

## Wonen? Dan niet klagen!

Wie toch vlakbij of in Amsterdam wil wonen, zal vaker overlast moeten accepteren zoals van Schiphol en de haven.

“Dat gaat echt de trend worden”, voorziet Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. “Er zijn genoeg mensen die er bewust voor kiezen om daar te willen wonen, waarbij ze accepteren dat er af en toe extra herrie is van vliegtuigen of geur van een havenbedrijf. Dat doen ze liever dan helemaal in Almere te wonen.” De Zeeuw wijst op de enorme vraag naar woningen in de Metropoolregio Amsterdam. “Alleen heb je op sommige bouwlocaties te maken met een stapeling van steeds strengere milieuregels. Goede voorlichting en de mogelijke hinder vastleggen in een kettingbeding in het huur- of koopcontract is een paardenmiddel om toch woningbouw mogelijk te maken. Zo kan je ook bedrijven geruststellen die bang zijn dat ze door de oprukkende woningbouw niet meer kunnen werken of uitbreiden.”

In het geval van Schiphol gaat het om twintig gemeenten in Noord- en Zuid-Holland die zo toch op beperkte schaal nieuwbouw kunnen realiseren. Dat levert enkele duizenden tot maximaal 8.500 woningen op. De nieuwe bewoners gaan daar straks willens en wetens wonen en nemen de vliegtuigen op de koop toe. “Met het kettingbeding voorkomen we dat nieuwe bewoners onaangenaam verrast worden door eventuele overlast. Die burgers doen geen afstand van zijn rechten of gezondheid”, benadrukt luchtvaartminister Cora van Nieuwenhuizen in antwoord op Kamervragen.

### Truc

Deze truc van het kettingbeding is eerder gebruikt door de gemeente Rotterdam voor woningbouw nabij de luchthaven Rotterdam The Hague Airport. Verder nog niet in Nederland. Maar vanaf 1 januari dus voor de Schipholregio. Ook de gemeente Amsterdam wil deze werkwijze overnemen bij de ontwikkeling van Haven-Stad. Maar liefst 40.000 tot 70.000 woningen moeten er komen rond station Sloterdijk, bij de Coen- en Vlothaven en de noordoever van het Noordzeekanaal.

Een stad aan de rand van hoofdstad dus, maar dan in combinatie met werken. Daar zitten ook bedrijven die overlast geven: herrie, stank en/ of stof. “Een zekere mate van hinder voor de nieuwe bewoners valt niet te voorkomen en moet als aanvaardbaar worden geacht”, stelt de gemeente. Net als bij Schiphol worden de havenbewoners straks actief geïnformeerd en wordt in de huur- of koopakte de mogelijke overlast opgenomen.

“We hebben daar juridisch naar gekeken en komen tot de conclusie dat dit monddood maken van bewoners ongrondwettelijk is”, reageert Sijas Akkerman, directeur van de Natuur- en Milieufederatie NoordHolland. “Ook een wurgcontract en windhandel zijn in dit verband bruikbare juridische termen. Windhandel, want je weet niet waar je voor tekent, want je kan je de overlast niet voorstellen zolang je er niet woont. Daarnaast geef je een carte blanche, want de overlast kan in de toekomst ook toenemen.”

Ook de bewonersdelegatie in de Omgevingsraad Schiphol zijn fel gekant en dreigen naar de rechter te stappen. Maar minister Van Nieuwenhuizen meent dat dergelijke regelingen wel kunnen.

## **Weiland**

Overigens is het niet zo dat de Natuur- en Milieufederatie dan maar liever woningbouw wil in weilanden. "Dat is niet nodig en niet wenselijk. Er is nog voldoende ruimte binnen verstedelijkte gebieden. Ook op plekken die niet meteen grenzen aan industriegebieden of vallen binnen of aan de rand van geluidscontouren van Schiphol. Denk bijvoorbeeld aan het lint langs de Zaan", geeft Akkerman als voorbeeld. "Op een aantal plekken kun je wel denken aan het versterken van natuur door kleinschalige woningbouw aan de rand van natuurgebieden. Staatsbosbeheer denkt hier over na, zoals in bossen die hernieuwd moeten worden vanwege de iepziekte." Ook Friso de Zeeuw sluit dat niet. "Weiland is niet overal hetzelfde als natuur. Er zijn wel plekken denkbaar waar je toch kan bouwen."