uitgeoefend wat leidde tot zuinig en efficiënt stedelijk grondgebruik (Rooy, et al., 2006). Interne en externe processen binnen de landbouw zorgt nu voor een grotere druk op de kwaliteit van dit landschap. Schaalvergroting en intensivering van de bedrijfsvoering binnen de landbouw zijn hier voorbeelden van (Nozeman, 2001). De Landbouw als economische activiteit maakt zich los van de landbouw als ruimtelijke activiteit. De hoge gronddruk en de daarmee samenhangende hoge grondprijzen bieden kansen om op onrendabel boerenland in andere functies te bestemmen (Sijmons, D. en P.W.F. Peterus, 2004). Gestimuleerd door deze veranderingen in de landbouw wordt er bescheiden aan de vraag naar Landelijk wonen voldaan door minder strak gekanaliseerde verstedelijking en meer groen wonen te ontwikkelen. Na het verzwakken van industrie en landbouw wordt het wonen naast de dienstensector steeds meer als economische trekker in zorgelijke regio's gezien (Rooy, et al., 2006). De VROM-raad (2004) ziet de bestemmingen (wel/niet bouwen) op de grondmarkt als adequaat middel om versnippering en verrommeling van het landschap te voorkomen (Sijmons et al., 2004).

3.3.2 Landelijk wonen: stad en land

Restrictief ruimtelijk beleid heeft jarenlang gezorgd voor een terughoudendheid ten aanzien van de wens van de woonconsument om landelijke/dorps te kunnen wonen. Landschappelijke waarden moesten worden beschermd. Het huidige ruimtelijke beleid lijkt meer ruimte te geven aan wonen in het landelijke gebied, maar de spanning tussen landelijke woonwensen en de wens om de collectieve waarden van het landelijk gebied te beschermen blijft duidelijk aanwezig (Rooy, et al., 2006).

In het streekplan van provincie Fryslân is deze spanning duidelijk te constateren. De provincie onderkent dat stad en land elkaar nodig hebben maar dat nog steeds een grote waarde gehecht wordt aan het onderscheid tussen de dynamiek en intensiteit van de stad en de rust en ruimte van het gebied eromheen. De provincie Fryslân zet daarom in op concentratie van verstedelijking in de stedelijke bundelingsgebieden, de economische kernzones (zie afbeelding 3.6). Het duidelijke contrast tussen bebouwd en landelijk gebied wordt hiermee behouden. De concentratie van verstedelijking vindt plaats bij de grote kernen in plaats van in de zones als geheel. Hierbij dienen de kernen (of regio's) elkaar aan te vullen door zich te onderscheiden op basis van haar specifieke kwaliteiten en door een goede afstemming van functies (Provinciale Staten van Fryslân, 2006). Voorbeelden hiervan zijn: Sneek als 'waterstad' en Drachten als 'cultuurstad van Fryslân (Congres Vastgoedmarkt Noord-Nederland, 2007). Elke bundelingsgebied dient over een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus te beschikken om de kwantitatieve en kwalitatieve (lokale/regionale) vraag op te kunnen vangen. De gemeenten worden gevraagd voldoende mogelijkheden voor groen en waterrijk wonen in groenstedelijke woonmilieus te bieden. Hierbij richt men zich in de kleinere kernen binnen de bundelingsgebieden vooral op het toevoegen van specifieke woonkwaliteit, die als aanvulling van stedelijke woonkwaliteit dient. Er wordt gekozen voor een evenwichtige regionale woningbouwverdeling, de verhoudingen binnen de provincie worden zo instant gehouden. Vanuit de uitgangspunten van de Nota Ruimte zullen de ruimtelijke mogelijkheden en kwaliteiten van het bestaande bebouwde gebied moeten worden bekeken. Functies moeten zoveel mogelijk worden gecombineerd zodat er efficiënt met de ruimte wordt omgesprongen en er ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd. De overgang van stad naar platteland zal aantrekkelijk

moeten worden. De provincie zal haar gemeenten ondersteunen bij deze nieuwe stedelijke uitbreidingen waarvoor zij globaal voorkeursrichtingen heeft aangegeven. Multifunctionaliteit zal een belangrijke betekenis krijgen in de overgangen tussen stad en land (Provinciale Staten van Fryslân, 2006). Landbouw, natuur, water en recreatie zullen in deze overgangsgebieden zoveel mogelijk worden gekoppeld. Hierin wordt Landelijk wonen een combinatie van privaat wonen, het instandhouden van groenstructuren, het inbedden van ecologische waarden, versterking van recreatie en toerisme en versterking van integraal watermanagement (Rooy, et all., 2006).

SAMENGEVAT

- *Grote waarde gehecht aan onderscheid tussen dynamiek en intensiteit van de stad en de rust en ruimte van het gebied eromheen*
- *Provincie Fryslân zet in op concentratie van verstedelijking bij de grote kernen in de stedelijke bundelingsgebieden*
- *Fryslân heeft gekozen voor een evenwichtige regionale woningbouwverdeling, waarbij elke regio over een divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus dient te beschikken om de vraag op te kunnen vangen*
- *Efficiënt ruimtegebruik en multifunctionaliteit zullen een belangrijke betekenis krijgen in de overgang van stad naar platteland, die aantrekkelijk dient te worden*

3.3.3 Woningbouwontwikkelingen Fryslân

De woningbouwontwikkelingen die beoogd worden zullen hun basis vinden in de natuurlijke ontwikkeling van de aanwezige bevolking en de woningbehoeften die daar uit voort vloeien. In het woonbeleid zullen daartoe woningbouwrichtgetallen per regio/gemeente (contingenten) worden opgesteld om de verdeling te bereiken en te sturen. De richtgetallen of contingenten zullen periodiek worden geactualiseerd. Naast ruimte voor de plaatselijke woningbehoefte heeft de provincie Fryslân zich tot doel gesteld haar woonkwaliteiten te benutten als sociaal economische impuls. De provincie wil zich profileren als 'woonprovincie' en wil daartoe nieuwe landelijke woonvormen inzetten ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitsverbetering op gebied van landschap, natuur, water en recreatie. Omdat Fryslân reeds ruime mogelijkheden voor ruim, rustig en landelijk wonen bezit (bijv. vrijgekomen boerderijen) en dit tot op heden nog niet tot een positief migratiesaldo heeft geleid zal de ruimte voor ontwikkeling van landelijke woonmilieus buiten de bundelingsgebieden beperkt blijven. Woonpromotie van Fryslân voor woningzoekenden naar exclusieve woonmilieus die in andere landsdelen niet aanwezig zijn zal in de toekomstige ontwikkelingen een belangrijke plaats innemen (Provinciale Staten van Fryslân, 2006). In de ontwikkeling van de concepten zullen marketing en planologie elkaar ontmoeten. Naast een gebiedsgerichte benadering zien Hermans & de Roo (2006) hierbij een themagerichte benadering die hun mal-contralmal gedachte samen met de ontwikkeling vanuit de identiteit van een gebied ondersteund. ...'Multifunctionele, bij het landschap aansluitende gebiedsversterkende integratie kan tot saldokwaliteit leiden die sectoraal te benoemen kwaliteiten kan overstijgen'... Een benadering die op het congres 'De regio pakt de ruimte' werd gestimuleerd. Kortom: Een thematische verdieping in de vorm van onderscheidende woningen of woonvormen, multifunctionele projecten waarin functies en bestemmingen op creatieve wijze worden samengevoegd (Hermans & de Roo, 2006).

3.3.4 *Pilots Landelijk wonen*

De mogelijkheden naar Fryslân als woonprovincie zal in de streekplanperiode beproeft worden met enkele specifieke pilots voor Landelijke wonen die op basis van een prijsvraag worden geselecteerd. De provincie ziet ruimte voor een tiental landgoederen en een zevental landelijke woonclusters waar wonen, werken of zorgvoorzieningen in een aantrekkelijke landelijke omgeving in een bijzondere mix met elkaar worden gecombineerd. Gemeenten kunnen ideeën voor deze landelijke woonclusters indienen bij de provincie die op basis van kwalitatieve criteria (zie bijlage III) een selectie zal maken. De clusters dienen aan de leefbaarheid van het platteland bij te dragen en moeten op draagvlak van de omgeving kunnen rekenen. Het concept van het planidee, de beargumentering van de slaagkans en uitvoerbaarheid dienen centraal te staan. De ontwikkelingen rondom de pilots zullen door de provincie worden gevolgd en geëvalueerd, waarop zij besluit meer ruimte te bieden om landelijke woonkwaliteiten te benutten (Provinciale Staten van Fryslân, 2006).

SAMENGEVAT

- Evenwichtige regionale verdeling door woningbouwrichtgetallen (contingenten) per regio/gemeente om verdeling te bereiken en te sturen
- Provincie Fryslân zal zich promoten als woonprovincie door het aanbieden van nieuwe landelijke woonvormen ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitsverbetering
- Provincie bezit reeds vele landelijke woonvormen die in niet direct leiden tot positief migratiesaldo. De mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe woonvormen zal daarom beperkt blijven
- Provincie wil mogelijkheden als woonprovincie beproeven door twee pilots projecten:
 - o Zevental landelijke woonclusters
 - o Tiental landgoederen

3.3.5 *Conclusies*

Restrictief ruimtelijk beleid heeft jarenlang gezorgd voor een terughoudendheid ten aanzien van de wens van de woonconsument om landelijke/dorps te kunnen wonen. Landschappelijke waarden moesten worden beschermd. Het huidige ruimtelijke beleid lijkt meer ruimte te geven aan wonen in het landelijke gebied, maar de spanning tussen landelijke woonwensen en de wens om de collectieve waarden van het landelijk gebied te beschermen blijft duidelijk aanwezig (Rooy, et al., 2006).

Groene woonwensen zullen zoveel mogelijk in en aan steden worden voorzien door transformatie van stedelijke buiten-centrummilieus waarbij gezocht moet worden naar win-win-situaties doormiddel van integrale planontwikkeling. Herontwikkeling van verwaarloosde gebieden en/of leegstaande gebouwen, bouwen in economische zwakke regio's, dorpsvernieuwing en ontwikkeling van nieuwe woon- en verstedelingsvormen in de vaak rommelige overgangsgebieden tussen stad en ommeland zijn hier voorbeelden van (VROM, 2000/2004). Samenwerking tussen de verschillende overheden, maatschappelijke organisaties en marktpartijen zal hierbij noodzakelijk zijn. Ook zal de burger als woonconsument en bewoner in toenemende mate in de planontwikkeling worden betrokken. Het grootste gedeelte van de nieuwbouw zal nog steeds plaats vinden *in en nabij* bestaande steden. Een klein gedeelte van het woningbouwprogramma zal in het buitengebied plaatsvinden. De *pilot Landelijk wonen* van de provincie Fryslân is hier geen uitzondering op maar zal naar verwachting een kennismaking zijn met de trends van concept- en gebiedsontwikkeling.

4 WOONWENSEN: LANDELIJK WONEN

In hoofdstuk 4 is de woonwens naar landelijke woonmilieus in kaart gebracht. Om mensen van buiten de provincie Fryslân aan te willen trekken wordt inzichtelijk gemaakt welke verhuismotieven mensen hebben en wat voor invloed deze hebben op hun verhuiscapaciteit. De verhuismotieven 'huidige woning' en 'woonomgeving' zijn bestudeerd naar de achtergrondkenmerken leeftijd, huishoudensamenstelling, herkomst en opleidingsniveau. Vervolgens zijn deze gegevens in verband gebracht met de verhuiscapaciteit van reeds gerealiseerde verhuisbewegingen waarbij de huidige woning of woonomgeving een belangrijke rol speelde. Tot slot is er een conclusie gegeven met betrekking tot de betekenis van de onderzochte gegevens voor de plannen van provincie Fryslân om zich als woonprovincie te profileren.

4.1 Landelijk wonen

Wonen in een landelijk woonmilieu lijkt een erg populaire woonvorm wanneer men verschillende woningbehoefteonderzoeken bestudeert. Het begrip landelijk wonen wordt hierin vaak breder gehanteerd en beslaat vaak meerdere woonmilieus dan de ABF-typing voor landelijk wonen aangeeft (zie figuur: 2.2). Dit is een gevolg van het feit dat het begrip landelijk wonen in de praktijk vaak gebruikt wordt in combinatie met de marketing van het woonproduct. Hierin wordt geprobeerd het romantische beeld wat men van het platteland heeft te bevestigen. Wanneer gesproken wordt over landelijke woonwensen gaan deze vaak meer over het begrip suburbaan wonen, die de woonmilieus 'Groenstedelijk', 'Centrum-dorps' en 'Landelijk' beslaan. De landelijke woonwens heeft betrekking op de beeldvorming die men heeft van landelijke woonmilieus en is grotendeels afhankelijk van psychologische en sociologische factoren. Een gevolg hiervan is dat de wens zich meer uit in een combinatie van verschillende rurale kenmerken, dan het milieu op zich. Bij de bestudering van de landelijke woonwensen wordt daarom rekening gehouden met de ruime interpretatie van het begrip en concept 'Landelijk wonen' (zie ook paragraaf 2.5.1 en 2.5.2).

Bij de bestudering van de vraag moet er onderscheid gemaakt worden in een *latente* en een *manifeste* vraag. De latente vraag benadrukt meer wat mensen echt willen en de latente vraag geeft meer het gedrag van mensen op de woningmarkt weer. De woonwensen die mensen hebben komen vaak niet geheel tot uitdrukking in hun daadwerkelijke verhuisgedrag, maar worden vaak aangepast aan de haalbaarheid hiervan. Dit heeft te maken met de verschillende mogelijkheden en/of beperkingen die mensen hebben. Rijke mensen hebben bijvoorbeeld meer (financiële) mogelijkheden om hun landelijke woonwens te realiseren en oudere mensen minder beperkingen omdat zij bijvoorbeeld niet afhankelijk zijn van hun werk. Ook de beperkingen op de Nederlandse woningmarkt kunnen oorzaak zijn van het feit dat woonwensen niet geheel tot uitdrukking komen in de daadwerkelijke verhuizingen. Een beperkt aanbod in een bepaald type woonmilieu is hier een voorbeeld van (Dam et al., 2003). Het Ruimtelijk Plan Bureau (RPB, 2003) geeft in haar onderzoek 'Landelijk wonen' aan dat *verhuisgedrag* daarom nauwelijks inzicht zal geven in de aard en omvang van de vraag naar landelijk wonen. Onderzoek naar *verhuiscapaciteit* geeft een beter beeld van de landelijke woonwensen die mensen hebben. Hieronder wordt daarom de verhuiscapaciteit tegen een aantal verschillende achtergrondkenmerken afgezet om inzicht te krijgen in landelijke woonwensen.

Van de onderzochte verhuiscapaciteiten (WBO, 2002) wil 14% wonen in een plaats met minder dan 10.000 inwoners wonen en 13% naar een woning buiten de bebouwde kom. Van alle verhuiscapaciteiten resulteert dit in een vraag van ca. 22% mensen die landelijk willen wonen. Het huidige woonmilieu of

mate van stedelijkheid van de verhuigeneigden die in een plaats met minder dan 10.000 inwoners varieert sterk. Uit de categorie 'sterk-stedelijk' wil 13 procent landelijk wonen en vanuit de categorie 'niet-stedelijk' zij dit 50 procent. Wanneer we naar de verhuigeneigden met de wens om buiten de bebouwde kom te wonen kijken, zijn er tussen het huidige woonmilieu of huidige mate van stedelijkheid niet of nauwelijks verschillen te constateren (Dam, et al., 2003).

Tabel 4.1: Huidige en gewenst woonmilieu verhuigeneigden

		HUIDIGE WOONMILIEU						
		CENTRUM-STEDELIJK	BUITEN-CENTRUM	GROEN-STEDELIJK	CENTRUM-DORPS	LANDELIJK WONEN	TOTAAL	
GEWENST WOONMILIEU	CENTRUM-STEDELIJK	Aantal percentage	465 42,5%	1241 17,5%	301 18,5%	352 9,6%	131 12,7%	2490 17,1%
	BUITEN-CENTRUM	Aantal percentage	327 29,7%	3212 45,3%	387 23,8%	358 9,7%	128 12,5%	4412 30,8%
	GROEN-STEDELIJK	Aantal percentage	173 15,7%	1757 24,8%	618 37,9%	238 6,5%	58 5,6%	2844 19,6%
	CENTRUM-DORPS	Aantal percentage	88 8,0%	551 7,8%	202 12,4%	2365 64,2%	250 24,3%	3456 23,8%
	LANDELIJK WONEN	Aantal percentage	47 4,3%	332 4,7%	121 7,4%	370 10,0%	461 44,8%	1331 9,2%
	TOTAAL	Aantal percentage	1100 100%	7093 100%	1629 100,0%	3683 100,0%	1028 100,0%	14533 100,0%

(bron: WoON 2006, eigen bewerking)

Wanneer we naar tabel 4.1 kijken zien we het verband tussen de woonwensen vanuit het huidige en het gewenste woonmilieu. Gemiddeld genomen wil ongeveer de helft van de mensen in hetzelfde woonmilieu blijven wonen. De mensen uit het woonmilieu 'centrum-dorps' houden met 64,2% het meest vast aan hun huidige woonmilieu (Van den Broek & de Jong, 2007).

Het Ruimtelijk Planbureau concludeert uit haar onderzoek naar landelijk wonen (op basis van WBO 2002) dat er een beperkte maar significante vraag naar landelijk wonen is. De vraag naar landelijk wonen wordt hierbij uitgesplitst worden naar: wonen buiten de bebouwde kom, wonen in kleine nederzettingen en wonen in een landelijker woongemeente dan de huidige. De huishoudens met hogere inkomens, gepensioneerde ouderen en gezinnen met kinderen worden gezien als de groepen waarbij de landelijke woonwensen zich mogelijk zullen vertalen in daadwerkelijke verhuizingen. Kortom: de verhuisstroom naar de suburbane woonmilieus zal de groepen huishoudens betreffen met een duidelijke woonwens en/of minder beperkende factor. Dit komt respectievelijk neer komt op de wens van gezinnen naar meer ruimte en rust met grotere financiële mogelijkheden en gepensioneerde ouderen die niet meer rekening hoeven te houden met woon-werk-afstanden.

Het Ruimtelijk planbureau constateert een tekort van totaal 60.000 woningen in woonplaatsen met minder dan 10.000 inwoners en een tekort van 130.000 woningen in de plattelandswoonmilieus ('Centrum-dorps' en 'Landelijk wonen'). In het rapport worden de grootste tekorten per provincie aangegeven waarin de provincie Fryslân echter ontbreekt (Dam et al., 2003).

Het RIGO (2004) heeft in haar rapport 'Landelijk-dorps wonen: vraag en aanbod' tevens onderzoek gedaan naar landelijke woonmilieus (tevens op basis van WBO 2002), maar heeft hierin een regionale

differentiatie (per provincie/soort gebied) van vraag en aanbod in aangebracht. Bij de woningtekorten wordt onderscheid gemaakt in een *'statisch tekort'* en een *'potentieel tekort'*. Bij bestudering van het statische woningtekort wordt uitgegaan van de *'urgent verhuiscandidate'*: de doorstomer of starter die actief woningzoekend is en binnen een jaar een woning wil accepteren. Het potentiële tekort gaat uit van de *'actief verhuiscandidate'*: alle verhuiscandidates die binnen twee jaar willen verhuizen (ook de verhuiscandidates die nog geen actie hebben ondernomen). In dit onderzoek is het potentiële tekort van belang, maar om een beter beeld te geven van de woningmarkt in Fryslân wordt tevens het statische tekort genoemd. In tabel 4.2 is een overzicht gegeven van de verhouding tussen de urgente en potentiële tekorten per woonmilieu in Fryslân. De grootste toename tussen het statische en potentiële woningtekort is te constateren in de woonmilieus *'groenstedelijk'* en *'landelijk wonen'*. Dit is mede een gevolg van het feit dat dit tevens de woonmilieus zijn die het minst door de urgent woningzoekenden worden gezocht.

Tabel 4.2: *statisch en potentieel tekorten woonmilieus in Fryslân*

	CENTRUM- STEDELIJK	BUITEN- CENTRUM	GROEN- STEDELIJK	CENTRUM- DORPS	LANDELIJK WONEN	TOTAAL
URGENT WONINGTEKORT/OVERSCHOT IN FRYSLAN	1.000-	-	500	1.500-	500-	3.500-
URGENT WONINGTEKORT/OVERSCHOT ALS PERCENTAGE VAN DE VOORRAAD	-11%	0%	-2%	-2%	-1%	-1%
POTENTIEEL TEKORT/OVERSCHOT WOONMILIEUS FRYSLAN	4.000-	2.500-	3.500	3.500-	5.000-	18.500-
TOENAME TUSSEN POTENTIEEL EN URGAENT WONINGTEKORT	4x	0x	7x	2x	10x	5x

(bron: RIGO, 2004)

Wanneer we in tabel 4.3 de potentiële tekorten van landelijke woonmilieus in Fryslân vergelijken met de tekorten in de rest van Nederland kunnen we constateren dat er in de provincie Fryslân een betrekkelijk gering tekort is aan landelijke woonmilieus. Ook blijkt hieruit dat in Nederland het tekort aan groenstedelijke woonmilieus verreweg het grootst is, tegenover een overschot in het woonmilieu *'buitencentrum'*. Zowel de grootste overschotten als tekorten aan de woonmilieus concentreren zich in de provincies Noord- en Zuid-Holland (RIGO, 2004).

Om de vraag naar landelijk-dorps wonen nader te specificeren heeft RIGO een clusteranalyse met een aantal woonwensprofielen gemaakt. De clusters zijn gevormd op basis van de variabelen *'type woning'* en *'gewenste locatie'*. Met behulp van deze verschillende woonwensprofielen is op basis van *'type huishouden'*, *'leeftijd'* en *'inkomen'* de vraag naar landelijke woonmilieus redelijk gedetailleerd per provincie in beeld gebracht (Keurs et al., 2004). De resultaten van de clusteranalyse geven een beeld van de interne tekorten en overschotten per provincie naar woonmilieus en bijbehorende woonproducten.

Omdat de pilot *'Landelijk wonen in Fryslân'* zich richt op het aantrekken van mensen van buiten de provincie Fryslân zijn deze gegevens minder van belang. Om de mogelijkheden voor het aantrekken van mensen buiten de provincie Fryslân in beeld te brengen worden in de volgende paragrafen verhuiscandidate, verhuismotieven en verhuiscandidate met elkaar in verband gebracht op basis van verschillende achtergrondkenmerken.

Tabel 4.3: Potentieel woontekort/overschot naar provincie en woonmilieu in absolute aantallen

	CENTRUM- STEDELIJK	BUITEN- CENTRUM	GROEN- STEDELIJK	CENTRUM- DORPS	LANDELIJK WONEN	TOTAAL
GRONINGEN	7.000-	3.000	9.500-	2.500-	5.500-	21.000-
FRIESLAND	4.000-	2.500-	3.500	3.500-	5.000-	18.500-
DRENTHE	1.000-	2.000-	5.000	5.000-	4.500-	17.500-
OVERIJSSSEL	8.500-	7.500	13.500	7.500-	7.500-	30.000-
FLEVOLAND	2.500-	2.000	4.500	1.000	1.500-	6.000-
GELDERLAND	16.000-	8.000-	20.000-	14.500-	14.500-	73.000-
UTRECHT	26.500-	0-	26.000-	4.000-	3.000-	59.500-
NOORD-HOLLAND	54.500-	27.000	53.000-	16.500-	5.000-	102.000-
ZUID-HOLLAND	37.500-	36.000	56.500-	12.500-	12.000-	83.000-
ZEELAND	2.500-	2.000-	3.000-	2.000-	1.000-	11.000-
NOORD-BRABANT	21.500-	3.500	27.500-	17.000-	12.000-	74.500-
LIMBURG	7.000-	1.000	13.000-	5.000-	1.500-	25.000-
NEDERLAND	188.500-	64.500	234.500-	88.500-	73.500-	520.500-

(bron: RIGO, 2004)

SAMENGEVAT



4.2 Verhuiscapaciteit en verhuismotieven

In het WoON 2006 onderzoek komt naar voren dat er maar liefst 3 miljoen mensen zijn (24% van bevolking ouder dan 18 jaar) die de komende twee jaar verhuisplannen hebben. Deze groep worden de verhuiscapaciteit genoemd. Elke verhuizing gaat allereerst gepaard met de intentie om te willen verhuizen waarbij verschillende motieven een rol spelen. Voor de één is de huidige woning een reden om te gaan verhuizen en voor de ander een verandering van baan. Niet elke verhuiscapaciteit leidt tot een daadwerkelijke verhuizing. Wanneer de gewenste woning niet wordt aangeboden of deze bijvoorbeeld niet past binnen het beschikbare budget van de verhuiscapaciteit, kan van de verhuizing worden afgezien (Van den Broek & de Jong, 2007).

De verschillende verhuiscapaciteiten die bij een verhuiscapaciteit spelen kunnen ingedeeld worden in de volgende groepen: levenscyclus, arbeidsmarktgedrag en woonwensen (Feijten & Visser, 2006). Het CBS (2007) onderscheidt in haar analyse vijf soorten verhuiscapaciteiten. Naast de bovengenoemde groepen worden ook *gezondheids- en zorgmotieven* en *overige motieven* onderscheiden.

Tabel 4.4: groepen en subgroepen verhuismotieven onderscheiden in onderzoek



(bron: CBS 2006, eigen bewerking)

Omdat het grootste gedeelte van de genoemde verhuismotieven onder de groep 'woonwensen' vallen is deze groep door het CBS opgesplitst in de subgroepen 'woning' en 'woonomgeving' (zie tabel 4.4). De invloed van deze twee verschillende motieven komt zo beter naar voren (Van den Broek & de Jong, 2007).

In het vervolg van dit onderzoek zullen vooral de woonwensmotieven benadrukt worden omdat deze de vraag naar landelijke woonmilieus indirect weergeven. Allereerst zal de mate van verhuigeneidheid naar haar verschillende achtergrondkenmerken in beeld worden gebracht, waarbij gekeken wordt hoe vaak het motief 'huidige woning' of 'woonomgeving' genoemd wordt. Er wordt per leeftijdscategorie, huishoudensamenstelling, herkomst, opleidingsniveau en inkomenscategorie in beeld gebracht hoe groot het belang is om de huidige woning of woonomgeving te 'upgraden'. Op basis van dezelfde achtergrondkenmerken wordt er vervolgens gekeken naar gerealiseerde verhuisafstanden. Door de verhuigeneidheid naar achtergrondkenmerken en gerealiseerde verhuisafstanden met elkaar in verband te brengen ontstaat er een helder beeld van de vraag naar Landelijke woonmilieus. Ook krijgt men op deze manier een idee van de opgave om met landelijke woonmilieus mensen van buiten de provincie Fryslân aan te kunnen trekken (Feijten & Visser, 2005).

4.2.1 Verhuigeneidheid

De meeste mensen zullen in de regel pas verhuigeneid zijn wanneer de verhuizing een duidelijke verbetering zal betekenen ten opzichte van de huidige woonsituatie. ...'Een verhuizing komt voort uit een discrepantie tussen de huidige en gewenste woonsituatie'... (Van den Broek & de Jong, 2007). De mindere tevredenheid met de huidige woonsituatie heeft betrekking op de *kwaliteit* en *waardering* van de huidige woning en woonomgeving. De *waardering* van de huidige woonomgeving heeft het meeste effect op de verhuigeneidheid gevolgd door de ontevredenheid van de huidige woning. De *kwaliteit* van de huidige woning en woonomgeving heeft minder invloed op de verhuigeneidheid.

Bijna de helft van de verhuigeneiden noemt de huidige woonsituatie als belangrijkste verhuismotief. De huidige woning neemt hierbij 31 procent voor zijn rekening, gevolgd door de woonomgeving met 15 procent. Naast de huidige woonsituatie worden demografische motieven vaak genoemd (22%). Ook combinaties van de huidige woonsituatie en demografische motieven zijn voorbeelden van verhuismotieven, maar zijn lastig in beeld te brengen. Een volgende stap in de wooncarrière of het krijgen van kinderen zijn hier voorbeelden van.

Wanneer we verder inzoomen op de huidige woonsituatie kan geconstateerd worden dat de woonduur en prijsklasse van de huidige woning van invloed is op de verhuigeneidheid. De verhuigeneidheid neemt af wanneer de prijsklasse van de woning toeneemt. Voor de woonduur geldt: hoe langer men in

de woning woont, hoe minder de verhuiscgenigheid men is. Bij een huurder is dit verband sterker aanwezig dan bij een eigenaar-bewoner.

Naar de huidige woonomgeving gekeken komt naar voren dat de verhuiscgenigheid onder mensen die in en rond het centrum van steden wonen groter is dan mensen buiten de stad: de verhuiscgenigheid neemt af naar mate mensen landelijker wonen. Tabel 4.2 liet reeds zien dat verhuiscgenigde mensen vaak een iets landelijkere (lees groenere) woonomgeving wensen dan de huidige. Ook blijkt uit deze tabel dat grote stappen van bijvoorbeeld een centrum-stedelijk naar een landelijk woonmilieu bijna niet gemaakt worden, althans niet in grote aantallen. De stedelijke omgeving (en voorzieningen) blijft een grote aantrekkingskracht houden (Van den Broek & de Jong, 2007).

Naast de mindere tevredenheid met de woonsituatie (woning en woonomgeving) zijn de achtergrondkenmerken als leeftijd, huishoudensamenstelling, herkomst, opleidingsniveau en inkomen van invloed op aard van de verhuiscgenigheid.

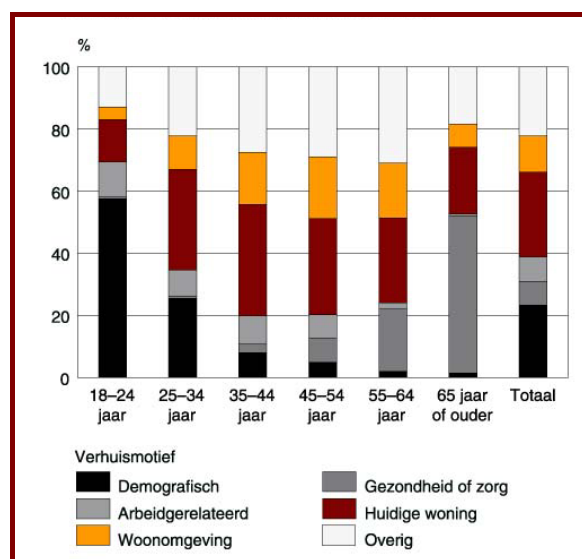
Tabel 4.5: Verhuiscgenigheid naar leeftijd

LEEFTIJD	18-24 JAAR	25-34 JAAR	35-44 JAAR	45-54 JAAR	55-64 JAAR	65 JAAR OF OUDER	TOTAAL
VERHUISCGENIGHEID	48%	39%	23%	17%	14%	12%	24%

(Bron: WoON 2006, eigen bewerking)

Leeftijd heeft een grote invloed op verhuiscgenigheid. Zoals tabel 4.5 laat zien bezit leeftijd en verhuiscgenigheid een sterk verband: hoe ouder mensen worden, hoe minder verhuiscgenigd men is. Meer van de helft van de ouderen (65+) geven aan in hun huidige woning oud te willen worden. In tabel 4.6 wordt leeftijd en verhuiscgenigheid gecombineerd met de te onderscheiden verhuiscmotieven. In de tabel valt op dat de genoemde verhuiscmotieven per leeftijdscategorie behoorlijk uiteenlopen. Voor de categorie 18-24 jaar is het verhuizen op zich verreweg de belangrijkste reden en bij de verhuiscgenigden boven de 65 jaar is hun gezondheid of behoefte aan zorg de belangrijkste reden. Als we kijken naar de leeftijdscategorie 25-34 jaar zijn de belangrijkste genoemde verhuiscmotieven een combinatie van zowel verhuizen op zich (demografisch) als de 'huidige woning' en 'woonomgeving'.

Tabel 4.6: Verhuiscgenigheid naar leeftijd en verhuiscmotieven

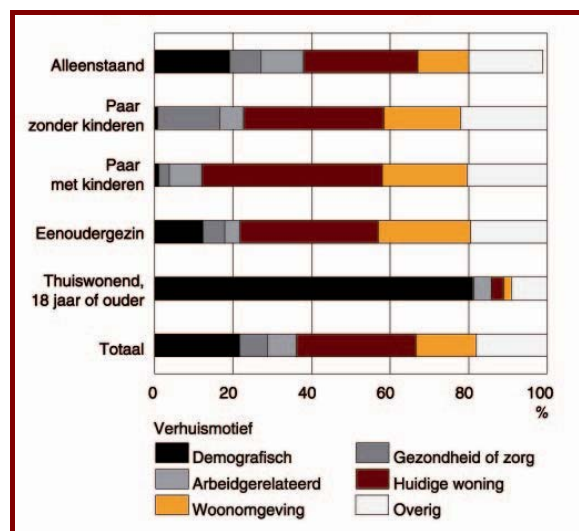


(bron: WoON 2006, bewerking CBS)

Bij de overige leeftijdscategorieën (35-44/55-64) zijn de 'huidige woning' en 'woonomgeving' de belangrijkste verhuismotieven, waarbij het motief 'huidige woning' minder vaak genoemd wordt naarmate men ouder wordt. Het motief 'woonomgeving' blijft per leeftijdscategorie nagenoeg gelijk.

Als we verhuiscategorieën naar huishoudensamenstelling en verhuismotieven in tabel 4.7 bekijken blijkt dat de paren met en zonder kinderen en de eenoudergezinnen de meeste baat hebben bij het optimaliseren van de woning en woonomgeving. De tabel laat niet zien dat deze typen huishoudens, met uitzondering van de eenoudergezinnen, een relatieve lage verhuiscategorieën hebben met respectievelijk 17 en 18 procent. De eenoudergezinnen hebben met 32 procent een grotere verhuiscategorieën. Dit is te verklaren uit het feit dat het verbreken van een relatie vaak samengaat met een verslechtering van de financiële situatie, waardoor de alleenstaande ouder min of meer gedwongen is te verhuizen. Ook alleenstaanden geven aan de huidige woning en woonomgeving belangrijk te vinden, hun verhuiscategorieën bedraagt 28 procent. Jongeren (thuiswonend, 18 jaar of ouder) zijn met 51 procent het meest verhuiscategorieën, waarbij de woning en woonomgeving bijna geen rol speelt. Het verhuizen op zich is voor hen verreweg het belangrijkste motief.

Tabel 4.7: Verhuiscategorieën naar huishoudensamenstelling en verhuismotieven



(bron: WoON 2006, bewerking CBS)

Herkomstgroep en opleidingsniveau blijken niet of nauwelijks invloed uit te oefenen op de genoemde woonmotieven. Vanuit deze achtergronden zijn de 'niet-Westerse allochtonen' en de 'hogere opgeleiden' het meest verhuiscategorieën. De hogere verhuiscategorieën van de niet-westerse Allochtoon kan verklaard worden door zowel een lagere woontevredenheid (achterstandswijk) als gevolg van culturele verschillen. Bij de groep 'hogere opgeleiden' kan een verklaring gegeven worden door het feit dat deze mensen sneller verwachten vanwege hun werk te moeten verhuizen. Dit is gedeeltelijk een gevolg van een minder gelijkmatige spreiding of concentratie (Randstad) van hooggekwalificeerde banen in het land. Bij verhuiscategorieën naar inkomen is een omgekeerd verband met die van opleidingsniveau te vinden: hoe hoger het inkomen, hoe lager de verhuiscategorieën. De hoogte van het inkomen heeft lichte invloed op het noemen van woonmotieven. Dit heeft te maken hebben met het feit dat mensen met een hoger salaris een ruimere keus op de woningmarkt hebben (Van den Broek & de Jong, 2007).

4.2.2 Verhuismotieven landelijk wonen

Wanneer men verhuiscapabel is spelen er vaak verschillende verhuismotieven tegelijk een rol. Hierdoor is het moeilijk te bepalen welk verhuismotief doorslaggevend is (Van den Broek & de Jong, 2007). Zoals eerder vermeld is in de verhuismotievengroep 'woonwensen' de beeldvorming van een bepaald woonmilieu erg belangrijk. Deze beeldvorming is afhankelijk van verschillende psychologische en sociologische factoren. Vanuit deze verschillende factoren wordt er in de woonwensmotieven onderscheid gemaakt in 'push' en 'pull' factoren. Pushfactoren zijn motieven die verklaren waarom men de huidige woonsituatie wil verlaten en pullfactoren zijn motieven waarom men naar de nieuwe woning wil verhuizen. Combinaties van zowel push- als pullfactoren komen ook voor. Door een groot deel van de verhuiscapabele stedelingen worden de 'pull-factoren' van het landelijk gebied het meest genoemd. Het landelijke gebied wordt door de stedeling als aantrekkelijk ervaren (Dam et al., 2003). Van den Broek en de Jong (2007) concluderen in hun analyse van woonwensen dat bij veel verhuiscapablen sprake is van 'zachte' verhuiscapabiliteit. Kort gezegd betekent dit dat de genoemde wensen een grote mate van aanpasbaarheid hebben.

Heins (2002) heeft onderzoek gedaan naar de hardheid van de woonwensen ten aanzien van landelijke woonmilieus door stedelingen. Naast het noemen van de belangrijkste voorkeuren werd gevraagd naar de 'belangrijkheid' ofwel 'hardheid' van deze woonwens. Per voorkeur of woonwens kon men aangeven of dit een 'harde', 'vervangbare' of 'zachte' wens betrof.

Rust, open ruimte, groen, natuur, veiligheid en sfeer worden door een groot deel (80%) van de stedelingen als belangrijk ervaren. Rust en sociale veiligheid worden hierbij als harde voorkeuren genoemd en open ruimte, natuur en sfeer voor een groot deel als zachte voorkeuren. De aanwezigheid van eigen groen wordt als de belangrijkste woonwens ervaren. Daarnaast worden de 'woning', de 'soort locatie' (plaats, provincie, landsdeel) en de 'soort plaats' (buitengebied, dorp, stad) als belangrijkste voorkeuren genoemd. 'Voorzieningen' worden het minst belangrijk ervaren met uitzondering van de 'nabijheid van winkels', deze werd vaak als harde eis genoemd. De meeste respondenten spreken geen voorkeur uit over het gewenste woonmilieu, maar geven aan naar een woonmilieu te willen verhuizen met landelijke kenmerken.

Een grote woning met eigen tuin in de rustige, veilige en groene omgeving lijkt de vraag (van stedelingen) naar landelijk wonen het beste weer te geven. De meeste respondenten willen de woonvoorkeuren 'woning', 'woonomgeving' en 'woonlocatie' liever aan passen, dan over een lange afstand te verhuizen. Slechts een klein deel van de verhuiscapabele stedelingen wil 'echt' landelijk wonen. Er blijft een aanzienlijk groot aantal stedelingen een voorkeur houden voor het minder suburbane wonen houden, voornamelijk in de vorm van 'groen-stedelijk' wonen. De stedeling wil aan de rand van de stad blijven wonen met de kenmerken van een dorp (Heins & van Dam, 2003).

SAMENGEVAT

- *De helft van de verhuiscapablen noemt de huidige woonsituatie als belangrijkste verhuismotief: 31% huidige woning, 15% huidige woonomgeving*
- *De verhuiscapabiliteit neemt af naarmate mensen landelijker wonen*
- *Mensen tussen de 35 en 64 jaar, gezinnen met en zonder kinderen en alleenstaande ouders noemen de huidige woningsituatie als belangrijkste verhuisreden*
- *Een grote woning met eigen tuin in een rustige, veilige en groene woonomgeving lijkt de vraag naar landelijk wonen het beste weer te geven*

4.3 Verhuismotieven en verhuisafstanden

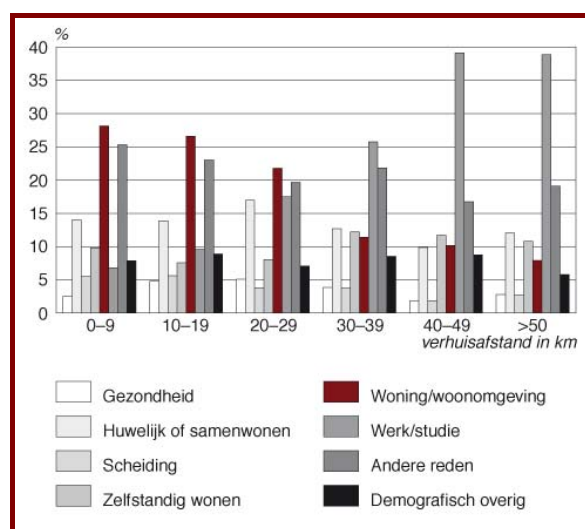
Naast de verhuisgeneigdheid op verschillende achtergrondkenmerken en de verhuismotieven te hebben geanalyseerd is het van belang om deze bevindingen te koppelen met verhuisafstanden. Op deze manier zal er een helder beeld ontstaan hoe groot de kans is om doormiddel van de ontwikkeling van landelijke woonconcepten mensen van buiten de provincie Fryslân aan te kunnen trekken.

Het grootste deel van de daadwerkelijke verhuizingen vinden plaats binnen de gemeentegrenzen, slechts een derde deel verhuist buiten de huidige gemeentegrenzen. Van de verhuizingen buiten de gemeentegrenzen zijn de verhuisafstanden voor meer dan een kwart van de gevallen minder dan 10 kilometer. Boven de verhuisafstand van 10 km neemt het aantal verhuizingen af naarmate de afstand toeneemt. Na een verhuisafstand van 50 km nemen het aantal verhuizingen heel geleidelijk af. Verhuizingen boven de 100 km komen heel weinig voor.

Wanneer verhuisafstand naar leeftijd wordt uitgezet valt op dat de leeftijd bijna geen invloed heeft op de verhuisafstand. Jongeren verhuizen iets minder vaak over korte afstanden (>20 km) en ouderen iets meer. Naar lange afstanden gekeken (>50 km) valt op dat deze overheerst wordt door de jongste leeftijdscategorie (18-24 jaar) met 37% tegenover een gemiddelde van 28% van de overige leeftijdscategorieën. Studiegerelateerde verhuisredenen zijn hier een verklaring voor. Opvallend is dat de verhuisafstanden tussen de 20 en 50 kilometer in alle leeftijdscategorieën weinig voor komen. ...'Men verhuist over een kleine afstand, waardoor men zijn locatiespecifieke kapitaal grotendeels kan behouden, ofwel men krijgt een binding met een situatie op zodanig grote afstand dat dagelijks op-en-neer reizen ondoenlijk is'... (Feijten & Visser, 2005).

Ook bij de verhuisafstand naar huishoudensamenstelling zijn geen grote verschillen tussen de categorieën te constateren. De helft van de samenwonenden met en zonder kinderen verhuizen binnen een afstand van 20 kilometer. Eenoudergezinnen verhuizen circa 8% vaker over een afstand van 10-20 kilometer en ongeveer 5% minder over lange afstanden (>50 km). Daarnaast verhuizen alleenstaanden vaker over lange afstanden (+11%) en minder over korte afstanden (-10%). Net als bij de 'verhuisafstanden naar leeftijd' zijn er bij de 'verhuisafstanden naar huishoudensamenstelling' weinig verhuisbewegingen met een verhuisafstand tussen de 20 en 50 kilometer vanaf de verlaten gemeente. Hiervoor kan dezelfde verklaring worden gegeven.

Tabel 4.8: Verhuizingen naar verhuismotief en verhuisafstand



(bron: WoON 2006, bewerking CBS)

Wanneer verhuismotieven en verhuisafstand met elkaar in verband worden gebracht laat tabel 4.8 zien dat de 'woning en/of woonomgeving' binnen de verhuisafstand van 20 kilometer als belangrijkste verhuisreden wordt opgegeven. Ook is te zien dat hoe groter de verhuisafstand is, hoe minder vaak de woning en/of woonomgeving als reden wordt genoemd. Bij verhuisafstanden boven de 20 kilometer wordt het verhuismotief 'werk/studie' steeds belangrijker, bij verhuisafstanden boven de 30 kilometer is het de meeste genoemde reden en bij verhuisafstanden boven de 40 kilometer overheerst hij sterk (Feijten & Visser, 2005).

SAMENVAT

- *Het grootste deel van de daadwerkelijke verhuizingen vinden plaats binnen de gemeentegrenzen, slechts een derde deel verhuist buiten de huidige gemeentegrenzen*
- *Wanneer 'huidige woning' of 'woonomgeving' als belangrijkste verhuismotief wordt opgegeven, zijn de verhuisafstanden die hierbij horen laag, groot deel >20 km.*
- *Leeftijd en huishoudenssamenstelling hebben bijna geen invloed op de gerealiseerde verhuisafstanden*
- *... 'Men verhuist over een kleine afstand, waardoor men zijn locatiespecifieke kapitaal grotendeels kan behouden, ofwel men krijgt een binding met een situatie op zodanig grote afstand dat dagelijks op-en-neer reizen ondoenlijk is'... (Feijten & Visser, 2005).*

4.4 Aantrekken mensen van buiten Fryslân

De belangrijkste reden voor de ontwikkeling van de pilot 'Landelijk wonen Fryslân' is het aantrekken van mensen van buiten de provincie. In de voorgaande paragrafen is gebleken dat de verhuigeneidheid van mensen, die als belangrijkste reden de woning en woonomgeving namen, niet erg hoog is. Ook wanneer de verhuigeneidheid in verband wordt gebracht met verhuisafstanden komt naar voren dat verhuisbewegingen vanwege woning en woonomgeving voor het overgrote deel in eigen gemeente of regio plaatsvinden.

Als we naar de verhuisbewegingen van afgelopen jaren in de provincie Fryslân (WoboF, 2007) kijken geeft dit een ander beeld dan de voorgaande constatering suggereren. Een relatief groot gedeelte van de verhuizingen in de provincie Fryslân komen voor rekening van de doorstromer van buiten de provincie. Tabel 4.9 laat zien dat er in totaal maar liefst 11% van de verhuisbewegingen de doorstromers van buiten betrof. Alle regio's in Fryslân trekken mensen van buiten de provincie aan, waarbij men voor een groot deel een koopwoning betrok. Ook geeft de tabel aan dat de regio's 'Zuidrand' en 'IJsselmeerkust' het meest populair zijn bij mensen die van buiten de provincie naar Fryslân verhuisd zijn. Zij namen respectievelijk 20% en 18% van de verhuisde doorstromers van buiten de provincie voor hun rekening (RIGO, 2007). De aanwezigheid van recreatie en ruime watersportvoorzieningen in deze regio's kan hiervoor een verklaring zijn.

Uit onderzoek is gebleken dat frequent bezoek van mensen aan een bepaalde regio een positieve invloed heeft op het beeld van die betreffende regio's en daarmee hun bereidheid om hierheen te verhuizen (Heins & van Dam, 2003). Doordat bijvoorbeeld veel mensen van buiten de provincie Fryslân hun boot in de een van de havenplaatsen aan de IJsselmeerkust hebben liggen, kan dit de grotere aantrekkingskracht van deze regio verklaren.

Opvallend in tabel 4.9 is dat de regio 'Zuidrand' voor doorstromers van elders uit de provincie juist het minst populair is met slechts 6 procent van de verhuisbewegingen. De regio 'IJsselmeerkust' is

daarentegen net als bij de doorstromer van buiten de provincie ook bij de doorstromer van elders uit de provincie de meest populaire regio en neemt 21 procent van de verhuisbewegingen voor zijn rekening.

Tabel 4.9: Herkomst verhuisden per regio in huur- en koopwoningen

	REGIO	STADS-REGIO	NOORD-OOST	NOORD-WEST	A7-ZONE	IJSSEL-MEERK.	ZUID-RAND	TOTAAL
HUUR	DOORSTROMERS ELDERS FRYSLAN	10%	11%	16%	15%	20%	6%	12%
	DOORSTROMERS BUITEN FRYSLAN	6%	8%	8%	8%	18%	16%	8%
KOOP	DOORSTROMERS ELDERS FRYSLAN	24%	22%	22%	19%	22%	14%	21%
	DOORSTROMERS BUITEN FRYSLAN	11%	12%	11%	14%	18%	23%	14%
TOTAAL	DOORSTROMER ELDERS FRYSLAN	16%	17%	19%	17%	21%	10%	17%
	DOORSTROMERS BUITEN FRYSLAN	8%	10%	10%	11%	18%	20%	11%

(bron: WoboF Fryslân, eigen bewerking)

Er is bijna geen onderzoek gedaan naar wat mensen vanuit andere provincies beweegt om naar de provincie Fryslân te verhuizen. In het nieuwe Woningbehoefteonderzoek 'De woningmarkt in Fryslân: 2007-2016' (RIGO, 2007) is in beeld gebracht wat de vijftien belangrijkste genoemde verhuisredenen waren van doorstromers van buiten de provincie Fryslân.

Tabel 4.10 toont dat redenen met betrekking tot woning en woonomgeving het meest zijn genoemd. Ook blijkt uit de tabel dat hierbij geen groot verschil te constateren is met het noemen van een 'nieuwe baan' als belangrijkste verhuisreden. Ondanks het veelvuldig noemen van woonmotieven concludeert het RIGO dat dit slecht voor weinig mensen van buiten aanleiding zal zijn om naar Fryslân toe te verhuizen. De genoemde redenen zullen volgens het RIGO echter wel een belangrijke rol spelen bij de keuze voor de uiteindelijke woonplaats.

Tabel 4.10: 15 meest genoemde verhuisredenen van doorstromers van buiten Fryslân

NR.	VERHUISREDEN	-%-
1.	EEN ANDER TYPE WONING	30%
2.	LANDELIJKER WOONOMGEVING	30%
3.	EEN WOONOMGEVING MET MEER GROEN	27%
4.	GROTERE TUIN	26%
5.	GROTERE WONING	25%
6.	NIEUWE BAAN	24%
7.	VERANDERING IN GEZIN	21%
8.	DICHTER BIJ FAMILIE OF VRIENDEN	21%
9.	MINDER OVERLAST MEDEBEWONERS	19%
10.	EEN WOONOMGEVING MET MEER WATER	16%
11.	VEILIGER WOONOMGEVING	15%
12.	PARKEERGELEGENHEID OP EIGEN KAVEL	13%
13.	KINDVRIENDELIJKER WOONOMGEVING	12%
14.	VAN HUUR NAAR KOOP	11%
15.	MINDER GEHORIGE WONING	10%

(bron: WoboF Fryslân, eigen bewerking)

LEGENDA	
NR.	= reden m.b.t. woning
NR.	= reden m.b.t. woonomgeving

4.5 Conclusie

De term landelijk wonen wordt in de praktijk breed toegepast. Een gevolg hiervan is dat de vraag naar landelijk wonen in onderzoek ook breder gehanteerd wordt dan de ABF-typologie voor woonmilieus. Eigenlijk wordt er meer gesproken over het suburbane wonen die de woonmilieus 'Groenstedelijk', 'Centrum-dorps' en 'Landelijk' beslaan. Zowel het Ruimtelijk Planbureau (RPB, 2003) als het RIGO (2004) concluderen dat er in de provincie Fryslân een beperkte vraag is naar landelijke woonmilieus. Uit beide onderzoeken blijkt dat de verhuisgeneigdheid afneemt naarmate mensen landelijker wonen. Omdat de meeste mensen in de provincie Fryslân reeds 'landelijk' wonen lijkt dit zich te vertalen in een minder grote vraag naar landelijke woonmilieus.

De verhuisgeneigdheid is het grootst onder mensen die in en rond het centrum van steden wonen. Zij willen vaak iets landelijker wonen wat neerkomt op verhuizingen naar een minder stedelijk woonmilieu. Deze groep mensen zorgt voor een significante vraag naar de volgende landelijke woonmilieus: wonen buiten de bebouwde kom, wonen in kleine nederzettingen en wonen in een landelijker woongemeente dan de huidige (RPB, 2003). Het betreffen hier de huishoudens die minder beperkt zijn of meer mogelijkheden hebben om deze landelijke woonwens te realiseren: huishoudens met hogere inkomens (meer financiële mogelijkheden), ouderen (geen afstand tot werk) en gezinnen met kinderen (meer ruimte en rust). Uit onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS, 2006) blijkt dat dit juist de groepen zijn waarbij de verhuisgeneigd betrekkelijk laag is. Wanneer vervolgens voor dezelfde groepen het verhuisgedrag over verschillende afstanden wordt bekeken blijken dit ook de groepen te zijn die relatief vaak over kleine afstanden verhuizen wanneer zij hun huidige woning en/of woonomgeving als verhuismotief hebben. In het Woningbehoefteonderzoek van de provincie Fryslân zijn de mensen die afgelopen twee jaar van buiten de provincie zijn gekomen gevraagd naar de belangrijkste reden voor de verhuizing. Verhuisredenen met betrekking tot de woning en woonomgeving worden hierbij betrekkelijk vaak genoemd, maar bieden te weinig inzicht in de potentie om meer mensen van buiten Fryslân aan te trekken doormiddel van kwalitatief hoogwaardige landelijke woonmilieus.

PRAKTIJK: ONTWIKKELING EN BELEID

Hoofdstuk 5 bespreekt de resultaten die vanuit de interviews aan gemeenten en projectontwikkelaars naar voren zijn gekomen. Voor het bespreken van de resultaten wordt uitgelegd hoe de link tussen theorie en praktijk is gelegd en hoe het praktijkonderzoek uitgevoerd is. Enkele methoden & technieken die bij het praktijkonderzoek gebruikt zijn worden samen met de inhoud daarvan kort uiteengezet. Nadat de overgang van theorie naar praktijk is geschetst, worden de resultaten van het onderzoek besproken met betrekking tot de deelonderwerpen: concepten & conceptontwikkeling, woonwensen en beleidsontwikkeling in de provincie Fryslân. In de resultaten wordt ter verduidelijking onderscheid gemaakt in de stedelijke- en landelijke gemeenten. De verkregen resultaten uit het praktijkonderzoek aan projectontwikkelaars dienen als aanvulling op de antwoorden die gemeenten hebben gegeven en zijn kort per paragraaf beschreven.

5.1 Van theorie naar empirie

5.1.1 Methoden & technieken

Het empirische kader is gevormd door het interviewen van gemeenten in de provincie Fryslân en enkele projectontwikkelaars die daar actief zijn. Om extra kennis over de gang van zaken en ontwikkelingen in Noord-Nederland te vergaren zijn twee congressen bezocht, die een goed beeld geven wat er in de regio speelt en als extra basis dienen bij het afnemen van de interviews.

5.1.2 Selectie(criteria) gemeenten

De provincie Fryslân heeft al haar zevenentwintig gemeenten benaderd met de vraag een concept te ontwikkelen voor een landelijke wooncluster in haar gemeente ten behoeve van het pilot-project 'Landelijke wonen in Fryslân' (zie paragraaf 3.3.4). De eilandgemeenten Vlieland, Terschelling, Ameland en Schiermonnikoog zijn niet benaderd voor dit pilot-project.

In het pilot-project hebben de gemeenten de mogelijkheid ideeën voor een landelijk wooncluster bij de provincie in te dienen. De ideeën voor dit landelijke wooncluster moeten uitgewerkt worden in de vorm van een concept, die aan een aantal kwalitatieve criteria (zie bijlage III) moet voldoen. Naast het concept van het planidee dienen de beargumentering van de slaagkans en uitvoerbaarheid centraal te staan. Uit de ingeleverde concepten zal de provincie als een soort prijsvraag een selectie maken van de zeven beste woonclusters die daadwerkelijk ontwikkeld mogen worden. Voor de gemeenten die geselecteerd worden betekent dit een extra kans om woningen te bouwen naast het (voor hen leidende) woningbouwrichtgetal of woningbouwcontingent (zie paragraaf 3.3.3). De ontwikkelingen rondom het pilot-project wordt door de provincie gevolgd en geëvalueerd, waarop zij besluit meer ruimte te bieden om landelijke woonkwaliteiten te benutten (Provinciale Staten van Fryslân, 2006).

Omdat in het pilot-project 'Landelijk wonen in Fryslân' het concept van het planidee centraal dient te staan vormde dit een mooie aanleiding om de omgang met het concept Landelijk wonen te verkennen. Voor de ontwikkeling van de pilot-projecten heeft de provincie Fryslân een themamiddag georganiseerd om de gemeenten haar bedoelingen met de pilot toe te lichten. Alle Friese gemeenten, op de gemeente Harlingen na, waren op de themamiddag aanwezig.

Het bezoek aan de themamiddag is in dit onderzoek als aanleiding gebruikt bij het benaderen van de gemeenten door middel van het sturen van een inventarisatie-email. Deze inventarisatie is gedaan omdat niet duidelijk was hoe groot de belangstelling voor de ontwikkeling van een landelijk

wooncluster is en wat dit betekende voor de deelname aan de pilot. In de inventarisatie-email stelt de onderzoeker zichzelf voor en zijn de inhoud en doelen van dit onderzoek kort omschreven. Elke Friese gemeente die de themamiddag bezocht heeft is gevraagd aan te geven of zij van plan is mee te doen aan het pilot-project en of zij enkele ervaring heeft met woningbouwontwikkelingen als deze. Om de verdere communicatie te vergemakkelijken is tevens gevraagd of de gemeente aan wilde geven wie de contactpersoon binnen de gemeente is met betrekking tot woningbouwontwikkelingen.

De reactie op de inventarisatiemails was niet erg groot. Een belronde heeft een vervolg gegeven aan de inventarisatie waarin de gemeenten alsnog naar een antwoord op de bovenstaande vragen is verzocht. Wanneer een gemeente aangaf deel te nemen aan de pilot Landelijk wonen of hier nog geen duidelijkheid over had is er getracht een afspraak te maken voor een interview. Afbeelding 5.1 laat zien dat de belangstelling voor de pilot Landelijk wonen groot is. Zestien van de zevenentwintig gemeenten stonden open voor ontwikkeling van een Landelijke wooncluster, waarvan vijf gemeenten aangaven mee te doen en elf gemeenten hier nog geen duidelijkheid over konden geven. Met alle zestien belangstellende gemeenten is een afspraak gemaakt voor een diepte-interview. Omdat de grote belangstelling voor de ontwikkeling van landelijke woonclusters boven verwachting was en deze over heel Fryslân gezien gelijkmatig was verdeeld is geen verdere selectie tussen gemeenten gemaakt.

Figuur 5.1: Aangegeven belangstelling pilot Landelijk wonen in Fryslân (woonclusters)



Om een compleet beeld te krijgen zijn de gemeenten die aangaven niet mee te doen aan de pilot Landelijk wonen met een tweede e-mail benadert waarin gevraagd is wat hiervoor hun belangrijkste reden is. Tabel 5.1 laat zien dat de redenen hiervoor vaak niet te maken heeft met een mindere belangstelling voor de pilot, maar heeft bijvoorbeeld geen geschikte locatie kunnen vinden of heeft hierover afspraken met buurgemeenten gemaakt. De afspraken tussen buurgemeenten variëren van het gezamenlijk oppakken van het project tot aan bouwafspraken die al vastgesteld waren in bijvoorbeeld een gezamenlijke structuurvisie.

Tabel 5.1: belangrijkste genoemde redenen niet deel te nemen aan pilot bij inventarisatie

AFSPRAKEN BUUR- GEMEENTEN	GEEN GESCHIKTE LOCATIE	GEEN CAPACITEIT GEMEENTE	NEGATIEF BEOORDEELDE ONTWIKKELING	ANDERS	GEEN REACTIE
2x	4x	-	1x	-	4x

5.1.3 Selectie(criteria) projectontwikkelaars

Door de grotere mate van professionaliteit in de omgang met (woon)concepten zijn alleen de grotere projectontwikkelaars die actief zijn in Noord-Nederland voor een interview geselecteerd. Om tot een selectie van ontwikkelaars te komen is gebruikt gemaakt van de in november 2007 verschenen top-101 van grootste vastgoedontwikkelaars in Nederland in het magazine 'PropertyNL'. Daarnaast is gekeken of deze ontwikkelaars deelnamen aan de *themamiddag Landelijk wonen* en het congres *Vastgoedmarkt in Noord-Nederland*. Op basis van deze informatie zijn vijf ontwikkelaars geselecteerd en voor een interview benaderd. Alle ontwikkelaars waren bereid mee te werken aan het onderzoek.

5.1.4 Hypotheses

Op basis van het theoretische kader, het congresbezoek en de actualiteit met betrekking tot Landelijk wonen in de provincie Fryslân zijn de volgende hypothesen opgesteld:

1. *Concepten en conceptontwikkeling spelen een steeds grotere rol in woningbouwontwikkelingen en worden door zowel gemeenten als ontwikkelaars als positief ervaren*
2. *Concepten worden veelal uit oogpunt van marketing en acquisitie gebruikt*
3. *De vraag naar woningen wordt door gemeenten grotendeels vertaald vanuit een locatie en in mindere mate vanuit de vraag naar een concept*
4. *De groeiende kans op krimp in Fryslân wordt door de meeste gemeenten wel gezien, toch zullen gemeenten hierin weinig actie ondernemen en gaan uit van groei*
5. *Gemeenten zullen terughoudend zijn tegenover het in een vroeg stadium betrekken van projectontwikkelaars*
6. *Er zal een grote verscheidenheid zijn in de manier waarop gemeenten woningbouwplannen ontwikkelen, wat terug zal komen in manier waarop zij de pilot voor de ontwikkeling van een Landelijk wooncluster benaderen.*

5.1.5 Variabelen, nauwkeurigheid en betrouwbaarheid

De informatie die vanuit de interviews wordt verkregen is grotendeels kwalitatief van aard. Doordat een groot gedeelte van de Friese gemeenten, zowel de landelijke als stedelijke gemeenten, in het onderzoek zijn betrokken kan gesproken worden van een relatief grote nauwkeurigheid. Doordat de interviews van gemeenten aangevuld zijn met enkele interviews met projectontwikkelaars zorgt dit voor een breder beeld en daardoor een grotere betrouwbaarheid.

5.2 Empirisch onderzoek

Er zal empirisch onderzoek worden gedaan door middel van face-to-face interviews met gemeenten en ontwikkelaars. Doordat de onderwerpen als conceptontwikkeling en integrale planvorming breed interpreteerbaar zijn en vaak een verschillend aantal (nog onbekende) varianten kent is gekozen voor het afnemen van interviews als onderzoeksmethode. Omdat de pilot Landelijk wonen als aanleiding is gebruikt en omdat het betrekken van de actualiteit hiervan wenselijk is, is face-to-face interviewen de beste methode. Het face-to-face interview zorgt ervoor dat de interviewer de geïnterviewde hoort en ziet, waardoor hij de intonatie in de uitgesproken antwoorden mee kan nemen (moaweb.nl). De interviewer kan er op deze manier voor zorgen dat de vragen goed geïnterpreteerd worden en kan ze waar nodig gemakkelijk aanvullen. Ook zorgen face-to-face interviews voor de nodige discussieruimte over de behandelde of daaraan gerelateerde onderwerpen.

Voor zowel de interviews aan gemeenten als projectontwikkelaars is een vragenlijst opgesteld. Deze semi-gestructureerde vragenlijst (zie bijlage IV) dient als leidraad voor de interviewer en zorgt ervoor dat aan alle gemeenten en projectontwikkelaars dezelfde soort vragen gesteld worden. De vragenlijst zorgt er op deze manier voor dat er in een later stadium een goede vergelijking kan worden gemaakt.

5.2.1 Interviews gemeenten

De interviews aan gemeenten zijn opgebouwd uit dezelfde onderwerpen die in de theoriehoofdstukken behandeld zijn: concepten & conceptontwikkeling, beleidsontwikkeling wonen en woonwensen. Vanuit deze onderwerpen zijn enkele vragen geformuleerd. Een groot gedeelte van de vragen gaan in op de algemene gang van zaken ten aanzien van woningbouwontwikkelingen in gemeenten. Daarna worden er een aantal vragen gesteld die ingaan op de inhoud en kenmerken van het concept Landelijk wonen om tot een beeldvorming te komen. De vragenlijst wordt afgesloten met vragen die betrekking hebben op de ontwikkeling van een concept voor het pilot-project 'Landelijk wonen in Fryslân'.

Wanneer de gemeente besloten heeft deel te nemen aan de pilot zijn er vragen gesteld over de totstandkoming van het concept, de partijen die hierbij betrokken zijn en in welke methoden hierbij zijn toegepast. Ook wanneer de gemeente besloten heeft niet deel te nemen aan het pilot-project is gevraagd wat hiervoor de belangrijkste reden is.

Omdat de interviews in het beginstadium van het pilot-project zijn afgenomen is er getracht zoveel mogelijk informatie over de ontwikkeling van het concept in te winnen om een zo nauwkeurig mogelijk beeld te kunnen geven over de omgang met het concept landelijke wonen.

5.2.2 Interviews projectontwikkelaars

De vragenlijst voor gemeenten vormde de basis voor die van projectontwikkelaars en is daarom niet erg afwijkend. De vragenlijst voor projectontwikkelaars is opgebouwd uit dezelfde vragencategorieën en bevat dezelfde vragen, maar gaan meer in op de huidige en gewenste rol van de projectontwikkelaar. Er wordt bijvoorbeeld gevraagd op wat voor manier de projectontwikkelaar beter in een planvorming zou kunnen worden betrokken en waarom? Ook zijn de projectontwikkelaars gevraagd wat een goede manier van samenwerking tussen stakeholders in woningbouwontwikkelingen

zou kunnen zijn? Vragen die ingaan op de categorieën beleidsontwikkeling en algemene ontwikkelingen in de provincie Fryslân zijn met de projectontwikkelaars minder uitvoerig besproken.

Door verschillende ontwikkelingen in de vorm van interviews vanuit meerdere hoeken te belichten, ontstaat er een breed beeld over de totstandkoming van woningbouwplannen en wat hier aan ten grondslag ligt. Het resultaat hiervan is dat verschillende partijen op dit vlak inzicht in elkaar krijgen.

5.3 Resultaten praktijkonderzoek

5.3.1 concepten

Over de vraag wat een concept inhoudelijk gezien betekent zijn de gemeenten het redelijk eens. Het concept dient richting te geven aan de gewenste (woningbouw)ontwikkeling waarbij de ideeën en uitgangspunten worden geformuleerd (zie paragraaf 2.2.1). In de interviews komt naar voren dat een concept een vertaling is van *het wie, het wat en het waar*, die respectievelijk de doelgroep, het type/soort woning en de locatie omvatten. De helft van de gemeenten geeft hierbij aan dat zij de locatie van minder belang vinden in de uitwerking van het concept. Twaalf van de zestien gemeenten geven aan dat de uitwerking van het concept globaal moet blijven.

Tabel 5.2: betekenis uitwerking van concepten door gemeenten

GEMEENTE		WANNEER CONCEPT CENTRAAL: WAT BETEKEND DIT VOOR DE UITWERKING?
PLATTELANDSGEMEENTEN	BOARNSTERHIM	...'Omschrijving ondersteund door ruimtelijke schets, eventueel met referentiebeelden'...
	FERWERDERADEEL	...'Een concept is een uitwerking van ideeën in een PVE ondersteund door referentiebeelden'...
	FRANEKERADEEL	...'Concept wordt in woord en beeld gebracht en is geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan'...
	GAASTERLAN-SLEAT	...'Vaak concept ontwikkelen in de vorm van visie met randvoorwaarden, maar varieert per plan'...
	HET BILDT	...'Concept is geen gedetailleerd ontwerp, maar vlekkenplan met verhaal en referentiebeelden'...
	KOLLUMERLAND	...'Het concept is een globaal plan uitgewerkt in verhaal, referentiebeelden en ruimtelijke schets'...
	LEMSTERLAND	...'Een concept is globale uitwerking vanuit randvoorwaarden'...
	LITTENSERADEEL	(niet beantwoord)
	NIJEFURD	...'Concept wordt opgebouwd in woord en beeld, eventueel met een schets van de plattegrond'...
	OPSTERLAND	...'Het concept wordt in woord beschreven en eventueel ondersteund door referentiebeelden'...
	WYMBRITSERADEEL	...'Concept is voorlopig plan uitgewerkt in globaal plan vanuit aantal randvoorwaarden'...
STEDELIJKE GEM.	DONGERADEEL	...'Ontwikkeling randvoorwaarden: verhaal ondersteund door referentiebeelden en vlekkenplan'...
	HEERENVEEN	...'Vanuit visie en randvoorwaarden wordt het concept uitgewerkt in stedenbouwkundig plan'...
	LEEWARDEN	...'Vanuit bestaand landschap uitwerken van stedenbouwkundige visie met referentiebeelden'...
	SMALLINGERLAND	...'Ontwikkelen van denksrichting in vlekkenplan ondersteund door tekst met referentiebeelden'...
	SNEEK	...'Concept is visie met randvoorwaarden (indicatie) ondersteund door beelden en schets'...

Wat dit voor de uitwerking van het concept betekent verschillen de meningen. De antwoorden lopen niet sterk uiteen, maar lijken wel op elkaar. Tabel 5.2 laat een verschillend aantal uitspraken zien die gemeenten gaven wat over de inhoud en uitwerking van een concept. Vanuit deze antwoorden (zie voor gedetailleerdere uitwerking in bijlage V en VII) zijn drie verschillende vormen van uitwerkingen van concepten te onderscheiden. In afbeelding 5.2 zijn deze drie uitwerkingstypen weergegeven. De uitwerkingstypen van concepten hebben gemeen dat zij in allemaal tekstueel uitgewerkt worden in een globaal programma van eisen. In dit programma van eisen wordt de richting van het concept omschreven in een aantal randvoorwaarden, vaak ondersteund door enkele referentiebeelden: het

concept in woord en beeld. De andere twee uitwerkingstypen van concepten onderscheiden zich op basis de richting die zij geven aan de invulling van de locatie. Waar het concept in woord en beeld, niet of nauwelijks aandacht besteed aan de inrichting van de locatie, is de tweede vorm hierin concreter door de toevoeging van een *vlekkenplan*. Een vlekkenplan kan gezien worden als globale uitwerking van het plangebied in de vorm van een kaart of schets, waarin met vlakken de verdeling van functies in dat gebied worden aangegeven. Het derde uitwerkingstype dat uit de antwoorden van de gemeenten te herleiden is, is de meest uitgewerkte vorm van een concept: het concept in woord en beeld uitgewerkt in een *stedenbouwkundig plan*. Het stedenbouwkundige plan is in vergelijking met het vlekkenplan een veel verder uitgewerkte versie van het plangebied, waarbij in veel gevallen al een kaververdeling is gemaakt met daarop aangegeven type woningen.

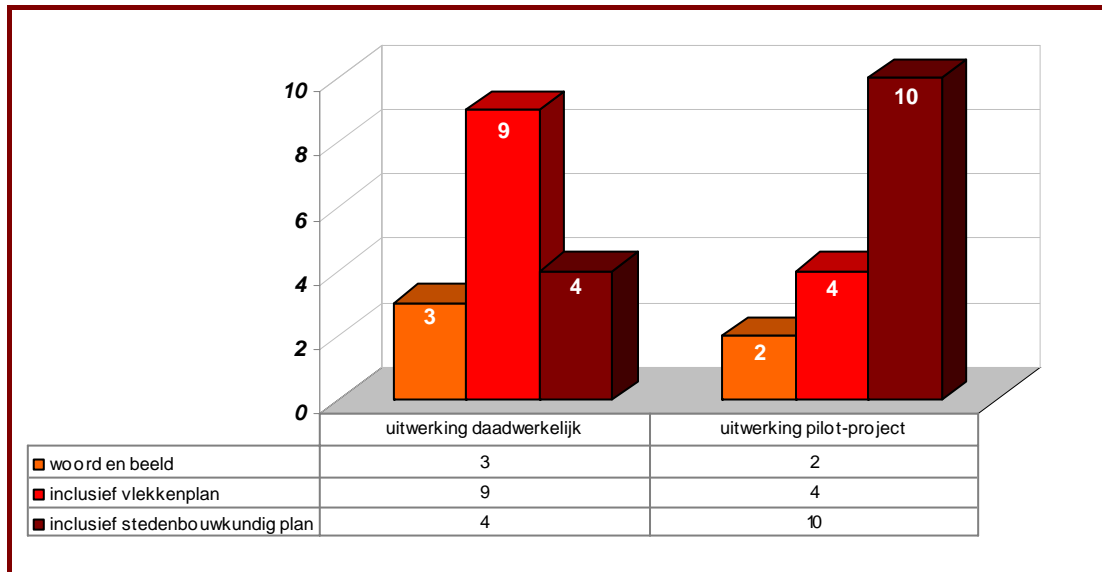
Figuur 5.2: drie typen uitwerkingsvormen van concept volgens gemeenten



De linker helft van tabel 5.3 geeft aan dat een groot deel van de gemeenten vindt dat de uitwerking van het concept in woord en beeld ondersteund moet worden door een vlekkenplan. De globale en gedetailleerde uitwerkingsvorm wordt slechts door een klein aantal gemeenten genoemd.

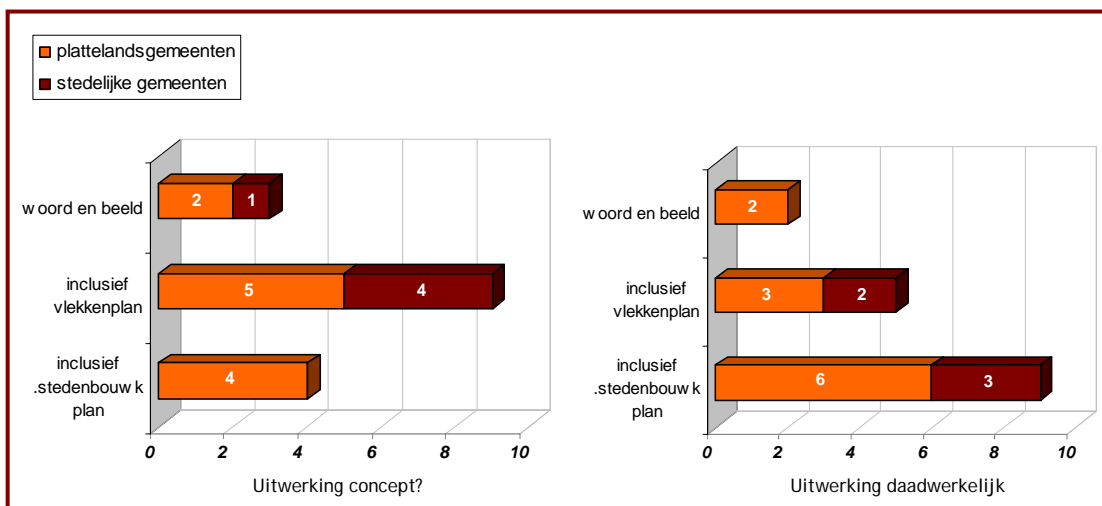
Bijna iedere gemeente geeft aan ervaring te hebben met conceptuele planontwikkeling, maar worden hierin niet altijd zelf betrokken. In dat geval ligt de nadruk van het te ontwikkelen concept meer op de typen vastgoed, die voor rekening zijn van de ontwikkelaar(s). De gemeenten zijn gevraagd hoe de daadwerkelijke uitwerking van de concepten eruit zien waarin zij betrokken is. Dit geeft een ander beeld dan de antwoorden die gemeenten geven over de vraag hoe een concept er uit zou moeten zien. De rechter helft van tabel 5.3 (vergeleken met de linker helft) laat zien dat vijf van de gemeenten het concept verder uit werken dan zij eerder aangaven.

Tabel 5.3: vergelijking antwoord uitwerking concept met daadwerkelijke uitwerking van concept



Als de resultaten in tabel 5.4 opgesplitst worden naar stedelijkheid valt op dat geen enkele stedelijke gemeente vindt dat het concept uitgewerkt zou moeten worden in de vorm van een stedenbouwkundig plan. Toch wordt er door drie van de vijf stedelijke gemeenten voor deze uitwerkingsvorm gekozen, wanneer over de daadwerkelijke uitwerking van een concept gesproken wordt. Van de plattelandsgemeenten kiest ook meer dan de helft voor deze uitwerkingsvorm van het concept. Bij het beantwoorden van deze vraag gaven een aantal gemeenten aan geleerd te hebben van enkele ervaringen uit het verleden, waarin het concept te gedetailleerd werd uitgewerkt. Een gevolg hiervan was dat deze plannen in een later stadium moesten worden herzien.

Tabel 5.4: gegevens vanuit tabel 5.3 opgesplitst naar stedelijkheid (plattelandsgemeente/stedelijke gemeente)



Om een concreter beeld te krijgen van wat concepten in de ogen van gemeenten betekenen is gevraagd of zij een voorbeeldproject(en) konden noemen. Hieruit blijkt dat het werken met concepten een zeer ruime interpretatie kent. De genoemde projecten variëren van grootschalige uitleglocaties tot aan kleine inbreidingslocaties. In Tabel 5.5 zijn enkele van deze genoemde projecten opgesomd. De tabel laat zien dat ook de typen concepten waaronder de projecten vallen

verschillen. De concepten zijn ingedeeld in de verschillende categorieën zoals die in paragraaf 2.2 zijn omschreven (zie ook afbeelding 2.1). De focus ligt hierbij hoofdzakelijk op het ruimtelijke planconcept, maar in veel van de gevallen wordt het vastgoedconcept wel gekoppeld. Een groot gedeelte van de gemeenten stelt naast de ontwikkeling van het ruimtelijke planconcept een aantal randvoorwaarden voor het te ontwikkelen vastgoed, waarop de ontwikkelaar deze in een later stadium uit mag werken. In de genoemde voorbeelden spelen de thema's 'duurzaamheid' en 'waterrijk' wonen vaak een belangrijke rol.

Wanneer de voorbeeldprojecten als gebiedsconcept zijn getypeerd, betekent dit dat het ruimtelijke planconcept en vastgoedconcept in sterke samenhang zijn ontwikkeld. Dit is het geval wanneer de ontwikkelaar in een vroeg stadium bij de planontwikkeling wordt betrokken of wanneer de gemeente het ruimtelijke planconcept globaal uitwerkt heeft. In het laatste geval heeft de ontwikkelaar alle ruimte zijn vastgoedconcept(en) hier op aan te laten sluiten.

Tabel 5.5: door gemeente genoemde voorbeeldprojecten naar indeling type hoofdconcept

	GEMEENTE	VOORBEELDPROJECTEN: WERKEN MET CONCEPTEN	TYPE HOOFDCONCEPT?
PLATTELANDSGEMEENTEN	BOARNSTERHIM	<i>Geen voorbeeld: speelde voorheen geen rol</i>	-
	FERWERDERADEEL	Plan Burdaard (middelgrote uitbreidingslocatie)	Ruimtelijk planconcept
	FRANEKERADEEL	<i>Geen voorbeeld: concepten spelen geen grote rol</i>	-
	GAASTERLAN-SLEAT	<i>Geen voorbeeld: speelde voorheen geen rol</i>	-
	HET BILDT	"Nije Kamers" (middelgrote uitbreidingslocatie St.Annaparochie)	Ruimtelijk planconcept
	KOLLUMERLAND	"Wenjen yn lytse doarpen" (pilot in- en uitbreidingslocatie)	Ruimtelijk planconcept
	LEMSTERLAND	"Hof van Holland" (middelgrote uitbreidingslocatie)	Ruimtelijk planconcept
	LITTENSERADEEL	<i>Geen voorbeeld: concepten spelen geen rol</i>	-
	NIJEFURD	'beschermd stadsgezicht Hindelopen' (herontwikkelingslocatie)	Gebiedsconcept
	OPSTERLAND	"Lyndenpark" Beetsterzwaag (kleinschalige inbreiding bos)	Ruimtelijk planconcept
	WYMBRITSERADEEL	<i>Geen voorbeeld: concepten spelen geen grote rol</i>	-
STEDELIJKE GEM.	DONGERADEEL	"De Treie Terpen" Dokkum (middelgrote uitbreidingslocatie)	Ruimtelijk planconcept
	HEERENVEEN	"Skoatterwâld" Heerenveen (grootschalige uitbreidingslocatie)	Ruimtelijk planconcept
	LEEWARDEN	"Zuiderburen" Leeuwarden (grootschalige uitbreidingslocatie)	Gebiedsconcept
	SMALLINGERLAND	"Drachtstervaart" Drachten (grootschalige uitbreidingslocatie)	Gebiedsconcept
	SNEEK	"Houkepoort" Sneek (grootschalige uitbreidingslocatie)	Gebiedsconcept

Naast het noemen van enkele voorbeeldenprojecten geven gemeenten aan dat zij het gebruikt van concepten in toenemende mate voorzien in op het gebied van herontwikkelingen. De kleinschalige herontwikkeling van het beschermde stadsgezicht in Hindelopen (gemeente Nijefurd) is hier een voorbeeld van. Ook zijn er voorbeelden van concepten genoemd op een hoger schaalniveau. Deze concepten zijn uit oogpunt van regio- en citymarketing ontwikkeld zoals: "Sportstad Heerenveen" en "Drachten Cultuurstad". Ontwikkelingen die in de gemeenten of steden een kleiner schaalniveau betreffen, zoals de realisatie van een nieuwe woonwijk, dienen zo veel mogelijk op dit structuurconcept (zie paragraaf 2.2.1.) aan te sluiten.

In de theorie komt naar voren dat het toenemende gebruikt van concepten een gevolg geweest is van een aantal trends en ontwikkelingen. Concepten kunnen in de planontwikkeling verschillende rollen spelen (zie paragraaf 2.4.1). De gemeenten zijn vanuit dit oogpunt gevraagd aan te geven welke rol voor hen de belangrijkste is. In deze vraag zijn een viertal voorbeelden van mogelijke rollen

voorgelegd: marketingrol, structureren planproces, creëren commitment en het creëren van draagvlak. Dertien van de zestien gemeenten geven aan eigenlijk alle genoemde rollen wel in een concept te herkennen. Maar wanneer er gevraagd werd naar de belangrijkste rol die het concept in de gemeentelijke woningbouwontwikkelingen vervuld, lopen de meningen sterk uit een. Het structureren van het planproces wordt het meest genoemd, gevolgd door het creëren van draagvlak. Het creëren van draagvlak kan dan betrekking hebben op de lokale bevolking dan wel intern binnen de gemeente. Opvallend is dat de marketingrol van een concept niet of nauwelijks is genoemd. Het marketingdenken (bij structureren proces) wordt echter wel als steeds belangrijker gezien.

Omdat conceptontwikkeling en marketing vaak in een adem worden genoemd zijn gemeenten gevraagd hoe groot de rol van marketing in woningbouwplannen in hun gemeente is. De helft van de gemeenten gaf aan dat marketing een betrekkelijk kleine rol speelt. Dit komt vaak door het feit dat er louter voor lokale bevolking wordt gebouwd. Marketing speelt in de meer stedelijke gemeenten een grotere rol, vaak uit oogpunt van het aantrekken van bepaalde doelgroepen en/of mensen van buiten de provincie. In vijf gemeenten speelt de marketing een gemiddelde rol. Marketing is hier vaak een combinatie van dienen van lokale bevolking tot het creëren van kansen voor het aantrekken van mensen van elders. Op de vraag wat de marketing in de toekomst zal gaan betekenen antwoorden tien gemeenten dat deze rol waarschijnlijk groter zal worden.

Uit de gesprekken met gemeenten is te constateren dat de rol die een concept in een woningbouwontwikkeling speelt tevens afhankelijk is van de soort ontwikkeling waarmee men te maken heeft. Als het gaat om een uitleglocatie is het creëren van commitment een belangrijke rol, maar bij een herontwikkelingslocatie ligt de nadruk meer bij het creëren van draagvlak.

Daarnaast is opvallend is dat de rol van het concept ook geografisch afhankelijk kan zijn. Dit heeft grotendeels te maken met de populariteit van een gebied. Waar in Noordwest-Fryslân gemeenten hun best doen om met een concept een ontwikkelaar/financier te overtuigen, moeten gemeenten in Zuidwest-Fryslân meerdere selectieprocedures doorlopen om een ontwikkelaar te selecteren.

ONTWIKKELAARS OVER CONCEPTEN

Voor ontwikkelaars hebben concepten een iets andere betekenis dan voor gemeenten maar het verschil is niet groot te noemen. Door de ontwikkelende bouwers wordt meer aan het vastgoed- of opstalconcept gedacht. Voor hen moet het concept het plan kunnen verkopen. Het beeld wat de projectontwikkelaars hebben van een concept komt nauw overeen met die van gemeenten. Het gebied of omgeving heeft voor hen een belangrijke tot zeer belangrijke betekenis. Vastgoed en woonomgeving moeten daarom in samenhang worden ontwikkeld, waarbij op-maat-oplossingen ontstaan. Er dient een visie voor een woningbouwplan te worden ontwikkeld waarbij *het wie, het wat* en in mindere mate *het waar* in beeld moet worden gebracht. Wat betreft de uitwerking van het concept zien alle ontwikkelaars de uitwerking het liefst in woord en beeld wel of niet ondersteunt door een *vlekkenplan* of *ruimtelijk schets*. Concepten die uitgewerkt zijn op stedenbouwkundig niveau bieden geen flexibiliteit in een markt waar de vraag zeer dynamisch is. Er worden enkele voorbeelden genoemd waarbij gehele stedenbouwkundige plannen moesten worden herzien omdat er geen marktconforme woningen gebouwd konden worden. Als alternatief wordt een stedenbouwkundig plan met woonstroken genoemd in plaats van een 'harde' kavelverdeling... —>

—> ...Wat betreft de rol die een concept in een woningbouwontwikkeling speelt worden het overtuigen van gemeenten of het creëren draagvlak samen met de marketingrol het meest genoemd. Elke ontwikkelaar geeft aan dat alle genoemde rollen eigenlijk wel een rol spelen, maar de momenten waarop zij spelen verschillen. Ook is het type project en de positie (grondposities ja/nee) die de ontwikkelaar heeft van invloed op de rollen van een concept.

● Concept 'Landelijk wonen'

In de theorie kwam naar voren dat *Landelijk wonen* als breed begrip wordt gehanteerd (zie paragraaf 2.5.1). In de interviews aan gemeenten en ontwikkelaars zijn enkele vragen opgenomen met betrekking tot de definitie Landelijk wonen. Omdat het begrip landelijk wonen alles met beeldvorming te maken heeft, zijn de respondenten (gemeenten en ontwikkelaars) naast een aantal vragen enkele afbeeldingen van verschillende typen landelijke woonmilieus voorgelegd (zie afbeelding 2.2 t/m 2.4). In de beantwoording van de vragen kwam naar voren dat er grote verschillen bestaan in het beeld wat men bij *Landelijk wonen* heeft. In de antwoorden zijn geen verschillen te constateren tussen gemeenten of ontwikkelaars. Ook is er geen verschil tussen landelijke en stedelijke gemeenten.

Achttien van de eenentwintig respondenten vindt dat landelijk wonen zowel *bij* dorpen als steden mogelijk is. Een enkele gemeente vindt dat landelijk wonen *in* dorpen tevens mogelijk is. Landelijk wonen nabij steden wordt alleen op de rand van de stad mogelijk geacht, in het overgangsgebied van stad naar platteland.

Daarnaast vinden negen respondenten dat de kavelgrote van belang is om landelijk te kunnen wonen. Architectuur wordt door zestien respondenten als belangrijk ervaren, waarbij negen van mening zijn dat deze architectuur niet percé een landelijke uitstraling hoeft te hebben. De woningen moeten volgens hen in de omgeving passen en aansluiten bij de bestaande bebouwing.

Bij het voorleggen van de afbeeldingen van verschillende landelijke woonmilieus (afbeelding 2.2 t/m 2.4) liepen de meningen sterk uiteen. Afbeelding 2.2, de afbeelding met de grote woning op de grote kavel (project Eeserwold), wordt door zestien van de respondenten als meeste landelijke woonvorm ervaren. Afbeelding 2.3 en 2.4 werd slechts door de helft als landelijk woonmilieu gezien. Het aantal woningen per hectare ofwel de woondichtheid lijkt voor de meeste mensen een belangrijke rol te spelen om Landelijk te kunnen wonen.

5.3.2 *conceptontwikkeling*

De ontwikkeling van een concept gaat altijd vooraf aan het nemen van initiatief. Bij gemeenten wordt er in de initiatieffase nagedacht over wat voor rol zij in de ontwikkeling van dit initiatief zal spelen. Wordt het concept door de gemeente ontwikkeld of laat ze dit over aan een stedenbouwkundig adviesbureau? Maar ook de vraag in welk stadium en op wat voor manier de ontwikkelaar in het proces wordt betrokken is van belang. Daarnaast komt het regelmatig voor dat de ontwikkelaar zelf initiatiefnemer is. Hoe wordt er omgegaan met deze binnenkomende initiatieven?

In de interviews met gemeenten en ontwikkelaars zijn hierover enkele vragen gesteld. Vragen om een beeld te krijgen van de omgang met deze initiatieven en wat voor invloed deze heeft op het proces van ideevorming tot concept.

Bij woningbouwontwikkelingen in Fryslân zijn de gemeenten zelf de belangrijkste initiatiefnemers. In driekwart van de gemeenten worden ook initiatieven genomen door verschillende marktpartijen en particulieren. Een initiatief van een ontwikkelaar of particulier is vaak een gevolg vanuit een grondpositie die zij heeft ingenomen. De initiatieven van marktpartijen en particulieren worden door gemeenten getoetst op basis van hun woonvisie of woonplan (zie paragraaf 3.1.4). In enkele gevallen, vaak in de stedelijke gemeenten, worden de initiatieven getoetst door een speciaal aangestelde werkgroep.

Eenderde van de gemeenten geven aan plannen integraal te ontwikkelen en eenderde doet dit soms. De keuze voor integrale planontwikkeling is vaak afhankelijk van de grote en complexiteit van een plan. Bij de ontwikkeling van grote woningbouwplannen wordt steeds vaker gekozen voor integrale planontwikkeling, waarbij de projectgroep een veelgenoemde samenwerkingsvorm is. In een projectgroep zitten vertegenwoordigers uit zowel de private partij(en) als gemeenten die samen verantwoordelijk zijn voor het bedenken van het concept of uitwerking daarvan. Een andere reden voor de toenemende integraliteit in de planontwikkeling is het feit dat men steeds meer met herontwikkelingen te maken krijgt.

Het moment waarop de ontwikkelaar in het planvormingsproces wordt betrokken verschilt per gemeente. Er zijn een drietal momenten te onderscheiden: ideevormingsfase, conceptontwikkelingsfase en de ontwikkelingsfase, die respectievelijk een verder gevormd stadium in de planontwikkeling betreffen.

Figuur 5.3: momenten waarop ontwikkelaar in planvorming wordt betrokken

1.	VROEG STADIUM: IDEEVORMINGSFASE	-> GROTE INBRENG ONTWIKKELAAR
2.	LATER STADIUM: CONCEPTONTWIKKELINGSFASE	-> GROTE-MIDDELGROTE INBRENG ONTWIKKELAAR
3.	LAAT STADIUM: ONTWIKKELINGSFASE	-> KLEINE INBRENG ONTWIKKELAAR

In slechts twee van de gemeenten wordt de ontwikkelaar in het beginstadium (ideevormingsfase) betrokken. In deze fase heeft de gemeente nog geen concreet plan voor ogen. De ontwikkelaar wordt door de gemeente gevraagd mee te denken in de volledige ontwikkelingsrichting van een woningbouwplan. Gemeente en ontwikkelaar brainstormen over doelgroepen, woningtypen en de invulling van de woningbouwlocatie, die vaak uitgewerkt wordt in de vorm van een programma van eisen (PVE). In het PVE zijn de randvoorwaarden geformuleerd die voor een (stedenbouwkundig) adviesbureau als leidraad voor het ontwerp moet dienen. Gemeente en ontwikkelaar vormen op deze manier samen het concept.

Als de ontwikkelaar in de *conceptontwikkelingsfase* betrokken wordt betekent dit dat het concept al door de gemeente is uitgewerkt en dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de verdere uitwerking daarvan. De ontwikkelaar dient het concept verder uit te werken in de vorm van een concreet plan. De vrijheid die de ontwikkelaar daarin heeft is afhankelijk van hoeverre het concept door de gemeente is uitgewerkt (zie paragraaf 5.3.1). Tien gemeenten geven aan in deze fase een ontwikkelaar te betrekken.

Wanneer het concept door de gemeente uitgewerkt is tot op stedenbouwkundig niveau dan betreft zij de ontwikkelaar in de laatste fase van de planontwikkeling: de *ontwikkelingsfase*. Drie van de

gemeenten betrekken de ontwikkelaar in dit stadium. De gemeente heeft naast de vervaardiging van het stedenbouwkundige plan vaak al aangegeven wat voor type woningen gewenst zijn en op welke doelgroepen men zich richt. In deze fase heeft de ontwikkelaar zeer beperkte vrijheden en is zij enkel verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het vastgoedconcept.

Enkele gemeenten geven aan voorheen de ontwikkelaar in de ontwikkelingsfase te betrekken, maar nu kiezen voor de ontwikkeling van flexibelere plannen. In het verleden kwam het vaker voor dat deze 'dichtgespijkerde' plannen moesten worden herzien zodra marktpartijen werden betrokken. In de plannen konden dan geen marktconforme vastgoedproducten worden ontwikkeld.

Ook kwam in de interviews naar voren dat de rol van het stedenbouwkundige bureau in het planvormingsproces lijkt te veranderen. Adviesbureaus lijken minder opdracht te krijgen van gemeenten, omdat gemeenten steeds flexibele plannen ontwikkelen. De uitwerking van deze plannen doen gemeenten zelf en de invulling hiervan wordt meer aan marktpartijen overgelaten. Ook krijgen adviesbureaus steeds meer randvoorwaarden mee in het ontwerpproces. Deze toename van randvoorwaarden is een gevolg van het integrale planvormingsproces. Daarnaast gaven enkele gemeenten aan dat de geleverde kwaliteit door adviesbureau de laatste jaren te wensen overlaat: *... 'Dezelfde bureaus komen steeds met dezelfde verhalen en komen niet met locatiespecifieke gebiedsconcepten. Er wordt domweg niet gekeken naar wat er leeft en leefde in een gebied'...* (uit interview gemeente Sneek).

Onafhankelijk van het moment waarop een gemeente besluit een ontwikkelaar in de planvorming te betrekken, dient zij een ontwikkelaar te selecteren. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van een verschillend aantal methoden. Soms worden projecten aan de ontwikkelaar gegund op basis van bewezen diensten in het verleden en/of op basis van vertrouwen. Dit is vaak het geval wanneer een ontwikkelaar reeds in de ideevormingsfase is betrokken. De selectie doormiddel van een prijsvraag is de meest genoemde methode. In de prijsvraag doen een aantal ontwikkelaars een voorstel over hoe zij het concept willen ontwikkelen. Ontwikkelaars onderscheiden zich bijvoorbeeld op basis van de te ontwikkelen woonvormen of richten zich op een bepaald thema zoals duurzaamheid. Onderscheiden op basis van de uitvoering van het plan is tevens een mogelijkheid. De uitwerking van de prijsvraag is afhankelijk van de geformuleerde randvoorwaarden van de gemeente. Plannen voor een prijsvraag kunnen daardoor variëren van enkel de invulling en uitstraling van de te ontwikkelen woningen tot aan de ontwikkeling van het hele plangebied.

Naast gunning, of selectie van ontwikkelaars door middel van prijsvragen worden er steeds meer combinaties gezocht met aanbestedingsprocedures. Naast de selectie van ontwikkelaars door middel van een prijsvraag, wordt de ontwikkelaars gevraagd een bod uit te brengen de grond en ontwikkeling van het complete plan. De ontwikkelaar dient het plan volledig zelf te ontwikkelen, inclusief bouwrijp maken: aan de hoogste bieder wordt het plan gegund. Enkele gemeenten geven aan een ontwikkelaar te selecteren op basis van het beste plan, maar ook op basis van het hoogste bod.

ONTWIKKELAARS OVER CONCEPTONTWIKKELING

Ontwikkelaars geven aan eerder in de ontwikkeling van het concept te willen worden betrokken. In het concept dient een gedegen marktanalyse te zitten, wat nu vaak niet het geval is. De ontwikkelaars zouden samen met gemeenten het programma van eisen op moeten stellen om dit te bewerkstelligen. Ook geven ontwikkelaars aan dat zij meer invloed in de opzet en indeling van stedenbouwkundige plannen willen hebben. Op dit moment worden er te veel... →

—> ...dichtgetimmerde concepten ontwikkeld waarin te weinig speelruimte voor de ontwikkelaar is opgenomen om zo goed mogelijk op de marktvrage in te kunnen spelen. Stedenbouwkundige plannen dienen flexibeler opgesteld te worden. Kortom: de input van private partijen ontbreekt op dit moment. Wanneer er sprake is van enige input wordt dit door sommige ontwikkelaars meer ervaren als het fungeren als vraagbaak dan een vorm van echte participatie. Ontwikkelaars zijn positief gestemd over integrale planontwikkelingen en hebben hierbij goede ervaringen met de stuurgroep als samenwerkingsvorm. Een goede manier van samenwerking tussen gemeenten en ontwikkelaars werkt alleen wanneer het belang van de samenwerking wordt erkend. Het beste zou zijn een manier van gelijkwaardigheid in het samenwerkingsverband te creëren.

Pilot 'Landelijk wonen'

In de interviews aan gemeenten zijn naast vragen over algemene woningbouwontwikkelingen vragen gesteld met betrekking tot de pilot 'Landelijk wonen in Fryslân'. Omdat de interviews in het beginstadium van het pilot-project zijn afgenomen betekende dit dat niet iedere gemeente alle vragen kon beantwoorden. Toch is er een goed beeld ontstaan hoe de aanpak die gemeenten bij het pilot-project hanteren in vergelijking met reguliere woningbouwontwikkelingen.

Figuur 5.4: deelname pilot Landelijk wonen in Fryslân



Tien van de zestien gemeenten geven aan mee te doen aan de pilot en dient hiervoor een concept in bij de provincie. Afbeelding 5.4 laat zien dat deze deelname verspreid is over de provincie. De redenen die de zes gemeenten geven niet aan de pilot mee te doen zijn verschillend. In een enkele gemeente is door de politiek nog geen beslissing genomen of is men nog op zoek naar een geschikte locatie. *Gemeente Leeuwarden* heeft besloten niet mee te doen omdat het voor de gemeente geen extra kans oplevert. Gemeente Leeuwarden heeft door de provincie haar op verstedelijking gericht beleid reeds een hoog woningbouwrichtgetal. Dit heeft geleid tot een tweetal grootschalige

woningbouwlocaties waarbij landelijke woonconcepten centraal staan. *Gemeente Nijefurd* doet niet mee door een gebrek aan tijd en personeel. De gemeenten *Wymbritseradiel & Sneek*, *Dantumadeel & Dongeradeel* en *Achtkarspelen & Kollumerland* hebben hun handen ineengeslagen en besloten samen een concept voor het pilot-project in te dienen.

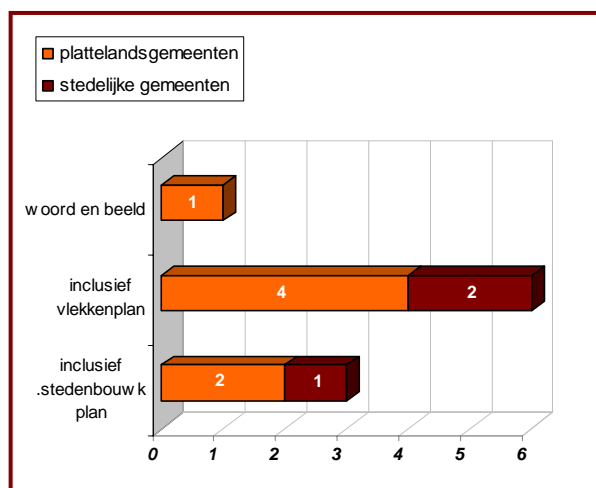
Tabel 5.6: belangrijkste genoemde redenen niet deel te nemen aan pilot in interviews

AFSPRAKEN BUUR- GEMEENTEN	GEEN GESCHIKTE LOCATIE	GEEN CAPACITEIT GEMEENTE	NEGATIEF BEOORDEELDE ONTWIKKELING	ANDERS	GEEN REACTIE
1x	1x	2x	-	2x	-

De tien deelnemende gemeenten zijn zelf initiatiefnemer, maar in twee van de gevallen speelde een ontwikkelaar hierin een belangrijke rol. De ontwikkelaars worden in verhouding tot de algemene woningbouwontwikkelingen actiever betrokken. In vier van de gemeenten is de ontwikkelaar al in de beginfase (ideevormingsfase) van de planvorming betrokken. Gemeente en ontwikkelaar zijn samen verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het concept.

Tabel 5.7 laat zien dat de concepten, in tegenstelling tot de algemene woningbouwontwikkelingen, globaler worden uitgewerkt. In zes van de tien gevallen is er gekozen voor een concept, ondersteund wordt door vlekkenplan of schets. Deze verschuiving ten opzichte van de algemene ontwikkelingen (zie tabel 5.4) heeft te maken hebben met het feit dat de pilot een prijsvraag betreft (geen zekerheden). Het toenemende besef van de meerwaarde van een flexibeler plan zou ook een verklaring kunnen zijn.

Tabel 5.7: uitwerking van concepten voor pilot landelijk wonen



Ondanks de randvoorwaarden die de provincie stelt wat betreft de uitwerking van het concept, worden er drie plannen uitgewerkt op stedenbouwkundig niveau. Dit valt gedeeltelijk te verklaren door het feit dat er twee gemeenten zijn die voor de bekendmaking van het pilotproject al waren begonnen aan de ontwikkeling van een landelijk woonmilieu. De pilot wordt door deze gemeenten als extra kans gezien en wordt hiermee gecombineerd. Bij alle pilotvoorstellen voor landelijke woonmilieus is de locatie bekend, waarbij in zes van de tien concepten enkel globaal een locatie is aangewezen. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de grondposities die nog ingenomen moeten worden. Het grootste deel van de gemeenten verteld nog niet nagedacht te hebben over de

doelgroep(en) die zij precies aan wil trekken. Een mix van verschillende groepen wordt als meest gewenst gezien. Twee van de concepten richten zich op de vermogende senioren.

ONTWIKKELAARS OVER PILOT LANDELIJK WONEN

Alle ontwikkelaars geven aan graag te worden betrokken in de ontwikkeling van de landelijke woonmilieus. Doordat de vraag moeilijk in kaart te brengen is zullen de locatie en flexibiliteit van het plan wel een grote rol spelen bij de bereidheid om het plan te ontwikkelen. Projecten in de zuidelijke regio van de provincie Fryslân worden aantrekkelijker ervaren dan projecten in het Noorden van de provincie.

5.3.3 Woonwensen

Voor de ontwikkeling van een concept wordt er door alle gemeenten gebruikt gemaakt van het woningbehoefteonderzoek van de provincie Fryslân (WoboF 2006) om de woningbehoefte in beeld te brengen. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van een verschillend aantal methoden van eigen onderzoek om de woningbehoefte voor de eigen situatie aan te vullen. Tabel 5.8 laat zien dat enquêtes onder bewoners van dorp of stad de meest genoemde vorm van eigen onderzoek is, vaak in samenwerking met een woningcorporatie. Ook gesprekken met ontwikkelaars en makelaars worden vaak gebruikt om de vraag in de gemeente beter in kaart te brengen. Enkele gemeenten schakelen soms een onderzoeksbureau in om de vraag beter in kaart te brengen. Dit betreffen voor een groot deel de stedelijke gemeenten of gemeenten die in een bepaald samenwerkingsverband de regionale vraag laat onderzoeken.

Tabel 5.8: genoemde vormen van eigen woonwensenonderzoek gemeenten

GEMEENTE		Prognoses andere organisaties	Onderzoek met corporaties	Input dorps- belangen	Enquetes onder bewoners	Brainstorm- sessies partijen	Visies makelaars etc.	Monitoring woning- markt
PLATTELANDSGEMEENTEN	BOARNSTERHIM	●	●		●			
	FERWERDERADEEL	●	●	●	●			
	FRANEKERADEEL						●	
	GAASTERLAN-SLEAT						●	
	HET BILDT				●			●
	KOLLUMERLAND			●	●	●		
	LEMSTERLAND		●		●			
	LITTENSERADEEL			●	●			
	NIJEFURD				●		●	
	OPSTERLAND				●		●	●
	WYMBRITSERADEEL		●	●	●			
STEDELIJKE GEM.	DONGERADEEL		●				●	●
	HEERENVEEN		●			●		
	LEEUWARDEN	●	●		●		●	●
	SMALLINGERLAND		●				●	
	SNEEK		●			●	●	●
TOTAAL		3	9	4	10	3	8	5

In hoofdstuk twee kwam naar voren dat er naast conceptontwikkeling met de locatie als uitgangspunt onder invloed van marktontwikkelingen steeds meer vanuit een specifieke vraag ontwikkeld moet worden (paragraaf 2.3.3). Alle gemeenten geven aan vaak vanuit een *locatie* het concept te ontwikkelen. Slechts zes van de gemeenten geeft aan naast ook de *vraag* een bij de ontwikkeling van een concept als uitgangspunt te nemen. Een combinatie van de twee genoemde methoden wordt ook gezien, vaak bij herstructureringsprojecten. Wanneer de vraag als uitgangspunt wordt betreffen dit vaak concepten voor specifieke doelgroepen zoals vergrijzende senioren met een behoefte aan zorg. Toekomstverkenningen vanuit de vraag doormiddel van conceptdenken worden ook genoemd. Veertien van de gemeenten ziet een toename van conceptontwikkelingen los van de locatie in de toekomst.

ONTWIKKELAARS OVER WOONWENSEN

Net als de gemeenten maken de ontwikkelaars gebruik van het woningbehoefteonderzoek van de provincie Fryslân (WoboF, 2006). Naast provinciale woningbehoefteonderzoeken als het WoboF maken ontwikkelaars gebruik van databestanden als het WoON 2006 om de vraag in kaart te brengen. Het verschil met de gemeenten is dat ontwikkelaars veel meer onderzoek naar woonwensen doen. Omdat ontwikkelaars vaak het financiële risico van een planontwikkeling dragen is dit een logisch gevolg. Er wordt op verschillende manieren onderzoek gedaan. De meeste ontwikkelaars hebben enkele onderzoekers in dienst of hebben zelf een eigen onderzoeksafdeling. AM wonen is een bedrijf die veel aan eigen onderzoek doet en daarnaast over een eigen marketingafdeling beschikt. Naast een uitgebreide database doen zij onderzoek op dorpsniveau, vaak in de vorm van enquêtes. Door alle ontwikkelaars wordt met lokale makelaars gesproken en worden er prognoses van bijvoorbeeld het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) of verschillende brancheorganisaties bestudeerd. Rabo Vastgoed heeft tevens beschikking over een grote database vanuit haar vele Rabobank filialen in Nederland. Door haar vele bankrekeninghouders en het feit dat Rabo Nederland 25% van de hypotheekmarkt in Nederland bezit is er sprake van een groot overzicht van de markt.

Wat betreft de gebruikte methoden van conceptontwikkeling (zie paragraaf 2.3.3) is geen verschil met gemeenten te constateren. Ook ontwikkelaars werken veelal vanuit grondposities naar de vraag toe. Naar de toekomst gekeken wordt conceptontwikkeling met als uitgangspunt een specifieke vraag wel een trend gezien. Ook een combinatie van de twee methoden van conceptontwikkeling wordt door de meeste ontwikkelaars in toekomst steeds vaker verwacht.

Landelijke woonwensen pilot Landelijk wonen

In de ontwikkeling van een planconcept voor de pilot landelijk wonen is er door deelnemende gemeenten geen extra onderzoek gedaan naar woonwensen. De gemeenten gaan voornamelijk af op het onderzoek dat de provincie heeft gedaan. Vergeleken met algemene woningbouwontwikkelingen in de gemeenten zijn ontwikkelaars in eerder stadium van de planontwikkeling betrokken.

5.3.4 Beleidsontwikkeling

In hoofdstuk drie kwam naar voren dat de komst van de Nota Ruimte een omslag betekende in het nationale woonbeleid (zie paragraaf 3.2.1). De decentralisatie van het woonbeleid geresulteerde in nieuwe bevoegdheden en verantwoordelijkheden voor provincies en gemeenten. Deze nieuwe bevoegdheden zorgen voor een grotere vrijheid van provincie en gemeenten om het woningbouwvolume, het woningbouwprogramma en woninglocaties te reguleren (zie paragraaf 3.2.2).

In de interviews met gemeenten kwam naar voren dat de meningen daarover sterk uiteen lopen. Door de helft van de gemeenten wordt een grotere beleidsvrijheid ervaren, drie gemeenten twijfelen hieraan en door vijf gemeenten wordt er geen grotere beleidsvrijheid ervaren vergeleken met de situatie voor de Nota Ruimte. Opvallend zijn de verschillende redenen die de gemeenten hiervoor noemen. In de beantwoording van de vraag met betrekking tot de beleidsvrijheid wordt de woningbouwcontingentering van de provincie vaak aangehaald. Waar de ene gemeente het contingent juist als belemmering en drempel ziet, ziet de andere gemeente dit enkel als richtgetal. Het contingent wordt door deze gemeenten niet als 'hard' en leidend gezien: *... 'zolang je maar met een goed plan komt'...* Wanneer over de decentralisatie van het woonbeleid wordt gesproken vinden de gemeenten dat deze meer op de provincie van toepassing is geweest. Gemeenten geven aan zelf weinig gemerkt te hebben van de decentralisatie van woonbeleid. Desondanks geven gemeenten aan de decentralisatie wel een goede ontwikkeling te vinden. Provincies en gemeenten weten veel beter wat er leeft. De provincie wordt hierin als belangrijke partij gezien die haar gemeenten moet stimuleren en ondersteunen bij de uitvoering van haar woonbeleid. De ene gemeente ervaart een grotere sturende rol van de provincie dan de ander, maar onderkennen allemaal het belang hiervan. De gemeenten vinden dat de provincie de ruimtelijke kwaliteiten van Fryslân dient te beschermen en het *veel te hoge ambitieniveau* van de gemeenten in de hand moet houden. Gemeenten zien zichzelf in het algemeen zelfstandiger dan voorheen. Bij herstructureringen wordt integrale planvorming zelfs van essentieel belang genoemd.

Over de gebiedsgerichte benadering en integrale planontwikkeling is elke gemeente positief en geven aan plannen zo veel mogelijk op deze manier te benaderen. De steeds grotere integraliteit van planvorming is een ontwikkeling die als positief wordt bestempeld. Ook over de LILA-planologie zijn gemeenten erg positief. Fryslân wordt als kansrijke provincie gezien met vele mogelijkheden. De meerderheid van de gemeenten geven wel aan dat naast ontwikkelingen op recreatiegebied het aantrekken van *'normale'* bedrijvigheid als belangrijk wordt ervaren: de ontwikkeling naar recreatieprovincie moet niet door schieten. Als voorbeeld hoe het niet moet wordt enkele keren verwezen naar het beleid voor bedrijventerreinen. Hierdoor is een overschot aan bedrijventerreinen ontstaan, wat zich vertaalt in leegstand en verloedering van deze terreinen.

Het toevoegen van kwaliteit wordt uitsluitend als mogelijkheid van ontwikkelingsplanologie genoemd. Bedreigingen van ontwikkelingsplanologie die genoemd worden zijn het ontstaan van onderlinge concurrentie tussen provincies en gemeenten en het gevaar dat er *'te veel van hetzelfde'* wordt ontwikkeld. Wat betreft het in de interviews opgenomen citaat (*... 'Het onderlinge vertrouwen tussen verschillende decentrale overheden kan snel verbroken worden wanneer bindmiddel als het Rijk wel valt'...*) uit het boek *'LILA en de planologie van de contramal'* (Hermans & de Roo, 2006) zijn de meningen verdeeld. Een groot gedeelte van de gemeenten geeft aan dat zij het Rijk nooit als bindmiddel hebben gezien. Eenderde van de gemeenten vindt dat het Rijk een belangrijke rol speelt en moet blijven spelen. Andere gemeenten zien een grotere rol voor de provincies weggelegd,

waarbij het Rijk in hun ogen minder belangrijk wordt. De rest geeft aan moeilijk aan te kunnen geven het eens of oneens te zijn met het citaat.

ONTWIKKELAARS OVER BELEIDSONTWIKKELING

Ook ontwikkelaars zien geen grote verandering in de rol van de gemeenten in ontwikkelingen. De decentralisatie van het woonbeleid wordt echter wel als overwegend positief ervaren: *... 'gemeenten weten vaak als geen ander wat er leeft in een bepaald gebied of regio'...* wordt er gezegd. Dhr. Hoekstra van Heijmans Vastgoed verteld echter het terugtrekken van het Rijk te betreuren omdat hierdoor vele kennis over gebiedsontwikkeling verloren gaat, kennis die niet bij provincies aanwezig is. Veldman van Ballast Nedam verteld dat gemeenten vaak niet het niveau (of capaciteit) hebben om te sparren met ontwikkelaars wat volgens hem ten koste gaat van de kwaliteit. Alle geïnterviewde ontwikkelaars zijn het er over eens dat decentralisatie van woonbeleid kwaliteit toe kan voegen, waarbij de provincie een belangrijke rol bij speelt: zij dient deze kwaliteit te bewaken. Gemeenten proberen op dit moment complementair te zijn en ontwikkelen 'veel van hetzelfde' vinden ontwikkelaars. In gebiedsontwikkelingen ziet men daarom een steeds meer ontwikkelende rol voor de provincie weggelegd. Bij gemeenten is de laatste jaren voornamelijk de regierol steeds groter geworden. *... 'Deze grotere regierol uit zich vooral in de wens om invloed op de stedenbouw en architectuur uit te oefenen'...* aldus dhr. Olthof van Rabo Vastgoed.

Over integrale planontwikkelingen en de gebiedsgerichte benaderingen zijn alle ontwikkelaars positief. Enkele ontwikkelaars vertellen hun plannen eigenlijk altijd integraal te willen benaderen, omdat dit de meeste kwaliteit oplevert. Dhr. La Riviere van AM wonen verteld dat dit eigenlijk al jaren de belangrijkste onderdelen is in hun bedrijfsfilosofie.

Ontwikkeling pilot 'Landelijk wonen'

Bijna 90% van de gemeenten heeft belangstelling voor de ontwikkeling van landelijke woonmilieus. Maar niet elke gemeente acht zijn gemeente geschikt. De gemeente *Littenseradeel* en *Wymbritseradiel* gaven aan dat hun gemeenten veelal uit kleine dorpen bestaat, waardoor de toevoeging van een wooncluster van 20-50 woningen wel eens een te grote sociale impact kan hebben. Gemeente Wymbritserdiel ziet echter wel mogelijkheden in het stadje IJlst. Het grootste deel van de gemeenten geeft aan de ontwikkeling van landelijke woonmilieus beperkt te willen houden en zien de pilot louter als extra opgave. De ontwikkeling van Fryslân als woonprovincie wordt door 60% van gemeenten als positief ervaren, eenderde vindt dat de ontwikkelingen beperkt zou moeten blijven.

5.3.5 Ontwikkelingen provincie Fryslân

Vanuit het bezoek aan het congres 'Vastgoedmarkt in Noord-Nederland' kwam onder andere naar voor dat Noord-Nederland de komende jaren met een krimpende bevolking te maken kan krijgen. Elke Friese gemeente is bekend met deze eventuele krimp.

Enkele gemeenten in het Noorden van Fryslân geven aan dat zij reeds te maken hebben met een krimpende bevolking maar hier tot nu toe nog geen hinder van te hebben. Het grootste gedeelte van de gemeenten gaat uit van groei en geven aan dat een 'echte' krimp nog lang niet aan de orde is. Op

de vraag hoe er met een eventuele krimp in de toekomst om zou moeten worden gegaan worden er verschillende mogelijkheden genoemd. Er zal minder in uitlegebieden ontwikkeld moeten worden en meer op herontwikkeling geconcentreerd moeten worden. Het aantrekken van mensen doormiddel van recreatieontwikkelingen wordt niet als oplossing gezien maar biedt volgens de meeste gemeenten wel de nodige kansen. Gemeenten zijn nog niet actief bezig met de aanpak van krimp, maar denken hier wel over na. De meeste gemeenten zijn voor het regionaal bedienen van de woningmarkt en geven hierbij aan positief te zijn over een eventuele herindeling van gemeenten. Een herindeling van gemeenten betekent dat de gemeenten (bijvoorbeeld in elke regio, zie afbeelding 3.5) worden samengevoegd.

Omdat de provincie in haar streekplan en in de pilot Landelijk wonen aangeeft het belangrijk te vinden dat er een zo divers mogelijk aanbod van woonmilieus moet worden gecreëerd, zijn gemeenten gevraagd in hoeverre zij hun woningbouwplannen met andere gemeenten afstemmen. Enkele gemeenten geven aan wel overleg te hebben met buurgemeenten danwel in een samenwerkingsverband met andere gemeenten (NOVA-verband, Middelseeverband, gemeenten regio Noordwest). Het overleg leidt in geen enkele geval tot daadwerkelijke afstemming. Een uitzondering hierop zijn de gemeenten in het BOSL-verband (Bestuurlijk Overleg Stadsgewest Leeuwarden). Het BOSL-verband is in 1998 is opgericht om ontwikkelingen in en om Leeuwarden op elkaar af te stemmen. In de omliggende gemeenten van Leeuwarden werd te veel voor het middensegment gebouwd. In enkele interviews komt naar voren dat de provincie al druk bezig is om gemeenten aan te zetten tot afstemming van woningbouwplannen. Een voorbeeld hiervan zijn gesprekken met gemeenten uit de A7-zone is gesproken over de mogelijke afstemming van woningbouwontwikkelingen langs deze corridor.

ONTWIKKELAARS OVER ONTWIKKELINGEN FRYSLÂN

Projectontwikkelaars zijn zich bewust van een krimpende bevolking in de provincie Fryslân. De ene ontwikkelaar is zich echter meer bewust dan de ander. Er zal beter naar de markt geluisterd moeten worden vinden ontwikkelaars. In een zo vroeg mogelijk stadium in de planontwikkeling dient men de vraag uitgebreid en op verschillende manieren in kaart te brengen. Ook een betere regionale afstemming van ontwikkelingen in de provincie wordt als oplossing aangedragen. De krimp zal niet overal in Fryslân merkbaar zijn denken de ontwikkelaars. Bereikbaarheid en afstanden blijven een belangrijke rol spelen. De zuidelijke regio van Fryslân zal het daarom aanmerkelijk beter doen dan de gemeenten in het Noorden van de provincie. De grotere plaatsen (met voorzieningen) die goed ontsloten zijn doormiddel van snelwegen hebben ruime mogelijkheden om mensen van buiten de provincie aan te trekken. Daarnaast zal de provincie Fryslân zal zich meer op herstructureringen moeten gaan richten.

succes pilot 'landelijk wonen'

Het aantrekken van mensen doormiddel van exclusieve woonmilieus zal volgens de meeste gemeenten beperkt tot zeer beperkt slagen. Slechts eenderde van de gemeenten is positiever gestemd en denkt dat dit zal slagen. Marketing zal hierbij wel een belangrijke rol moeten spelen. De meeste gemeenten die positief gestemd zijn bevinden zich in de zuidelijke regio's van Fryslân, die aangeven nooit moeite hebben gehad om mensen van buiten aan te trekken. Gemeente Lemsterland vertelt dat de populariteit bij mensen van buiten zelfs zorgt voor problemen in de doorstroming op haar woningmarkt.

CONCLUSIES & AANBEVELINGEN LANDELIJK WONEN IN FRYSLAN

In hoofdstuk 7 worden de conclusies en aanbevelingen van de voorgaande hoofdstukken besproken. Per deelonderwerp worden de conclusies vermeld, de deelvragen beantwoord en de hypothesen getoetst. Daarnaast zullen enkele aanbevelingen worden geformuleerd die de verscheidene deelonderwerpen betreffen. Tot slot zal advies gegeven worden voor nader onderzoek.

6.1 Conclusies en beantwoording onderzoeksvragen

6.1.1 conclusies concepten & conceptontwikkeling

DEELVRAAG 1

WAT IS CONCEPTONTWIKKELING, WELKE TYPEN CONCEPTEN ZIJN ER TE ONDERSCHIEDEN EN WAARONDER VALT HET CONCEPT "LANDELIJK WONEN"?

Conceptontwikkeling is het proces waarbij ideeën, uitgangspunten en randvoorwaarden uitgewerkt worden om tot een voorstelling of beeldvorming van het gewenste eindproduct te komen. Voorheen werd de ontwikkeling van concepten voor woningbouwplannen voornamelijk overgelaten aan een stedenbouwkundig adviesbureau. Door een toenemend aantal integrale gebiedsontwikkelingen worden er meerdere partijen in een vroeg stadium bij de planontwikkeling betrokken. Een gevolg hiervan is dat meer partijen invloed willen hebben op de invulling van het concept. Dit proces kan conceptontwikkeling worden genoemd.

In de vastgoedwereld kan onderscheid gemaakt worden tussen ruimtelijke planconcepten en vastgoedconcepten. Het gebruik van concepten in de planontwikkeling dienen in eerste instantie het ontwerpproces te vergemakkelijken of inzichtelijk te maken voor degene die in de ontwikkeling en/of uitvoering hiervan betrokken wordt. Het ruimtelijke planconcept dient hierbij als streefbeeld voor de ontwikkeling van de ruimtelijke structuur en inrichting van de samenleving en het vastgoedconcept als streefbeeld voor de invulling van het vastgoedproduct. In de concepten worden 'het wie' en 'het wat' uitgewerkt en in mindere mate 'het waar' uitgewerkt, die respectievelijk de doelgroep, de woningtypen (of woonvormen) en de woonlocatie betreffen.

Bij de ontwikkeling van woningbouwplannen maakten gemeenten voorheen alleen gebruik van ruimtelijke planconcepten waarop ontwikkelaars de vastgoedconcepten ontwikkelden. Deze aangegeven 'harde' scheiding tussen de twee hoofdtypen lijkt in de praktijk echter minder zichtbaar te worden. Gemeenten en ontwikkelaars zijn in toenemende mate samen verantwoordelijk voor zowel het ruimtelijke planconcept als het vastgoedconcept die samen het gebiedsconcept vormen. Het concept Landelijk wonen, waarin zowel de woning en woonomgeving een belangrijke betekenis heeft, is een voorbeeld van een gebiedsconcept. Door het steeds groter wordende integrale karakter van woningbouwontwikkelingen moeten actoren zich in elkaar verdiepen om elkaar te kunnen begrijpen. Een gemeente moet soms denken vanuit de positie van de ontwikkelaar, en de ontwikkelaar vanuit de positie van de gemeente. Alleen zo kan er een goede basis voor samenwerking worden gevormd. Doordat ontwikkelaars vaak verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling van het gebiedsconcept en hierin de risico's dragen, willen zij graag zoveel mogelijk invloed uitoefenen op de invulling hiervan. Ontwikkelaars geven aan liefst zo vroeg mogelijk in woningbouwontwikkelingen betrokken te willen worden en gezamenlijk over de invulling van een gebied te brainstormen. In de praktijk is dit niet het geval, slechts enkele gemeenten kiezen ervoor in een vroeg stadium ontwikkelaars te benaderen. De

meeste gemeenten benaderen de ontwikkelaar pas later voor de verdere uitwerking van het (gebieds)concept. Vaak hebben gemeenten het door haar ontwikkelde gebiedsconcept redelijk gedetailleerd uit laten werken door een adviesbureau. Ontwikkelaars geven aan dat deze plannen te ver uitgewerkt zijn en niet flexibel genoeg zijn om in te spelen op dynamiek van de markt. Bij de ontwikkeling van het gebiedsconcept ontbreekt vaak een gedegen marktanalyse. Wanneer ontwikkelaars in een vroeg stadium bij de planontwikkeling worden betrokken kunnen zij zorgdragen voor de aansluiting van het plan op de markt.

Zowel gemeenten en ontwikkelaars geven aan dat de rol van concepten en conceptontwikkeling in de toekomst steeds groter zal worden, ook omdat men steeds meer met herstructureringen te maken zal krijgen. Een goed concept zal de samenwerking tussen de betrokken partijen moeten versterken, maar zal vooral het proces naar de daadwerkelijke herstructurering moeten faciliteren en draagvlak moeten creëren. Dit is terug te zien in het antwoord op de vraag wat de partijen als belangrijkste rol van een concept ervaren. Waar voorheen de marketing en acquisitie de belangrijkste rollen van een concept leken, is het structureren van het planproces de meest genoemde rol. Hiernaast zijn het creëren van commitment en draagvlak andere veel genoemde rollen. De tweede hypothese (zie paragraaf 5.4.1) is daarmee niet bevestigd. Het marketingtechnische denken wordt wel erg belangrijk ervaren om kwalitatief hoogwaardige plannen te ontwikkelen waarbij voldoende aan de markt wordt voldaan.

6.1.2 conclusies woonbeleid

DEELVRAAG 2

HOE HEEFT HET WOONBELEID ZICH DE LAATSTE JAREN IN FRYSLAN ONTWIKKELD TEN AANZIEN VAN DE PROGRAMMERING EN LOCATIES VAN NIEUWE WOONGEBIEDEN?

Decentralisatie van woonbeleid resulteerde in nieuwe bevoegdheden en verantwoordelijkheden voor provincies en gemeenten. Er ontstonden vrijheden in de ontwikkeling van regionaal beleid. De provincie Fryslân heeft hiertoe woonbeleid ontwikkeld in haar nieuwe streekplan (2006) waarin zij de dynamiek van de stad tracht te combineren met de ruimte en rust van het gebied daar omheen. Het betreft hier regionaal (woon)beleid waarbij een gebiedsgerichte benadering en samenwerking tussen de provincie en haar gemeenten centraal staat. De decentralisatie van het woonbeleid lijkt het meest van toepassing op het provinciale niveau. Slechts de helft van de geïnterviewde gemeenten geeft aan ook meer vrijheden te ervaren ten opzichte van voorgaande jaren. De gemeenten geven aan dat de provincie veel randvoorwaarden stelt waardoor hun vrijheid niet erg groot is. Deze randvoorwaarden worden door de meeste gemeenten niet als negatief ervaren omdat zij vinden dat de provincie de ruimtelijke kwaliteit dient te beschermen en het veel te hoge ambitieniveau van gemeenten in moet dammen. Over de gebiedsgerichte benadering zijn alle gemeenten erg te spreken en geven aan plannen op deze manier te benaderen. Ook ontwikkelaars zijn tevreden over de ontwikkelingen van het woonbeleid en geven aan dat de rol van de provincie als zeer belangrijk wordt ervaren.

De nieuwe bevoegdheden van provincie en gemeenten hebben betrekking op het reguleren van het woningbouwvolume, het woningbouwprogramma en de woningbouwlocaties. De provincie is meer ontwikkelaar geworden waarbij haar rol als plantoetsers is komen te vervallen. Samen met de gemeenten is de provincie verantwoordelijk voor de ontwikkeling van plannen waarin zij initiatief zal

nemen. De pilot landelijk wonen is een voorbeeld van een initiatief door de provincie. Ten aanzien van de programmering van woningbouw hanteert de provincie woningbouwrichtgetallen (contingenten) die over de verschillende Friese regio's (zie afbeelding 3.1) voor een evenwichtige woningbouwverdeling moet zorgen. Er zal hierbij geconcentreerd worden op de economische kernzones van Fryslân, de stedelijke bundelingsgebieden (zie afbeelding 3.2). Hierbij moet een divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus ontstaan. Opvallend is de verdeeldheid waarop gemeenten over de methode van woningbouwverdeling denkt. Waar de ene gemeente het woningbouwcontingent als hard getal ziet, is het voor de ander enkel richtinggevend. Enige afstemming tussen gemeenten of regio's om tot een divers aanbod van woningtypen en woonmilieus te komen ontbreekt bij alle gemeenten. Er vindt echter wel afstemming plaats. Er wordt veel vanuit de eigen gemeente gedacht waarbij integrale planontwikkeling tussen decentrale overheden te wensen overlaat.

Wat betreft de vrijheid in woningbouwlocaties wordt veel gekozen voor uitbreidingsgebieden in en nabij bestaande steden en worden er tot nu toe niet veel herontwikkelingslocaties opgepakt. Enkele plattelandsgemeenten en gebieden die reeds te maken hebben met een krimpende bevolking onderzoeken of denken na over de aanpak van dit probleem. De krimpende bevolking wordt door een groot gedeelte van de gemeenten wel gezien, maar nemen hiervoor nog geen concrete maatregelen. Door de voorspelde krimp gaan gemeenten op dit moment uit van een lichtere groei en geven aan mogelijkheden te zoeken waarmee mensen van buiten de provincie aangetrokken kunnen worden. De LILA-planologie wordt hierbij als zeer goede concept gezien. Hiermee wordt de vierde hypothese (zie hoofdstuk 5) bevestigd.

De integrale planvorming met de belangrijke eigenschappen als samenwerking en afstemming zijn nog geen gemeengoed in de provincie Fryslân. De pilot Landelijk wonen lijkt een mooie kennismaking met gebiedsontwikkelingen.

6.1.3 conclusies woonwensen

De woonwensen worden naast de bestudering van het woningbehoefteonderzoek van de provincie Fryslân op verschillende manieren door gemeenten in kaart gebracht. Enquêtes onder bewoners en gesprekken met lokale makelaars & ontwikkelaars zijn de meest genoemde methoden. Zoals in hypothese 3 is gesteld wordt de vraag door zowel gemeenten als ontwikkelaars het meest vanuit locaties (of grondposities) naar een concreet aanbod vertaald. De vraag wordt bijna nooit als uitgangspunt genomen bij de ontwikkeling van concept waarbij later een locatie gezocht wordt, maar komt zo nu en dan wel voor. Dit betreffen vaak de ontwikkeling van concepten voor een specifieke doelgroep als de vergrijsde senioren die behoefte hebben aan zorg.

DEELVRAAG 3

WAT IS DE LANDELIJKE WOONWENS NAAR DORPS/LANDELIJKE WOONMILIEUS EN WAT BETEKENT DEZE VOOR NOORD-NEDERLAND EN IN HET BIJZONDER FRYSLAN?

De landelijke woonwens blijkt erg breed interpreteerbaar en is niet zo zeer van toepassing op het type woonmilieu maar heeft meer op een combinatie van verschillende rurale kenmerken. De beeldvorming van het platteland speelt een erg belangrijk bij de wens om landelijk te willen wonen. Zowel het Ruimtelijk Planbureau (RPB, 2003) als het RIGO (2004) concluderen dat in Nederland een beperkte vraag is naar landelijke woonmilieus. Om te kunnen kijken wat deze vraag naar landelijke

woonmilieus voor de provincie Fryslân betekent zijn een tweetal onderzoeken van het Centraal Bureau voor de Statistiek bestudeerd. De woonwensen ten aanzien van de woning en woonomgeving zijn hier in verband gebracht met verschillende achtergrondkenmerken en verhuisafstanden. De groepen mensen die grote waarde hechten aan de woning en woonomgeving zijn de huishoudens met hogere inkomens (meer financiële mogelijkheden), ouderen (geen afstand tot werk) en gezinnen met kinderen (meer ruimte en rust). Wanneer voor deze groepen vervolgens het verhuisgedrag over verschillende afstanden bekeken wordt blijken dit ook de groepen te zijn die relatief vaak over lage afstanden verhuizen wanneer zij hun woning en/of woonomgeving als verhuismotief hebben.

Er bestaat geen gedegen onderzoek waarin onderzocht is wat de landelijke woonwensen van mensen van buiten Fryslân voor de provincie Fryslân kan betekenen. De provincie heeft in haar laatste Woningbehoefteonderzoek enkel in beeld gebracht wat de belangrijkste redenen waren van mensen die afgelopen jaren naar Fryslân zijn verhuisd. Daaruit blijkt dat verhuisredenen met betrekking tot de woning en woonomgeving worden hierin betrekkelijk vaak genoemd worden. Deze gegevens bieden echter te weinig inzicht in de potentie om meer mensen van buiten Fryslân aan te trekken doormiddel van kwalitatief hoogwaardige (landelijke) woonmilieus.

6.1.4 conclusies pilot Landelijk wonen

De pilot *Landelijk wonen in Fryslân* is over het algemeen positief beoordeeld door de Friese gemeenten. Een groot deel van de gemeenten heeft belangstelling voor de ontwikkeling van landelijke woonmilieus. Bij het benaderen van de gemeenten gaf tweederde aan mee te willen doen aan de pilot of dit nog niet zeker te weten. In veel van deze laatste gevallen was er vanuit de politiek nog geen duidelijkheid of zocht men nog naar mogelijkheden voor een dergelijke wooncluster binnen de gemeente. Van de gemeenten die aangaven niet mee te doen aan de pilot kon een groot deel geen geschikte locatie vinden of hadden over de ontwikkeling hiervan reeds afspraken met buurgemeenten gemaakt.

De gemeenten die bij de inventarisatie aangaven mee te doen of hier nog geen duidelijkheid over hadden zijn geïnterviewd. Slechts tien van de zestien gemeenten geeft aan door te gaan met de ontwikkeling van een concept voor de pilot. De oorzaken hiervan lopen sterk uiteen. Voor de ene (stedelijke) gemeente biedt de pilot geen kans om extra woningen te kunnen bouwen en andere gemeenten hebben domweg niet voldoende (kwalitatief) personeel om de pilot op te kunnen pakken.

DEELVRAAG 4

WAAR LIGGEN VOLGENS GEMEENTEN EN PROJECTONTWIKKELAARS DE KANSEN VOOR LANDELIJK WONEN IN DE PROVINCIE FRYSLAN?

Er zijn volgens gemeenten en ontwikkelaars ruime mogelijkheden om een divers aanbod van kwalitatief hoogwaardige landelijk woonmilieus in de provincie Fryslân te creëren. Over het aantrekken van mensen buiten de provincie met landelijke woonmilieus zijn de gemeenten en ontwikkelaars gematigd positief. De stedelijke gemeenten denken dat het aantrekken van mensen van buiten beperkt tot zeer beperkt zal slagen. Plattelandsgemeenten zijn daarentegen positiever gestemd, de helft van hen denkt hierin te slagen. Over het algemeen zijn de gemeenten in het Zuiden van de provincie positiever gestemd over het slagen van de pilot dan gemeenten in het Noorden.

Ontwikkelaars geven aan weinig kansen te zien voor het Noorden van Fryslân. De bereikbaarheid van de nieuwe woongebieden speelt volgens hen een grote rol bij het wel of niet slagen van de pilot.

Bij de ontwikkeling van de concepten voor de pilot lopen de plannen zoals verwacht sterkt uiteen. Hiermee is hypothese 6 bevestigd. De uitwerking van de concepten variëren van documentjes waarin het concept enkel summier in woord en beeld wordt omschreven tot concepten die volledig vanuit een lagenbenadering uitgewerkt zijn in een stedenbouwkundig plan. Hypothese 5 die verondersteld dat gemeenten terughoudend zullen zijn in het in vroeg stadium betrekken van projectontwikkelaars is gedeeltelijk bevestigd. Gemeenten zijn in toenemende mate bereid ontwikkelaars te betrekken in de planvorming, maar hierin is nog geen omslag te herkennen.

DEELVRAAG 5

OP WELKE MANIER KUNNEN ER SUCCESVOLLE WOONCONCEPTEN VOOR DEZE GEBIEDEN (BEANTWOORD IN DEELVRAAG 4) WORDEN ONTWIKKELD?

De beantwoording van de laatste deelvraag (deelvraag 5) is in mindere mate beantwoord. Er kan heel moeilijk ingeschat worden hoe succesvol een woonconcept zal zijn omdat deze afhankelijk is van een veelheid van onzekere factoren. Ook omdat de woonconcepten in de pilot mensen van buiten dienen aan te trekken is dit nog moeilijker omdat hier domweg geen inzicht in is. Voor deelvraag 5 kunnen echter voldoende aanbevelingen worden gegeven vanuit voorgaande conclusies en aanbevelingen.

Er kan geconcludeerd worden dat een woonconcept enige flexibiliteit in zich moet hebben om succesvol te kunnen zijn. In een woonconcept dienen vastgoed en omgeving in samenhang te worden ontwikkeld. Daarnaast dient bij de ontwikkeling van een onderscheidend concept de markt vraag goed in beeld gebracht te worden.

6.2 Aanbevelingen

6.2.1 Aanbevelingen concepten & conceptontwikkeling

Om kwalitatief hoogwaardige plannen te kunnen ontwikkelen die goed aansluiten bij de markt zal er in de beginfase van de planontwikkeling meer input vanuit de markt moeten komen. Het werken met concepten is hierbij een goede methode. Uitgewerkte stedenbouwkundige plannen zonder deze uitgebreid aan de markt te toetsen behoren tot het verleden. Wanneer een gemeente ervoor kiest in een later stadium marktpartijen te benaderen dient zij haar plannen globaal te houden en uit te werken in bijvoorbeeld een vlekkenplan. Wanneer de gemeente een duidelijke visie heeft ontwikkeld, kan zij de uitwerking van het plan voldoende op kwaliteit sturen en heeft de ontwikkelaar meer vrijheid en flexibiliteit om marktconforme plannen te kunnen leveren.

Integrale planontwikkeling zal noodzakelijker worden in een meer ontspannen woningmarkt om te komen tot de gestelde kwaliteit. Elke betrokken partij heeft hierin zijn eigen belangen, maar ook zijn eigen kwaliteiten. In een integrale planontwikkeling is het belangrijk dat de meerwaarde van de samenwerking en de verschillende belangen die hierbij spelen worden erkend. De samenwerkingsvorm door middel van stuur- en werkgroepen worden hierbij als positief ervaren.

Wanneer een gemeente onderscheidende concepten wil ontwikkelen en daarmee bijvoorbeeld mensen van buiten de provincie aan wil trekken dienen zij in het beginstadium van de planvorming

ontwikkelaars aan te trekken. Bij de ontwikkeling van dit soort concepten is de kennis van de markt (en toetsing hieraan) essentieel. Er zal samen met ontwikkelaars en andere partijen met kennis van zaken gebrainstormd moeten worden over de invulling van het concept. In bijvoorbeeld brainstormsessies zou gebruikt gemaakt kunnen worden van een databank met referentiebeelden en er zou een (onafhankelijke) stedenbouwkundige aangetrokken kunnen worden om de ideeën die in de sessie ontstaan visueel te maken (schetsniveau). Door deze visualisatie weten partijen waar over gesproken wordt en blijft de discussie grijpbaar en concreet.

Gemeenten zullen voor henzelf vast moeten stellen welke positie zij in een integrale planontwikkeling in willen nemen en welke samenwerkingsvorm met ontwikkelaars hierbij het meest gewenst is. Aan het proces van ideevorming zal enige structuur aangegeven moeten worden wanneer dit gezamenlijk met andere partijen in de vorm van brainstormsessies plaats zal vinden. 'Mindmapping' is hiervoor wellicht een handige methode (zie bijlage VI).

Wat betreft selectiemethoden die gemeenten hanteren om ontwikkelaars te selecteren zullen ook keuzes moeten worden gemaakt. Wanneer plannen door gemeenten uitgewerkt zijn in een globaal concept is de prijsvraag een prima methode wanneer er duidelijk randvoorwaarden worden gesteld. De methode waarbij het plan in de markt gezet wordt is alleen mogelijk wanneer een plan voldoende uitgewerkt is, maar is in strijd met het voorgaande verhaal. Een combinatie van deze twee methoden is geen optie, tenzij deze goed te verantwoorden is. Er zal daarom onderzoek gedaan moeten worden naar de mogelijkheden waarin prijsvragen (op basis van kwaliteit) gecombineerd worden met het verkopen van het plan (op basis van de hoogste prijs die men bereid is te betalen).

6.2.2 Aanbevelingen woonbeleid

Om tot een kwalitatief hoogwaardig en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus te komen moeten provincies en gemeenten hun plannen en visies meer op elkaar afstemmen. De plannen dienen elkaar te versterken en aan te vullen in plaats van elkaar te beconcurreren. De provincie Fryslân heeft hierin een belangrijke taak. Wanneer de woningmarkt meer vanuit de regio bediend zou worden zorgt dit al voor enige afstemming. Omdat gemeenten reeds vanuit verschillende sectoren in verschillende regio's en verbanden samenwerken, zorgt dit voor de onnodige verwarring. Er zou daarom meer afstemming moeten komen in deze samenwerkingsverbanden tussen gemeenten: samenwerken vanuit één regionale verdeling of samenwerkingsverband.

6.2.3 Aanbevelingen omgang woonwensen

Om de woonwensen zo goed mogelijk in kaart te kunnen brengen zullen ontwikkelaars in een eerder stadium bij de planvorming betrokken moeten worden, zeker wanneer men met onderscheidende concepten mensen van buiten de provincie aan wil trekken. Ontwikkelaars hebben vaak een goede kijk op de markt en sommige daarvan beschikken over een uitgebreide databank. Verder zal er door de provincie en gemeenten uitgebreider onderzoek gedaan moeten worden naar de verhuisredenen die mensen hadden die reeds naar de provincie Fryslân zijn verhuisd. Een uitgebreide woningmonitoring per regio kan een beter beeld geven over waar de provincie Fryslân zich op moet richten om succesvol te worden als woonprovincie.

6.2.4 Aanbevelingen pilot Landelijk wonen

Een succesvol woonconcept ontstaat wanneer gemeenten en ontwikkelaars in een vroeg stadium van de planontwikkeling integraal een concept ontwikkelen. Daarnaast dient de provincie samen met haar gemeenten een duidelijke visie te ontwikkelen waarin de afstemming tussen de verschillende regio's een belangrijke rol dient te spelen. In deze visie moet per regio naar voren komen waar (op welke thema) men zich op gaat richten om zo tot enige afstemming en diversiteit van woningtypen en woonmilieus te kunnen komen. De gebiedsconcepten vullen elkaar op deze manier aan. Dit kan zorgen voor een sterke Friese woonprovincie. De marketing van Fryslân als provincie zal een belangrijke bedrage kunnen leveren voor het slagen van Fryslân als woonprovincie. Gezien de moeite die kleinere gemeenten hebben met de ontwikkeling van een concept, doordat zij geen hier bijvoorbeeld geen capaciteit voor hebben of omdat zij geen geschikte locatie kunnen vinden, zou de woningmarkt meer vanuit de regio bediend moeten worden. Juist voor deze kleinere, economische zwakkere gemeenten is de pilot een grote kans om een extra aantal woningen te kunnen bouwen die tevens een economische impuls kunnen geven. Door de krachten van gemeenten te bundelen ontstaat er voor deze gemeenten een echte kans om een succesvol woonmilieu te ontwikkelen, waar deze nu niet kunnen concurreren met de grotere stedelijke gemeenten, die meer financiële middelen en een grotere capaciteit aan mensen hebben.

6.3 Overige conclusies & aanbevelingen

Woningbouwplannen zullen in de toekomst steeds meer vanuit een hoger schaalniveau als de regio en de provincie worden benaderd en ontwikkeld. Integrale planvorming tussen provincie, gemeenten en marktpartijen worden meer regel dan uitzondering. Dit is enerzijds een gevolg van een steeds ontspannende woningmarkt in de provincie Fryslân en anderzijds een gevolg van de opgave die voortkomt uit herontwikkelingsgebieden. Concepten zullen onlosmakelijk verbonden zijn met beide genoemde trends. In een ontspannende woningmarkt kunnen concepten zo goed mogelijk de consumentvraag vertalen naar een concreet aanbod en in herontwikkelingsgebieden kunnen concepten zorgen voor voldoende draagvlak tussen de vele betrokken partijen.

In de planvorming zal het stedenbouwkundige plan maar ook het stedenbouwkundige adviesbureau een andere taak binnen de planontwikkeling vervullen. Zij zal in eerste instantie steeds meer opdracht krijgen van marktpartijen in plaats van gemeenten. Het stedenbouwkundige bureau zal in de ideeontwikkeling kunnen zorgen voor het structureren van het planproces waarop zij vervolgens het idee uit kan ontwikkelen in een de vorm van een flexibel plan. De input die voortkomt uit bijvoorbeeld brainstormsessies tussen betrokken partijen dient vertaald te worden naar een programma van eisen die de basis vormt voor het stedenbouwkundige plan. Wanneer dit in samenspraak totstandgekomen programma van eisen globaal uitgewerkt zou worden, zou men dit het gebiedsconcept kunnen noemen.

Om de woningmarkt goed te kunnen bedienen zou de veelbesproken herindeling van gemeenten een goede oplossing kunnen zijn. Door de gemeenten per regio (als afbeelding 3.5) samen te voegen en op deze manier hun krachten te bundelen kunnen plannen slagvaardiger aangepakt worden. Dit zorgt gelijk dit voor enige afstemming van de aangeboden woonmilieus in de provincie. De meeste gemeenten geven aan positief te zijn over een herindeling van gemeenten, waarvan sommige gemeenten vinden dat dit stapsgewijs moet gebeuren om de schaalvergroting te laten slagen.

6.4 Nader onderzoek

Woonconcepten die verleiden

Om een beter inzicht te krijgen in woonconcepten en hun kracht om mensen van buiten Fryslân aan te kunnen trekken zal er meer onderzoek gedaan moeten worden naar verhuisbewegingen in de provincie Fryslân en de redenen die hierbij een belangrijke rol spelen. Kortom: meer monitoren. Op deze manier kan men beter achterhalen waaraan nieuwe woonconcepten in Fryslân zouden moeten voldoen en kan men beter inspelen op de wensen van de woonconsument. Het monitoren moet daarnaast aangevuld worden met onderzoek waarbij vanuit leefstijlenbenaderingen eigenschappen van woning en woonomgeving tot een concreet woningbouwprogramma moet leiden. Het afstudeeronderzoek *'Woonvoorkeuren in een veranderende maatschappij'* (Weits, 2007) waarin leefstijlen gecombineerd worden met woonvoorkeuren en vervolgens vertaald zijn naar twintigtal woonmilieus, is hier een goed voorbeeld van.

Samenwerkingsvormen overheid en ontwikkelaars

Ook zal er meer onderzoek gedaan moeten worden naar de methoden waarmee decentrale overheden marktpartijen beter kunnen betrekken. Er zal gekeken moeten worden hoe de input vanuit marktpartijen in het beginstadium van een ontwikkeling gestructureerd kan worden, om vervolgens samen met de visie van de overheid te komen tot een kwalitatief hoogwaardig en marktconform gebiedsconcept. Ook over de verschillende selectiemethoden van ontwikkelaars bestaat niet genoeg duidelijkheid. Hoe kan een ontwikkelaar bijvoorbeeld geselecteerd worden op basis van zowel kwaliteit en prijs?

LITERATUURLIJST

- Cüsters, J.W. (2006), *Reiswijzer marktpartijen & gebiedsontwikkeling*, Den Haag: Ministerie van VROM i.s.m. het ministerie van Financiën, VNG, IPO en NEPROM
- Bijsterveld, K. (2006), *Met een masterclass conceptontwikkeling de diepte in*, BuildingBusiness, nr. ?? (feb), pag. 60-61
- Broek, L. van den, A. de Jong (2006), *Verhuiscwensen uit het Woononderzoek Nederland 2006*, Bevolkingstrends, vol. 55, afl. 3, pag. 20-31
- Brouwer, E., M. de Jong, G. de Roo (2007), *Expeditie Woonlandschappen: Het landschap als drager van een regionale wooneconomie*, In boekvorm: Assen
- Dam, F. van (2003), *Landelijk wonen*, Ruimtelijk Planbureau, Rotterdam: NAI Uitgevers
- Dam, F. van (2005), *De landstad: landelijk wonen in de netwerkstad*, Ruimtelijk Planbureau, Rotterdam: NAI Uitgevers
- Ekkers, P.D.J. (2006), *Van volkshuisvesting naar woonbeleid*, Den Haag: Sdu Uitgevers
- Elst, K. van (2005), *De prille zoektocht naar theorieën*, Real Estate Magazine, vol. 8, afl. 43 (dec), pag. 12-14
- Feijten, P., P. Visser (2006), *Binnenlandse migratie: verhuismotieven en verhuisafstand*, Bevolkingstrends, vol. 53, afl. 2, pag. 75-81
- Goossens, J.H. (2007), *brandbrief aan de bewindslieden van het ministerie van VROM*, NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers,
- Harms, E. (2005), *'Een goed concept is ook een goede businesscase'*, Real Estate Magazine, vol. 8, afl. 43 (dec), pag. 6-11
- Heins, S. (2001), *Op zoek naar de rurale idylle: plattelandsbeelden, preferenties en keuzegedrag met betrekking tot rurale woonmilieus*, Utrecht: NETHUR
- Heins, S. (2002), *Rurale woonmilieus in stad en land. Plattelandsbeelden, vraag naar en aanbod van rurale woonmilieus*, Delft: Eburon
- Heins, S. & F. van Dam (2003), *Plattelandsbeelden en rurale woonmilieuvorkeuren van stedelingen*, Mensch en maatschappij, vol. 78, afl. 1, pag. 66-84
- Hermans, E., Roo, G. de (2006), *LILA en de Planologie van de contramal: de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Noord-Nederland krijgt een eigen kleur*, In Boekvorm: Assen
- Jacobs, M. (2005), *Concepten, perceptie en wetenschap: waarom we zonder concepten hopeloos verloren zouden gaan*, TOPOS magazine, nr. 16, pag. 8-11
- Keers, G.P. (2004), *Landelijk-dorps wonen: vraag en aanbod*, Den Haag: VROM, Directoraat-Generaal Ruimte
- Konickx, J., Spoelstra, M. (2005), *Werken aan de stad op een 'cool' niveau. Vastgoedsector is toe aan conceptionele gebiedsontwikkelaar*, Real Estate Magazine, vol. 8, afl. 38 (mrt), pag. 26-29

- Leeuw, E. van der (2005), *Wie geeft er om de gebruiker?*, Real Estate Magazine, vol. 8, afl. 43 (dec), pag. 29-31
- Nederhoed, P. (2000), *Helder rapporteren: een handleiding voor het opzetten en schrijven van rapporten, scripties, nota's en artikelen*, Houten: Bohn Stafleu Van Loghum
- Nozeman, E.F. (2001), *Nieuwe wegen in vastgoed*, Rijksuniversiteit Groningen
- Provincie Fryslân (2007), *Landelijk wonen: trends en ontwikkelingen in perspectief, achtergrondnotitie bij de pilots landelijk wonen in het streekplan Fryslân*, Leeuwarden: Provincie Fryslân
- Provinciale Staten van Fryslân (2006), *"Om de kwaliteit fan de romte": streekplan Fryslân 2007*, Leeuwarden: Provincie Fryslân
- RIGO (2007), *De woningmarkt in Fryslân: 2007-2016*, Leeuwarden: Provincie Fryslân
- Rijkenberg, J. (2003), *Concepting: Het managen van Concept-merken in het communicatiesgeoriënteerde tijdperk*, Den Haag: BZZTôH
- Rooy, P. van, Luin, A. van, Dil, E. (2006), *Nederland boven water: praktijkboek gebiedsontwikkeling*, Gouda: Habiforum
- Sentel, J.J. (2005), *De wording van een vastgoedconcept*, Real Estate Magazine, vol. 8, afl. 43 (dec), pag. 20-23
- Sijmons, D. & P.W.F. Peterus (2004), *'Meerwerk': advies over de landbouw en het landelijk gebied in ruimtelijk perspectief*, Den Haag: VROM-raad
- Stroink, R. (2005), *Meer dan een leuk idee (achterkant)*, Real Estate Magazine, vol. 8, afl. 43 (dec), pag. 58
- Venhuizen, H. (2006), *Een verlangen dat planvat: over het concept als verbinder*, TOPOS magazine, nr. 16, pag. 36-39
- Vos, A. (2005), *Het uitvinden van wat van waarde en waardevol zal zijn*, Real Estate Magazine, vol. 8, afl. 43 (dec), pag. 15-19
- Vroom, M. (2006), *Concept, conceptie, conceptueel, concipiëren*, TOPOS-magazine, nr. 3, pag. 12-14
- Vries, A.M.E., de & A.C.M. Schröder (1993), *Vastgoedconcepten: M.A.C.H.O.-concepten?*, MRE-scriptie, Amsterdam: SBV-UvA
- Weits, K. (2007), *Woonvoorkeuren in een veranderende maatschappij*, Property Research Quarterly, vol. 6, nr. 4, pag. 33-38
- Wouden, H.R. van der, Ronden, H. (2006), *Verkenning van de ruimte 2006: ruimtelijk beleid tussen markt en overheid*, Rotterdam: NAI Uitgevers/Den Haag: Ruimtelijk Planbureau
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2000), *Mensen, wensen, wonen: wonen in de 21e eeuw*, Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
- Raad voor de Volkshuisvesting, de Ruimtelijke Ordening en het Milieubeheer (2004), *Buiten Bouwen*, Den Haag: VROM-raad

Raad voor Landelijk gebied, *Meerwaarde: advies over de landbouw en het landelijk gebied in Europees perspectief*, Amersfoort: Raad voor het Landelijk Gebied

Zeeuw, F. de (2004), *Ruimtelijke ordening is grossieren in concepten*, BuildingBusiness, nr. 5 (juni/juli), pag. 62-65

Zonneveld, W., Verwest, F. (2005), *Tussen droom en retoriek: de conceptualisering van ruimte in de Nederlandse planning*, Ruimtelijk Planbureau: Den Haag/NAI Uitgevers: Rotterdam

Concire

<http://www.concire.nl>

Dienst Landelijk gebied

<http://www.dienstlandelijkgebied.nl/>

Ecorys research en consulting (2007), *Conceptontwikkeling voor retail-locaties*,

http://www.ecorys.nl/publicaties/vo_retail_fact1.pdf (10-07-07)

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM)

<http://www.vrom.nl>

Markt Onderzoek Associatie

<http://www.moaweb.nl/>

Vereniging van Nederlandse projectontwikkeling maatschappijen

<http://www.neprom.nl>



RUG