

VERSLAG BUITENKANS #5/5 16 JUNI 2021 DE WONINGBOUWOPGAVE IN HET BUITENGEBIED?

Slim combineren

Nederland kampt met een woningtekort. Om snel aan de vraag te kunnen voldoen moet niet alleen het bouwtempo omhoog, er zijn ook extra bouwlocaties nodig. En, daarom stelt het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) voor om woningen in het groene buitengebied te gaan bouwen. Ook in het Noord-Brabantse buitengebied. Echter, dat advies is achterhaald. 'We moeten realistischer en creatiever naar het woningvraagstuk kijken', stellen Cees-Jan Pen, Joks Janssen en Sjors de Vries in een reactie in het [Brabants Dagblad](#): 'het loket van de gemakkelijke oplossingen is namelijk gesloten'

Maar hoe zit het nu precies? Is bouwen in het buitengebied een goed idee, of kun je dat niet zo maar stellen? Wat gebeurt er eigenlijk buiten de stad, in de dorpen en het buitengebied? Voor welke ruimtelijke en maatschappelijke uitdagingen staat de regio? Biedt woningbouw daarbij een oplossing? Welke initiatieven spelen er en wat kan een stad als Eindhoven daar van leren? Deze vragen werden verkend tijdens de afsluitende bijeenkomst van Buitenkans op woensdag 16 juni.

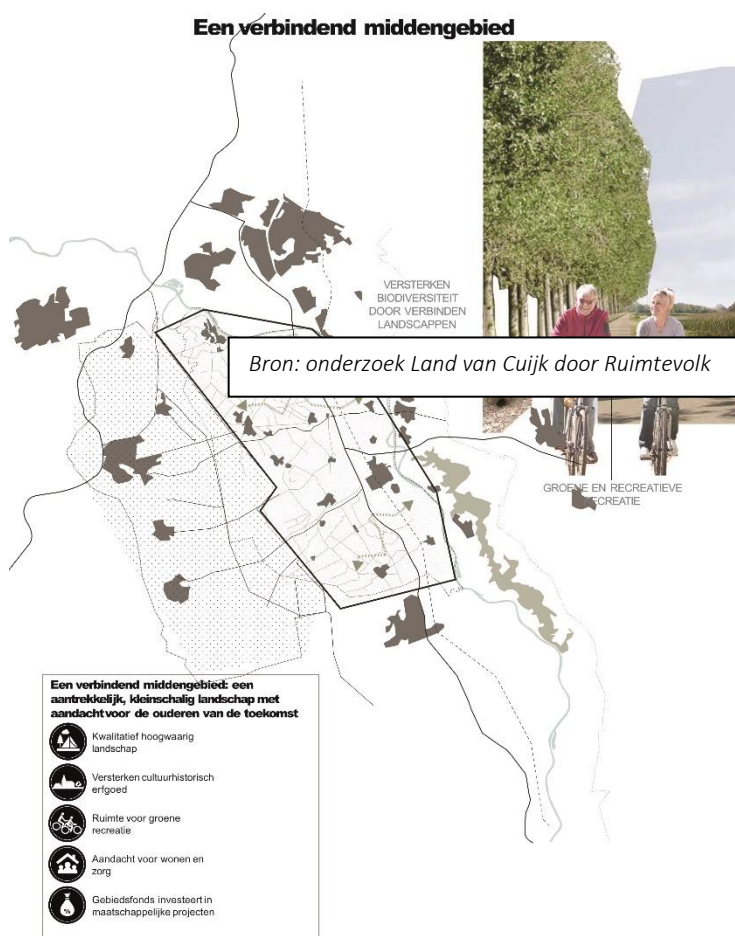
Gebied specifieke kansen in kaart

De eerste gast, Anne Seghers, schetste aan de hand van haar onderzoek in het [Land van Cuijk](#) enkele belangrijke ruimtelijke, demografische en maatschappelijke trends voor Oost-Brabant. Ze is als stedenbouwkundige en onderzoeker werkzaam bij Ruimtevolk. Aan de hand van kaartbeelden en grafieken kregen de drie gepresenteerde ontwikkelingen meer kleur. Seghers stelde dat er is feitelijk sprake is van een complexe stapeling van opgaven: schaalvergroting, leegstand, de wateropgave, een tanende biodiversiteit, demografische veranderingen en de energietransitie. Een nieuw toekomstperspectief voor het buitengebied zal liggen in het slim combineren van oplossingen voor de verschillende opgaven.

Met name de agrarische sector staat in het land van Cuijk voor een enorme transitieopgave. Na de Tweede Wereldoorlog heeft zich met name in dit gebied een enorme schaalvergroting voorgedaan in met name de intensieve varkenshouderij. De regio behoort tot de meest 'vee-dichte' gebieden van Nederland. De laatste jaren neemt het aantal bedrijven in deze sector af, terwijl de overblijvers enorm groeien. Deze schaalvergroting heeft geleid tot een technisch agrarisch landschap met nog grotere stallen, nog zwaardere machines en grote mest verwerkende installaties. Schaduwkant van deze ontwikkeling is de negatieve impact op milieu, klimaat en landschap. De maatschappelijke en politieke druk om te veranderen neemt daarbij toe. De sector bevindt zich op een kantelpunt, stelt Seghers.

In het Land van Cuijk is de vergrijzing sterker dan het Brabantse gemiddelde. Tegelijk is er sprake van een sterke ontgroening: het aantal jongeren neemt af. Deze demografische trends hebben invloed op tal van terreinen, stelde Seghers: op de gezondheidszorg, de economie, de arbeidsmarkt, de economie en de woningbouwopgave. De demografische ontwikkelingen brengen daarmee ook een aantal knelpunten naar voren. Ouderen worden ouder en willen langer zelfstandig blijven wonen. Tegelijk is duidelijk dat daarmee een groter beroep gedaan wordt op zorgprofessionals en ook vrijwilligers bijvoorbeeld in de vorm van thuiszorg of hulp in het huishouden. Kortom, hoe krijgen de ouderen in het buitengebied de zorg die ze nodig hebben, en hoe gaan we dat organiseren?

De laatste ontwikkeling vatte Seghers samen met de titel 'Krachtig kleinschalig landschap'. Het Land van Cuijk en ook de Peel heeft een, nog relatief goed bewaard, landschap dat de laatste jaren in trek is bij toeristen. De toeristische bestedingen groeiden bijvoorbeeld tussen 2014 en 2017 met bijna 5 procent (49 miljoen euro). Dit aantrekkelijk landschap speelt ook een steeds belangrijker rol in de nieuwe kenniseconomie. Voor het werven en huisvesten van kenniswerkers blijkt een aantrekkelijke leef- en woonomgeving van groot belang. Tegelijk is het landschap een belangrijk onderdeel van klimaatadaptieve maatregelen, waarbij de sponswerking van de bodem een belangrijk aandachtspunt is. Tegenwoordig zijn echter de meeste maatregelen gericht op snel afvoeren van hemelwater, wat verdroging in de hand werkt. Bovendien biedt het gebied potentie voor het aanleggen van zonne-energievelden, maar de zones waar dat mogelijk is vallen grotendeels samen met de gebieden waar de bodembiodiversiteit onder druk staat en die toeristisch in trek zijn. Bij het formuleren van scenario's voor de toekomst is een goed inzicht in de ontwikkelingen cruciaal.



Tegelijk zijn er kansen, waarbij echter uiteenlopende belangen moeten worden gewogen. Seghers illustreerde dat aan de hand van een mogelijk scenario met de titel 'een veerkrachtig middengebied'. Het gebied heeft tal van cultuurhistorische en landschappelijke troeven en groeipotentie op het gebied van toerisme en recreatie. Het inzetten van dit kleinschalige landschap biedt kansen voor de ontwikkeling van nieuwe woonvormen voor de ouderen van de toekomst.

Slegers besprak het 'knoopervenconcept' waarbij leegstaande agrarische erven worden getransformeerd met specifieke aandacht voor wonen en zorg. Daarbij kan er ook worden onderzocht hoe technologische ontwikkeling op gebied van zorg en levensloop bestendig wonen kunnen toegepast (domotica, slimme mobiliteitssystemen). Bovendien kunnen de

knooperven een rol spelen in het landschapsbeheer of het ontwikkelen van kleinschalige bedrijvigheid. Het belang van een concept als dit zit vooral in het verkennen van de horizon van kansen en mogelijkheden, samen met de belangrijkste belanghebbenden in het gebied, te verkennen.

Zomaar bouwen in het buitengebied is dan ook geen oplossing voor het woningvraagstuk in Noord-Brabant, stelt Seghers aan het slot van haar bijdrage. Als alle woningbouwplannen, zowel harde, vastgestelde als zachte, nog in procedure zijnde plannen, worden uitgevoerd zitten we al op een aantal van zo'n 96.000 woningen. Dat komt overeen met het aantal dat het EIB voor de provincie heeft berekend. Het is dus belangrijk om die zachte plannen te versnellen, maar vooral ook om te kijken hoe die woningbouw te koppelen is aan andere belangrijke opgaven die in de provincie spelen.

Modulair, duurzaam én circulair

Duurzaamheid en circulariteit zijn twee van die belangrijke opgaven. In 2050 moet Nederland klimaatneutraal en volledig circulair zijn. Het grondstofakkoord en het klimaatakkoord dwingen om materialen te toe te passen die minder impact hebben op klimaat en milieu. Dat is een van de oorzaken dat bouwen in hout in korte tijd enorm populair is geworden. Hout is veel lichter dan beton en staal, maar wellicht belangrijker is dat met de toepassing van hout CO₂ wordt opgeslagen terwijl met de traditionele bouwproductie (met beton en baksteen) juist enorm veel CO₂ wordt geproduceerd. De woningbouwsector is nu nog verantwoordelijk voor zo'n 10 procent van de CO₂-uitstoot in Nederland.

Duurzaamheid en circulariteit vormen dan ook een belangrijke uitgangspunt bij de ontwikkeling van [Optimus](#), een energieleverende, modulaire, circulaire sociale huurwoning die wordt uitgevoerd in hout. Nicky Kouwenberg, architect en partner van NArchitecten, vertelde over dit project waarin ook de provincies Noord-Brabant en Gelderland én enkele woningbouwcorporaties participeren.

Optimus bestaat uit basismodules die in de timmerfabriek worden geproduceerd en op de bouw in één dag in elkaar kunnen worden gezet. Er is daarbij veel aandacht besteed aan het isolatiepakket waardoor er slechts een kleine warmte-installatie nodig is om het huis te verwarmen. De zonnepanelen op het dak leveren stroom, zowel aan de bewoner als aan het elektriciteitsnet bij overproductie.

Door de modulaire opzet van Optimus zijn er talloze variaties mogelijk. Er zijn uiteenlopende woonplattegronden te realiseren. Daardoor is het mogelijk om in te spelen op uiteenlopende woonprogramma's: van kleinschalige woningbouwprojecten in het buitengebied tot inbreidingsprojecten in bestaand stedelijk weefsel. Zelfs grootschalige woningbouwprojecten zijn mogelijk omdat de modules ook stapelbaar zijn. Voor woningcorporatie 'Thuis worden momenteel deze mogelijkheden voor een project in Veldhoven onderzocht. Inmiddels zijn de eerste 16 woningen besteld die in de gemeente Geldrop-Mierlo worden geplaatst. Ze worden rug-aan-rug geplaatst aan een groen erf.

Nieuwe woonvormen

Het project [Kloostervelden](#) in Sterksel is een woonproject waarbij gezocht is naar koppelkansen: het slim combineren van uiteenlopende opgaven. Bij deze ontwikkeling gaan de versterking en het behoud van de ruimtelijke en historische kwaliteiten een het voormalige kloosterterrein hand in hand met het vitaal houden van de lokale leefgemeenschap. Deze case wordt gepresenteerd door Sandra Wigmans-Pustjens, architect bij SatijnPlus architecten en Mandy Helmhout ontwikkelaar bij CRA Vastgoed. een dorp in de gemeente Heeze-Leende met zo'n 1.350 inwoners.

Het transformatieproject, dat startte in 2011-2012, wordt gerealiseerd op het voormalige Providentia-terrein van zorginstelling Kempenhaeghe. De oorsprong van dit terrein gaat terug tot 1919 toen de Broeders van de Heilige Joseph besloten er verpleeghuis voor epileptici te stichten. Deze instelling werd Huize Providentia genoemd. De afgelopen jaren liep het aantal bewoners op het terrein van de zorginstelling terug. Ze vonden elders een nieuwe woonomgeving met passende zorg. Echter, een aantal bewoners met meervoudige handicaps kon niet verhuizen. Ze bleven aangewezen op een beschermde woonomgeving op het Providentia-terrein vanwege de aard en de complexiteit van hun zorgvraag. Omdat vereenzaming en gebrek aan levendigheid dreigden moest er iets gebeuren.

Er werd een plan ontwikkeld dat uitgaat van het principe van 'omgekeerde integratie', lichtte Wigmans-Pustjens toe. Dat betekent dat op het terrein reguliere markt woningen zijn ontwikkeld voor nieuwe bewoners

die op hun beurt mee gaan doen op het terrein. Communicatie en volharding zijn dit transformatieproces sleutelbegrippen. Er zijn tal van gesprekken gevoerd tussen nieuwe bewoners, zorgmedewerkers, maar ook met de bewoners van het dorp Sterksel die aanvankelijk kritisch waren over de veranderingen op het terrein. In een aantal fasen zijn oude zorgpaviljoens zijn opgeruimd en voorzieningen zijn deelbaar gemaakt. De nieuwgebouwde kleinschalige (zorg)woningen bieden nu een thuis aan 176 mensen met een specifieke zorgbehoefte. De nieuwe zorgwoningen en dagbestedingslocaties zijn opgenomen in het architectonische beeld van de wijk. Het monumentale kloostergebouw en de kapel herbergen diverse gemeenschappelijke voorzieningen. Er wordt een divers aanbod aan woningen gerealiseerd, zoals starterswoningen, tweekappers en vrijstaande woningen in een groen en autoluw landschap. Om een divers architectonisch beeld te creëren worden de laatste woningen binnen een helder beeldkwaliteitsplan door verschillende architecten uitgewerkt.

De woonopgave in Vlaanderen

Ward Verbakel, architect en verbonden als onderzoeker aan de Katholieke Universiteit Leuven, reflecteerde op de situatie in België en Nederland. Hij beaamde dat Noord-Brabant en Vlaanderen voor vergelijkbare ruimtelijke opgaven staan, maar stelde dat de cultuurverschillen groot zijn. Vlaanderen kent een heel andere ruimtelijke planningscultuur, met weinig sturing en controle.

Verbakel toonde zich kritisch over de 'vermeende' woonopgave in Vlaanderen. Die zou samenhangen met de groei van 450.000 inwoners. Hij gaf aan dat nogal wat institutionele partners en zeker ook de bouwlobby dit getal hanteren, maar dat die groei demografisch volledig aan immigratie is toe te schrijven. Dat leidt volgens Verbakel tot een merkwaardige paradox. Aan de ene zijde wordt er gepleit voor meer bouwen en verdichting, én liefst op heel veel plekken ook als die niet goed gelegen zijn. Aan de andere kant pleit men ook voor een anti-migratiebeleid.

De woningen die momenteel, met vergunning, in de dorpen worden gebouwd voorzien ruimschoots in de voorspelde groei voor die landelijke gebieden. Dus daar loopt het aanbod voor op de vraag. En daar zit voor hem het probleem, want aanbod creëert vraag. Niet andersom. De vraag moet volgens Verbakel zijn: op welke manier kunnen met het aanbod in landelijke gebieden ook (mee)koppelkansen worden gerealiseerd, zoals leefbare voorzieningen, klimaatlandschappen, energielandschappen, CO₂-buffers etc. Architectuur kan volgens hem daarin een belangrijke rol spelen, omdat het ruimtelijke deskundigheid kan koppelen aan verbeelding. Architectuur kan laten zien hoe woongebouwen slim kunnen worden ingepast in het weefsel van een kleine kern en hoe deze ingrepen tegelijk kunnen bijdragen aan de leefbaarheid, klimaatrobuustheid of ecologische waarden. Ook hier dus een kwestie van slim combineren...

De bijeenkomst over de woningbouwopgave vond plaats op woensdag 16 juni 20.00-21.45 uur. Organisatie: [Architectuurcentrum Eindhoven](#) namens [Buitenkans](#): Brabants Kempens Architectuur Netwerk. Te gast waren: Anne Seghers, onderzoeker [Ruimtevolk](#); Nicky Kouwenberg, architect-partner [NBArchitecten](#); Joost Kuijken, projectmanager woningcorporatie ['Thuis](#); Sandra Wigmans-Pustjens, architect [SatijnPlus architecten](#); Mandy Helmhout, projectontwikkelaar [CRA Vastgoed](#), Ward Verbakel, architect en onderzoeker KU Leuven. Gesprekleiding: [Lisa Peters](#). Verslag: René Erven

Lezing 5/5 - 16 juni [Kijk hier terug](#)