

---

# Bos en woningbouw

(Klimaatenvelop 2020, project 1.6)

Vincent Lokin<sup>1</sup>

Harry Boeschoten<sup>2</sup>

1 Arboribus Silva

2 Staatsbosbeheer

Dit onderzoek is gefinancierd door het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit (project nummer BO-00.00-000-000.00).



H+N+  
S+ +



Roosemalen  
& Savelkoul

---

Hier komt een disclaimer

© 2021 Wageningen Environmental Research (an institute under the auspices of the Stichting Wageningen Research), P.O. Box 47, 6700 AA Wageningen, The Netherlands, T +31 (0)317 48 07 00, [www.wur.nl/environmental-research](http://www.wur.nl/environmental-research). Wageningen Environmental Research is part of Wageningen University & Research.

- Acquisition, duplication and transmission of this publication is permitted with clear acknowledgement of the source.
- Acquisition, duplication and transmission is not permitted for commercial purposes and/or monetary gain.
- Acquisition, duplication and transmission is not permitted of any parts of this publication for which the copyrights clearly rest with other parties and/or are reserved.

Wageningen Environmental Research assumes no liability for any losses resulting from the use of the research results or recommendations in this report.

Photo cover: XXXX

---

# Inhoud

<b>Inhoud</b>	<b>3</b>	
<b>Samenvatting</b>		<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Achtergrond en doel</b>	<b>5</b>
	1.1 Achtergrond	5
	1.2 Doel	5
<b>2</b>	<b>Methode en opzet</b>	<b>6</b>
	2.1 Methode	6
	2.2 Opzet	6
<b>3</b>	<b>Resultaat</b>	<b>7</b>
	3.1 Resultaat	7
<b>4</b>	<b>Conclusie/implicaties en vervolg</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Literatuur</b>	<b>9</b>

---

# Samenvatting

Tijdens dit project is onderzocht welke manieren van woningbouw en stadsontwikkeling (verspreid, geclusterd en gestapeld) in de verschillende delen van Nederland een realistische (financiële) basis vormen voor bosuitbreiding. Hiervoor zijn inzichten gecombineerd uit verschillende disciplines: stedenbouwkunde en landschapsarchitectuur (H+N+S), bosbeheer (Buiting Advies) en vastgoedfinanciering (Roosemalen & Savelkoul).

Geconcludeerd is dat Woningbouw/stadsontwikkeling een krachtige driver voor bosuitbreiding buiten NNN kan zijn, maar dat de invulling in de verschillende landsdelen verschilt. Dit heeft vooral te maken met regionale verschillen in vraag, beschikbare ruimte en daaraan gerelateerde grondprijzen. Uiteraard is verdere uitwerking altijd maatwerk. De aantrekkelijkheid van de businesscase is in alle gevallen sterk afhankelijk van de manier waarop met name overheden acteren. En het is daarbij vooral belangrijk dat gemeenten hun publieke functie (met name bestemmingsplannen) slim combineren met hun private functie (vooral gronduitgifte).

De overall conclusie van het projectteam en het expertteam dat het project begeleidde is dat het realiseren van een kwart van de bosuitbreidingsopgave buiten het NNN - dus 5 à 6.000 ha voor 2030 - via een koppeling aan woningbouw realistisch is. Om dit voor elkaar te krijgen is het wel nodig dat deze manier van denken en rekenen breed wordt verspreid en dat wordt bevorderd dat op basis hiervan concrete plannen worden gemaakt. Gezien de lange doorlooptijd van plan tot realisatie en de einddatum 2030 is hiervoor op korte termijn een communicatie- en educatie-offensief nodig.

---

# 1 Achtergrond en doel

## 1.1 Achtergrond

Woningbouw/stadsontwikkeling is met afstand de meest krachtige driver voor bosuitbreiding buiten NNN. Er is - in de slijpstream van grootschalige woningbouwambities - volop geld maar het ontbreekt aan een verleidelijk perspectief dat bewoners, overheden of aanpakende organisaties helpt. Er zijn mogelijkheden voor combi bos/wonen bij een aantal steden in de randstad, maar ook bij Breda, Oss, Nijmegen, (misschien Utrecht), Haarlemmermeer, Purmerend maar ook op andere locaties. En van groot tot klein (bijvoorbeeld ook bij de dorpen in de aanpassingsbieden van Groningen). Het wordt vooral zaak om opgaven met elkaar te verbinden (klimaat met aantrekkelijk wonen, biodiversiteit, stikstof, fijnstof, water, hittestress e.d.). Bomen leveren aan alle genoemde belangen een bijdrage, maar de waarde ervan wordt niet altijd gezien, laat staan op het goede moment meegenomen in de planvorming.

## 1.2 Doel

Om provincies en gemeenten, maar ook ontwikkelaars en investeerders te verleiden om bossen en bomen op voldoende schaal mee te nemen in hun (in- en) uitbreidingsplannen is een praktische handreiking gewenst in de vorm van een checklist met ideeën en voorbeelden. Behalve aan ruimtelijke uitdagingen, wordt hierin ook - zij het op hoofdlijnen - aandacht gegeven aan zowel de 'maatschappelijke' als de financiële businesscase voor bos nabij woongebieden.

---

# 2 Methode en opzet

## 2.1 Methode

Als methode is gekozen voor het intelligent en met de nodige diepgang combineren van deskundigheid op het gebied van stedenbouw en landschapsinrichting (H+N+S), bosdynamiek en bosbeheer (Buiting Advies) en vastgoedfinanciering (Roosemalen & Savelkoul). In meerdere sessies zijn hun inzichten met elkaar vergeleken en omgezet naar een conceptueel model waarin bosuitbreiding in het verlengde van woningbouw haalbaar is.

Dit model is vervolgens getoetst met praktijkdeskundigen van o.a. Staatsbosbeheer, VNG en Woningbouwers.nl. Aan de hand daarvan is het model verder verfijnd en is het proces om te komen tot toepassing van deze combinatie verder uitgewerkt.

## 2.2 Opzet

Tijdens het project is de vooraf opgestelde aanpak grotendeels gevolgd.

### Fase 1: projectvoorbereiding, bureauselectie, teamvorming

- Aanscherpen projectaanpak (mede n.a.v. actualiteit).
- Samenstellen projectteam, inclusief bureau met ervaring en visie op groene stadsontwikkeling, incl. RO en financiën.
- Maken werkverdeling, interviewschema's, planning, etc.

(periode: april - juli 2020)

### Fase 2: analyse

- Beschrijven van voorbeeldsituaties van bospotentieel voor steden. Hieruit kwam vrij snel het inzicht dat de archetypes (zeer onderscheidend zijn voor de businesscase en het bijbehorende bosrendement).
- Aanvullen met analyse van ervaringen van situaties waar die koppeling is gemaakt.
- Analyse argumenten voor en tegen en financiering bosaanleg in combinatie met woningbouw.
- Vertaling van specifieke naar algemeen toepasbare vuistregels, handvatten, rekensystematiek, communicatietactieken, etc.
- Toetsen / bespreken uitkomsten met klankbordgroep (vertegenwoordigers Staatsbosbeheer, Woningbouwers.nl, Neprom, VNG).

(periode: augustus - december 2020)

### Fase 3: rapportage en communicatie

- Opstellen eindrapportage en aanbevelingen
- Vervolgafspraken maken met belangrijkste stakeholders (projectontwikkelaars, VNG) voor vervolgtraject met brede uitrol in 2021

(periode: december 2020 – april 2021)

---

# 3 Resultaat

## 3.1 Resultaat

Dit project heeft het volgende opgeleverd:

- Rapportage met analyse van argumenten voor en tegen meer bos in combinatie met woningbouw, ontwerpprincipes, rekenmethodes, financiële en ruimtelijke parameters, kansrijkheid van verschillende woonconcepten in de vier regio's, modellen en voorbeelden, en uiteraard conclusies en aanbevelingen.
- Geactiveerd netwerk (Staatsbosbeheer, Neprom, Woningbouwers.nl, VNG), en daarmee basis voor verdere uitrol in 2021.

---

## 4 Conclusie/implicaties en vervolg

Tijdens dit project is onderzocht welke manieren van woningbouw en stadsontwikkeling (verspreid, verdicht en gestapeld) in de verschillende delen van Nederland een realistische (financiële) basis vormen voor bosuitbreiding. Hiervoor zijn inzichten gecombineerd uit verschillende disciplines: stedenbouwkunde en landschapsarchitectuur (H+N+S), bosbeheer (Buiting Advies) en vastgoedfinanciering (Roosemalen & Savelkoul).

Geconcludeerd is dat Woningbouw/stadsontwikkeling een krachtige driver voor bosuitbreiding buiten NNN kan zijn, maar dat de invulling in de verschillende landsdelen verschilt. Dit heeft vooral te maken met regionale verschillen in vraag, beschikbare ruimte en daaraan gerelateerde grondprijzen. Een doorslaggevende factor voor de businesscase blijkt te worden gevormd door de manier van woningbouw: Verspreid (=vrijstaand), verdicht (=meerdere woningen onder één kap, laagbouw) of gestapeld (=hoogbouw). Uiteraard is verdere uitwerking altijd maatwerk.

De aantrekkelijkheid van de businesscase is in alle gevallen sterk afhankelijk van de manier waarop met name overheden acteren. En het is daarbij vooral belangrijk dat gemeenten hun publieke functie (met name: bestemmingsplannen) slim combineren met hun private functie (vooral gronduitgifte).

De overall conclusie van het projectteam en het expertteam dat het project begeleidde is dat het realiseren van een kwart van de bosuitbreidingsopgave buiten het NNN - dus 5 à 6.000 ha voor 2030 - via een koppeling aan woningbouw realistisch is. Om dit voor elkaar te krijgen is het wel nodig dat deze manier van denken en rekenen breed wordt verspreid en dat wordt bevorderd dat op basis hiervan concrete plannen worden gemaakt.

Gezien de lange doorlooptijd van plan tot realisatie en de einddatum 2030 is hiervoor op korte termijn een communicatie- en educatie-offensief nodig. Dit is wat het vervolgproject beoogt in de vorm van regionale seminars, waarin gemeenten worden geïnformeerd over de mogelijkheden en gestimuleerd deze benadering toe te passen voor hun bijdrage aan de bosuitbreiding buiten het NNN.



---

## 5 Literatuur

- Rapportage 'Studie Bos en woningbouw' d.d. 24 mei 2021 (bijgevoegd).

---

Wageningen Environmental Research

P.O. Box 47

6700 AA Wageningen

The Netherlands

T +31 (0)317 48 07 00

[www.wur.nl/environmental-research](http://www.wur.nl/environmental-research)

Wageningen Environmental Research

Report

ISSN 1566-7197

---

The mission of Wageningen University and Research is "To explore the potential of nature to improve the quality of life". Under the banner Wageningen University & Research, Wageningen University and the specialised research institutes of the Wageningen Research Foundation have joined forces in contributing to finding solutions to important questions in the domain of healthy food and living environment. With its roughly 30 branches, 5,000 employees and 10,000 students, Wageningen University & Research is one of the leading organisations in its domain. The unique Wageningen approach lies in its integrated approach to issues and the collaboration between different disciplines.

