

GROENE HART VISIE

informerend, inspirerend, opiniërend

**Thema: Moeten we wel bouwen
in het Groene Hart?** Waar en hoe?

**Is er genoeg ruimte
in de steden, of krijgt elk
dorp een straatje erbij?**

Wouter Veldhuis, Paula Sangers en
Hans Veentjer aan het woord

Woonwijken uit de fabriek

**Het Groene Hart verblauwen
biedt perspectief**

Landschapsarchitect Gijs van den Boomen





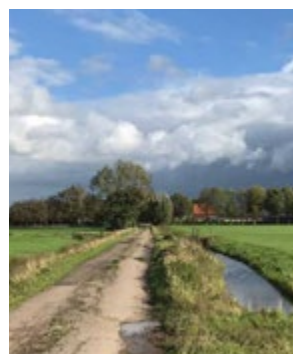
18



4



14



2

In deze editie

[Van de hoofdredacteur](#)

[Moeten we wel bouwen in het Groene Hart?](#)

Is er genoeg ruimte in de steden of krijgt elk dorp een straatje erbij?

[Vluchtschuur](#)

[‘Het Groene Hart verblauwen biedt perspectief voor de lange termijn’](#)

[Woonwijken uit de fabriek \(video\)](#)

[Kan dat nog betaalbaar wonen?](#)

[Colofon](#)



^ Annelies van Egmond



^ AnneMarie Visser
^^ Theo Vogelzang

VAN DE GASTHOOFDREDACTEUR

Lange wachtlijsten, hoge prijzen, de woningnood heeft prioriteit. Moet het Groene Hart de ruimte bieden voor de nood in de Randstad? Kunnen we daar de snelle oplossingen vinden? Komen daarmee niet de kernkwaliteiten van het Groene Hart verder in het gedrang?

In het eerste artikel gaan Wouter Veldhuis, stedenbouwkundige en Rijksadviseur voor de Fysieke Leefomgeving, Paula Sangers, gebiedsontwikkelaar bij Woonpartners Midden-Holland en Hans Veentjer, fractievoorzitter van de BBB in de Provincie Zuid-Holland in gesprek. Zij verkennen o.a. de mogelijkheden voor bouwen in bestaande wijken en dorpen, benadrukken het belang van goede participatie van bewoners, zij vergelijken de kosten in brede zin tussen bouwen in de stad of in 'het groen'.

Huizen bouw je voor zeker 100 jaar. Het is dus belangrijk rekening te houden met de mogelijke consequenties van de klimaatontwikkelingen de komende eeuw. Gijs van den Boomen, directeur en hoofdontwerper van KuiperCompagnons, schetst het perspectief van het Blauwe Hart en de mogelijkheden om te anticipe-

ren op de klimaatontwikkelingen.

De dagelijkse praktijk van de bouwsector wordt verwoord door Arjan van Meijeren, directeur van Wijnen Projectontwikkeling, die uitlegt dat door verdergaande automatisering en prefab aantrekkelijke en tegelijk betaalbare huizen kunnen worden gebouwd.

We hopen met deze editie opnieuw stof tot nadenken en discussie te geven.

Gasthoofdredacteur van dit nummer

Annelies van Egmond

Moeten we wel bouwen in het Groene Hart?

*Is er genoeg ruimte in de steden,
of krijgt elk dorp een straatje erbij?*

‘OPNIEUW
BOUWEN IN HET
OPEN LANDSCHAP
VAN HET GROENE
HART?’

De minister wil in Nederland zo snel mogelijk een miljoen woningen bouwen. Wat voor huizen zijn er eigenlijk nodig? En waar? Wat betekent dat voor het Groene Hart? Is overal ‘een straatje erbij’ een goed idee? Een gesprek hierover met Wouter Veldhuis (WV), Rijksadviseur Fysieke Leefomgeving, Paula Sangers (PS), gebiedsontwikkelaar bij Woonpartners Midden-Holland, en Hans Veentjer (HV), fractievoorzitter van de BBB in Provinciale Staten van Zuid-Holland.

INTERVIEW: ANNELIES VAN EGMOND, THEO VOGELZANG

Wouter Veldhuis is stedenbouwkundige en als Rijksadviseur voor de Fysieke Leefomgeving verbonden aan het College van Rijksadviseurs. Dat college geeft gevraagd en ongevraagd adviezen aan het Kabinet, de provincies en de gemeenten. Daarnaast begeleidt het college concrete Rijksprojecten op het gebied van rijksgebouwen en infrastructuur, zoals de vernieuwing van de Afsluitdijk en de verbreding van de A27 tussen Houten en Hooipolder, door het Groene Hart heen, met drie nieuwe bruggen over drie rivieren. Hij is partner van stedenbouwkundig bureau MUST.

Paula Sangers is gebiedsontwikkelaar bij Woonpartners Midden-Holland, een middelgrote woningcorporatie in het Zuid-Hollandse deel van het Groene Hart. Deze corporatie verhuurt bijna 10.000 woningen, voornamelijk in de sociale en middenhuur sector, in Gouda, Waddinxveen, Zuidplas en Boskoop. Paula is lid van de Maatschappelijke Klankbordgroep van het Bestuurlijk Platform Groene Hart.

Hans Veentjer is docent aan de Haagse Hogeschool en sinds de afgelopen Statenverkiezingen fractievoorzitter voor de Boer Burger Beweging (BBB) in de Provinciale Staten van Zuid-Holland. Hij heeft de woningbouwopgave in zijn portefeuille.



Hoe kijken jullie naar de concrete bouwopgave in Nederland en meer specifiek in het Groene Hart?

WV: 'Die één miljoen is een prognose voor de behoefte in heel Nederland. Maar de woonproblematiek los je niet op door alleen maar woningen te bouwen. Die gaat ook over betaalbaarheid en over wat voor woningen en waar dan? De simpele redenering kan zijn: achter Assen is nog ruimte genoeg, dus bouwen we daar. Maar dan blijft de woningnood in deze regio overeind. Je kunt nooit voorbijgaan aan het gegeven dat mensen binding hebben met een plek, door werk, de liefde of waar ze zijn opgegroeid.'

PS: 'In het Zuid-Hollandse deel van het Groene Hart bestaan heel lange wachtlijsten, in ieder geval voor de sociale- en middenhuursector. Er is vooral behoefte aan woningen voor starters en voor mensen

op leeftijd met een leeg nest, die graag willen doorstromen naar een gelijkvloerse woning.'

HV: 'De provincie Zuid-Holland heeft een opgave van 235.000 woningen. In ons coalitieakkoord staat dat het Groene Hart beschermd moet worden, maar we hebben ook gezegd: een straatje erbij of een straatje erbinnen moet kunnen. De vraag is of dat voldoende is. Er worden heel makkelijk kaartjes ingetekend. Voor een



< Ontwerp
Sliedrecht Noord...

> ...waar enige tijd geleden
met Pfas vervuilde grond
werd uitgereden.



© Archiefoto RPAS Peter Donly/Sliedrecht24

gezonde businesscase ook voor de gemeenten worden er vooral ruime nieuwbouwwoningen te koop aangeboden.'

PS: 'Als de senioren een nieuwe plek kunnen vinden, kan de doorstroming op gang komen uit de eengezinswoningen die we als corporatie best veel gebouwd hebben in de dorpen van het Groene Hart. Maar iedereen blijft zitten waar hij zit. Want ook als senioren een mooie eengezinswoning zonder hypotheek achterlaten, moeten zij vaak bijbetalen voor een nieuwbouwapartement.'

BETAALBAARHEID

Gemeenten eisen bij nieuwbouw een minimum aan betaalbare woningen. Volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) zet dat de winst van de projectontwikkelaar te veel onder druk. Hoe zien jullie dat?

PS: 'Dat streven naar een minimum aantal betaalbare woningen is in kleine projecten, zeker als het om gestapelde woningen gaat, niet altijd haalbaar. Je kunt daarvoor beter per project geld reserveren en dat vervolgens inzetten voor grotere projecten waarin je dan een hoger percentage sociale huur kunt bouwen. Maar dan moet je wel iets organiseren

om te voorkomen dat de norm voor betaalbare woningen regionaal niet gehaald wordt.'

Zijn die zogenaamde betaalbare woningen eigenlijk niet veel te duur, ook voor de middeninkomens, zoals het NIBUD stelt?

PS: 'Ja, een huur van boven de duizend euro per maand is eigenlijk niet betaalbaar.'

WV: 'Tegenwoordig denken we dat een woningcorporatie er alleen is voor de allerarmsten, maar vroeger was die er voor iedereen, tenzij je een huis wilde kopen. De woningcorporaties zijn veel te veel teruggeduwd in de rol

van vangnet in de woningmarkt, terwijl ze eigenlijk gewoon een basisvoorziening leveren. Naast de woningcorporaties heb je alleen de marktsector. Maar het buitenland leert dat er ook andere modellen denkbaar zijn, zoals de gemeentelijke woningdienst of de wooncoöperatie waarin bewoners met elkaar zorg dragen voor betaalbare woningen. Je bent dan geen eigenaar maar krijgt een lidmaatschap en als je vertrekt, kan een ander er instappen.'

PS: 'Dit idee zie je nu in de praktijk alleen in kleinschalige initiatieven waarin je gezamenlijk woont, bijvoorbeeld de woongroepen voor ouderen. Woonpartners staat daar positief tegenover en werkt daar

Wouter: 'De woningcorporaties zijn veel te veel teruggeduwd in de rol van vangnet, terwijl ze eigenlijk gewoon een basisvoorziening leveren.'

in een aantal gevallen ook actief aan mee.'

WV: 'Die initiatieven passen misschien beter bij de specifieke woonwensen van een aantal mensen. Het is maatwerk. Jammer genoeg weet de publieke sector nog niet goed om te gaan met dit soort initiatieven.'

REGIE OVER DE GROND

In hoeverre bepaalt de aankoop door projectontwikkelaars waar er gebouwd gaat worden en staat de gemeente daardoor buitenspel?

HV: 'Daar is de Gnephokpolder bij Alphen aan den Rijn een voorbeeld van, want zeventig procent van de grond is daar in handen van projectontwikkelaars.'

WV: 'Maar soms werkt het ook niet zo. Bij Zoeterwoude heeft een belegger decennia geleden veel grond in de Grootte Polder gekocht waarvan werd gedacht dat het een Vinexwijk zou worden. Maar dat is niet gebeurd. De afgelopen vijftien jaar was het wel normaal dat de overheid klaarstond als de markt faalde. Ik vind dat met name de lokale politiek iets te gevoelig is voor de zielige grondspeculant. We zijn zo afhankelijk geworden van de marktpartijen om te bouwen, dat ze ons ook kunnen gijzelen. Bijvoorbeeld door niet te bouwen op een braakliggend terrein in een dorpskern als de uitbreidingslocatie

Hans: 'Het Groene Hart is in principe agrarisch gebied. Het hoeft niet perse natuurgebied te worden, maar het mag in ieder geval niet volgebouwd worden.'

niet gerealiseerd mag worden. Dat doet pijn.'

PS: 'Gemeenten hebben bijna geen actieve grondpolitiek meer. Ze maken nauwelijks gebruik van de mogelijkheid om eigenaars te verplichten de grond van mogelijke uitbreidingslocaties eerst aan de gemeente aan te bieden.'

HV: 'Daarom vind ik het idee van Pieter Omtzigt om een Woontop te houden belangrijk. Om door te lichten wat we willen en kunnen met Nederland.'

Maken gemeenten in jullie ogen de juiste keuzes? Zouden de problemen niet beter op te lossen zijn door meer bovenstedelijk te kiezen en meer binnenstedelijk te bouwen?

HV: 'In het Groene Hart zou je ook kunnen kiezen voor maatwerk op een voormalig boerenerf door het krijgen van een vergunning daarvoor wat makkelijker te ma-

ken. Oude boerderijen kunnen worden gesplitst. Je kunt soms een extra woning bouwen voor mantelzorg. Dat kan een mooie oplossing zijn.'

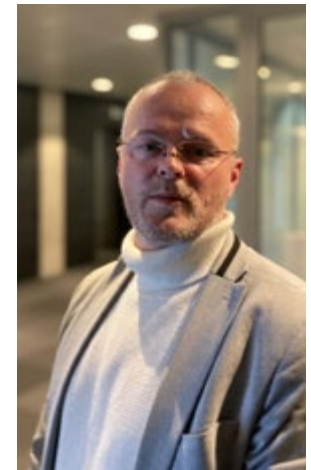
PS: 'Maar ik zie dat het slagenlandschap in het Groene Hart daardoor soms ook verrommelt omdat er op zo'n erf steeds meer bijkomt.'

WV: 'Ik vind dat onderschat wordt hoeveel ruimte er nog in de stad is. In de stad Rotterdam kan er nog makkelijk een miljoen mensen bij. Dat zou de stad ook goed doen. Ik ben heel huiverig om daarbij over woningaantallen te praten. Je krijgt iets voor elkaar als je naar een buurt toegaat met de vraag: "Hoe kan het hier verbeterd worden?" Dan krijg je een goed gesprek en vervolgens ontstaat er vanzelf ruimte om lokaal gewenste woningen te bouwen. Die woningen zijn dan een soort vehikel om geld te verdienen, om



^ De Gnephok

v Hans Veentjer



het park op te knappen of te zorgen dat een oud pand dat drugsoverlast geeft gesloopt wordt. Maar op het moment dat je diezelfde buurt in loopt en zegt: “Wij hebben besloten dat we hier vijfhonderd woningen gaan bouwen”, gaat het fout. Zo’n minister de Jonge wordt het land ingestuurd om aantallen op te halen, terwijl ik denk dat je mensen een perspectief op leefbaarheid moet aanbieden waar werk en een woning bij hoort.’

Hoe staan jullie tegenover meer regionaal samenwerken aan woningbouw?

HV: ‘Wij zijn voorstander van het maken van regionale keuzes. Daarbij moet samenwerken in plaats van competitie centraal staan. Net als GroenLinks/PVDA vindt de BBB in de provincie dat we geen landbouwgrond moeten opofferen aan woningbouw. Maar dan komt de ruimtelijke puzzel. Op veel plaatsen kan niet meer gebouwd worden omdat het waterpeil hoger wordt. Dat geldt voor de Zuidplas en ook voor delen van de Gnephoek. In Bleizo-West moet gekozen worden tussen woningen of windturbines. Wordt hier niet gebouwd dan scheelt dat bijvoorbeeld 1200 sociale huurwoningen. Dus er is een immense druk op binnenstedelijke locaties, zeker als we hard vasthouden aan de normen voor stikstof en nog meer natuur willen creëren.’

WV: ‘Je kunt kritisch zijn over het Rijk dat zich heeft teruggetrokken de afgelopen tien jaar. Maar de positieve kant vind ik dat er de afgelopen tien jaar wel veel regionale samenwerkingsverbanden zijn ontstaan. Zowel bij woningcorporaties als bij gemeenten en provincies is er een soort tussenveld ontstaan. Daarin maak je afspraken over hoe je met elkaar bedrijventerreinen, woningbouw, mobiliteit, zorg en onderwijs op een goede manier regelt. Ik

vind zeker dat de rijksoverheid de regie terug moet pakken, maar dan veel meer in de zin van regelgeving, geld en woningcorporaties in hun kracht zetten. Maar kies daarvoor een paar doelen en laat het aan de provincie en de gemeenten om die doelen te bereiken op de manier die bij hen past.’

MAATSCHAPPELIJKE KOSTEN

Klopt het dat binnenstedelijk bouwen duurder is en meer tijd kost?

WV: ‘Nee, binnenstedelijk duurt procedureel wel vaak langer, maar als eenmaal de kogel

door de kerk is, staat het er sneller. Wat je bij de uitleglocaties ziet, is dat de procedures vaak sneller zijn omdat er niet zoveel inspraak nodig is, maar dat het ontwikkelen weer veel langer duurt. Een mooi voorbeeld daarvan vind ik IJburg, waar in vijftien jaar tijd 9.000 woningen zijn gebouwd. In de Westelijke Tuinsteden in Amsterdam zijn er in diezelfde periode 15.000 toegevoegd, in een complexe situatie waarin er al 50.000 woningen stonden. Hugo de Jonge kan heel enthousiast zeggen: “We gaan 10.000 wonin-

gen bouwen in Lelystad”, maar de opnamecapaciteit van de woningmarkt in Lelystad is slechts een paar honderd woningen per jaar. Daar zie je het nadeel van het marktdenken: waar je snel kan bouwen is er weinig marktvraag om de woningen af te nemen en dus valt er weinig te verdienen. En voor een belegger op een gewilde locatie en veel marktvraag loont het de moeite om niet te bouwen omdat de mogelijke opbrengstwaarde in de boekhouding ieder jaar toeneemt.’

PS: ‘Soms gaat het goed. Maar er zijn locaties die al wel een bouwbestemming hebben, maar daar wordt niet gebouwd zolang andere locaties dichtbij niet zijn volgebouwd. Nu met die stijgende rente en die

Hans: ‘Op veel plaatsen kan niet meer gebouwd worden omdat het waterpeil hoger wordt.’



< De Gnephoek

hoge bouwrijzen, komen projecten die in een andere markt zijn ontwikkeld, niet meer van de grond.' **WV:** 'Wij hebben een paar jaar geleden een verkenning gedaan waaruit blijkt dat de afgelopen vijftien jaar twee derde van de nieuwbouwwoningen binnen bestaande woonbuurten en dorpen werd gebouwd, dus niet op een bedrijventerrein, een havengebied of landbouwgrond. Dat kan prima met plannen van een relatief kleine omvang want die zijn veel robuuster dan een groot plan zoals Rijnenburg met ruim 20.000 woningen. Spreiding verkleint het afbreukrisico. Dan vallen er misschien twee plannen van 1000 woningen uit, maar dan heb je er nog steeds 18.000 woningen over. Een ander voordeel daarvan is dat je daarmee datgene versterkt wat er is. Het is cruciaal om te beseffen dat het niet alleen om woningen gaat, maar ook over nabijheid van werk, zorg en onderwijs. Op het moment dat je in een bestaand gebied bouwt, gebruik je de eerder gedane investeringen en verbeter je de bestaande structuren. Als je uitbreidt is de verdien capaciteit van de ontwikkelaar wel groter, maar zijn de publieke kosten ook veel hoger. Door de bank genomen zijn die twee oplossingen even duur, maar de een leunt

veel meer op publieke middelen, terwijl de ander het uit de gebiedsontwikkeling rond moet zien te krijgen. We moeten dus met elkaar doordenken wat de maatschappelijke kosten zijn van woningbouw op bepaalde locaties. Niet alleen voor aanleg, maar ook voor onderhoud in de toekomst. En dan moet je er soms voor kiezen om een locatie niet te kiezen, zeker als je bodem en water als sturende principes in de ruimtelijke ordening benoemt. Want het is uiteindelijk de samenleving die voor de kosten opdraait als een nieuwbouwwijk in een laaggelegen polder droog gehouden moet worden.'

DE KROONJUWELN VAN HET GROENE HART

Zijn jullie voor 'straatje erbij' van Hugo de Jonge?

WV: 'Ik vind 'het straatje erin' wel een goede ombuiging. Dat idee van een straatje erbij heeft Hugo de Jonge overgenomen van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), die een actieve lobby voert voor de bouwindustrie. Hugo de Jonge heeft beloofd dat hij bij de volgende herziening van de regelgeving ruimte wil maken voor het erbij bouwen van maximaal vijftig woningen in de dorpen zonder ruimtelijke onderbouwing.

Wouter: 'Op het moment dat je in een bestaand gebied bouwt, gebruik je de eerder gedane investeringen en verbeter je de bestaande structuren.'

v Verschillende regio's sloten met de minister 35 deals over nieuwe woningbouwlocaties. Houden die locaties voldoende rekening met de beperkingen door klimaat?



Bron: Platform woonopgave



> Wouter Veldhuis

< Munitie-eiland Woerden
©Basephotography



Ik vind dat getal weer heel Haags. Vijftig woningen bij een dorp is misschien wel een verdubbeling, terwijl je die in een stad niet eens ziet. Bij meer dan vijftig woningen geldt voor de inpassing in het landschap de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie kader).'

Hoe behouden we dan de kwaliteiten van het Groene Hart?

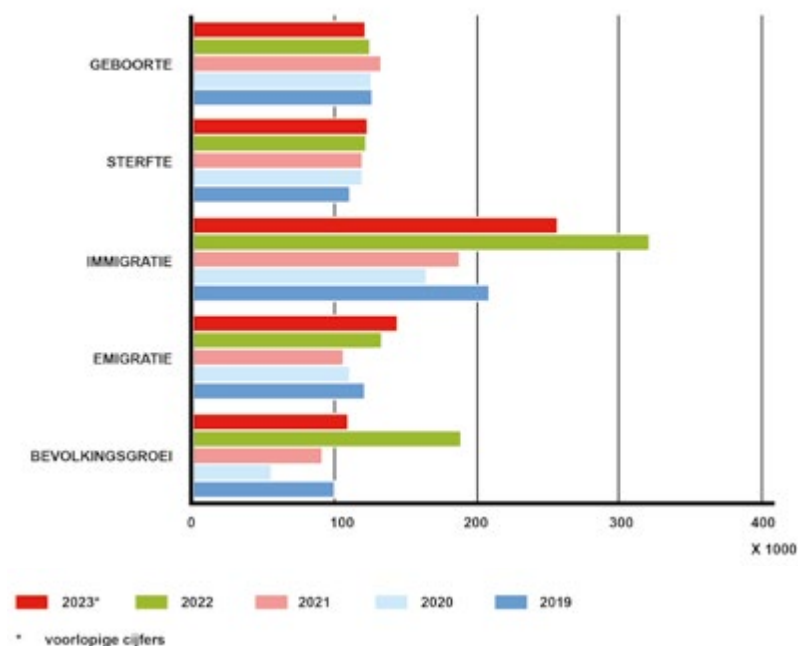
WV: 'De Bufferzones tussen de steden door het Rijk aangewezen, hebben in het verleden goed gewerkt. We hebben Midden-Delfland, Spaarnwoude en de plassegebieden. Dat leidde tot een Randstad met groene wiggen erin. Dat staat nog steeds als een huis.'

PS: 'Daar wordt wel aan geknabbeld. In de zoektocht naar ruimte zijn buffers de gemakkelijkste gebieden om in te zoeken.'

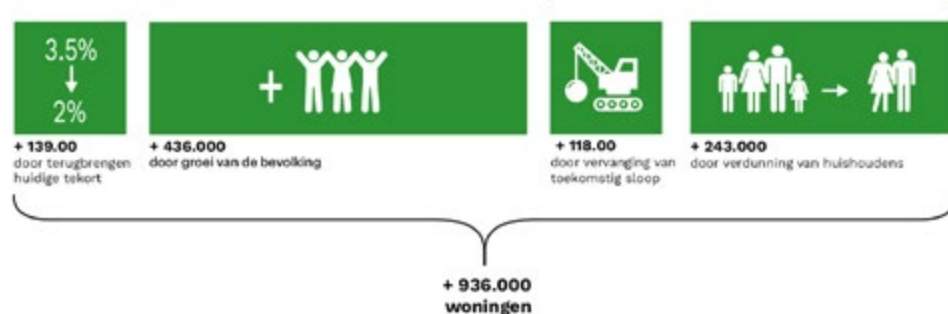
WV: 'Het Groene Hart is in mijn ogen veel te groot, veel te abstract en van te veel provincies die er ook nog eens verschillend over denken om als geheel

> Sinds 2022 wordt vanuit de bouwsector gesteld dat 1 miljoen huizen nodig zijn op vrij korte termijn. Dit getal omhelst een teruggang in de woningtekorten, (139.000) de groei van de bevolking (436.000), sloop een vervanging (118.000) en de vergrijzing en verdunning van huishoudens (243.00). De bevolkingsgroei is nu vooral een zaak van (arbeids)migratie en de verdunning van huishoudens neemt steeds verder af. Dat zet vraagtekens bij de 1 miljoen en bij de soort huizen die nodig zijn.

Bevolkingsontwikkeling t/m september 2023

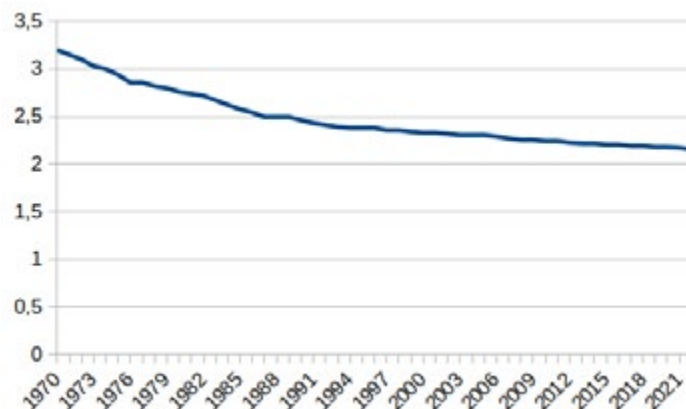


1 Miljoen woningen: hoe is dat berekend?



Abfresearch © Platform Woonopgave

Aantal inwoners per woning



CBS

goed te beschermen. Niet alle delen van het Groene Hart hebben dezelfde kwaliteit. Kun je niet veel preciezer met elkaar zijn en zeggen: dit zijn echt de kroonjuwelen van het Groene Hart? Die moet je met elkaar identificeren en door het Rijk laten vastleggen als van nationaal belang. Die zijn niet onderhandelbaar.'

PS: 'Dus bijvoorbeeld het slagenlandschap met de ruime zichtlijnen waar die nog nadrukkelijk aanwezig zijn. In dat slagenlandschap zie je onze eerste stappen

om met het water om te gaan door te ontginnen om er te kunnen wonen en dat is cultureel erfgoed. Beoordeel de mogelijkheden voor groei van de kleine dorpskernen in verhouding tot het landschap, en niet in aantallen.'

HV: 'Het Groene Hart is in principe agrarisch gebied. Het hoeft niet perse natuurgebied te worden, maar het mag in ieder geval niet volgebouwd worden. Behoud het open groene landschap.'

WV: 'We weten nog niet half wat er op ons afkomt door de grote klimaatverandering, met name in het Groene Hart met de woningbouwopgave, de boeren en het landschap. De waterhuishouding zal ingrijpend moeten veranderen om droge voeten te houden. Wat we nu als Groene Hart kennen, zal er daarom over honderd jaar helemaal anders uitzien. Dus we moeten oppassen dat we iets gaan beschermen, maar dat niet kunnen volhouden. En tegelijkertijd moeten we ook oppassen dat we woonwijken gaan ontwikkelen waar we de komende vijftig jaar vanuit de waterhuishouding eindelijk spijt van gaan krijgen.' ♥

Paula: 'In het slagenland- schap zie je onze eerste stappen om met het water om te gaan door te ontginnen om er te kunnen wonen. Dat is cultureel erfgoed'.



^ Ronde Hoep

< Paula Sangers



LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Niet elk project buiten de bestaande dorps- en stadsgrenzen hoeft nadelig te zijn. In een aantal gevallen kunnen ook vervallen terreinen met nieuwbouw worden opgeknapt. Daarom is de Ladder voor duurzame verstedelijking bedacht om te toetsen of een nieuwe ontwikkeling mogelijk is.

Een (ontwerp)bestemmingsplan geeft in de toelichting:

- 1 een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling
- 2 indien de ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt: een motivering waarom niet binnen stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien
- 3 indien een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen kan de genoemde motivering worden gegeven in het wijzigings- of uitwerkingsplan.

De Raad van State hanteert als ondergrens voor een plan dat hieraan moet voldoen, de bouw van meer dan elf woningen. In de Provincie Zuid-Holland is nog steeds voor locaties groter dan drie hectare een opname in het Programma Ruimte verplicht.

KRITIEK

Van twee kanten is er kritiek op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Projectontwikkelaars en bouwsector melden dat het bouwprojecten tegenhoudt. Maatschappelijke organisaties geven aan dat de regeling te veel ruimte biedt voor onnodige ontwikkelingen in het groen. Minister de Jonge heeft in 2022 een onderzoek onder provincies en gemeenten laten doen. Die blijken tevreden te zijn met de regeling. In 2023 heeft de minister ook advies gevraagd aan de bouwsector en bovengenoemde reactie gekregen. Hij is nu van plan om de Ladder niet meer van toepassing te verklaren op het bouwen van minder dan vijftig woningen. ¹

¹ Reactie College van Rijksadviseurs op Kamerbrief duurzame verstedelijking: <https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/adviezen-publicaties/brieven/2023/11/08/reactie-cra-op-kamerbrief-duurzame-verstedelijking>



Een voorbeeld van de ladder van duurzame verstedelijking in de praktijk.

Deze oude kaasfabriek staat al 20 jaar leeg. Toch wordt het nieuwe schoolgebouw er recht tegenover in het open weiland gebouwd.





Vluchtschuur

Respect voor cultuur en historie

Deze schuur leek rijp voor de sloop tot hij werd omgebouwd naar 4 huizen. Zo bleef herkenbaar hoe vee in deze regio werd gered bij watersnood. De benodigde financiën werd onder meer gevonden door 'een straatje erbij', dat prachtig past binnen de dorpslijn.

Ook de
bijbehorende
boerderij werd
aangepakt en
omgebouwd tot
2 gezinshuizen.





Landschapsarchitect Gijs van den Boomen:

‘Het Groene Hart verblauwen biedt perspectief voor de lange termijn’

Onder leiding van Gijs van den Boomen, directeur en hoofdontwerper bij Kuiper-Compagnons, streeft het bureau naar het creëren van een gelukkig leven. Van den Boomen gaat verder dan projectontwikkeling en zoekt verbinding tussen verleden, heden en toekomst. De vraag is hoe deze integrale benadering zich verhoudt tot de kernwaarden van het landschap en de uitdagingen van het Groene Hart.

INTERVIEW: ANNEMARIE VISSER (+FOTO'S), THEO VOGELZANG



< Land met een plan,
KuiperCompagnons

De verkleuring van het Groene naar Blauwe Hart is in mijns inziens onontkoombaar. Water gaat meer ruimte vragen; of het nu gaat om zoet of zout, watervan onder of boven. Dat gaat juist in het Groene Hart veel betekenen. Daarom wordt het hoog tijd om dit te accepteren en te omarmen; en dus een begin maken met ‘echt’ anders omgaan met waterbeheer en inrichting in het Groene Hart. Gegeven de groeiende klimaatuitdagingen is er dringend behoefte aan uitgebreidere waterberging en die kan goed worden geïntegreerd in

het Groene Hart. Bovendien ligt het concept bodem en water sturend niet voor niets op tafel. Bepaalde gebieden in het Groene Hart, zoals de Eendragtspolder, dienen nu al als wateropvang. Tegelijkertijd herbergen ze meerdere functies zoals natuur en recreatie.’

DE LAGE POLDERS

‘Het debat in het Groene Hart over bouwen in de lage drooggelegde polders, zoals het Vijfde Dorp in de Zuidplaspolder, is een ander punt. Bouwen op deze plekken wordt door velen als onwenselijk beschouwd. Maar met aandacht voor natuurlijke omstandigheden en verschillen in het watersysteem en de bodem, kan er meer dan je denkt. KuiperCompagnons heeft samen met de gemeente Zuidplas een masterplan ontwikkeld voor het Vijfde Dorp, waarbij de nadruk ligt op bouwen op de verhoogde kreekkrug die door de Zuidplaspolder loopt. Het idee is om de hele Zuidplaspolder aan te passen en verder te “verblauwen”, waardoor die klimaatbestendiger wordt. Dit uitgangspunt van wonen op kreekkruggen grijpt terug op de periode vóór de negentiende eeuw., toen we als vanzelfsprekend meer naar de bodem en het water keken en luisterden.

Als je nu kijkt naar Westergouwe, waar jullie als bureau ook aan meegewerkt hebben, wat zou je dan nu anders doen?

‘Het masterplan van Westergouwe is twintig jaar geleden gemaakt, was op watergebied toen ‘State of art’, maar vraagt nu om aanpassingen als je kijkt naar de uitdagingen en ontwikkelingen waar we nu voor staan. Toen stond vooralde technische veiligheid van die woonwijk voorop, terwijl we nu veel meer kijken naar klimaatadaptatie. Maar doordat de wijk een heel goed doordacht watersysteem heeft, kunnen we in de toekomst wel goed blijven bijschakelen, door steeds de ontwikkelingen op polderniveau te evalueren en het plan bij te stellen..’

VERANDERENDE LANDSCHAPPEN

‘Tegenover de bezorgdheid over veranderingen in het landschap stel ik dat landschappen altijd transformeren. Vergelijk het met de middeleeuwse ontginning van moerassen die het karakter van het Groene Hart heeft veranderd. Het concept van het Blauwe Hart zou kunnen leiden tot een gedifferentieerder én blauwer landschap in het Groene Hart. Dat is helemaal niet erg. De discussie over de toekomst van landbouw in het Groene Hart speelt hierbij een



< Westergouwe

rol. De sector moet zich aanpassen aan de eisen van bodem, water en klimaat, want onvermijdelijk krijgen we in het Groene Hart te maken met verzilting en kwel. Toch wordt er nog nauwelijks geëxperimenteerd met zout-tolerant landbouw of met nieuwe teelt op natte gronden. De landbouw kan zich ook gaan richten op de productie van biobased grondstoffen voor de bouw. Het ministerie van BZK en grote bouwbedrijven kijken hier al heel serieus naar. Je moet die ontwikkeling ook voor een termijn van meerdere generaties bezien.'

Is die boodschap ook al geland bij de verantwoordelijke beleidsmakers?

'Nog niet zo snel als ik zou willen, maar de boodschap komt wel binnen. Bodem en water sturend wordt een centraal element in de ruimtelijke ordening. Hoewel veranderingen tijd vragen, zijn er positieve signalen. Het is belangrijk om alle belanghebbenden, en niet in de laatste plaats de inwoners, te betrekken in de discussie over de ruimtelijke inrichting. Ontwerpers spelen een cruciale rol door beelden en verhalen aan te dragen en in gesprek te gaan met belanghebbenden. Dat proces is nu volop gaande in het Groene Hart. Ik hoop en verwacht ook

'Het concept van het Blauwe Hart zou kunnen leiden tot een gedifferentieerder landschap in het Groene Hart'

dat de nieuwe Omgevingswet daarbij gaat helpen. Overheden kunnen van onderop en samen met betrokken partijen in goed overleg een omgevingsvisie- die óók de lange termijn beschouwd- voor hun gebied opstellen, en zo discussie met voeren en draagvlak ontwikkelen.'

Welke mogelijkheden zie je voor nieuwe bouwmethoden in het Groene Hart?

'De exploitatie van nieuwbouwprojecten moet anders worden benaderd, rekening houdend met kosten voor ophoging en onderhoud. Nieuwe bouwmethoden, zoals lichte constructies en bouwen op water, moeten worden verkend. Denk aan paalwoningen of het verkopen van woningen inclusief een deelauto-abonnement. Andere alternatieve bouwmethoden zijn bijvoorbeeld houtbouw, tijdelijk bouwen en waterwoningen. Het is hoog tijd om te onderzoeken welke alternatieve bouwmethoden er zijn voor gebieden waar het water omhoog moet en hoe die ook economisch scoren. Wij stellen dan ook voor om een "natmakerij-bouwlab" te ontwikkelen. Als we de lange termijnperspectieven van een gebied als het Groene Hart beter in beeld brengen, dan ook inclusief het ontwikkelen van alternatieve



> Waterrijk Woerden,
Balance d'EAU
>> Project Veenetië:
onderzoek naar
haalbaarheid drijvende
wijk, Balance d'EAU



bouwmethode, die we al op korte termijn kunnen toepassen. En de inzichten die dat oplevert, moeten we dan weer gebiedsgericht uitrollen met behulp van een masterplan per gebied. De overheid zou die plannen dan vervolgens moeten faciliteren en uitwerken; voor het hele Groene Hart én per gemeente. Als het ergens nodig is én kan, dan is het wel hier.

Wat wil je de lezers van de Groene Hart Visie meegeven in de discussie over de toekomstige ruimtelijke inrichting van het gebied?

'Het Groene Hart moet zijn lot in eigen hand nemen. We zijn nog steeds geneigd om naar ontwikkelingen

'Ontwerpers spelen een cruciale rol door beelden en verhalen aan te dragen en in gesprek te gaan met belanghebbenden.'

te kijken vanuit een korte termijnperspectief. Daar moeten we echt mee ophouden. Wanneer we nu dezelfde keuzes blijven maken, blijven we op hetzelfde punt uitkomen en verliezen we kostbare tijd. Uiteindelijk moet het Groene Hart ook over honderd jaar een gebied zijn met vitale kernen, waarin we met plezier wonen, werken en recreëren.' ♥



Woonwijken ‘uit de fabriek’

In het kwetsbare landschap van het Groene Hart staat een cruciale politieke vraag centraal: voor wie, waar en hoe wordt er gebouwd? Ondanks de discussie over de ruwe schatting van de voorgestelde woningbouwopgave, blijft de praktische behoefte aan betaalbare koop- en huurwoningen groot. Het toevoegen van een ‘straatje’ in het weiland of het integreren van een ‘straat’ in bestaand gebied vereist een innovatieve benadering.

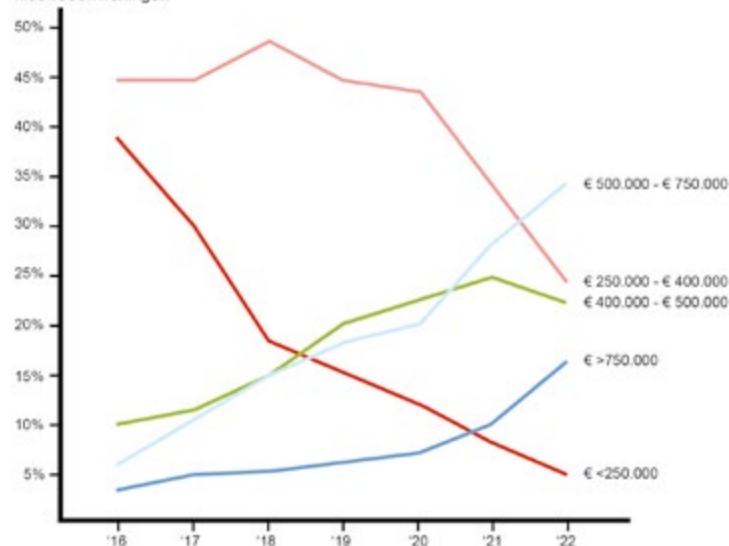
ARJAN VAN MEIJEREN, Directeur
Projectontwikkeling bij Van Wijnen
Projectontwikkeling West zegt
de oplossing in huis te hebben
om deze uitdaging aan te gaan.
Met gerobotiseerde productie
in Heerenveen en montage op
locatie, waarborgt Van Wijnen
duurzaamheid en aanpasbaarheid,
zelfs voor de toekomst. ♥



Kan dat nog betaalbaar wonen?

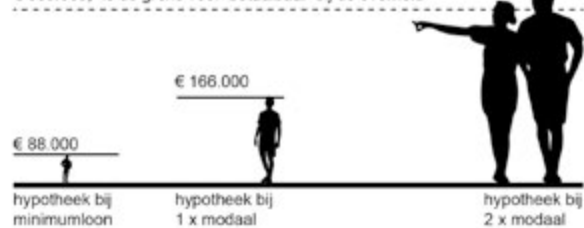
Zijn er nog betaalbare woningen?

Percentage van totaal gebouwde nieuwbouwwoningen



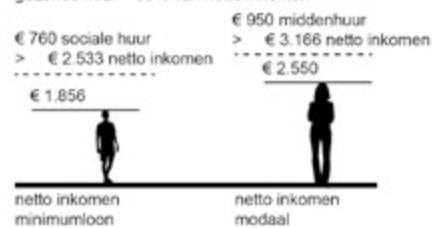
KOOP

€ 355.000,- is de grens voor 'betaalbaar' bij de overheid



HUUR

gezonde huur = 30% van netto inkomen



Rijk en Nibud verschillen van mening over de hoogte van betaalbare huren en hypotheek. In ieder geval is het aanbod van goedkope nieuwbouwwoningen sterk gedaald. Bron: Platform Woonopgave

Deze 2e editie van het e-magazine is samengesteld door de kernredactie bestaande uit: Annelies van Egmond (hoofdredactie), AnneMarie Visser (beeld en eindredactie), Theo Vogelzang.

Het magazine kent een redactieraad waarin deelnemen: Bart Crouwers, Annelies van Egmond, Martine van Eldik, Joke Stoop, Annemarie Visser en The Vogelzang.

Reacties en suggesties kunt u sturen naar: GroeneHartVisie@groenehart.info.

FOTOVERANTWOORDING

Annelies van Egmond, Martine van Eldik, Albertine de Jong, VVD afdeling Montfort, gemeente Utrecht, gemeente Sliedrecht, GroenLinks afdeling Alphen aan de Rijn,

VORMGEVING

Matthja Sterk – Matthja Grafisch Ontwerp

VIDEO AnneMarie Visser

BRONVERWIJZINGEN

- [Platform Woonopgave](#)
- [Cobouw](#)
- [Onderdak bieden, advies Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur, 2022](#)
- [Grondeigendom en woningbouw, onderzoek Kadaster; Hans Wisman, 15-12-2023](#)
- [Aantal bouwvergunningen is toegenomen ondanks stikstofarrest ESB](#)
- [Biografie met kwaliteitskaart van het Groene Hart: Steenhuis en Meurs december 2021](#)
- [Groene Hart Monitor](#)
- ['In elk dorp en elke stad een straatje erbij' Martin Hendriksma in binnenlandsbestuur.nl; dec. 2023](#)
- [Project Veneetië](#)