

Een plan voor ruimtelijke ontwikkeling helemaal schrappen is de gemakkelijkste weg als het tegenzit. De gemeente Buren heeft daar bewust niet voor gekozen, maar een slimme manier gevonden om op een eerlijke en efficiënte manier de bouw van nieuwe woningen te organiseren. Ondanks een forse vermindering van het aantal nieuwe woningen zijn alle betrokkenen enthousiast, en zijn schadeclaims uitgebleven.

‘Burense Methode’ werkt

Ruimtelijke ontwikkeling in crisistijd in goed overleg geregeld

Onder druk van demografische ontwikkelingen heeft de provincie Gelderland besloten dat de gemeenten in het rivierengebied hun woningbouwplannen moesten halveren. Het terugdraaien van die plannen was een ingrijpende beslissing. Van de 22.000 beoogde woningen konden er nog maar 13.700 worden gebouwd. Voor de gemeente Buren betekende dit dat er tot 2020 nog maar 1.040 woningen mochten worden ontwikkeld, in plaats van de geplande 2.200.

“Daarvoor moesten dus we een oplossing vinden”, aldus wethouder Ruimtelijke Ordening Gert-Jan van Ingen. “We hadden eigenlijk al voor 1.030 woningen harde plannen, inclusief allerlei toezeggingen. Daarbij ging het om twaalf van de in totaal 37 lopende projecten. Dat zou betekenen dat we 25 projecten helemaal moesten schrappen. Maar ook daarbij waren al afspraken gemaakt en verwachtingen gewekt. Afzeggen zou een hard gelag zijn, en veel schadeclaims opleveren.”

Dat wilde Buren voorkomen, zodat de gemeente een plan bedacht waarbij wordt voorkomen dat alle plan-

nen worden geschrapt, terwijl tegelijkertijd de reductie tot 1.040 woningen wordt gehaald. “Dat houdt bijvoorbeeld in dat we, omdat woningen door de huidige economische situatie heel moeilijk worden verkocht, de harde plannen veel verder in de tijd gaan uitvoeren. Daarmee ontstaat ruimte voor de andere plannen. In onze gemeente, die bestaat uit vijftien dorpen, betekent dat een grotere spreiding. Als dorpen zijn voorzien, gaan we daar iets minder bouwen.”

Afstemming

Hiermee laat Buren zich tot op zekere hoogte helpen door de marktwerking. “Wanneer er minder vraag is, gaan de plannen langer duren. Tegelijkertijd kunnen we in een ander dorp de plannen wel oppakken. Zo houden we als gemeente zelf de regie over het ontwikkelen van woningen. We gaan vooraf wel alle plannen voorbereiden, zodat ze op het juiste moment snel kunnen worden uitgevoerd.” Deze aanpak is door de provincie ondertussen de Burense methode genoemd. De gemeente en provincie hebben samen overleg gehad over de nadere uitwerking van



deze methode, waarbij de provincie de creativiteit en flexibiliteit als pluspunten beschouwd. Het uitwerken van dit plan was een complexe en gevoelige operatie, waarbij Buren hulp heeft gekregen van Raadhuys Advies. “We hebben in de regio afstemming gezocht, en een woningmarktonderzoek gedaan naar de behoefte. Die kwam overeen met 1.040 woningen. Raadhuys Advies heeft vervolgens gezorgd voor de kaders. Want een idee hebben is niet hetzelfde als het uitwerken ervan. Dat is een uitgebreid traject geweest waarvoor we draagvlak hebben gekregen van het college en de raad.”

Jan Braamskamp, Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling: “Een cruciale factor waren de gesprekken die we hebben gevoerd over alle 37 plannen. We hebben al die plannen geanalyseerd. Per plan is gekeken naar de unieke elementen, en de stand van zaken. Dat hebben we wel achter gesloten deuren gedaan, omdat we de plannen per ontwikkelaar open wilden bespreken. Zo voorkom je discussie in dit gevoelige traject. En zoals het er nu uitziet hebben we overeenstemming met alle ontwikkelaars. Ik merk dat er bij hen berusting is in de situatie, iedereen weet dat er iets moet gebeuren. Men begrijpt dat daarover wordt gesproken. Ik merk dat men blij is dat we zoeken naar een alternatief. Want een plan helemaal schrappen is de gemakkelijkste weg, en daar hebben we niet voor gekozen. Zo is er toch een kans op realisatie, en we merken dat dat wordt gewaardeerd.”

Raadhuys heeft ervoor gezorgd dat al die plannen vorm hebben gekregen, en dat ze zijn gespiegeld aan de voorwaarden zodat de raad er een oordeel over kon vellen. Edwin Schellekens van Raadhuys Advies: “Voor die beoordeling zijn vooraf vier criteria opgesteld. Es-

sentieel is dat je die criteria helder en transparant vastlegt in de raad. Met dat toetsingskader kun je vervolgens samen de projecten beoordelen. Iedere deskundige licht daarbij zijn deel van het toetsingskader eruit, van financieel, juridisch en ruimtelijk tot volkshuisvesting. Zo ga je de projecten wegen. Het terugbrengen van het aantal woningen is een zorgvuldig proces, want als je daar een foutje in maakt liggen direct de eerste brieven van advocaten op de mat, en dan gaat het proces in de rechtbank verder.”

Brugfunctie

Ingrid van de Sande van Raadhuys Advies vult aan: “Wat meeweegt is dat we niet die volledige 1.040 woningen direct willen opmaken. Het kan niet zo zijn dat in de toekomst het college voortdurend nee moet zeggen tegen initiatieven. Dat wilden we niet, en met de Burense methode hebben we ruimte weten te creëren in de plannen. Dan merk je dat het samenspel tussen ambtenaren en bestuur heel belangrijk is. Zij doen ieder op hun eigen niveau hetzelfde, en dat komt samen. Daarin vervullen wij een brugfunctie.”

Schellekens: “Je merkt dat veel gebieden worstelen met krimp. Hoe ga je om met die afnemende vraag? Veel gemeenten zijn aan het nadenken over het aantal woningen dat ze gaan bouwen. Is het daarbij wel handig om vanachter een bureau in te grijpen, of kun je dat in een interactief proces met elkaar tot stand laten komen? Dat is de waarde van de Burense methode.”

Van Ingen: “De kern van het verhaal is dat we wel in moeten grijpen. Maar tegelijkertijd willen we de marktwerking zoveel mogelijk laten bestaan. Want de wereld is niet maakbaar, al wordt dat soms achter een bureau wel eens bedacht. In praktijk bepalen de inwoners echter zelf waar ze willen gaan wonen. Dat is waar we woningen willen bouwen. De aanbodmarkt is verschoven naar een vraagmarkt, daar moet de ontwikkelingswereld nog aan wennen. Onze methode is geschikt om bij dergelijke probleemstellingen een oplossing te bedenken. Het is een model waarbij je als gemeente de regie houdt, en waarmee je snel op nieuwe situaties kunt inspelen. Het is belangrijk uit te dragen dat het een probleem is van ons allemaal. En dat wordt gewaardeerd.”

