

KARAVANEN IN HET GROENE HART

Conceptuele proeve

Prototyping van een “WOONBOS” Een klimaat-neutrale nieuwe woonwijk



Toekomst Collectief

GROENE HART OASE

Hoe kunnen we ogenschijnlijk tegengestelde belangen verzoenen, zodanig dat zeven generaties verder onze nakomelingen zeggen: dát hebben ze goed gedaan!



Neem het thema van een “woonbos”, een nieuwe woonwijk in het Groene Hart, in een thans als agrarisch werkgebied geldende veenweidepolder. Een nog niet nader benoemde geografische locatie, in beginsel door veel gemeenten nader op een eigen locatie verder te definiëren en vorm te geven.

In deze rapportage een conceptuele proeve van de mogelijkheden hiervan. Deze is tot stand gekomen in een creative lab, met een brede schakering aan geïnteresseerden, zonder een direct eigen institutioneel belang.

In deze rapportage:

- I De opgave.
- II De conceptuele proeve
 - Ontwerp
 - Woonmilieu
 - Waarden
 - Haalbaarheid
 - Hoe het kan
- III Bijlagen
 - Toets aan Gnephhoek, Alphen aan den Rijn
 - Reflectie op Groene Hart Event, september 2023
 - Samenstelling en werkwijze creative lab

I De opgave

Er is veel dynamiek rond het Groene Hart. In het kader van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG) wordt een ruimtelijke puzzel gelegd die het

ontwikkelperspectief van dit gebied invult. De rijksoverheid is hierin inmiddels leidend, de provincies hebben er een belangrijke rol in, en specifiek in het Groene Hart is er een bestuurlijk platform dat de inbreng coördineert.

Veel overheid, die ook nog eens aangeeft dat bodem en water de sturende principes leveren, maar ook dat in deze tijd inbreng van de samenleving óók een van de uitgangspunten vormt.

Zo is het initiatief tot deze conceptuele proeve tot stand gekomen, een oefening in vrijdenken vanuit ongebonden deskundigen op persoonlijke titel, uitgedaagd door het toekomst collectief Groene Hart Oase, en uiteindelijk gesteund en uitgevraagd door het bestuurlijk platform Groene Hart. De opgave aan het creative lab is:

Ontwikkel een conceptuele proeve van een te ontwikkelen woonbos in een van de huidige veenweidepolders.

Het interessante aan deze opgave is dat daarmee meervoudig actuele thema's met elkaar worden verbonden, die afzonderlijk probleem stellend zijn, maar met elkaar verbonden de context bieden van een oplossing op alle genoemde thema's.

1. Er is dringend behoefte aan **meer woningen**, en niet alleen dure woningen, maar ook sociale huur – de woningnood is hoog, in het bijzonder in de Randstad. Bijna alle programma's van gemeenteraden en nieuwe colleges voor 2022-2026 hebben dit thema. Binnen het paradigma van de huidige contouren leidt dit tot problemen. Juist een frisse dwarse invalshoek kan hier de oplossing bieden: een woonbos.
2. Dan is er de **agrarische transitie**. Hierdoor komt veel oppervlakte (uiteindelijk) beschikbaar. Er is een enorm rijksbudget beschikbaar voor deze transitie, maar steeds meer wordt ook het beheer van deze gronden ná de transitie als een opgave herkend. Er is nog wel herverkaveling nodig om dat goed te clusteren, verweving met andere en vroegere functies is mogelijk, maar ook beheerstechnisch biedt dit een oplossing: een woonbos.
3. En ondertussen zijn er oplossingen nodig voor het **klimaatprobleem. Veenweidepolders** stoten enorme hoeveelheden CO2 uit. De beste oplossing is verhoging van het grondwaterpeil, bij voorkeur in combinatie met bebossing. Dat levert tevens een bijdrage aan verruiming van de natuurwaarden (rewilding) – zoals eerder met het Bentwoud gedaan. Door ook nog te bouwen in klimaatpositieve stijl is het aannemelijk mogelijk: een klimaatneutraal nieuwe woonbos.

De primaire associaties (in het creative lab) met een woonbos zijn positief: daar wil ik wonen - fijne plek voor mensen - veel rust, groen, ontspanning – ruimte voor gezamenlijkheid in een nieuwe gemeenschap – bestendigen van groen – ecologisch evenwicht – voedsel, energie en sociale structuur. Kwalificaties die in de conceptuele proeve terugkomen.



II De conceptuele proeve

De opgave is verder verkend vanuit drie verschillende invalshoeken, de ruimtelijke kant, de menselijke kant en de waardencreatie.

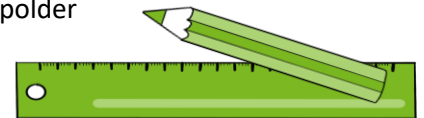


Ontwerp

Ruimtelijk

In de eerste plaats is gekeken naar de ruimtelijke context.

- Kan ruimtelijk interessant zijn door bestaande dorpen rondom de polder op een goede wijze aan te hechten en te verbinden.
- Kan nieuwe waarden voor de natuur bieden, zoals ook eerder met het Bentwoud aangetoond. Ook elders blijkt dat het herstellend vermogen van de natuur bij het opheffen van de belasting verbluffend kan uitpakken.
- Binnen de prototype woonbos is er ruimte voor geleidelijke ontwikkeling, waarbij in het bijzonder is gedacht aan het aan de randen (blijvend) inpassen van kleinschalige biologische agrarische bedrijvigheid, soms gecombineerd met nieuwe nevenfuncties als rond zorg en recreatie.
- Het karakter van bos combineert voedselbos en voedseltuinen (vega-boerderijen), mogelijk opgebouwd vanuit de oorspronkelijke agrarische bedrijven dan wel vanuit coöperatieven van bewoners.
- Het woonbos wordt geen geïsoleerd eiland, wat ook aandacht vraagt voor mobiliteit en ontsluiting.



Woonontwerpen

Omdat het veenweidepolders betreft is de opgave complex.

- Bouwen op eventuele kreekruggen vereenvoudigt deze opgave (ervaring Zuidplas).
- Verder is er reeds onderzoek gedaan naar drijvend bouwen (rapportage Veenetië, gemeente Woerden e.a.), die aangeven dat dit een realistische opgave is.
- De ambitie om klimaatneutraal te zijn zal zich verder moeten vertalen in toepassing van de meest vooruitstrevende vormen van circulariteit, houtbouw, natuurlijke materialen, energie besparing en toepassing.

Woonmilieu

Woonschakering

Uitgangspunten die hierbij zijn aangehouden komen rechtstreeks van de ambitie een woonbos te ontwerpen dat ook voor de 7^e generatie na ons wordt gewaardeerd.

- Ruimte voor individuen en samen-woners, dure woningen maar ook sociale huur, voor redzamen maar ook voor wonen met zorg – juist ook in deze groene omgeving waar herstel van menselijke waarden en kracht kan worden ondersteund.
- Toepassing van “the natural step” met kwaliteit van leven, werken en wonen.



- Interessante uitwerkingsvraag is in welke mate de grond, de gemeenschappelijke ruimte (en tuinen) en woningen privaat eigendom zijn, of vormen van collectiviteit kennen of zelfs vrijgemaakt zijn.
- Gezondheid (van mens en omgeving) is zelfs het USP van het woonbos.

Gemeenschapsvorming

Er is niet uitgegaan van een “besloten” nieuwe gemeenschap, maar het unieke concept biedt wil interessante kansen.

- Het beheer van ruimte, voedselbos en voedseltuin zou gekoppeld kunnen worden aan de dominante leefstijl, en zelfs de selectie van de toekomstige bewoners, die omgekeerd veel betrokkenheid en zeggenschap kunnen krijgen over de uitwerking van het concept in realisatie.
- Menselijk herstel gaat ook over hoe mensen kunnen bijdragen aan de gemeenschap, die hier bovendien een basis vindt in groen en ecologie
- Er zijn in het gebied vragers (die soms wat aandacht en een steuntje nodig hebben) en dragers (die dat kunnen bieden).

Waarden

Het derde aspect van uitwerking is bewust niet business case genoemd, maar value case. Het vergt nadere uitwerking en gespecialiseerde berekening om de gecreëerde waarden ook te moneteriseren; waarden als natuurvorming, gemeenschapsvorming, menselijk herstel.

- De aanname is dat in de denkbeeldige polder circa 2/3 bos wordt in een veenweidegebied met verhoogd waterpeil. Bijdragen hiervoor kan komen uit het stikstoffonds, maar ook uit de budgetten voor de bosopgaven van het rijk en Europa.
- Het resterende deel zal voor de helft in eigen voedselvoorziening (bos en tuin) komen en de andere helft in nieuw gebouwde woningen.
- De berekeningswijze zal mede afhangen van de wijze waarop in de realisatie van het woonbos onderscheid wordt gemaakt tussen eigendom (=financieel) en eigenaarschap (=moreel).
- Het concept leunt sterk op lange termijndenken, over verschillende generaties; traditionele calculaties over termijnen van realiseren van circa 15 jaar zullen hierbij niet voldoen.

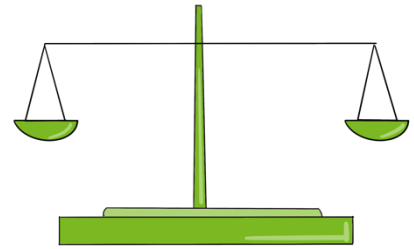


Haalbaarheid

Alles bijeengenomen is er een hoge mate van aannemelijkheid dat dit concept gerealiseerd kan worden. Een bijzondere uitdaging is het wel, en verdere verkenning is nodig, maar dan bij een concreet voorgenomen gebiedsontwikkeling. Dat is ook al nodig om meer grip te krijgen op grondwaardes, transitievergoedingen, transitieschema's (inclusief gedeeltelijk blijvend agrarisch gebruik op vernieuwde biologische basis).

Er zijn ook uiteraard bedenkingen. Waar ligt in het bijzonder de moeilijkheid. Op basis waarvan zijn er de twijfels:

- Het beschikbaar komen van de grote fondsen vraagt gemeenschappelijkheid in het streven van verschillende overheidslagen, en overheidssectoren.
- Hoe kan de lange termijn waarde creatie verbonden worden aan de korte termijn cycli van besluitvorming .
- Diverse deelbelangen (zoals ook de habitat richtlijn voor weidevogels) zullen anders gewogen moeten worden in de integrale balans van natuur-inclusief ontwikkelen.



Hoe het kan

Maar het kan. Een woonbos op een voormalige veenweidepolder is realiseerbaar, en er zijn drie onderscheidende proceskwaliteiten te onderscheiden die helpen om ook daadwerkelijk tot realisering te komen.

1 Kom tot een nieuwe waarden-formule.

De basis hiervan is om eigendom en (moreel) eigenaarschap uit elkaar te halen. Voor het eigendom wordt een nieuwe entiteit opgericht. Deze is geïnspireerd op ontwikkelingen als vrijgemaakte grond (zonder private eigenaar, blijvend eigendom van de gemeenschap) en eco-grondrechten. Het kapitaal komt uit het combineren van verschillende fondsen, die juist op dit moment beschikbaar zijn. Dat lukt alleen op basis van de wil om het te realiseren, vanuit bevlogen early adeptors (zie 2), een willende overheid.

- Begin bij belanghouders, willers, early adeptors (de eerste “poldermeesters”), een combinatie van verbeelders en realiseerders met een sterk netwerk.
- Zij worden in staat gesteld om deze unieke ontwikkeling te realiseren omdat de betrokken overheden dit willen. De wil om een unieke kans te verzilveren. In een tijd waarin de NOVEX Groene Hart wordt ingekleurd is dit een parel in de verder weerbarstige oefeningen. Een parel die extra kleur op de wangen geeft.
- Deze combinatie van belanghouders en overheden in het Groene Hart maken gebruik van de fondsen die juist nu beschikbaar zijn en er met enige goede wil ook voor kunnen worden aangewend: het stikstoffonds, de gelden voor de Bosopgave (ook uit Europa), de gelden voor de bouwopgave. Wellicht ook de regiodeals (het geld hiervoor is interessant, de formule kan helpen maar ook beklemmen).
- De gelden worden bijeengebracht in een nieuw juridisch construct voor het eigendom, dat zo de grond “vrijmaakt” in beschikbaar om vanuit het (moreel) eigenaarschap verder tot ontwerp, vormgeving en realisatie te komen.
- Dit leunt ook aan tegen (en kan wellicht worden gecombineerd met) coöperatieve inbreng. Dit laatste kan ook helpen bij de realisatie en inbreng van land vanuit de huidige eigenaren, deels in voortgezette agrarische functies (agrarisch beheer van bos en natuur) en kleinschalig biologisch boerenbedrijf met soms ook functies in zorg en recreatie.

2 Creëer met véél mensen een eigen leefatmosfeer.

Er ontstaat een uniek nieuw woonmilieu, met een gemengde bewonersgroep, die er zich betrokken voelt en zelfs verantwoordelijk. Mogelijk gemaakt door de nieuwe waarden-formule is het aan deze groep om de nieuwe leefatmosfeer te maken.

- Start met een gróte groep mensen die ook zélf bewoner wil worden. Voorkom zo dat het de uitstraling krijgt van een sekte of commune. Veel mensen betekent ook dat gebruik gemaakt kan worden van de wisdom of the crowd. Veel mensen maakt het ook mogelijk om diversiteit te koesteren tussen verbeelders en doeners. Goede moderatie is dan wel belangrijk.
- Deze startgroep definieert ook het moreel eigenaarschap van de formule en werkt de nieuwe leef-atmosfeer uit. Daarbij gaat het in eerste instantie om de sociale kwaliteit. Deze kenmerkt zich door streven naar een gemengde, vitale samenleving, met uitwerking van de verschillende waarden: gezondheid, sociaal, natuurlijk, cultureel, economisch, democratisch.
- Het woonbos is er niet alleen voor degene die het zich financieel kan permitteren. Het vrijgemaakt eigendomsconcept maakt dit mogelijk.
- Er is het besef dat het concept fluide is, lerend, veranderlijk is de tijd. De bewoners hebben een verandermechanisme dat waarborgen van zorgvuldigheid in zich heeft. Verdere vernieuwing wordt altijd vooraf in de praktijk uitprobeerd (valt te leren in Damanhur).

3 Maak een duurzaam eco-systeem.

Het nieuwe woonbos krijgt een duurzaam ontwerp. Niet alleen omdat de middelen voor het vrijmaken voornamelijk afkomstig zijn uit overheidsmiddelen voor de klimaatbeheersing. Maar ook omdat er de wil is hiervan een parel te maken van generatiedenken; hoe over 7 generaties wordt teruggekeken dat hier werkelijk lange termijn (vooruit) denken is toegepast.

- Ontwerp vanuit de opgaven van water en bodem, schone lucht en biodiversiteit. Helen van wat in de afgelopen decennia onder druk is komen te staan betekent het creëren van een vernieuwing die “klopt”, die natuurlijke uitgangspunten en verbindingen weer passend en vanzelfsprekend maakt.
- De uitstraling van het bos heeft ook invloed op de omgeving. Er ontstaat een nieuwe aanhechting met bestaande dorpen en leefdomeneinen. Waar de huidige dorpen weinig bomen in de omgeving hebben toont het woonbos de waarde hiervan.
- Het nieuwe eco-systeem zal ook door de externe omgeving voortdurend bedreigd worden, en krijgt als vrijgemaakt rechtspersoon de mogelijkheid de eigen waarden (grondrechten) te verdedigen.

Bijlage 1 Toetsen aan Gnephoek, Alphen aan den Rijn

Met de projectleiding van de Gnephoek in Alphen aan den Rijn is in een werksessie het prototype tegen de ontwikkelvariant daar aangehouden. De Gnephoek is al jaren de basis van polemieken tussen verschillende overheden en maatschappelijke groepen, met vergelijkbare ontwikkelvragen als die relevant zijn bij het prototype van een woonbos.

Te bedenken valt dat de planvorming voor de Gnephoek zich in een andere fase bevindt. Het idee voor een woonwijk aan deze zijde van Alphen aan den Rijn is al heel lang bestaand. Niet alleen binnen de Alphense gemeenschap is er hierover verdeeldheid, maar ook daarbuiten. Inmiddels is het een belangrijk project geworden in de nationale bouwopgave en ondersteunt de rijksoverheid het proces op tot realisatie te komen. De compromissen tussen de verschillende overheidspartijen zijn nu verwerkt in een contourenplan, dat in opzet nog de voorloper is van een omgevingsplan waarop een masterplan uitgewerkte kan worden.

Interessante raakvlakken:

1 Ontwikkelstrategie

De meest overstijgende betreft de framing van de gebiedsontwikkeling. De Gnephoek heeft door de lange discussies het stempel “woningbouw” gekregen, waar het niet meer vanaf kan. Ook al is er sprake van een zodanige inbedding en compensatie (zie ook de volgende raakvlakken) dat het deels ook vergelijkbaar wordt aan een evenwichtige gebiedsontwikkeling waarin ook andere waarden ontwikkeld worden. Voor de Gnephoek is het te laat om dit frame nog bij te stellen, voor het woonbos een bevestiging van de brede conceptuele insteek.

2 Compacte buurtschappen

Waar het woonbos zoekt naar een woon-, en leefmilieu dat mensen op elkaar en op hun woonomgeving betreft, gemeenschapsvorming ondersteunt en in de “natural step” mensen en gemeenschap heelt – zo is daar voor der Gnephoek de term “compacte buurtschap” ontwikkeld, eveneens op zoek naar sociale cohesie.

3 Bouwen op veengrond

De Gnephoek heeft een diversiteit aan bodemstructuren, en kan bij de bouw voornamelijk ook de klei bouwen langs de rivier de Oude Rijn, en deels op kreekruggen in het landschap. Maar ook is er voorzien in aangepaste vormen van bouwen op veengrond zoals die in het woonbos dominant zullen zijn.

4 Biodiversiteit

In beide ontwikkelingen een belangrijk thema. Voor de Gnephoek als stedelijke ontwikkeling is de samenhang met de naastliggende Vrouwgeestpolder belangrijk waar de vergroting van der biodiversiteit gestalte moet krijgen. Bij het woonbos is dit direct een leidend principe voor de integrale ontwikkeling. In de Vrouwgeestpolder is ook ruimte om kwalitatief een bijdrage te kunnen leveren aan broedgebieden voor weidevogels; in het woonbos is dit nog een spannende opgave.

5 Aanhechting omgeving

Is een van de belangrijke uitgangspunten van het woonbos. Ook bij de Gnephoek krijgt dit aandacht, enerzijds naar de stedelijke aanhechting met de bestaande stad waar het tegenaan plakt, maar ook tegen de Nieuwkoopse Plassen als Natura 2000 gebied (door de onttrekking aan het huidige agrarisch gebruik neemt de stikstofbelasting af).

6 Waarden gedreven

De basis voor een realiseringperspectief van het woonbos is om de te creëren waarden scherp te definiëren en ook te monetariseren. Het voornemen is om zo'n waarden perspectief ook in het masterplan voor de Gnephoek uit te werken. De waarden koppeling met de omgeving (boeren, bewoners, functies, natuur, waterbeheersing etc) staat daarbij dan centraal.

7 Voedsellandschap

In beide ontwikkeling is er het (deels) verlaten van de traditionele agrarische bestemming, maar inbedding van nieuwe vormen, zoals (individueel en collectief) voedseltuinen, voedselbos en extensief biologisch bedrijf. In de Gnephoek is er expliciet de interesse in het concept Herenboeren.

8 Participatie

Voor de Gnephoek inmiddels een mega uitdaging, om met de al aanwezige beeldvorming zodanig om te gaan dat nog een open participatieproces kan worden ingegaan. In de nog conceptuele proeve voor een woonbos is er nog de ruimte om er gehaal anders mee om te gaan, en te starten met een coöperatieve start van initiatiefnemers, de eerste "poldermeesters", met verbeelders en willers.

9 Eigenaarschap

Denken in andere eigendomsvormen is een bouwsteen van het woonbos, met inbedding van collectiviteit, vrijgemaakte grond, en zelfs een eigen beschermingsrecht van het woonbos als nieuwe entiteit. Op basis hiervan is verdere systeem-integratie mogelijk. Deze benadering wordt in de Gnephoek als vernieuwend en uitdagend gezien, en aantrekkelijk om ook verder te verkennen.

Bijlage 2 Toetsing op Groene Hart Event, september 2023

Tijdens het jaarlijkse Groene Hart Festival (op 7 september 2023) wordt het resultaat gepresenteerd. Tevens wordt hierbij aandacht gegeven aan de vervolgslag: hoe kan dit onderdeel worden van de NOVEX Groene Hart en het NPLG. Hiervoor wordt ook gekeken naar de 7 gouden regels van het Groene Hart, die in 2021 zijn afgeleid van de Groene Hart Biografie.

Het Festival is ook het feest van combineren van kennis, creativiteit en ontwikkelingen. Het prototype, de denkrichting of de (deel-)oplossingen kunnen uitgewisseld worden met andere karavanes, en andere aanwezigen. Bouwstenen kunnen ook worden ingezet bij de Toekomstdialogen. Zie in het bijzonder ook het werkdocument van de Groene Hart Oase, of op www.groenehartoase.nl.

Goude regels Groene Hart Biografie

1. Creëer een langetermijnperspectief voor de bodem, het water en de natuur;
2. Voorkom fragmentatie van het landschap, houd het Groene Hart een samenhangend geheel;
3. Waarborg de landschappelijke eigenheid en diversiteit
4. Koester de historische dimensie van het landschap, deze is bepalend voor het integrale beeld van Nederland;
5. Zoek plekken voor nieuw landschapsbeeld en integreer hierbij andere opgaven;
6. Waardeer de inwoners van het Groene Hart door met hen keuzes te maken voor de lange termijn;
7. Stuur integraal en op de schaal van het gehele Groene Hart op ruimtelijke kwaliteit.

Bijlage 3 Werkwijze en samenstelling creative lab

Doel en methodiek van de karavananen van het toekomst collectief Groene Hart Oase: in een creative lab, in een diversiteit aan belanghebbenden, belangstellenden en deskundigen, omzetten van een “wicked problem” in een “wenkend perspectief”, voor een Groene Hart dat we over 7 generaties willen doorgeven aan de toekomst.

In een eerste sessie is gebruik gemaakt van werkmethoden uit Theory U, en Worldcafé, waarbij vooral het generatieve gesprek is gehanteerd om tot een eerste globale proeve te komen.

Deze is versterkt door gebruik te maken van ervaringen en nadenken elders, mede door bronverwijzingen vanuit het coördinatiebureau voor het Groene Hart. In de tweede sessie is door backcasting de proeve aangescherpt, aan de hand een reconstructie van de succesfactoren.

Aan de proeve hebben in verschillende sessies meegedaan:

V Anne ter Steege	Mozaïek Wonen
V Bas Verstijnen	Heijmans
V Hans Dekker	Landschapsarchitect
V Rutger Buch	Cirkelstad
V Thirza Monster	Cirkelstad
V Egbert van den Bergh	Vastgoed/houtbouw
V Amy Kurver	Merosch, bouw-, gebiedsontwerp
V Pascal Sijsterman	Sumcity Advisory, gebiedseconomie

Moderatie:

Karin Hommels

Martien Kromwijk