

Succes niet verzekerd

De markt voor landelijk wonen in nieuwe dorpen

Landelijk-dorps wonen is gewild onder woningzoekenden. De vraag is in hoeverre het bouwen van nieuwe dorpen aan die behoefte tegemoet kan komen en welke economische effecten nieuwe dorpen met zich meebrengen, zoals een economische impuls aan perifeer landelijk gebied. Ook is onduidelijk hoe nieuwe dorpen marktconform moeten worden vormgegeven, terwijl andere woonmilieuconcepten een alternatief voor landelijk-dorpse woningzoekers zijn. Daarbij is belangrijk hoe het begrip nieuwe dorpen wordt opgevat.

SASKIA HEINS, HANS VAN DER REIJDEN EN GEURT KEERS

In de discussie over nieuwe dorpen komen twee verschillende invullingen van het begrip naar voren. De eerste invulling is 'sociaal'. De stedelijke woonconsument is vandaag de dag enerzijds op zoek naar rust, ruimte en groen en anderzijds naar een gevoel van saamhorigheid, gezelligheid die men in het dorpse denkt te kunnen vinden. Het dorp staat symbool voor deze traditionele waarden. Onder de vlag van 'nieuw dorp' kunnen allerhande landelijke woonmilieus worden gemaakt om stedelingen in het landelijk gebied aan hun gewenste woning en woonmilieu te helpen, van Blauwe Stad tot echt nieuw dorp bij Bunnik. De andere invulling is gerelateerd aan de ruimtelijke vorm van het dorp en ook die kent variatie. In dit artikel gaan wij uit van het nieuwe dorp als ruimtelijke vorm, een ruimtelijke clustering van woningen met dorpscentrum rondom een plein of kerk. De schaal is dorps, dat wil zeggen niet meer 5.000 inwoners. Het nieuwe dorp is met deze invalshoek een antwoord op de ruimtelijke uitbreiding van bestaande dorpen die sommigen typeren als ongewenst, beter bekend als 'witte schimmel'. Het nieuwe dorp is ook één van de woonmilieus voor de behoefte aan suburbaan landelijk-dorps wonen. Zo zijn de Blauwe Stad en Goese Meren feitelijk geen dorpen, maar villawijken met verschillende submilieus, zoals wonen aan het water of in het groen aan de golfbaan. In die zin is een nieuw dorp ook geen uitbreiding van een bestaand dorp of een andere vorm van verspreid wonen in het landelijk gebied.

Nieuwe dorpen voor wie?

Op welke doelgroepen moet met de

bouw van nieuwe dorpen gemikt worden? Zijn dit met name ouderen en gezinnen met kinderen met een goed gevulde beurs? Hoewel het met het landelijke Woningbehoefteonderzoek 2002 niet mogelijk is de vraag naar wonen in nieuwe dorpen te achterhalen, biedt dit onderzoek wel inzicht in de vraag naar het wonen in het dorpse en landelijke woonmilieu. Ruim dertig procent van de verhuisgeneigde huishoudens in Nederland wil anno 2002 naar een dergelijk woonmilieu verhuizen en hiervan heeft weer ruim dertig procent een voorkeur voor wonen in een dorp. Met name gezinnen in de leeftijdsklasse 25 tot 55, en in mindere mate ouderen, zien dit als de ideale woonomgeving. En met die goed gevulde portemonnee valt het mee. Van de geïnteresseerden die naar een vrijstaande woning willen verhuizen, heeft wel veertig procent een inkomen van meer dan twee keer modaal, maar bij de huishoudens die opteren voor een halfvrijstaande, rijtjeswoning of appartement in een dorp is dit nog geen twintig procent. Integendeel, het inkomen van meer dan veertig procent van deze laatste groep is beneden modaal.

De verwachting dat per saldo hogere inkomensgroepen de stad zullen verlaten bij meer bouw mogelijkheden in het landelijk gebied is niet op feiten gebaseerd. Als steden en omliggende gemeenten maar bouwen wat stedelingen wensen, van eengezinswoningen tot vrijstaande woningen in groene milieus, is er van selectieve migratie naar het landelijk gebied in beginsel maar weinig sprake. Het landelijk gebied, zoals gedefinieerd in de Nota Ruimte, kan er qua gemiddeld inkomen

mogelijk zelfs iets op achteruitgaan als men er in de omgeving van het stedelijk gebied ook in slaagt om tegemoet te komen aan groene woonwensen.

De vraag is in hoeverre de naar inkomen gevarieerde groep liefhebbers van het landelijk-dorpse wonen naar een geheel nieuw dorp wil verhuizen. Hoewel dit niet precies kan worden aangegeven, richt circa tien procent van de vraag naar landelijk-dorpse woonmilieus zich op het zogenaamde pseudo-platteland: landelijk-dorpse milieus bij steden met meer dan 20.000 inwoners met veelal recentere woningbouw.

Daarnaast is er nog een groep van 25 procent die nog geen duidelijke voorkeur heeft voor het type landelijk-dorpse woonmilieu. Wellicht dat het nieuwe dorp voor een deel van deze groepen een aantrekkelijke optie is.

Een tweede kwestie is of deze potentiële doelgroep ook wil verhuizen naar een nieuw dorp in de periferie van Nederland: Zeeland, delen van Limburg, Gelderland en Overijssel en het noorden des lands. De meeste huishoudens zijn op zoek naar een andere woning binnen de eigen gemeente of regio. Men is gebonden aan de huidige werk- en/of woonplek. Dit betekent dat slechts een klein gedeelte van de Randstedelingen naar bijvoorbeeld het noorden wil opschuiven. Nieuwe dorpen in perifere streken, zoals Dantumadeel, zullen het dus waarschijnlijk vooral moeten hebben van lokale en regionale geïnteresseerden. Maar waarom zouden we ook geen nieuwe dorpen bouwen in het ommeland van de steden in de Randstad en omstreken? Provinciale plannen voor dit gebied laten echter weinig ruimte voor landelijk-dorps wonen. Er wordt vooral 'doorgevinexd' met grote locaties. Tenzij men op die locaties voor de liefhebbers van pseudo-platteland aan de slag wil gaan met concepten voor landelijk-dorps wonen met duidelijk lagere dichtheden.

Economische impuls

Het onderscheid tussen de periferie en het ommeland van de steden is van wezenlijk belang. Nabij steden staan al vele dorpen in meer of minder sterke mate onder invloed van de vestiging van stedelingen. Dorpen als Wassenaar, Bloemendaal en Amstelveen zijn als gevolg van enorme uitbreidingen suburbs geworden. Beschermde dorpen

zijn soms zelf in hoge mate overgenomen door stedelingen. Leegkomende boerderijen zijn er door 'paardenliefhebbers' uit de stad gekocht. De impuls is daar met andere woorden al geweest of volop aan de gang. Alleen is de trek naar die gebieden meer exclusief voor hogere inkomensgroepen in de context van restrictief beleid. In de periferie, waar in sommige dorpen als gevolg van vergrijzing en vertrek van jongeren ontvolking dreigt, is de behoefte aan een impuls het landelijk gebied groter. Het bouwen van woningen, bijvoorbeeld in de vorm van een nieuw dorp, kan een economische impuls geven. Het gebied wordt aantrekkelijker als vestigingsplaats voor bedrijven.

Daarnaast gaat de bouw van woningen gepaard met economische bedrijvigheid en worden nieuwe woningen betrokken door huishoudens die elk een budget te besteden hebben. Nieuwkomers in kleine kernen blijken over het algemeen een hoger inkomen te hebben dan de huidige bevolking. Extra woningbouw en extra besteding door huishoudens leveren productie-, werkgelegenheids- en inkomenseffecten op en dragen daarmee bij aan de verbetering van de leefbaarheid in het gebied waar de woningen worden gebouwd. Met een rood-voor-groen-formule kan ook de landelijke omgeving van het nieuwe dorp worden verbeterd. Een aantrekkelijk landelijk gebied trekt meer toerisme en bedrijvigheid.

Het wonen kan dus als een nieuwe economische drager van het platteland worden gezien. Wel gaat het om een overheveling van de stedelijke naar de plattelandseconomie, als men dat nog een relevant onderscheid vindt. Ook wordt dikwijls gesteld dat het bouwen van woningen in het landelijk gebied een vergroting van het draagvlak voor voorzieningen, zoals winkels, tot gevolg heeft. Dit argument is echter niet steekhoudend. Tegen de huidige schaalvergrotings- en concentratietendensen in de detailhandel valt namelijk niet op te bouwen.

In het landelijk gebied wordt de komst van stedelingen afgeremd met het beleid van 'bouwen voor de eigen behoefte' uit de Nota Ruimte, concreet gemaakt met de norm 'migratiesaldo nul'. Dat levert voor kwijnende delen van het landelijk gebied een dilemma op: daar waar een impuls wenselijk is, mag niet gebouwd worden of maar heel



Een van de straatbeelden met dorpsse elementen waar potentiële bewoners van Vleuterweide over konden oordelen. (Bron RIGO)

weinig. Door een negatieve natuurlijke aanwas en door vergrijzing en ontgroening dreigt in een deel van het landelijk gebied de komende jaren het draagvlak weg te vallen. In combinatie met migratiesaldo nul zal dat deel van het platteland ontvolken. De mogelijkheid van 'bouwen voor eigen behoefte' biedt in de betreffende delen van het landelijk gebied dus geen soulaas voor een vitaal platteland. Daarvoor zijn meer stedelingen nodig dan met migratiesaldo nul. Als het rijksbeleid daarop zou bijsturen, dan wordt het werven van stedelingen met aantrekkelijke landelijke woonmilieus, zoals nieuwe dorpen, extra van belang.

Vorm en inrichting

Duidelijk is intussen dat nieuwe dorpen wel degelijk gegadigden kennen, hoewel deze met name uit de regio zelf afkomstig zullen zijn. Onduidelijk is nog welke vormen van nieuwe dorpen kans van slagen hebben. Moeten bestaande dorpen, met hun karakteristieke slootjes en dorpsplein, eenvoudigweg worden nagebouwd? Een nieuw Giethoorn? Of gaan we voor een modern dorp, zoals Nagele in de Noordoostpolder, ingepast in het lokale landschap? Essentieel is dat de ontwerpen van nieuwe dorpen aansluiten bij de wensen van de potentiële bewoners. De eisen die aan het landelijk wonen in het algemeen worden gesteld zijn inmiddels wel bekend: een woning met een tuin in een rustige, ruime, groene en veilige omgeving en een supermarkt om de hoek is het summum. Van rijtjeswoningen tot en met vrijstaande huizen op vrije kavels. In een decor van

weilanden met koeien en schapen, water- of boslandschap. Zeggenschap over woning en woonomgeving is een meerwaarde en het type buitenruimte – liefst een diepe tuin aan het water – speelt een belangrijke rol. Maar wat betreft de specifieke woonvoorkeuren van potentiële bewoners van nieuwe dorpen en de hardheid van deze voorkeuren tasten we nog in het duister. Om nieuwe dorpen tot een succes te kunnen maken zal dit nader moeten worden onderzocht. Doelgroepen kunnen daarbij verschillende vormen van nieuwe dorpen worden voorgelegd om hun voorkeuren en keuzegedrag te kunnen meten.

Dat meten kan met de door RIGO ontwikkelde onderzoekstechniek MultiVisi, dat gehanteerd is voor het project 'Dorps wonen in Vleuterweide'. Voor de invulling van dit deelplan op de Utrechtse Vinexlocatie Leidsche Rijn konden geïnteresseerden hun oordeel geven over uiteenlopende straatbeelden die samengesteld waren uit verschillende als dorps beschouwde elementen. Het dorpsse straatbeeld dat door de respondenten het meest aantrekkelijk werd gevonden, liet een normale straat zien met gewone tuinen en huizen op de gebruikelijke plek op de kavel. De landschappelijke elementen bestonden onder meer uit buitengroen tot in de wijk.

Concurrerend aanbod

Het wonen in een nieuw dorp is (deels) uitwisselbaar met andere vormen van landelijk groen wonen. Dit geldt allereerst voor de periferie van Nederland. Nieuwe dorpen, zoals in Dantumadeel,



Brandevoort, concurrentie voor nieuwe dorpen. (Foto Casper Stelling)

zullen moeten concurreren met bijvoorbeeld de Blauwe stad, Meerstad en Drentse Horn. Dit zijn allemaal woonprojecten met een lage dichtheid en in een landelijke setting. Maar ook in meer centralere delen van het land is concurrentie te verwachten. Op dit moment worden met name Vinexwijken gebouwd en kan een nieuw dorp vanwege de lage grondkosten ten opzichte van uitbreidingswijken in beginsel meer waar voor minder geld kan bieden. Echter, als gepoogd wordt het dorpsse na te bootsen, zoals in Vleuterweide en Brandevoort, kunnen uitbreidingswijken eveneens concurrentie betekenen. De Nota Ruimte zou tevens het creëren van woonmilieus met een landelijk groene uitstraling kunnen stimuleren. Daardoor zouden Randstedelijke woningzoekenden minder snel uitwijken naar perifere locaties. De eerstkomende jaren is dat waarschijnlijk nog niet aan de orde. Gezien de provinciale visies zal voornamelijk de geconcentreerde woningbouw in en aan de stad in de Deltametropool worden voortgezet.

De kansen voor nieuwe dorpen hangen af van de bestuurlijke wil van hogere en lagere overheden, die vervolgens ook de juiste condities moeten scheppen in het ontwikkelingsplanologisch perspectief. Nieuwe dorpen hoeven niet te leiden tot het wegtrekken van hogere inkomens uit stedelijk gebied. Nieuwe dorpen kunnen ook betaalbare huisvesting bieden voor lagere inkomensgroepen, in beginsel in een betere prijs-kwaliteitver-

houding dan in stedelijk gebied. Het loslaten van 'migratiesaldo nul', het uitgangspunt van de Nota Ruimte, voor perifere delen van het landelijk gebied kan daarbij nodig zijn om tot een economische impuls van het nieuwe dorpsse wonen te kunnen komen, mede om bevolkingsterugloop als gevolg van sterfteoverschotten tegen te gaan. Het succes van nieuwe dorpen is vervolgens afhankelijk van het succes waarmee ingespeeld wordt op de behoeften van de potentiële bewoners. Deze behoeften moeten nog broodnodig worden verkend op gewenste ingrediënten en kansrijke vormen van het wonen in nieuwe dorpen. De inzichten uit het Woningbehoeftenonderzoek zijn immers gebaseerd op de voorkeuren van woonconsumenten, die zij mede bepalen aan de hand van bestaande woonmilieus. In deze onderzoeken wordt niet expliciet gevraagd naar nieuwe concepten van dorps wonen. Daarnaast ligt er aan de zijde van de marketing een belangrijke opgave:

woonconsumenten moeten worden verleid tot het wonen in een nieuw dorp. Andere landelijk-dorps milieus zijn concurrerende alternatieven.

Saska Heins, Hans van der Reijden en Geurt Keers zijn werkzaam bij RIGO Research en Advies.

Literatuurselectie

- Dam, F. van & D. Buckers (1998) Twee vliegen in één klap? Wonen als nieuwe economische drager van het platteland. Tijdschrift voor de Volkshuisvesting 4, nr. 1, pp. 27-31.
- Dam, F. van, M. Jókovi, A. van Hoorn, O. Trancikova & S. Heins (2003) Landelijk wonen. Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.
- Heins, S. (2002) Rurale woonmilieus in stad en land. Plattelandsbeelden, vraag naar en aanbod van rurale woonmilieus. Delft: Eburon.
- Reijden, H. van der et al. (2002), Kleine kernen. Quickscan beleidsmotieven en ontwikkelingen. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Keers, G., T. Seijkens en Ph. Sprenger (2003) Investeringskosten woningbouwlocaties Deltametropool, Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Keers, G., K. Leijdelmeier, H. van der Reijden, S. Heins, S. Kromhout (2004a) Landelijk-dorps wonen: vraag en aanbod, Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Keers, G., K. Leijdelmeier, H. van der Reijden (2004b) Stad en land in balans? Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Selnes, T. (2000), Ruimte voor groen wonen. Over sturing en bewegingsruimte voor de actoren. Den Haag: LEI.
- RIGO Research en Advies (2003) Dorps wonen aan de rand van de stad. Vleuterweide, Amsterdam.

Nieuwbouw in het 'oude' nieuwe dorp Nagele. (Foto Tineke Lupi)

