



De komende jaren zijn in Nederland veel betaalbare woningen nodig: de laatste prognose van de Rijksoverheid is dat er tot en met 2030 behoefte is aan 981.000 woningen. Dat vraagt om ruimte en zorgt in een dichtbevolkt land als Nederland voor uitdagingen. We moeten immers zuinig zijn op onze cultuurhistorie, groen, water, flora en fauna. Hoe ga je om met dit spanningsveld? En hoe zorg je ervoor dat wetten en regels de maatschappelijke opgave niet stagneren?

AAN DE SLAG MET DE WONINGBOUWOPGAVE

DE BALANS TUSSEN WETTEN, REGELS EN REALITEIT

Een gesprek tussen Caroline Smets, planontwikkelaar Ruimte voor Ruimte, en Stan Rademakers, gebiedsontwikkelaar bij Kragten. Zij werken samen in het plan 'Grote Braek' in Meierijstad, bij de kern Schijndel, waar ruimte is voor 241 woningen voor alle doelgroepen, maar vooral voor starters. Kragten begeleidt Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte bij de totstandkoming van het planologische proces, het stedenbouwkundige plan en de technische uitwerking van de openbare ruimte.

Stan: "We leven in een dichtbevolkt land. De druk op de ruimte neemt toe. Zorgvuldige gebiedsontwikkeling is een groot goed." Caroline: "Helemaal mee eens. Het is belangrijk dat alle belangen worden gehoord en gewogen. Zodat we duurzame keuzes kunnen maken." "Waar we ook over 30 tot 50 jaar nog blij mee zijn", vult Stan aan. Caroline: "Aan de andere kant heb je nú te maken met een maatschappelijk vraagstuk, ook dat belang en de stem van de woningzoekenden moeten we meenemen. Maar zorgvuldigheid moet niet leiden tot stagnatie. Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen."

HET PLAN

Stan: "Het is mooi dat jullie vanuit Ruimte voor Ruimte werken aan een bredere maatschappelijke opgave dan alleen het saneren van agrarische bedrijven, waar het ooit voor bedoeld was." Caroline: "Klopt. In Schijndel is berekend dat er in 2028 behoefte is aan 700 nieuwe woningen. Die vraag hebben we gekoppeld aan de oorspronkelijke vraag die de gemeente ons had gesteld om een agrarisch bedrijf te saneren. De Grote Braek is geschikt voor zo'n 241 woningen. De aanwezige natuurhistorische structuren blijven behouden en er wordt een dorpse sfeer gecreëerd die bij Schijndel past." Stan: "Maar niet alle omwonenden zijn er blij mee." Caroline: "Sommige mensen vinden het lastig dat hun directe woonomgeving gaat veranderen. Op de informatieavonden komen daarom veel mensen af. Het is aan ons om, in goede samenwerking met de gemeente Meierijstad, alle belangen en facetten te wegen en evenwichtig in het plan te verwerken."

WEGEN EN BALANCEREN

Caroline: "Het is een utopie om te denken dat je tegemoet kunt komen aan alle belangen. Iedere keuze die je maakt heeft consequenties. Een gebied ontwikkelen gaat altijd ten koste van iets." Stan: "Daar kun je op anticiperen. Je kunt groene elementen compenseren en (beschermde) dieren tijdig verhuizen. Het is ons vak om rekening te houden met alle belangen, wetten en regels en tegelijkertijd de voortgang en vaart in projecten te houden. Dat doen we op de eerste plaats door duidelijke en open communicatie. We nemen alle partijen mee in de dilemma's waar we voor staan. Die onderbouwen we vanuit onderzoek en ook vanuit gezond verstand." Caroline: "En we kijken verder dan papier. Een minimum percentage groen zegt niets. Het gaat om het juiste groen, op de juiste plek. En wat zegt een geluidsmaximum als het gaat om de aanleg van een speeltuin? Kinderen laten spelen gaat dan hopelijk vóór." Stan: "Daar komt bij dat wetten en regels continu veranderen en je een plan niet aan de voorkant kunt dichttimmeren. Je moet dus rekening houden met het onverwachte en flexibel meebewegen met de ontwikkelingen waar je mee te maken hebt."

SAMEN

Caroline: "Wij zijn heel blij met de samenwerking met Kragten, met name vanwege jullie integrale blik en de open manier van samenwerken. We hebben nooit discussie over details." Stan: "We zitten op één lijn en er is wederzijds vertrouwen." Caroline: "Dat lijkt vanzelfsprekend, maar is niet altijd zo. We staan samen voor deze uitdaging. Mijn intrinsieke motivatie is een maatschappelijke; er moeten snel huizen komen voor woningzoekenden. En ik ben blij dat we samen op een duurzame manier kunnen bijdragen aan deze opgave."