

A photograph of a pond with many green iris plants and several yellow iris flowers in bloom. The text is overlaid in the center of the image.

**INVESTEREN
IN HET
GROENE
HART
VAN DE
RANDSTAD**



**INVESTEREN
IN
HET
GROENE
HART
VAN
DE
RANDSTAD**

Concept

19 mei 2006

In opdracht van:

NEPROM

Contactpersoon: Floor

Schipper

Postbus 620

2270 AP Voorburg

Door:

**Vista landscape and urban
design**

Contactpersoon: Rik de Visser

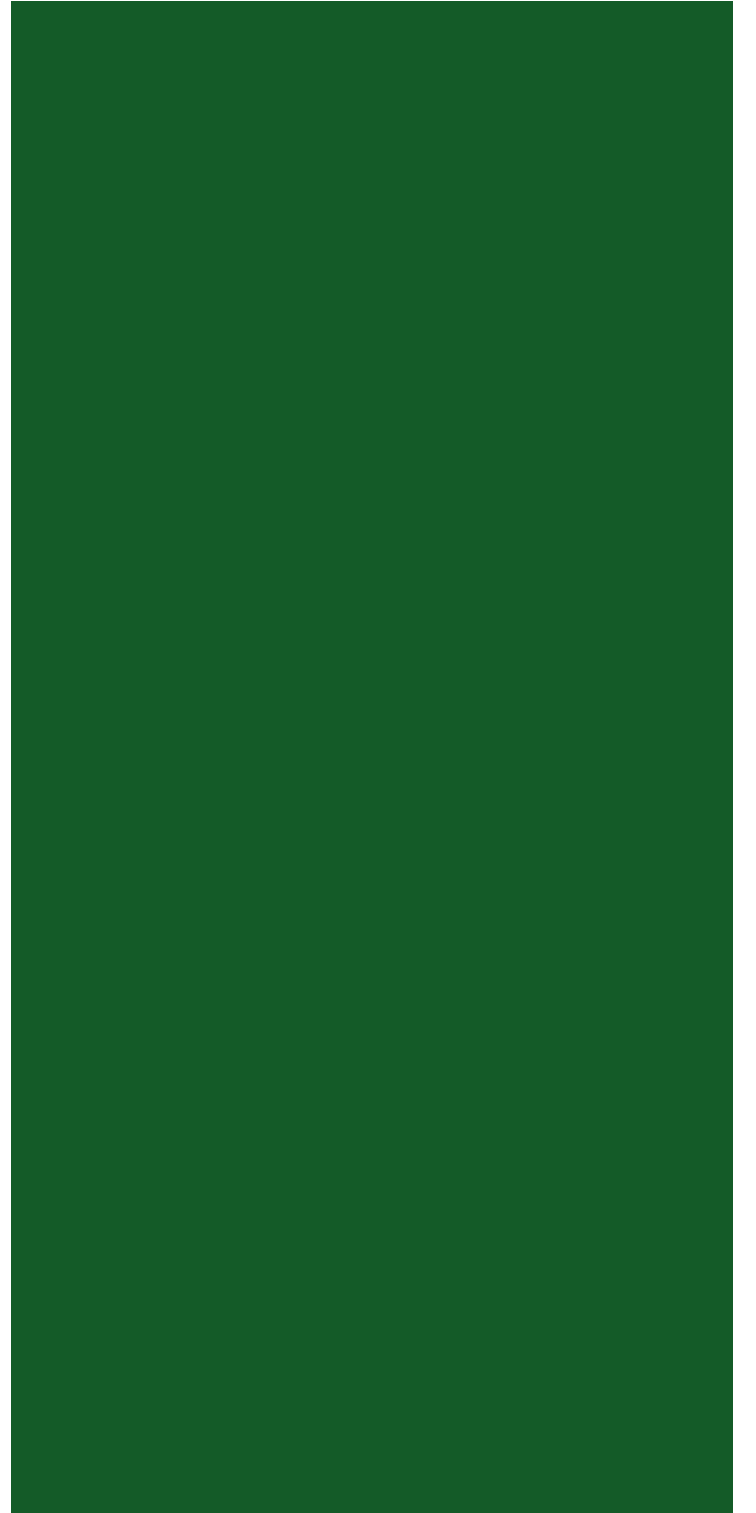
Prinsengracht 253

1016 GV Amsterdam

telefoon: 020 622 44 31

fax: 020 639 38 07

VISTA



- 1 Ambities en Uitdagingen 3**
- 2 Dilemma's in het Groene Hart 7**
- 3 Een nieuw ontwikkelingsperspectief 11**
- 4 Bosrijke oeverwallen 17**
 - Kasteeldorp 17**
 - Dorp aan de rivier 18**
 - Regiokaart 19**
- 5 Natuurrijke veengebieden 21**
 - Wooneilanden in het veen 22**
 - Veenclusters 23**
 - Regionaal beeld 24**
- 6 Waterrijke droogmakerijen 26**
 - Woonarchipel 27**
 - Mozaïeklandschap 28**
 - Regionaal beeld 30**
- 7 Naar een uitvoeringsstrategie 31**



Ambities en uitdagingen

1

De NEPROM presenteert in dit rapport een nieuwe investeringsstrategie voor het Groene Hart. Met deze strategie wil de NEPROM, als partner in het Groene Hart Pact, bijdragen aan de uitvoering van het Groene Hartbeleid van de drie Randstadprovincies. De drie provincies hebben in het Ontwikkelingsprogramma voor het Groene Hart (november 2005) als ambitie geformuleerd: “de provincies Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Holland ontwikkelen samen met andere partijen een landschappelijk mooi, ecologisch waardevol en economisch vitaal Groene Hart, waar het voor inwoners en recreanten goed toeven is.”

Het Groene Hart is naar de mening van de NEPROM een integraal onderdeel van het internationaal stedelijk netwerk van de Randstad Holland. Een verdere ontwikkeling van het Groene Hart tot een hoogwaardig groengebied waar de stedeling vertier en rust kan vinden zien we als een groot belang voor de Deltametropool. Goed toegankelijke parklandschappen, rijk aan water en natuur en met een hoge culturele waarde zijn een krachtig ‘selling point’ in de internationale concurrentiestrijd tussen de grote stedelijke regio’s. Die kwaliteit moeten we versterken en tot beeldmerk maken van de Deltametropool. In de Randstad is bovendien grote behoefte aan luxe woningen voor de hoogopgeleide, vaak internationaal georiënteerde beroepsbevolking. Met de ontwikkeling van concurrerende groene woonmilieus kan de Randstad haar internationale positie versterken. Mits goed gedoseerd en zorgvuldig ingepast kan het Groene Hart hier prima in voorzien. Met dit rapport wil de NEPROM aantonen dat het unieke karakter van het Groene Hart hierdoor niet wordt aangetast, maar integendeel actief versterkt kan worden.

Groene Hart Pact

Het Groene Hart Pact is een coalitie van zeven maatschappelijke organisaties die elkaar gevonden hebben in een aantal gemeenschappelijke ideeën over de toekomst van het Groene Hart. Die zeven zijn de Kamers van Koophandel, ANWB, Staatsbosbeheer, Vereniging Natuurmonumenten, Land- en Tuinbouworganisatie LTO Noord, de Milieufederaties en de NEPROM. Zeven soms qua doelstelling uiteenlopende partijen, die echter alle van mening zijn dat een economisch vitaal, landschappelijk aantrekkelijk en ecologisch waardevol Groene Hart door constructieve samenwerking tot stand kan komen. In een brochure van oktober 2005 hebben de zeven partijen uiteen gezet hoe zij willen participeren in de planvorming voor het Groene Hart en hoe ze bij kunnen dragen aan de uitvoering daarvan.

Uitdaging

De ambitie om van het Groene Hart een 'landschappelijk mooi, ecologisch waardevol en economisch vitaal' hart van de Randstad te maken stelt ons voor een enorme uitdaging. Het gaat hier om veel meer dan het behoud van de openheid: namelijk om een duurzaam beheer van de typisch Hollandse veenweidelandschappen met koeien en brede sloten, de ontwikkeling van een robuuste Natte As met nieuwe wetlands à la de Nieuwkoopse Plassen, de uitbouw van de oeverwallen langs de rivieren tot bosrijke zones met compacte rivierdorpjes en landgoederen à la de Vecht. In de droogmakerijen dwingen de waterproblemen tot ingrijpende keuzen: hoe kunnen we het watersysteem robuuster maken en tegelijkertijd ruimte bieden voor nieuwe vormen van grondgebruik? Langs de hoofdinfrastructuur en de stedelijke randen liggen grote opgaven voor de ontwikkeling van hoogwaardige woon- en werkgebieden en aantrekkelijke en goed bereikbare vrijetijdlandschappen. De ontwikkeling van het Groene Hart tot een Nationaal Landschap is een majeure opgave. Een Deltaplan voor het Groene Hart is noodzakelijk.

Rood-voor-groen

De koers die de drie provincies hebben ingezet met het Ontwikkelings- en Uitvoeringsprogramma Groene Hart is een duidelijke doorbraak ten opzichte van het restrictieve en weinig ontwikkelingsgerichte beleid uit het verleden. Deze nieuwe koers moet de komende tijd gestalte krijgen in een praktische uitvoeringsstrategie. Op dit punt leven nog veel vragen.

Duidelijk is dat de huidige instrumenten onvoldoende zijn om alle ambities te realiseren. Aanvullende overheidsmiddelen, bijvoorbeeld uit het Fonds Economische Structuurversterking of uit Europese Fondsen, zijn onontbeerlijk. Daarnaast moeten nieuwe werkwijzen en instrumenten ontwikkeld worden voor integrale gebiedsontwikkeling. Daar hoort ook de toepassing van rood-voor-groen bij. Essentie van rood-voor-groen is dat de opbrengsten van woningbouw teruggeïnvesteed worden in de inrichting en het beheer van het landschap. Dit is vooral kansrijk en effectief bij woningen in het hogere marktsegment. Met dergelijke woningen kan bovendien tegemoet worden gekomen aan een grote en kapitaalkrachtige vraag vanuit de Randstad, namelijk naar onderscheidende landelijke woonmilieus.

Ontwikkelingsplanologie

De NEPROM heeft als vereniging van professionele projectontwikkelaars veel ervaring met integrale, gebiedsgerichte projecten, waarbij de ontwikkeling van rode functies dikwijls als aanjager en kostendrager functioneert. Projectontwikkelaars hebben zich de afgelopen jaren steeds meer als gebiedsontwikkelaars ontpopt, binnenstedelijk, maar ook in het landelijk gebied. Daarbij wordt intensief met overheden samengewerkt. Aansprekende voorbeelden zijn Blauwe Stad en Meerstad in Groningen, Wieringenrandmeer in de Kop van Noord-Holland en Hart voor de Heuvelrug in Utrecht. Ook maatschappelijke organisaties zijn in het recente verleden projectontwikkelaars steeds meer als partners gaan ontdekken bij de realisatie van ruimtelijke kwaliteit. In tal van projecten zijn nieuwe samenwerkingsverbanden ontstaan tussen projectontwikkelaars, overheden en maatschappelijke organisaties en wordt ontwikkelingsplanologie met succes in de praktijk gebracht. De NEPROM is ervan overtuigd dat dit ook voor het Groene Hart de aangewezen weg is. We pleiten daarbij voor een integrale, gebiedsgerichte benadering. Opbrengsten van rode functies worden bij voorkeur binnen de contouren van het projectgebied aangewend voor de realisering van blauwe en groene doelstellingen.

Aan de slag met projecten

Het is hoog tijd om ervaringen op te gaan doen met een nieuwe aanpak in het Groene Hart. Er moet ruimte komen voor experimenten en innovatieve plannen. Overheden, maatschappelijke organisaties en marktpartijen moeten elkaar zien te vinden in

een gezamenlijke aanpak van concrete projecten. We willen met dit rapport aantonen dat er enorme kansen liggen voor integrale gebiedsontwikkeling. Voor zes representatieve locaties in de drie landschapstypen van het Groene Hart zijn voorbeeldontwerpen gemaakt van mogelijke rood-voor-groenprojecten. Het betreft nadrukkelijk inspiratiebeelden en geen inrichtingsplannen: ze zijn bedoeld om te laten zien welke ruimtelijke kwaliteiten denkbaar zijn. Daarvoor is gebruik gemaakt van beelden van bestaande referentiesituaties. Wel is optimaal aangesloten bij de gebiedsspecifieke landschappelijke opgaven en zijn zo concreet mogelijk de bijbehorende woonmilieus verbeeld. De voorbeeldontwerpen zijn globaal doorgerekend en kennen allemaal een sluitende exploitatie, waarbij zowel de inrichting als het beheer van het landschap zijn meegenomen. Voor drie regio's is geïllustreerd hoe de voorbeeldontwerpen als bouwstenen kunnen dienen voor de realisering van de Groene Hartdoelstellingen. We zijn ervan overtuigd dat met een selectieve inzet van rood-voor-groen een grote landschappelijke en maatschappelijke meerwaarde kan worden bereikt en een belangrijke stap gezet kan worden naar de daadwerkelijke uitvoering. We hopen dat de voorbeeldontwerpen inspiratie bieden om samen op zoek te gaan naar kansrijke projecten en hiervoor de juiste kaders vast te stellen.

Uitgevoerd onderzoek

Voor de onderbouwing van de voorgestelde rood-voor-groenstrategie is onderzoek gedaan naar de marktechnische en de financiële haalbaarheid van de gepresenteerde voorbeeldontwerpen. Voor de verkenning van de kwantitatieve en kwalitatieve woningmarkt binnen het Groene Hart is onderzoek verricht door ABF. De resultaten hiervan zijn verwerkt in hoofdstuk 3. De financiële haalbaarheid van de voorbeeldontwerpen is door de NEPROM globaal doorgerekend met een exploitatiemodel voor projectontwikkeling. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de tabellen met kengetallen bij de verschillende voorbeeldontwerpen (hoofdstuk 4, 5 en 6). De locatiekeuze van de verschillende voorbeeldontwerpen en de invulling van woonmilieus, natuurtypen en waterhuishouding zijn gebaseerd op een analyse van de huidige problematiek in het Groene Hart (hoofdstuk 2) en van de landschappelijke opgaven en de ruimtelijke dynamiek (hoofdstuk 3). De kwaliteitszoning uit het Ontwikkelingsprogramma Groene Hart is daarbij leidend geweest. De kwaliteitszoning

geeft duidelijke randvoorwaarden en prioriteiten aan en levert een zeer gedifferentieerd beeld op van de toepassingsmogelijkheden van verschillende rood-voor-groenconstructies. Aan de hand van de financiële doorrekeningen kunnen ook uitspraken gedaan worden over de mogelijke kwantitatieve bijdrage van rood-voor-groen aan de totale transformatie- en beheersopgave voor het Groene Hart en over de noodzaak van aanvullende middelen. Dat gebeurt in hoofdstuk 7. In dat hoofdstuk wordt ook aangegeven welke instrumenten ingezet kunnen worden om partijen op lokaal niveau te stimuleren om gebiedsgerichte ontwikkelingen ter hand te nemen. Daarbij zullen we onder andere verwijzen naar de nieuwe grondexploitatiewetgeving, waarvoor de NEPROM mede de basis heeft gelegd, de nieuwe Wro en de ervaringen die in de vele integrale gebiedsontwikkelingen in de afgelopen jaren reeds zijn opgedaan.

Het Groene Hart als opgave

Het Groene Hart is een uniek samenspel van verschillende landschappen. Grote en kleine rivieren met bosrijke oeverwallen omzomen uitgestrekte veengebieden met typische Hollandse polderlandschappen en internationaal beschermde wetlands. In het westen ligt het modernere landschap van de diepe droogmakerijen. En dat alles binnen handbereik van 6 miljoen inwoners van de Randstad. Ondanks alle kritiek die mogelijk is, heeft het beleid van de afgelopen decennia er toch maar voor gezorgd dat hier bijzondere ruimtelijke kwaliteiten bewaard zijn gebleven. Terecht wordt ook voor de toekomst vastgehouden aan die kwaliteiten. De provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht werken samen met andere partijen aan de ontwikkeling van 'een landschappelijk mooi, ecologisch waardevol en economisch vitaal Groene Hart, waar het voor inwoners en recreanten goed toeven is'. Daarbij dringt steeds meer het besef door dat het behoud van het Groene Hart geen vanzelfsprekend gegeven. Van alle kanten komen serieuze bedreigingen op het landschap af. Het watersysteem is zeer kwetsbaar en voldoet niet meer aan de eisen van duurzaamheid. De economische positie van de landbouw staat zwaar onder druk, met alle gevolgen van dien voor het beheer van het landschap. Er is een schrijnend tekort aan natuur en ruimte voor recreatie. En de verstedelijkingsdruk neemt alleen maar toe. Om deze bedreigingen echt het hoofd te kunnen bieden, is een forse koerswijziging is nodig. Dat is ook de inzet van het nieuwe Ontwikkelingsprogramma voor het Groene Hart. Er zullen nieuwe wijzen van gebiedsontwikkeling en financiering ontwikkeld moeten worden. Rood-voor-groen zal daar een belangrijk onderdeel van zijn. De NEPROM wil met dit rapport aantonen dat hiermee een substantiële bijdrage geleverd kan worden aan de realisering van de Groene Hartdoelstellingen en tegelijkertijd tegemoet gekomen kan worden aan een reële woningvraag, zowel vanuit het Groene Hart als vanuit de omliggende steden.

Ambities voor het Groene Hart

- **Landschappelijk mooi**
- **Ecologisch waardevol**
- **Economisch vitaal**
- **Integraal onderdeel van het stedelijk netwerk van de Randstad**
- **Gezamenlijke aanpak door overheden, maatschappelijke organisaties en marktpartijen**

2

Dilemma's in het Groene Hart

2

Het begrip Groene Hart duikt voor het eerst op in de Rijksnota 'De ontwikkeling van het Westen des Lands' uit 1956. Daarin werd gesproken over 'een kring van grotere en kleine agglomeraties, rondom het Hollands-Utrechtse veenweidegebied als het groene hart van het geheel'. De Engelse planoloog Burke wijdde er een invloedrijk boek aan: 'Greenheart Metropolis' uit 1966. Met die term benadrukte hij de nauwe samenhang tussen stad en land. In de Tweede Nota over de Ruimtelijke Ordening uit datzelfde jaar zijn de Randstad en het Groene Hart opgenomen als zelfstandige planningsconcepten. In de Vierde Nota Extra uit 1993 krijgt het Groene Hart een concrete begrenzing en een formele status als 'planologische kernbeslissing'. Sindsdien zijn er de nodige grenscorrecties geweest en is er de aanduiding Nationaal Landschap bijgekomen, maar in wezen is het beleid niet veranderd: het Groene Hart moet open blijven en de verstedelijking moet geconcentreerd worden in de Randstad.

Weinig planologische concepten gaan zo lang mee en kunnen zich beroepen op een zo breed maatschappelijk draagvlak. Het Groene Hart is blijkbaar een goed merk. Toch zijn er twijfels over de resultaten van het beleid tot nu toe en zorgen over de verdere toekomst van het Groene Hart. Vier belangrijke dilemma's nopen tot een koerswijziging: de sluipende verstedelijking, teruglopende redementen in de landbouw, het tekort aan natuur- en recreatieruimte en het niet-duurzame waterbeheer.

Verstedelijking in het Groene Hart gewoon doorgegaan

Ondanks het restrictieve beleid hebben vele dorpen hun eigen nieuwbouwwijkje erbij gekregen en zijn langs de snelwegen de bedrijventerreinen opgerukt. Ook de grotere stedelijke uitbreidingen zijn niet voorbij gegaan aan het Groene Hart: voor Leidsche Rijn en Zenderpark bij Utrecht is simpelweg de grens van het Groene Hart aangepast om van het probleem af te zijn. Dezelfde truc wordt toegepast voor de Zuidplaspolder bij Rotterdam, Rijnenburg bij Utrecht en de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein bij Amsterdam. Hoeveel van dergelijke grenswijzigingen kan het Groene Hart nog aan?

Het Ruimtelijk Planbureau constateert in het rapport 'Het gedeelde land van de Randstad, ontwikkeling en toekomst van het Groene Hart' dat de ontwikkelingen in het Groene Hart ten aanzien van woningbouw en de aanleg van nieuwe infrastructuur niet wezenlijk afwijken van die in de rest van Nederland. Het Planbureau heeft het over een voortgaande 'verstening' en 'versnippering' van het Groene Hart. Er wordt zelfs gesteld dat de kwaliteiten van het Groene Hart het beste worden beschermd door het concept Groene Hart los te laten en het gebied niet langer als een eenheid te behandelen. Gepleit wordt voor een beleid dat aansluit bij de in de verschillende deelgebieden aanwezige diversiteit en dynamiek, in plaats van een generiek beleid. In een ander rapport van het Ruimtelijk Planbureau, genaamd 'Bloeiende bermen, verstedelijking langs de snelwegen', wordt gesteld dat nergens in Nederland de ruimte in zo'n rap tempo wordt volgebouwd als langs de snelwegen. Het Groene Hart is daarop geen uitzondering. Op diverse plaatsen zijn 'identiteitsloze blokkendozen' verschenen, die het uitzicht op het landschap wegnemen. Het Ruimtelijk Planbureau pleit voor een actievere bemoeienis van de Rijksoverheid. De Rijksoverheid zou een aantal snelweglocaties moeten aanwijzen waar landschappelijke panorama's worden veiliggesteld. Verder zou zij gemeenten moeten stimuleren om meer samen te werken en om bebouwing meer allure te geven

Landbouw straks niet overal meer de economische drager van het landschap

De landbouw in het Groene Hart onder druk, als gevolg van toenemende concurrentie uit het buitenland en de afbouw van het Europese subsidiestelsel. Door de hoge grondprijzen in het Groene Hart is vergroting van landbouwbedrijven nauwelijks een optie: de kosten van grondverwerving wegen domweg niet op tegen de opbrengsten van de extra productie. Daarom is er een duidelijke tendens naar verdergaande rationalisering en intensivering. Steeds meer veehouderijbedrijven houden de koeien het hele jaar op stal en telen maïs voor de eigen voederproductie. Sinds 1980 is het areaal snijmaïs meer dan vervijfvoudigd. Ook zien we een omschakeling naar glastuinbouw of andere intensieve teelten. Het areaal kassen nam tussen 1996 en 2000 toe met ruim 4,5% (Ruimtelijk Planbureau, 2005). De mogelijkheden voor intensivering worden echter beperkt door de randvoorwaarden van milieu, natuur en landschap. Grotere stallen of kassen zijn landschappelijk moeilijk inpasbaar en de bestaande ontsluiting is vaak niet berekend op zwaardere landbouwverkeer. Met name in de natte veengebieden is traditionele productielandbouw moeilijk rendabel te krijgen en zijn veel bedrijven afhankelijk van neveninkomsten uit agrarisch natuurbeheer, toerisme of zorg. Deze neveninkomsten lijken echter onvoldoende om grondgebonden landbouw als economische activiteit duurzaam in stand te houden. Daarmee staat ook de centrale rol van de landbouw als beheerder van het landschap ter discussie. In het hele Groene Hart is er een sterke afname van het aantal landbouwbedrijven en een toename van het aantal niet-agrarische grondeigenaren en -gebruikers. Dit heeft grote gevolgen voor het landschap en voor de sociaal-economische structuur van het platteland. Het Landbouw Economisch Instituut (LEI) constateert in een recent rapport dat het Groene Hart verandert van een agrarisch productiegebied naar een 'consumptielandschap'. Het platteland wordt meer een onderdeel van de stedelijke omgeving. Het gevaar dat het landelijke karakter en het contrast tussen stad en land verloren gaat, is daardoor aanwezig, aldus het LEI. Het LEI ziet echter mogelijkheden om de stedelijke ontwikkelingen zo te organiseren dat ze bijdragen aan behoud van natuur en landschap.

Schrijnend tekort aan natuur en ruimte voor recreatie

De verschuivingen binnen de landbouw en de toenemende stedelijke druk hebben voorsnog niet geleid tot overtuigende nieuwe landschapskwaliteiten in het Groene Hart. Van alle kanten wordt gesproken van verrommeling en nivellering. De ontwikkeling van nieuwe natuur- en recreatiegebieden komt maar moeizaam van de grond, terwijl er op dit gebied grote tekorten zijn. Binnen het Groene Hart is 2,1% van de ruimte in gebruik als natuurgebied. Voor heel Nederland ligt dat percentage op 11,6 (CBS-bodemstatistiek). Omdat juist waterrijke natuurgebieden van internationaal belang zijn en kenmerkend zijn voor Nederland, blijft hier een groot ecologisch potentieel onbenut. Voor recreatiegebieden lijkt het verschil minder groot (1,8 respectievelijk 2,1%), maar als we bedenken dat het Groene Hart het uitloopgebied is van 6 miljoen stedelingen, is het tekort aan recreatiemogelijkheden zonder meer schrijnend te noemen. Uit onderzoek door Alterra in opdracht van de ANWB is gebleken dat ook als alle bestaande plannen worden uitgevoerd de tekorten tot 2020 nog fors toenemen, met name in de Randstad. De ANWB concludeert hieruit dat tot 2020 in aanvulling op de al bestaande taakstelling voor groen om de stad er landelijk 60.000 ha recreatiegebied bij zou moeten komen. Daarvan zou 30.000 ha op korte afstand van de steden gerealiseerd moeten worden in de vorm van grote parkachtige gebieden, terwijl de resterende 30.000 ha in een ruimere schil rond de steden tot stand zou moeten komen in de vorm van kleinere groenelementen en recreatieve paden.

Waterbeheer niet duurzaam

En last-but-not-least noopt ook de waterproblematiek tot een heroverweging van het Groene Hartbeleid uit het verleden. De problemen zijn immers velerlei en er zijn geen eenvoudige oplossingen voorhanden. Als we de gevolgen van de klimaatverandering en de bodemdaling serieus het hoofd willen bieden, moeten we na durven te denken over structurele veranderingen van de inrichting en het grondgebruik. Om wateroverlast in de toekomst tegen te gaan, zullen op grote schaal waterbergingsgebieden moeten worden aangelegd. De benodigde ruimte is afhankelijk van het klimaatscenario en het type waterberging (jaarlijkse piekberging of incidentele noodberging), maar duidelijk is dat het hier om duizenden ha gaat. De toenemende

watertekorten in de zomer, de toenemende verzilting als gevolg van brakke kwel en de voortgaande bodemdaling in de veengebieden stellen een aanvullende opgave. De benodigde maatregelen hebben vergaande consequenties voor het grondgebruik in het hele Groene Hart. In de studie 'Waterkansen in het Groene Hart' (Arcadis, 2001) is berekend dat een oppervlakte van 15.000 ha nodig is aan voorraadbekkens om te voorzien in 50% van de waterbehoefte van het Groene Hart en daarnaast nog eens 50.000 ha met flexibel peilbeheer. Voor de veengebieden speelt de discussie over het tegengaan van de voortgaande bodemdaling en het terugdringen van de versnippering van het watersysteem. Als ervoor gekozen wordt om het waterpeil in de kwetsbare veengebieden niet verder te verlagen, zal de landbouw hier de gelegenheid moeten krijgen om te schakelen naar natuur- en landschapsbeheer.

Koerswijziging nodig

Uit de discussies en de adviezen over de toekomst van het Groene Hart komt een duidelijke rode lijn naar voren: het moet echt anders. Doorgaan op dezelfde weg is geen optie meer, dan raken we de kwaliteit van het Groene Hart echt kwijt. Op alle fronten is een forse koerswijziging nodig. Vele partijen erkennen de noodzaak om nieuwe economische dragers te vinden voor het landschapsbeheer en om meer ruimte te creëren voor waterberging, recreatie en natuur. Ook is er een breed draagvlak voor een sterkere profilering van de troeven van het Groene Hart: het unieke veenweidelandschap, de internationaal beschermde wetlands en de cultuurhistorische topattracties, zoals de molens van Kinderdijk, de oude vestingstadjes langs de rivieren en het Hollandse Plassengebied. Van de landbouw wordt een forse omschakeling verwacht naar 'groen ondernemerschap'. De huidige beleidskaders en uitvoeringsinstrumenten zijn echter bij lange na niet toegesneden op de gewenste koerswijzigingen. Er zijn forse extra investeringen om de gewenste transformaties mogelijk te maken nodig en er zal meer gedaan moeten worden om ontwikkelingsplanologie echt van de grond te krijgen. Juist op dit punt moeten nog stevige beleidskeuzen worden gemaakt.

Dilemma's in het Groene Hart

- **Verstedelijking gewoon doorgaan**
- **Landbouw straks niet overall meer de economische drager van het landschap**
- **Schrijnend tekort aan natuur en ruimte voor recreatie**
- **Majeure opgave voor het waterbeheer dat thans niet duurzaam is**
- **Teloorgang van het veenweidegebied door voortgaande bodemdaling als gevolg van ontwatering**

Forse koerswijziging nodig

- **Extra investeren in water, natuur en recreatie**
- **Zoeken naar nieuwe economische dragers**
- **Meer inzetten op ontwikkelingsplanologie**

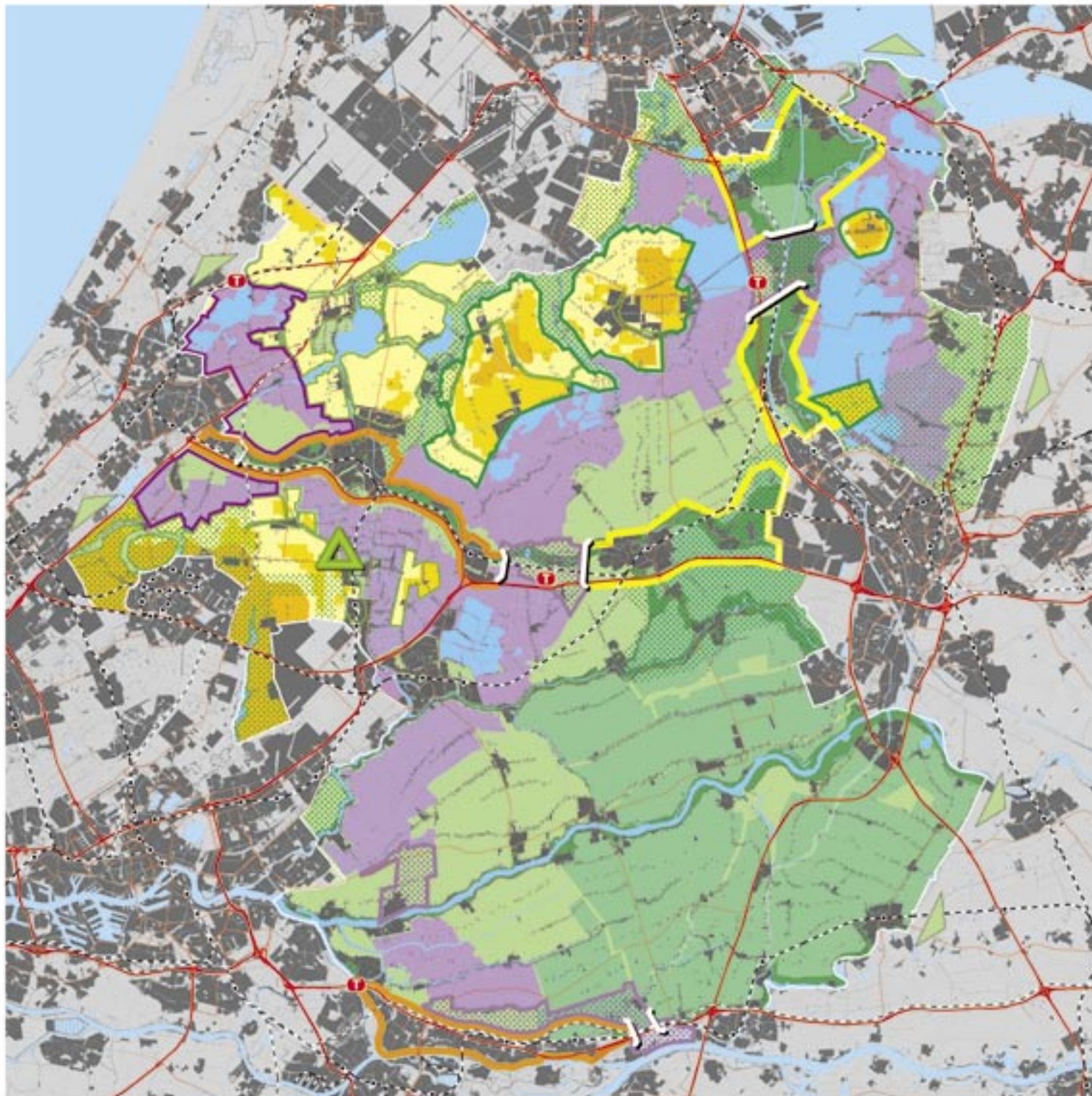
3

Een nieuw ontwikkelingsperspectief

3

In het Ontwikkelingsprogramma voor het Groene Hart is gekozen voor een nieuwe koers. De kwaliteitszoning schetst een duidelijke ontwikkelingsperspectief. Gestreefd wordt naar een multifunctioneel landschap waarbij de landschappelijke ondergrond en het watersysteem leidend zijn. De dominante positie van de landbouw als centrale beheerder van het landschap wordt ingeruild voor een veel gedifferentieerder functiepalet, waar ook nieuwe economische dragers, zoals toerisme, kleinschalige bedrijvigheid en landelijk wonen een plaats in hebben. Deze ingrijpende 'paradigmawisseling' stuit uiteraard op maatschappelijke weerstanden en de consequenties ervan zijn nog lang niet allemaal in beeld, maar we zijn ervan overtuigd dat het voor het Groene Hart de enige oplossing is. Het opent nieuwe perspectieven voor integrale gebiedsontwikkeling en nieuwe grondgebruiksvormen, die passen bij de stedelijke cultuur van de Randstad. De 'Greenheart Metropolis' kan eindelijk werkelijkheid worden. Over hoe rood-voor-groen hieraan bij kan dragen gaat dit hoofdstuk.

De toepassingsmogelijkheden van rood-voor-groen worden bepaald door de landschappelijke opgaven en de stedelijke dynamiek in het Groene Hart. Dit is verbeeld in twee kaarten. De landschappelijke opgaven zijn gebaseerd op de nieuwe kwaliteitszoning, waarvan een korte beschrijving is opgenomen in een apart tekstkader. De stedelijke dynamiek wordt voor een deel bepaald door de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag binnen het Groene Hart en vanuit de omliggende steden. Hier is door ABF aanvullend onderzoek naar verricht, in opdracht van de NEPROM en de participerende NEPROM-leden. De resultaten hiervan zijn samengevat in een tweede tekstkader.



Kwaliteitszoning Groene Hart

Landschappelijke zoning

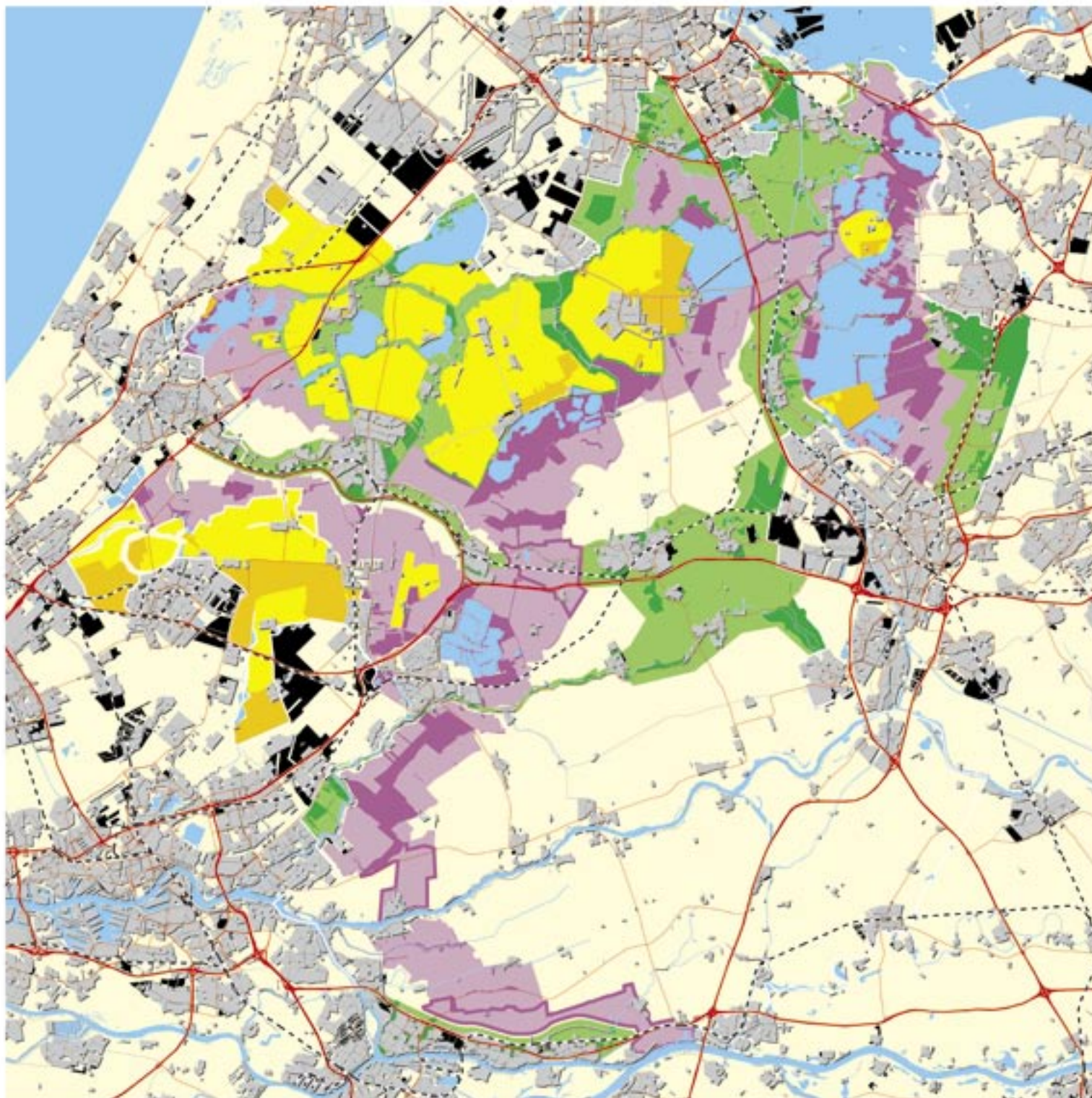
- Laaggelegen veengebieden met sterke bodemdaling
- Hoger gelegen veengebieden met matige bodemdaling
- Veengebieden met dik kleidek en rivierkleigebieden
- Droogmakerijen met brakke kwel
- Droogmakerijen met veel (zoete) kwel
- Droogmakerijen met minder (zoete) kwel
- Rivieroeverwallen



Nieuwe kwaliteitszoning voor het Groene Hart

In de Nota Ruimte is een kaartje opgenomen met een kwaliteitszoning voor het Groene Hart. Deze bestaat uit 'transformatiezones' langs de grote infrastructuurlijnen en 'Groene Harteenheden' in de meer open delen. In de transformatiezones moeten de stedelijke ontwikkelingen worden geconcentreerd, in de Groene Harteenheden ligt het accent op groene en blauwe functies. In het Ontwikkelingsprogramma is deze kwaliteitszoning verder geconcretiseerd. Er is een landschappelijke zoning aangegeven bestaande uit veengebieden, droogmakerijen en rivieroeverwallen. Binnen de veengebieden zijn op basis van de draagkracht van de bodem drie zones aangegeven. In de donkergroene zone liggen stevige, kleiïge veengronden en venige kleigronden: hier blijft productielandbouw de hoofdfunctie. In de paarse zone liggen de meest kwetsbare veengronden en staat natte natuurontwikkeling centraal. Daar tussenin ligt de lichtgroene zone, waar gestreefd wordt naar plattelandsverbreding. Voor de droogmakerijen wordt onderscheid gemaakt in gebieden met meer of minder kwel. In de droogmakerijen met brakke kwel vanuit de diepe ondergrond en in de droogmakerijen die veel water wegtrekken uit de kwetsbare veengebieden zijn maatregelen urgent om tot een meer duurzaam watersysteem te komen. Bovenop de landschappelijke zoning is een gebruikszoning aangegeven, gekoppeld aan de infrastructuur en de stedelijke dynamiek. Naast de transformatiezones zijn onder meer stedelijke uitloopgebieden en groene wiggan aangegeven, waar meer ruimte moet komen voor recreatieve voorzieningen. Binnen de transformatiezones zijn 'vensters' en 'Natte Asschakels' aangegeven, waar uitzichten op het landschap moeten blijven en ecologische verbindingen aangelegd moeten worden. Voor de kleine kernen en de linten hangen de ontwikkelingsmogelijkheden af van de landschappelijke ligging. De kernen op de draagkrachtige oeverwallen kunnen een regionale opvangfunctie voor wonen en werken vervullen. In de kwetsbare veengebieden is de transformatie van agrarische linten naar 'multifunctionele linten' aan de orde.

De kwaliteitszoning laat duidelijk zien dat het Groene Hart een gedifferentieerd gebied is met heel verschillende landschappen. Het laat ook zien dat het Groene Hart niet 'op slot' moet. Om van het gebied een 'ecologisch waardevol, landschappelijk mooi en economisch vitaal' hart van de Randstad te maken, zijn juist forse investeringen nodig, in de groene én de rode kwaliteiten. De kwaliteitszoning schept hiervoor de ruimtelijke kaders.



Landschappelijke opgaven

- Paarse Zone (begrensd)
- Paarse Zone (niet begrensd)
- Natte Asschakels / Vensters (niet begrensd)
- Droogmakerijen (begrensd)
- Droogmakerijen (niet begrensd)
- Transformatiezones / stedelijke uitloopgebieden (begrensd)
- Transformatiezones / stedelijke uitloopgebieden (niet begrensd)



Landschappelijke opgaven

Op de kaart 'landschappelijke opgaven' zijn alle gebieden aangegeven waar op grond van de kwaliteitszoning voor het Groene Hart grote opgaven liggen voor de aanleg van nieuwe water- en groengebieden. Dit betreft de paarse zone, de Natte Asschakels, de droogmakerijen, de transformatiezones en de overige stedelijke uitloopgebieden. Dit zijn eigenlijk de 'ontwikkelingsgebieden' van het Groene Hart. Binnen die ontwikkelingsgebied is aangegeven welke delen reeds een water- of groenbestemming hebben. Dit betreft de bestaande plassen, bossen en natuurgebieden en de toekomstige natuurgebieden van de Ecologische Hoofdstructuur en de Strategische Groenprojecten.

Op de kaart is te zien dat slechts een gering deel van de ontwikkelingsgebieden in het Groene Hart daadwerkelijk is bestemd voor water, natuur of recreatie. Uit een globale oppervlakteberekening blijkt dat binnen de paarse zone circa 20.000 ha is bestemd als water- of groengebied en circa 17.500 ha nog een agrarische bestemming heeft. Binnen de droogmakerijen heeft circa 17.500 ha een agrarische bestemming en binnen de transformatiezones en stedelijke uitloopgebieden een kleine 20.000 ha.

In totaal heeft dus ongeveer 55.000 ha binnen de ontwikkelingsgebieden nog een agrarische bestemming. Hier is het gevaar van verrommeling groot als de landbouw wegvalt als drager van het landschapsbeheer. Op veel plaatsen is dat nu al te zien. Bovendien zijn de mogelijkheden om de grote waterproblemen aan te pakken hier beperkt. De huidige landbouwfunctie staat hogere waterpeilen of grotere peilfluctuaties niet toe. Binnen de paarse zone, in de droogmakerijen met veel (brakke) kwel en in de stadsrandgebieden zijn de landschappelijke opgaven dermate urgent dat integrale functiewijziging nodig is. Hiervoor zullen aanvullende middelen gevonden moeten worden. Afhankelijk van de 'draagkracht' van het landschap kan hierbij ook rood-voor-groen aan de orde zijn.

In de paarse zone is de draagkracht het kleinst, vanwege de slappe veengronden en de grote cultuurhistorische waarde. Grotere rood-voor-groenprojecten zijn hier moeilijk inpasbaar,

Te ontwikkelen gebieden binnen Groene Hart	Totale oppervlakte (1)	Reeds bestemd voor water, natuur en recreatie (2)	Aanvullend te ontwikkelen
Veenweidegebied paarse zone (3)	37.500 ha	20.000 ha	17.500 ha
Droogmakerijen	23.500 ha	6.000 ha	17.500 ha
Transformatiezones en stedelijke uitloopgebieden	28.500 ha	8.500 ha	20.000 ha
Totaal	99.500 ha	34.500 ha	55.000 ha

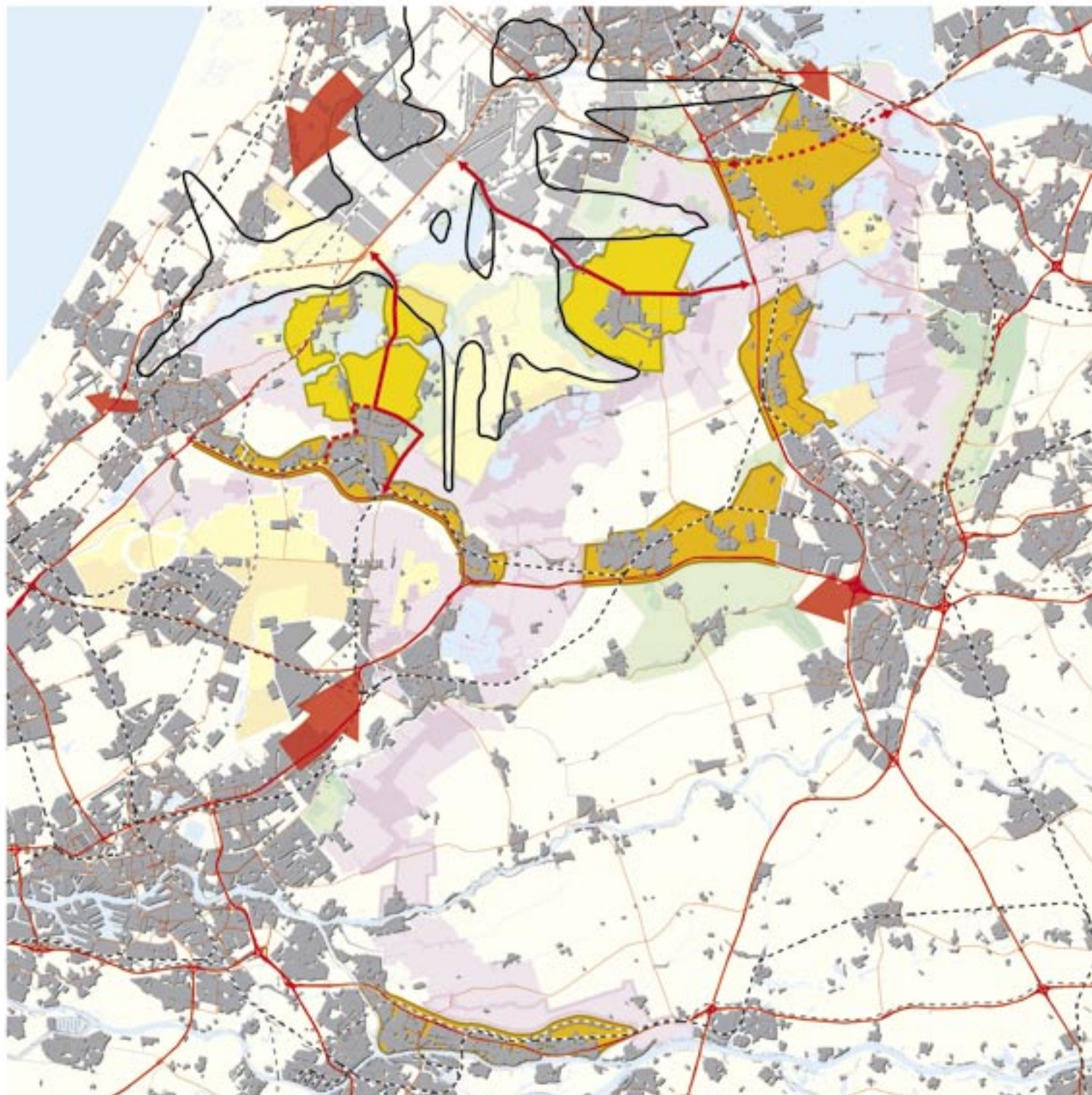
eerder moet gedacht worden aan de aanleg van kleinschalige woonclusters in combinatie met moerasontwikkeling op zorgvuldig afgewogen locaties, de 'vergroening' van bestaande harde dorpsranden met beperkte nieuwbouw of aan de omvorming van agrarische linten in groene woonlinten. Op de oeverwallen in de transformatiezones en de stedelijke uitloopgebieden is de draagkracht groter, vanwege de stevige kleigronden en het vaak al versnipperde landschap. Naast de grote verstedelijkingsopgaven in de transformatiezones, waarvoor al plannen in voorbereiding zijn (en die in dit rapport verder buiten beschouwing blijven), kan gedacht worden aan nieuwe landgoederen en groene woon- en werklandschappen, met ook compactere bouwvormen. In de droogmakerijen varieert de draagkracht. Hier liggen zowel slappe veengronden als stevige kreekruggen met lichte klei. Het landschap is over het algemeen ecologisch en cultuurhistorisch minder waardevol dan de veengebieden en de oeverwallen. Meest dwingend is hier de wateropgave. Een integrale rood-groene transformatie van de droogmakerijen past bij het karakter van het volledig door mensenhand gemaakte cultuurlandschap. Hier kan gedacht worden aan rood-voor-groenprojecten als de Blauwe Stad bij Groningen.

Tabel: overzicht oppervlakten van landschappelijke te ontwikkelen gebieden binnen het Groene Hart

(1): Exclusief bebouwing en infrastructuur.

(2): Bestaande waterplassen en bos- en natuurgebieden, Ecologische Hoofdstructuur, Strategische Groenprojecten.

(3): Exclusief Greenport Boskoop, inclusief Natte Asschakels.



Ruimtelijke dynamiek

- Bestaande kernen
- Belangrijke regionale verbindingswegen
- Verbinding A6-A9 en randweg Alphen a/d Rijn
- Geluidscontour Schiphol
- Droogmakerijen in stedelijke invloedssfeer
- Transformatiezones
- Bouwopgaven buiten Groene Hart



Ruimtelijke dynamiek

De toepassingsmogelijkheden van rood-voor-groen worden niet alleen bepaald door de landschappelijke opgaven maar ook door de ruimtelijke dynamiek vanuit de aanwezige kernen in het Groene Hart en vanuit de omliggende steden. De bereikbaarheid en de ligging in het stedelijk netwerk hebben grote invloed op de economische haalbaarheid en mobiliteitseffecten. Daarbij geldt dat de markt voor landelijke woonmilieus niet onbeperkt is: ook dat dwingt tot selectiviteit en een goede fasering.

Sturende factoren voor de ruimtelijke dynamiek zijn:

- de ligging ten opzichte de bestaande kernen in het Groene Hart: in eerste instantie zal aansluiting gezocht worden bij de bestaande kernen; toepassing van rood-voor-groen kan bijdragen aan versterking van de vitaliteit van de kernen en kan ervoor zorgen dat toekomstige uitbreidingen de gewenste 'Groene Hartkwaliteit' krijgen;
- de ligging ten opzichte van de grote steden en de grote stedelijke uitbreidingsrichtingen: met de toekomstige stedelijke ontwikkelingen in de Haarlemmermeer, rond Utrecht en in de Zuidplaspolder zal de stedelijke druk op het aangrenzende Groene Hart alleen maar toenemen; bovendien neemt de zoekruimte voor landelijke woonmilieus binnen de bundelingsgebieden verder af en zal hiervoor steeds vaker naar het Groene Hart gekeken worden;
- de ligging ten opzichte van de hoofdinfrastructuur: de snelwegen en spoorlijnen vormen de dragers van de reeds aangewezen transformatiezones; hier worden de grotere verstedelijkingsopgaven geconcentreerd;
- de ligging ten opzichte van de regionale wegen: naast de snelwegen en de spoorlijnen zijn ook de regionale wegen van belang voor de interne ontsluiting van het Groene Hart; de N201 tussen de A2 en de A4 langs Mijdrecht en de N207 tussen de A12 en de A4 langs Alphen a/d Rijn zijn belangrijke dwarsverbindingen, de aanliggende droogmakerijen hebben potenties voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- de ligging ten opzichte van de Schipholcontour: binnen de Schipholcontour is extra woningbouw praktisch uitgesloten en daarmee is deze contour zeer bepalend voor de uitwerking van de woningbouwopgave in de Noordvleugel; omdat de beschikbare ruimte in het bundelingsgebied buiten de contour beperkt is, geldt ook hier dat het Groene Hart in beeld kan komen voor aanvullende woningbouw.

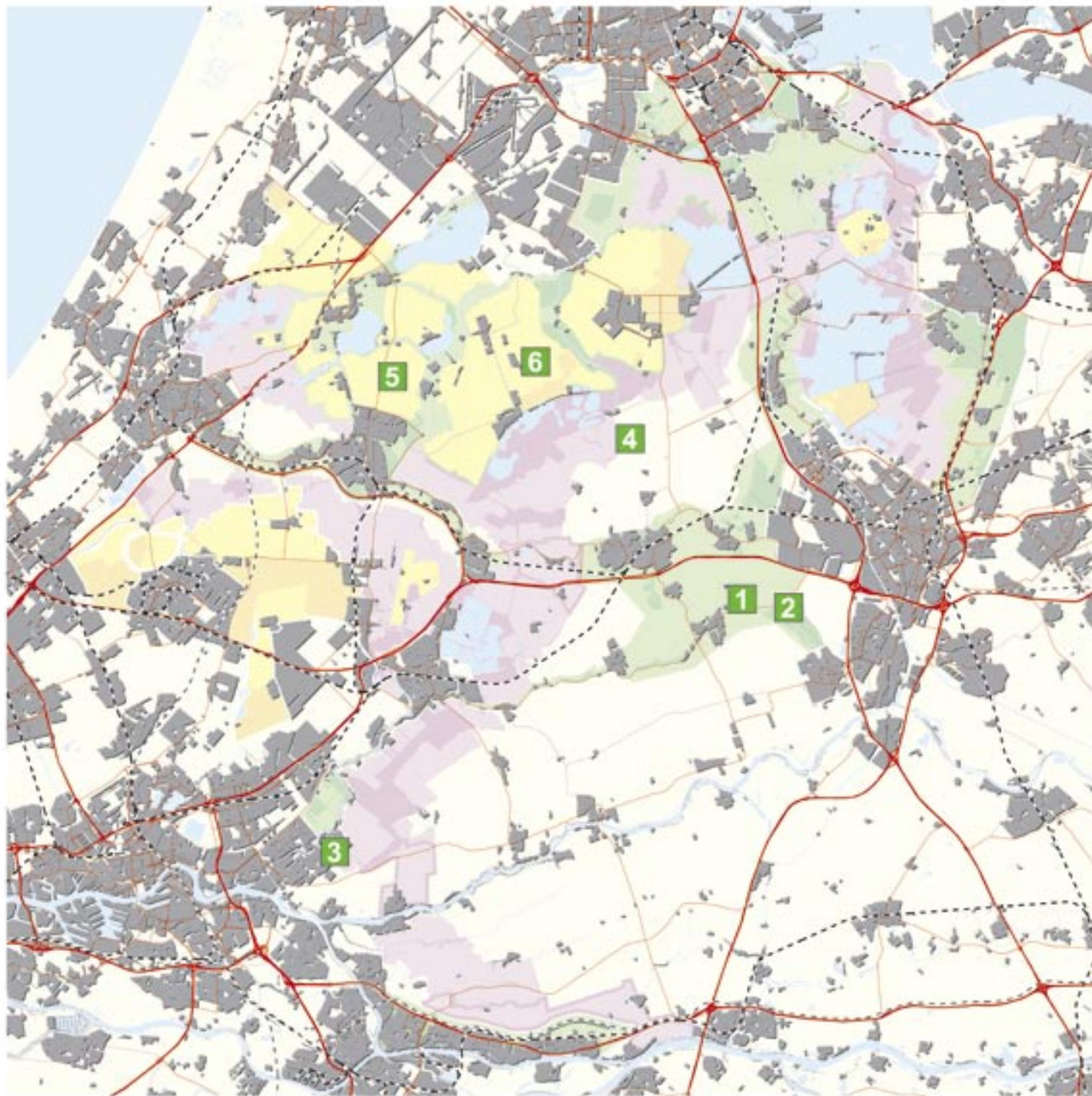
Conclusies

De combinatie van landschappelijke opgaven en ruimtelijke dynamiek levert een goed beeld op van de kansrijke gebieden voor de toepassing van rood-voor-groen en is sturend voor zowel de locatie als de omvang van mogelijke projecten.

Onderscheid kan gemaakt worden in drie landschapstypen met bijbehorende opgaven:

- bosrijke oeverwallen met ruimte voor nieuwe landgoederen, nieuwe dorpen en groene woon- en werklandschappen
- natuurrijke veengebieden met kleinschalige inzet van subtiele rood-voor-groenprojecten
- waterrijke droogmakerijen met meer grootschalige en integrale landschapsvernieuwing.

Deze landschapstypen en opgaven worden in de volgende hoofdstukken verder uitgewerkt. Per landschapstype zijn twee voorbeeldontwerpen van mogelijke rood-voor-groentoepassingen gemaakt. De ligging van de voorbeeldgebieden is weergegeven op bijgaande kaart.



Ligging voorbeelduitwerkingen

- 1 Oeverwal Hollandse IJssel
- 2 Uiterwaarden Hollandse IJssel
- 3 Krimpenerwaard
- 4 Zegveld
- 5 Droogmakerijen westflank Groene Hart
- 6 Droogmakerijen bij Nieuwkoop en Zevenhoven

Vraag naar landelijk wonen

ABF heeft in opdracht van de NEPROM en de participerende NEPROM-leden de kwalitatieve en kwantitatieve woningvraag in het Groene Hart in beeld gebracht, binnen het beleidsuitgangspunt van migratiesaldo nul uit de Nota Ruimte. Een eerste berekening van de woningbehoefte in het Groene Hart op grond van de bevolkingsgroei komt voor de periode 2004-2020 uit op circa 36.000 woningen (exclusief vervangende nieuwbouw). Deze woningbehoefte ligt ruim twee maal hoger dan de trendmatig berekende woningbehoefte van 15.000 woningen volgens de Primospognoze uit 2005. Dat betekent dus dat de Nota Ruimte meer ruimte biedt om woningen te bouwen in het Groene Hart dan in het verleden is gebeurd.

Als puur gekeken wordt naar de woonvoorkeuren van de consument is op basis van het woningbehoefteonderzoek uit 2002 (WBO) een aanmerkelijk lagere woningvraag berekend voor het Groene Hart: circa 26.000 woningen. Dit komt omdat er vanuit de consument een relatief grote vraag is naar stedelijk wonen, die niet binnen het Groene Hart geacommodeerd kan worden. De kwalitatieve verdeling van de consumentenvraag bestaat uit circa 36 % huurappartementen, 15 % eengezinshuurwoningen, 23 % eengezinskoopwoningen, 17 % koopappartementen en 9 % zorgwoningen. Overigens wordt hierbij aangetekend dat zowel de vraag naar dorpse en landelijke woonvormen als naar koopwoningen ten tijde van het WBO wellicht wat lager was als gevolg van de recessie. In tijden van hoogconjunctuur zou die vraag weer op kunnen lopen. Op basis van het WBO hebben we het voor de periode 2010-2020 echter toch noch altijd over een autonome vraag naar circa 13.200 woningen in dorpse en landelijke woonmilieus in het Groene Hart.

Het is illustratief om de woningvraag voor het Groene Hart te vergelijken met de totale woningvraag van de Randstad. In de Nota Ruimte wordt voor de periode 2010-2030 rekening gehouden met een vraag naar circa 440.000 woningen voor de Randstad als geheel. Er wordt naar gestreefd

om 40% van de totale woningbouwopgave te realiseren door verdichting en herstructurering in bestaand stedelijk gebied is, maar dit is geen oplossing voor de vraag naar groene woonmilieus. Volgens de Nota Ruimte bedraagt de vraag naar groene woonmilieus circa 60% van de totale vraag. Voor een deel van deze woningen worden nog locaties gezocht. De Noordvleugel kampt met grote tekorten, omdat de Schipholcontour veel locaties uitsluit. De NV Utrecht heeft weinig uitbreidingsruimte omdat in deze regio veel natuurgebieden liggen. Daarom is het niet ondenkbaar dat ook het Groene Hart in beeld komt voor extra woningbouw. Dit zal echter moeten voldoen aan een hoge kwaliteitsstandaard. De Nota Ruimte stelt dat binnen Nationale Landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime).

Grote landschappelijke opgaven

- **17.500 ha extra voor duurzaam water- en landschapbeheer in het veengebied**
- **17.500 ha extra voor waterberging en landschapsvernieuwing in de droogmakerijen**
- **20.000 ha voor recreatieve uitloopgebieden in de transformatiezones en langs de stedelijke randen**
- **Totale aanvullende water- en groenopgave voor het Groene Hart: 55.000 ha**

Grote ruimtelijke dynamiek

- **Ruimte voor behoud vitaliteit kleine kernen**
- **Toenemende druk vanuit de omliggende streken**
- **Ontwikkeling transformatiezones langs infrastructuur**
- **Versterking regionale wegennet**
- **Mogelijke stedelijke overloop vanuit Noordvleugel en NV Utrecht**
- **Grote vraag naar landelijke woningen: minimaal 13.200 tussen 2010 en 2020**

Met een slimme koppeling van de ruimtelijke dynamiek aan de landschappelijke opgaven kan de uitvoering van het Groene Hartbeleid enorm versneld worden.



4

Bosrijke oeverwallen

4

De grote en kleine rivieren herinneren aan de oorsprong van het Groene Hart als deltalandschap. De hogere oeverwallen zijn van oudsher geliefde vestigingsplaatsen. Daarvan getuigen de Romeinse resten langs de Oude Rijn en de fraaie buitenplaatsen langs de Vecht. Nog steeds is de stedelijke druk groot, maar nu gekoppeld aan de infrastructuur van snelwegen en spoorlijnen. De oeverwallen van de Vecht, de Oude Rijn en de Merwede vallen geheel binnen de transformatiezones van het Groene Hart. Naast de lopende verstedelijkingsprojecten in deze zones is een aanvullende rood-voor-groenstrategie hier zeer kansrijk. De landgoederen en historische dorpjes langs de Vecht bieden volop inspiratie. Waarom zouden de Oude Rijn en de Hollandse IJssel niet dezelfde allure als de Vecht kunnen krijgen?



De oeverwal van de Hollandse IJssel bij Montfoort

De oeverwal van de Hollandse IJssel mist de allure van de Vecht met zijn bossen en buitenplaatsen. De slingerende dijkweg met boerderijen en boomgaarden heeft zeker zijn charme, maar er is ook sprake van een zekere verrommeling door de vestiging van allerlei 'stadsrandactiviteiten'. De oeverwal met wat hogere kleigronden biedt een goede ondergrond voor allerlei nieuwe functies: dat is een bedreiging, maar tegelijkertijd een kans voor de ruimtelijke kwaliteit. Doorkijkjes naar het aangrenzende open polderland worden steeds schaarser. Ook de rivier ligt veelal verscholen achter de bebouwing.







Kasteeldorp

Kasteel Haarzuilens biedt inspiratie voor een voorbeelduitwerking op de oeverwal van de Hollandse IJssel bij Montfoort. Hier wordt een nieuw kasteeldorp voorgesteld in een groot landschapspark. Het landschapspark voegt een aantrekkelijk wandelgebied toe aan het stedelijk uitloopgebied ten westen van Utrecht, waar momenteel grote recreatieve tekorten zijn. Een golfbaan en horeca zijn goed inpasbaar. Door de ligging aan de IJsseldijk takt het park logisch aan op de recreatieve routestructuur van de Utrechtse regio. In ecologisch opzicht geeft het park een versterking van de bosstructuur op de rivieroeverwallen. Waar het park grenst aan de IJssel kunnen natuurlijke oevers worden gemaakt.

In het park zijn verschillende woonmilieus opgenomen, die een integraal onderdeel uitmaken van het landgoedcomplex. Hier woon je echt op stand. Dat kan zijn in het centrale kasteel omgeven door waterpartijen, maar ook in een van de poortgebouwen langs de dijk of in het intieme kasteeldorp rondom de brink. In totaal kunnen circa 250 woningen worden gebouwd. De totale oppervlakte van het park is circa 100 ha.





0 100 200 300 400 meter



De oeverwal van de Hollandse IJssel bij IJsselstein

De Hollandse IJssel verbindt de stedelijke gebieden van IJsselstein en Nieuwegein met het Groene Hart. Langs een deel van de oever loopt een jaagpad en er zijn ook recreatieve fietspaden aangelegd. Het landschap heeft een open karakter met overwegend weilanden en verspreide beplantingselementen. Vroeger waren dit uiterwaarden, maar door de afdamming van de Hollandse IJssel is de functie als overstromingsgebied weggefallen. In de loop van de tijd is hier en daar bebouwing in de voormalige uiterwaarden terecht gekomen. Vanwege de beperkte afvoercapaciteit van de Hollandse IJssel, wordt gestreefd de aanleg van extra waterberging langs de rivier.





0 200 400 600 800 meter

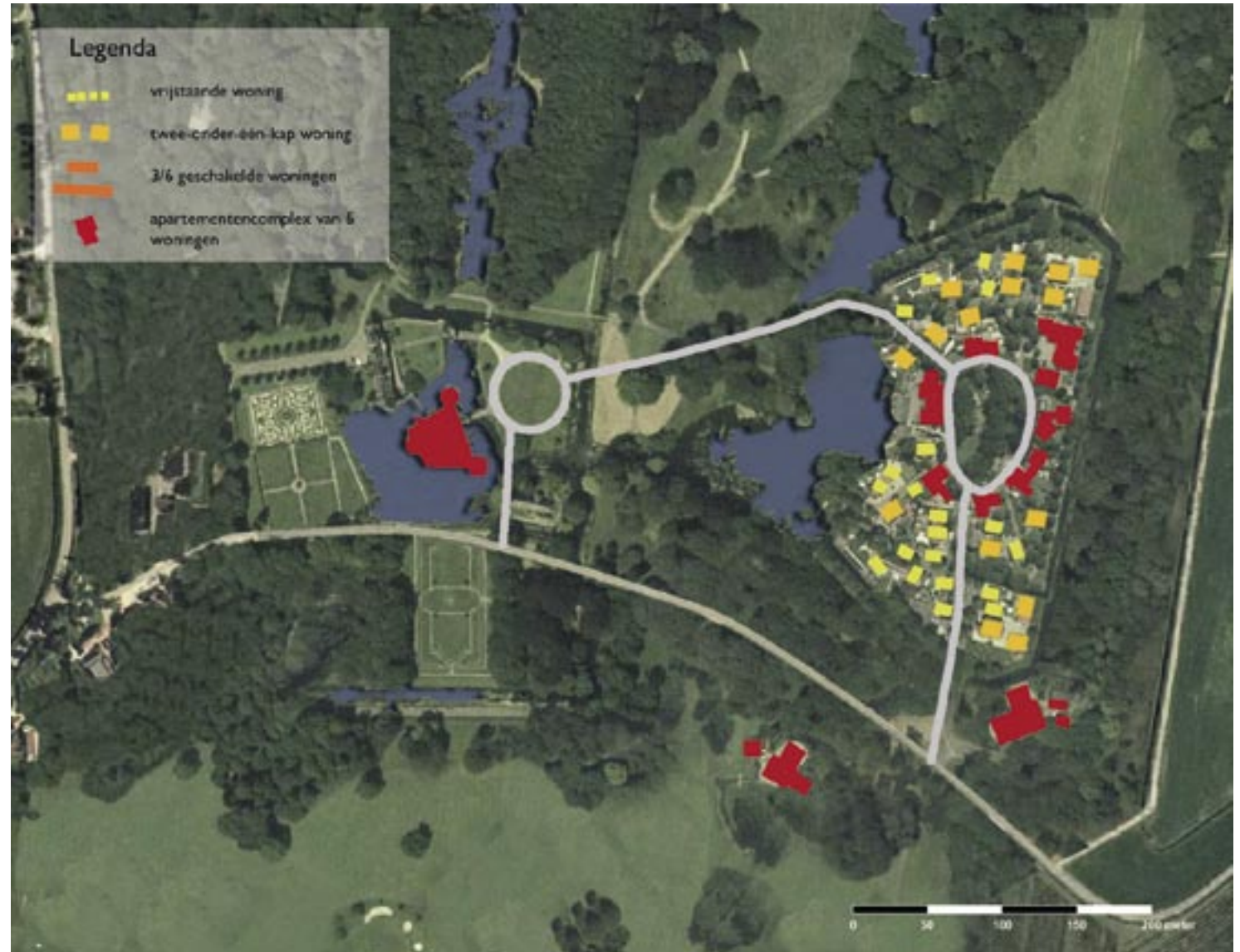


Dorp aan de rivier

De vestingstadjes Buuren en Heukelum langs de Linge in de Betuwe bieden inspiratie voor deze voorbeelduitwerking voor de uiterwaarden van de Hollandse IJssel tussen IJsselstein en Montfoort. De Hollandse IJssel ligt nu wat verscholen in het landschap en de uiterwaarden hebben door de afdamming van de rivier hun functie verloren. De rivier en de uiterwaarden kunnen opnieuw een echte drager van het landschap worden: een doorgaande parkachtige zone met waterpartijen, oobossen en begraasde graslanden. Hiermee kan de benodigde extra waterberging voor de Stichtse boezem worden gecreëerd. En het biedt een prachtige omgeving voor nieuwe rivierdorpen op terpen in het natuurlandschap. In een compacte opzet met smalle steegjes en binnenpleintjes en omringd door stenige wandelkaden met fraaie uitzichten op de rivier kan hier een woonmilieu worden gerealiseerd, dan kan concurreren met dat van de geliefde vestingstadjes langs de Linge en de Vecht.



0 200 400 600 800 meter



Kengetallen kasteeldorp

Projectgebied: 120 ha

Water en groen: 95 ha

Bruto bebouwd gebied: 25 ha

Natuurtypen:

parkvijver (5 ha)

parkbos (50 ha)

parkweide en siertuin (40 ha)

Woningtypen:

appartementen (75)

rijen (30)

2 onder 1 kap (30)

vrijstaand (40)

Totaal aantal woningen: 175

Kosten bebouwd gebied:

11.600.000 euro

Opbrengsten woningen:

19.600.000 euro

Beschikbaar voor water en groen:

6.800.000 euro



Kengetallen dorp aan de rivier

Projectgebied: 250 ha

Water en groen: 210 ha

Bruto bebouwd gebied: 40 ha

Natuurtypen:

nevengeul en waterplas (45 ha)

rietland en ruig grasland (85 ha)

struweel en bos (80 ha)

Woningtypen:

appartementen (60)

rijen (240)

2 onder 1 kap (200)

vrijstaand (100)

Totaal aantal woningen: 600

Kosten bebouwd gebied:

21.400.000 euro

Opbrengsten woningen:

58.800.000 euro

Beschikbaar voor water en groen:

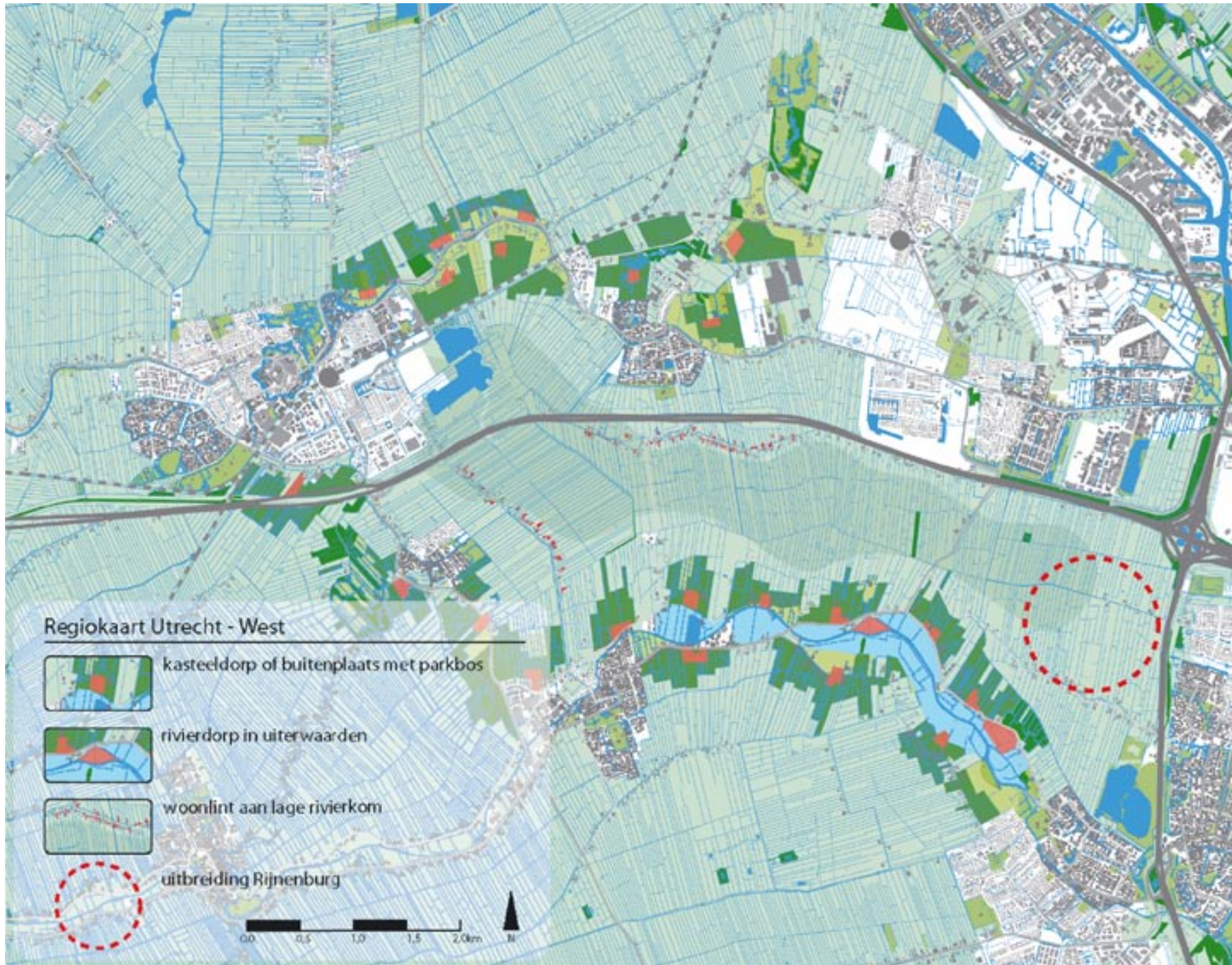
31.900.000 euro

Regiokaart

De regiokaart laat zien hoe de gepresenteerde voorbeelduitwerkingen samen een robuuste groenblauwe structuur kunnen opbouwen in Utrecht-West. De bestaande fraaie landgoederen van Haarzuilens, Harmelen en Linschoten worden aaneengeschaakeld tot een groter 'kastelenland', dat een krachtige nieuwe identiteit geeft aan dit gebied. Voor de recreatieve uitloop van Utrecht ontstaat zo een echt alternatief voor de overbelaste Stichtse Lustwarande en Utrechtse Heuvelrug. Via de Hollandse IJssel, de Oude Rijn en het centrale park van Leidsche Rijn takt de landgoederenstructuur aan op het stedelijk weefsel en zijn aantrekkelijke recreatieve routes mogelijk.

Aanvullend op de gepresenteerde voorbeelduitwerkingen zouden in het gebied nog eens 20 kasteeldorpen of grote buitenplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Samen met de rivierdorpen langs de Hollandse IJssel kan zo circa 2.100 ha water en groen worden toegevoegd. Ten opzichte van de momenteel begrensde groengebieden in het kader van het Strategisch Groenproject voor Utrecht-West (circa 600 ha) is dit een zeer substantiële verrijking. Van de begrensde groengebieden is nu nog maar een zeer klein deel daadwerkelijk gerealiseerd. Met de voorgestelde rood-voor-groenprojecten zouden circa 6.500 woningen gerealiseerd kunnen worden. Hiermee kan tegemoet gekomen worden aan de grote woningbehoefte in de regio Utrecht. Voor de langere termijn wordt hier aanvullend op Rijnenburg nog gezocht naar nieuwe locaties. Binnen de voorgestelde landgoederenstructuur zijn ook kantoren of groene woon-werklandschappen goed inpasbaar.

De lage komgronden tussen de bosrijke oeverwallen lenen zich minder goed voor bebouwing en zouden als open ruimten veiliggesteld moeten worden. Voorlopig kan de grondgebonden landbouw in deze grootschalige gebieden nog vooruit, maar een geleidelijke omschakeling naar natuur- en landschapsbeheer ligt zeker voor de hand. De komgronden zijn door hun lage ligging zeer geschikt voor waterberging en natte natuurontwikkeling en voegen ook in recreatief opzicht extra diversiteit toe. Langs de weteringen en achterkaden kan een aaneengesloten wandelnetwerk worden aangelegd. De agrarische linten in het poldergebied zullen geleidelijk transformeren naar woonlinten met allerlei recreatieve functies. In deze linten kunnen via ruimte-voor-ruimte extra woningen worden gebouwd en ook nieuwe polderlandgoederen zijn denkbaar.





2

Natuurrijke veengebieden

5

De open veenweidelandschappen en de grote laagveenmoerasen zijn het meest kenmerkend voor het Groene Hart. Tegelijkertijd zijn dit de meest kwetsbare gebieden. De voortgaande bodemdaling als gevolg van de ontwatering en de onzekere toekomst van de landbouw, nog steeds de grootste grondgebruiker, dwingen tot een nieuwe strategie. Voor de laaggelegen en zettingsgevoelige veengebieden is in het Ontwikkelingsprogramma het perspectief geschetst van een waterrijk natuur- en recreatielandschap: de zogenaamde 'paarse zone'. Gedacht wordt aan een forse uitbreiding van het petgatenlandschap zoals we dat kennen van de Nieuwkoopse Plassen en de Vechtplassen. Ook is wel de vergelijking met de Everglades of het Finse Merengebied gemaakt. Een meer aaneengesloten wetlandsysteem kan inhoud geven aan de robuuste ecologische verbinding van de Natte As en aan een duurzamer waterbeheer volgens het principe 'functie-volgt-peil'. Mede omdat het landschap minder open en beter toegankelijk wordt, biedt een dergelijke ontwikkeling enorme kansen voor recreatie en toerisme, maar ook voor nieuwe vormen van landelijk wonen. Aanvullend op bestaande en reeds begrensde water- en natuurgebieden hebben we het dan over de transformatie van circa 17.500 ha landbouwgrond, waar nu nog geen instrumentarium voor is.

Gezien de kwetsbaarheid van het veenlandschap gelden hier beperkingen aan de toepassingsmogelijkheden voor rood-voor-groen. De slappe veengronden maken bouwen bovendien relatief duur. De realisering van de paarse zone is ondenkbaar zonder aanvullende overheidsmiddelen. Gezien de grote betekenis van de veengebieden als drager van het Nationaal Landschap is dit ook bij uitstek een overheidstaak. Dat neemt niet weg dat met een zorgvuldige inzet van rood-voor-groen een substantiële bijdrage kan worden geleverd. De voorbeelduitwerkingen tonen dat aan.



Het veengebied van de Krimpenerwaard bij Krimpen a/d IJssel

De Krimpenerwaard is een van de cultuurhistorische topstukken van de Krimpenerwaard. Juist aan de noordrand doet zich het probleem van de bodemdaling zich duidelijk voelen. Om de waterhuishouding aan te passen zouden forse investeringen nodig zijn, die feitelijk strijdig zijn met behoud van het veen. Daarom is nu een heroverweging gaande van het toekomstige waterbeheer. Uitgaande van het principe ‘functie-volgt-peil’ zouden in de noordrand functies moeten komen die bestand zijn tegen hogere waterpeilen. Natuur en recreatie zijn daar voorbeelden van. Delen zijn al bestemd als natuurgebied, maar de rest heeft nog een landbouwbestemming. Het gebied is slecht toegankelijk voor recreanten en de stedelijke bebouwing van Krimpen a/d IJssel en Ouderkerk a/d IJssel vormt een harde rand in het open weidegebied. Op de oeverwal van de IJssel is sprake van een zekere verrommeling van het landschap, omdat hier veel nieuwe functies bij de boerderijen zijn gekomen.





0 200 400 600 800 meter



Wooneilanden in het veen

De Kievitsbuurt aan de Loosdrechtse Plassen bij Breukelen staat model voor een voorbeelduitwerking in de Krimpenerwaard bij Krimpen a/d IJssel. De Kievitsbuurt is een kleinschalig petgatenlandschap waarbij sommige legakkers tussen de petgaten bebouwd zijn met woningen en vakantieverblijven. Een deel van de legakkers is alleen over water bereikbaar. Dat zijn unieke wooneilanden in het veenplassengebied: elk huis heeft een eigen aanlegsteiger en een tuin of een terras aan het water. Enkele huizen hebben een heel eiland voor zichzelf, te midden van water en natuur. Waarom zouden we een dergelijk landschap niet opnieuw kunnen maken? Voor delen van de paarse zone kan dit een goed alternatief zijn. Het waterpeil hoeft dan niet verder meer verlaagd te worden en de bodemdaling kan worden gestopt. Vanzelf zullen percelen onder water lopen en rietlanden en broekbossen ontstaan. Plaatselijk moeten percelen worden afgegraven om dieper, bevaarbaar water te maken. Enkele percelen worden opgehoogd en bebouwd, met minimale funderingen en lichte constructies, bijvoorbeeld houtbouw. Een nieuwe achterweg verzorgt de ontsluiting van de veeneilanden en voorkomt verkeersoverlast op de bestaande dijkweg. Met deze ontwikkeling kan een duurzame afronding worden gegeven aan harde bebouwingsranden van Krimpen a/d IJssel en Ouderkerk a/d IJssel. De bewoners van de kernen krijgen er een prachtig kano- en wandelgebied bij, de natuur zal profiteren van het nieuwe moerasbiotoop. En de regio Rotterdam kan eindelijk echt concurrerende landelijke woonmilieus aanbieden, waar nu zo'n groot tekort aan is in de Zuidvleugel.





0 200 400 600 800 meter



Veengebied Zegveld

Het veengebied van Zegveld is ontgonnen vanuit het riviertje de Meije langs de Nieuwkoopse Plassen. Vanaf het riviertje werden perceelsgrenzen getrokken naar het hoogste punt van de oorspronkelijke 'veenkoepel'. Dat heeft de typische stervormige verkaveling opgeleverd. In de loop van de ontginning is een nieuw boerderijlint aangelegd tussen de Meije en het richtpunt van de ontginning. Door het slingerende verloop onderscheidt het lint zich van de rechte ontginningslinten van de aangrenzende cope-ontginningen. Het dorp Zegveld ligt centraal in het veengebied. Het dorp heeft een landelijk karakter, maar de recente nieuwbouwwijk heeft een standaard opzet en is niet echt ingepast in het landschap. De kansen van het bijzondere landschap zijn hier niet benut. Zegveld verdient eigenlijk een mooiere dorpsrand.







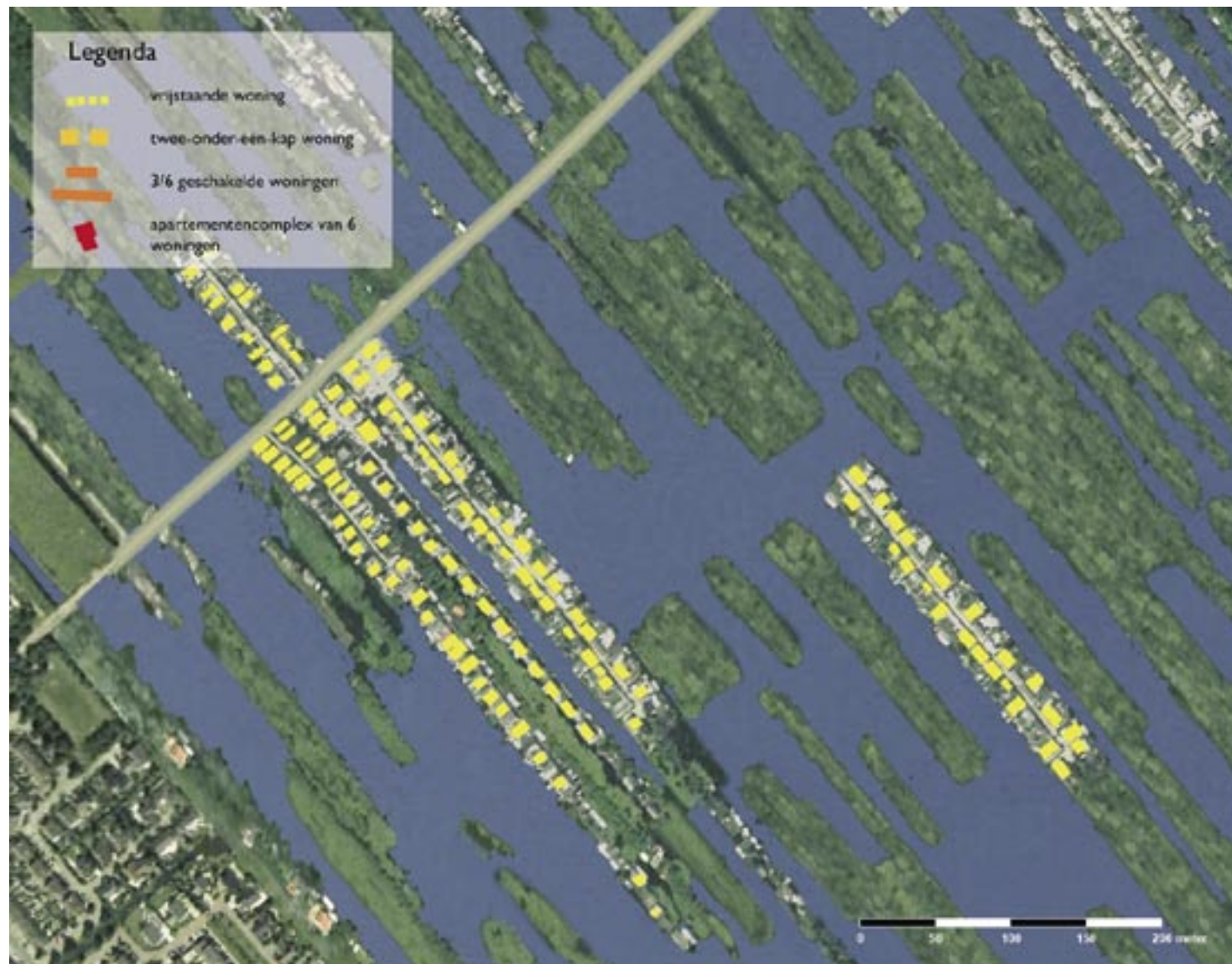
Veenclusters

Ook buiten de stadsranden kan rood-voor-groen bijdragen aan de realisering van de paarse zone en van bijzondere landelijke woonmilieus. Een voorbeelduitwerking is gemaakt voor het veengebied bij Zegveld, aan de rand van de Natte As. In deze meer landelijke omgeving is gekozen voor het model van het boerenerf om een aantal woonclusters in het veen vorm te geven. Vanaf de bestaande boerderijlinten worden insteekjes het veen in gemaakt, bij voorkeur via bestaande landbouwwegen. Daaraan worden 5 à 15 woningen gekoppeld, rondom een gemeenschappelijk erf. De veenclusters worden voorzien van een forse erfbeplanting en zorgvuldig ingepast in het stervormige verkavelingspatroon. Sommige sloten worden verbreed om fraaie zichtlijnen te krijgen en om extra kanomogelijkheden te creëren. In het midden van de sterverkaveling komt een groter veencluster met een compactere bebouwing van circa 50 woningen. De clusters worden iets opgehoogd en voor de gebouwen worden lichte constructies toegepast, zodat volstaan kan worden met eenvoudige fundering. Het waterpeil wordt niet verder verlaagd en zo mogelijk op hetzelfde niveau gebracht als de aangrenzende natuurgebieden in de paarse zone. Dat zorgt voor een robuuster en duurzamer watersysteem. De aanwezige graslanden zullen vernatten en zich afhankelijk van het beheer ontwikkelen naar rietlanden, moerasruigten of broekbossen. Voor dit beheer kan een apart beheersfonds worden opgezet, gefinancierd uit de opbrengsten van de woningen.





0 100 200 300 400 meter

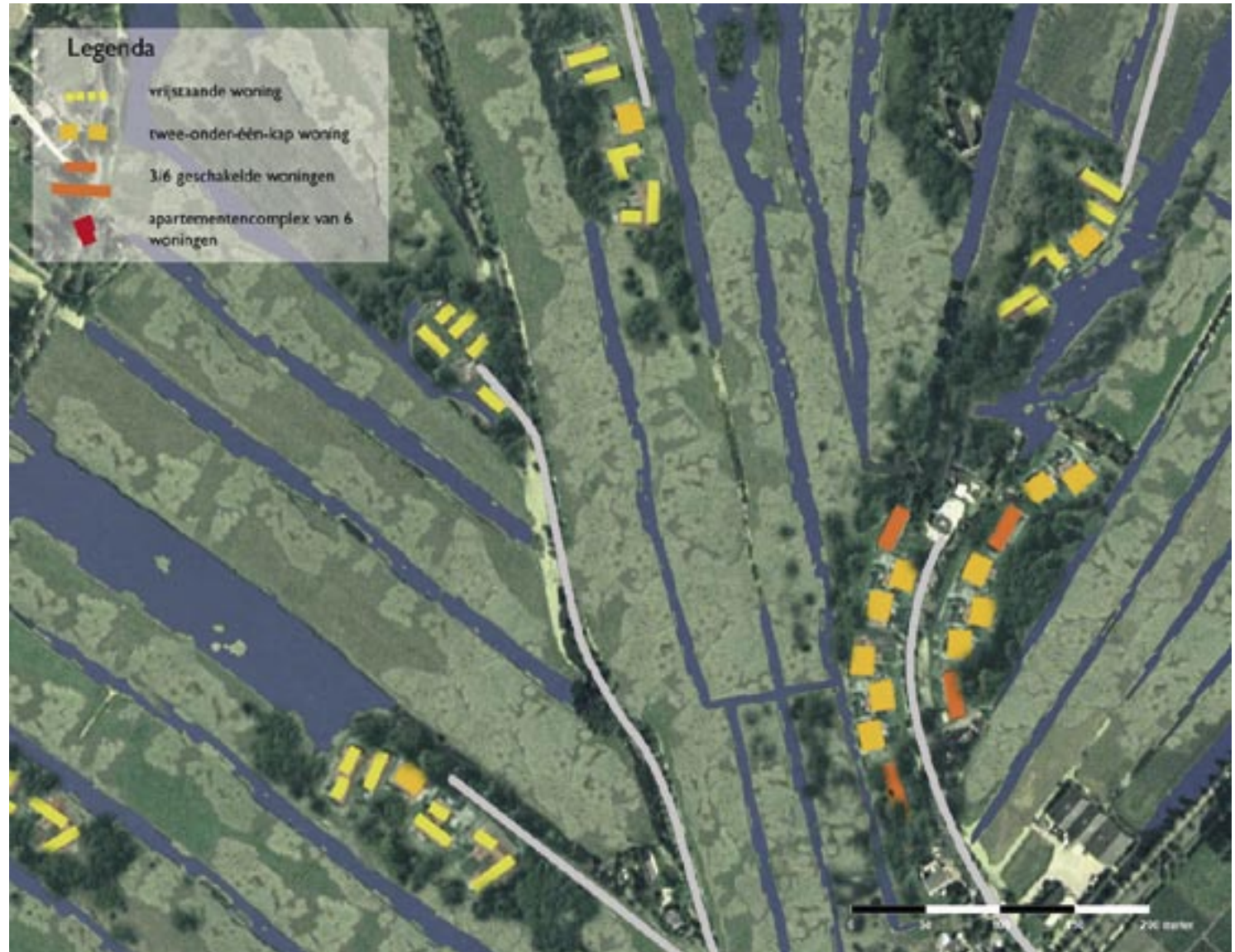


Kengetallen wooneilanden in het veen
Projectgebied: 150 ha
Water en groen: 125 ha
Bruto bebouwd gebied: 25 ha

Natuurtypen:
 open water (45 ha)
 rietland en nat grasland (60 ha)
 broekbos (20 ha)

Woningtypen:
 vrijstaand (130)
 2 onder 1 kap (130)
Totaal aantal woningen: 260

Kosten bebouwd gebied: 12.000.000 euro
Opbrengsten woningen: 37.100.000 euro
Beschikbaar voor water en groen: 21.300.000 euro



Kengetallen veenclusters

Projectgebied: 100 ha

Water en groen: 88 ha

Bruto bebouwd gebied: 12 ha

Natuurtypen:

open water (20 ha)

rietland en nat grasland (60 ha)

broekbos (20 ha)

Woningtypen:

rijen (60)

2 onder 1 kap (60)

vrijstaand (60)

Totaal aantal woningen: 180

Kosten bebouwd gebied:

6.700.000 euro

Opbrengsten woningen:

16.900.000 euro

Beschikbaar voor water en groen:

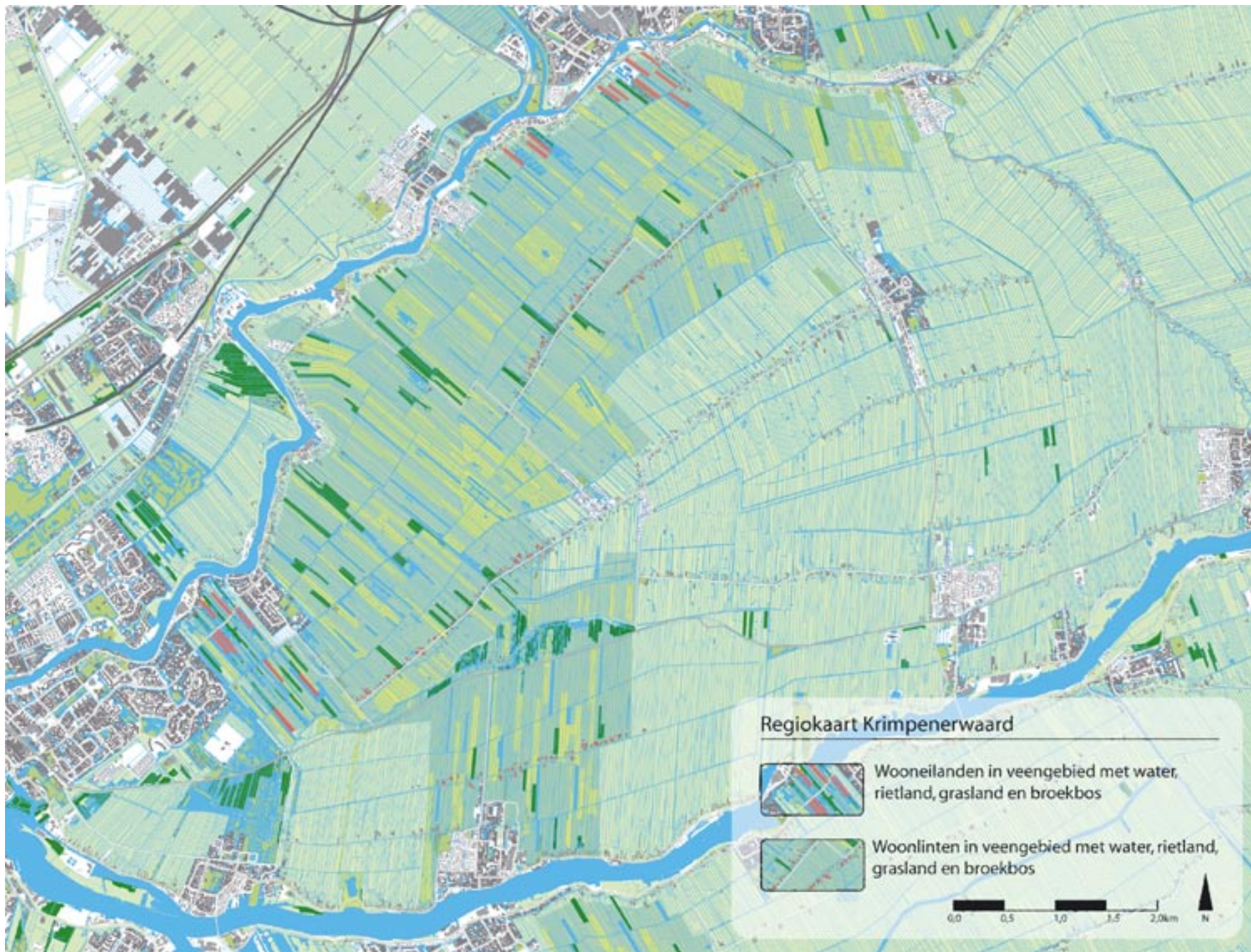
8.700.000 euro

Regionaal beeld

Voor de Krimpenerwaard is een regionale voorbeelduitwerking gemaakt. De Krimpenerwaard is een van de cultuurhistorische topstukken van het Groene Hart. Omdat het gebied nooit is ruilverkaveld en vrij geïsoleerd ligt tussen rivieren, is het Middeleeuwse landschapspatroon goed bewaard gebleven. Dit patroon wordt gekenmerkt door zeer langgerekte kavels en een parallelle structuur van dijken, ontginningslinten, tiendwegen en weteringen. De veengronden in het noordelijk deel van de Krimpenerwaard liggen relatief laag en de bodemdaling gaat hier relatief snel. Daarom is dit deel opgenomen in de paarse zone. Verdere peilverlagingen zijn hier ongewenst, omdat daarmee de bodemdaling versneld zou worden en de aanwezige en toekomstige natuurgebieden zouden verdrogen. Alleen tegen hoge kosten zou in de natuurgebieden een hoger peil gehandhaafd kunnen worden. In het kader van 'functie-volgt-peil' wordt juist gestreefd naar een eenvoudiger en goedkoper waterbeheer, dat wil zeggen grotere eenheden met hetzelfde peil. Binnen de Krimpenerwaard zal het noordelijk deel zich daarom versneld ontwikkelen in de richting van een waterrijk natuur- en recreatielandschap, met een kleinschalige afwisseling van waterpartijen, rietlanden, natte graslanden en broekbossen. Dit hoeft niet ten kosten te gaan van de cultuurhistorische waarde: het kan juist de structuur van de slagenverkaveling versterken. Het landschap zal wel minder open worden, maar dat zal bijdragen aan de recreatieve aantrekkingskracht en de ecologische diversiteit. De totale oppervlakte van de paarse zone in de Krimpenerwaard, inclusief de ecologische verbinding met de Alblasserwaard (een belangrijke schakel in de Natte As), bedraagt circa 4.700 ha. Daarvan is ongeveer 2.600 ha gedekt door de Ecologische Hoofdstructuur (ervan uitgaande dat begrensd ha verschoven kunnen worden naar de paarse zone). Voor 2.100 ha is nog geen instrumentarium beschikbaar.

Een deel van de aanvullende opgave van 2.100 ha kan via rood-voor-groen gerealiseerd worden. Kansrijke locaties zijn de overgangszones naar het stedelijk gebied van Krimpen a/d IJssel en Gouda. Juist hier is behoefte aan aantrekkelijke recreatieve uitloopgebieden, zoals Hitland bij Capelle a/d IJssel. Juist hier is ook een duurzame inrichting nodig om verrommeling en sluipende verstedelijking tegen te gaan. In totaal lijken 4 bouwstenen van het model 'wooneilanden' inpasbaar.

Die zouden samen circa 400 ha water en natuur en circa 1.000 woningen opleveren. Daarnaast kan in de linten in de paarse zone extra ruimte worden geboden voor kleinschalige rood-voor-groenprojecten, bijvoorbeeld via ruimte-voor-ruimte of nieuwe landgoederen. Onder voorwaarden mogen volgens de regeling voor nieuwe landgoederen van de Provincie Zuid-Holland 3 woningen worden gebouwd bij de omvorming van 5 ha landbouwgrond in groen. De voorbeelduitwerking volgens het model 'veenclusters' komt uit op een verhouding van 9 woningen voor 5 ha groen. Dit is dus niet mogelijk binnen de bestaande landgoedregeling. Indien in de praktijk zou blijken dat te weinig landgoederen worden gesticht en de ontwikkeling van de paarse zone achterblijft, zou op zorgvuldig geselecteerde locaties in en aan de linten extra ruimte geboden moeten worden voor de ontwikkeling van nieuwe veenclusters.





৯

Waterrijke droog- makerijen

6

De droogmakerijen worden wel eens de 'putten' van het Groene Hart genoemd. Ze liggen 4 tot 6 m onder NAP en worden continu door grote gemalen drooggehouden. De lage ligging maakt ze ook kwetsbaar voor overstromingen. Bij een doorbraak van de ringdijk van de Haarlemmermeerpolder is de ramp niet te overzien en zal de schade in de miljarden lopen. De droogmakerijen lijken ook een beetje het 'putje' van de Nederlandse planologie. Ze dreigen een diffuus opvanggebied te worden voor functies die elders geen plaats kunnen krijgen. Beleidsmatig is er nog weinig aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de droogmakerijen: de meeste lopende projecten hebben een sectoraal karakter en beperken zich tot het lokale schaalniveau. Hydrologisch en functioneel zijn er echter allerlei relaties tussen de droogmakerijen en de omliggende veengebieden en stedelijke gebieden. De kwaliteitszonerings laat zien dat er juist in de droogmakerijen een grote inrichtingsopgave ligt om de doelstellingen voor waterberging, recreatie en landbouw te combineren met actieve landschapsvernieuwing. Daarbij wordt onder meer gedacht aan grootschalige onderwaterzettingen of terreinophogingen, in combinatie met de aanleg van bijvoorbeeld nieuwe dorpen, watersportgebieden, golfterreinen, recreatiebossen of projectlocaties voor glastuinbouw. Het gaat hier om de ontwikkeling van hele nieuwe landschappen die passen bij de maatschappelijke behoeften en de stedelijke cultuur van de Randstad en die tegelijkertijd een wezenlijke bijdrage leveren aan een landschappelijk mooi, ecologisch waardevol en economisch vitaal Groen Hart.

Gezien de omvang van deze inrichtingsopgave is duidelijk dat de huidige sectorale plannen en projecten onvoldoende zijn. De totale oppervlakte van de droogmakerijen bedraagt circa 28.000 ha. Daarvan bestaat circa 4.500 ha uit bebouwing en infrastructuur en is circa 6.000 ha bestemd voor water en groen. Circa 17.500 ha heeft nog een agrarische bestemming. Voor eventuele functiewijziging in deze 17.500 ha zullen aanvullende instrumenten gevonden moeten worden. De uitgangssituatie, de landschappelijke opgaven en de ruimtelijke dynamiek verschillen per gebied. Daarom worden voor de droogmakerijen twee verschillende ontwikkelingsstrategieën onderscheiden.



Droogmakerij bij Alphen a/d Rijn

Polder Vierambacht ten noorden van Alphen a/d Rijn is een voorbeeld van een droogmakerij in de dynamische westflank van het Groene Hart. De droogmakerij wordt doorsneden door de N 207, die aantakt op de A4 naar Schiphol en de N11 tussen Bodegraven en Leiden. De droogmakerij ligt buiten de Schipholcontour en heeft dus potenties voor woonfuncties. De droogmakerij is nu overwegend in gebruik voor akkerbouw en veeteelt en heeft een open karakter, met weinig bebouwing en beplanting. De lange rechte wegen maken het gebied weinig aantrekkelijk voor de recreatie. De droogmakerij grenst aan de Braassemmermeer en de bovenlanden van het Aarkanaal. Deze gebieden zijn recreatief en ook ecologisch waardevoller.





0 100 200 300 400 meter



Ontwikkelingsstrategie integrale transformatie

De beste oplossing voor het probleem van de verdroging en de verzilting is om de droogmakerijen weer in hun geheel onder water te zetten. Dit kan alleen bij integrale functiewijziging en dus bij integrale gebiedsontwikkeling. Niet alle droogmakerijen zijn daarvoor geschikt, omdat veel droogmakerijen in de loop van de tijd versnipperd zijn en er al veel bebouwing en infrastructuur in ligt. Het meest kansrijk voor integrale gebiedsontwikkeling lijken de droogmakerijen bij Mijdrecht en ten noorden van Alphen a/d Rijn. In deze gebieden ligt relatief weinig verspreide bebouwing en is de huidige natuur- en landschapswaarde beperkt. Bovendien lenen deze gebieden zich goed voor nieuwe rode functies, omdat ze goed ontsloten zijn door regionale wegen, goed aansluiten op de stedelijke gebieden van de Randstad en buiten de Schipholcontour liggen.

Woonarchipel

Een archipel van wooneilanden in een grote nieuwe waterplas op boezemniveau, dat is een denkbaar toekomstbeeld voor de droogmakerijen in de westflank van het Groene Hart. De waterplas geeft een zeer substantiële verruiming van de bergingscapaciteit van de boezem en haalt een aantal grote 'putten' uit het watersysteem. Nieuwe dorpen worden aangelegd op opgehoogde eilanden. De omvang van de eilanden en de dorpen verschilt. Als referenties kunnen bijvoorbeeld Marken en Kaagdorpen dienen. Elk dorp krijgt een eigen haventje aan het boezemwater.

Een dergelijke ontwikkeling is alleen mogelijk bij een integrale gebiedsaanpak en een forse beleidswijziging. Om de aanleg van nieuwe hoge dijken te beperken, worden bij voorkeur droogmakerijen in hun geheel geïnundeerd. Voor het uitkopen van gebouwen en de vernieuwing van de infrastructuur zijn forse investeringen nodig. Die zijn alleen terug te verdienen bij grotere bebouwingsaantallen, bovenop de woningbouwopgave voor 'migratiesaldo nul'. Toch past de voorbeelduitwerking prima binnen de doelstellingen voor het Groene Hart: het voegt enorme kwaliteiten toe aan het landschap en zorgt ervoor dat de droogmakerijen echt onderdeel worden van het 'deltametro-politane parkstelsel' van het Groene Hart. De woonarchipel zal een attractie op zich kunnen worden en uitnodigen tot toeristische boottochtjes.





0 100 200 300 400 meter



Droogmakerijen van Nieuwkoop en Zevenhoven

Grenzend aan de Nieuwkoopse Plassen liggen zeer grote droogmakerijen. Deze zijn pas laat drooggelegd en rationeel ingericht. Het betreft overwegend open akker- en weidegronden met een agrarische ontwatering. In de droogmakerij liggen uitbreidingen van de dorpen Nieuwkoop en Noorden. De delen die grenzen aan de Nieuwkoopse Plassen kunnen een hydrologische bufferfunctie krijgen om het waterverlies uit het natuurgebied tegen te gaan. Door de aanwezige kwel liggen er ook potenties voor natte natuurontwikkeling. Daarom zijn hier al gronden bestemd als natuurgebied. De droogmakerijen bij Nieuwkoop en Zevenhoven zijn minder direct aangetakt op het stedelijk netwerk van de Randstad en zijn te groot voor integrale transformatie.







Ontwikkelingsstrategie geleidelijke transformatie in kleinere compartimenten

Een andere oplossing dan volledig inunderen is het omkaden en plas-draszetten van gebieden, binnen de verkavelingsstructuur van de droogmakerij. Dit principe kan flexibel en gefaseerd ingezet worden, met name in droogmakerijen die vanwege hun omvang of de aanwezige functies niet in hun geheel geïnundeerd kunnen worden. Het leent zich goed voor kleinere natuurontwikkelingsgebieden of nieuwe landgoederen. Per omkaad gebied kunnen verschillende peilen en invullingen gekozen worden. Door het toestaan van zekere peilfluctuaties kan gebiedseigen water worden opgespaard en het waterbeheer veel duurzamer worden. Tevens kan zo geleidelijk een afwisselend 'mozaïeklandschap' ontstaan, met grote recreatieve en ecologische potenties. Deze ontwikkelingsstrategie is vooral kansrijk in delen van droogmakerijen die grenzen aan veengebieden of die te maken hebben met brakke kwel.

Mozaïeklandschap

De voorbeelduitwerking laat een aantal te ontwikkelen 'compartimenten' zien bij de Nieuwkoopse Plassen. Tegen de Nieuwkoopse Plassen aan worden compartimenten gemaakt met hogere dijken en dieper water. Zo wordt maximaal tegendruk geboden voor het waterverlies uit het natuurgebied en ontstaat extra watersportgebied. Wat verder van de plassen af komen compartimenten met een lager waterpeil: hier zullen zich op natuurlijke wijze dynamische kleimoerassen kunnen ontwikkelen met ondiep water en riet. Dit vormt een ecologische verrijking ten opzichte van de bestaande veenmoerassen en kan extra voedselgebied vormen voor water- en moerasvogels. Door de trapsgewijze afbouw van het waterpeil, wordt vernattingschade in aangrenzende landbouwgebieden voorkomen.

De op te werpen kaden rondom de compartimenten worden hier en daar verbreed om woningbouw mogelijk te maken. Nieuwe dijklinten en woonterpen in het waterrijke mozaïeklandschap voegen een aantrekkelijk woonmilieu toe aan de droogmakerij. Binnen dit milieu is een gevarieerde menging van verschillende woningtypen mogelijk. Ook de groei van de bestaande dorpen kan op deze wijze op een gebiedsspecifieke wijze worden ingevuld.





0 200 400 600 800 meter



Kengetallen woonarchipel
Projectgebied: 400 ha
Water en groen: 300 ha
Bruto bebouwd gebied: 100 ha

Natuurtypen:
groot open water (200 ha)
eilandgroen (100 ha)

Woningtypen:
appartementen (375)
rijen (375)
2 onder 1 kap (500)
vrijstaand (300)
Totaal aantal woningen: 1.550

Kosten bebouwd gebied:
69.700.000 euro
Opbrengsten woningen:
162.100.000 euro
Beschikbaar voor water en groen:
78.600.000 euro



Kengetallen mozaïeklandschap

Projectgebied: 300 ha

Water en groen: 270 ha

Bruto bebouwd gebied: 30 ha

Natuurtypen:

open water (130 ha)

rietland (120 ha)

struweel en moerasbos (20 ha)

Woningtypen:

appartementen (70)

rijen (90)

2 onder 1 kap (120)

vrijstaand (130)

Totaal aantal woningen: 410

Kosten bebouwd gebied:

21.000.000 euro

Opbrengsten woningen:

58.400.000 euro

Beschikbaar voor water en groen:

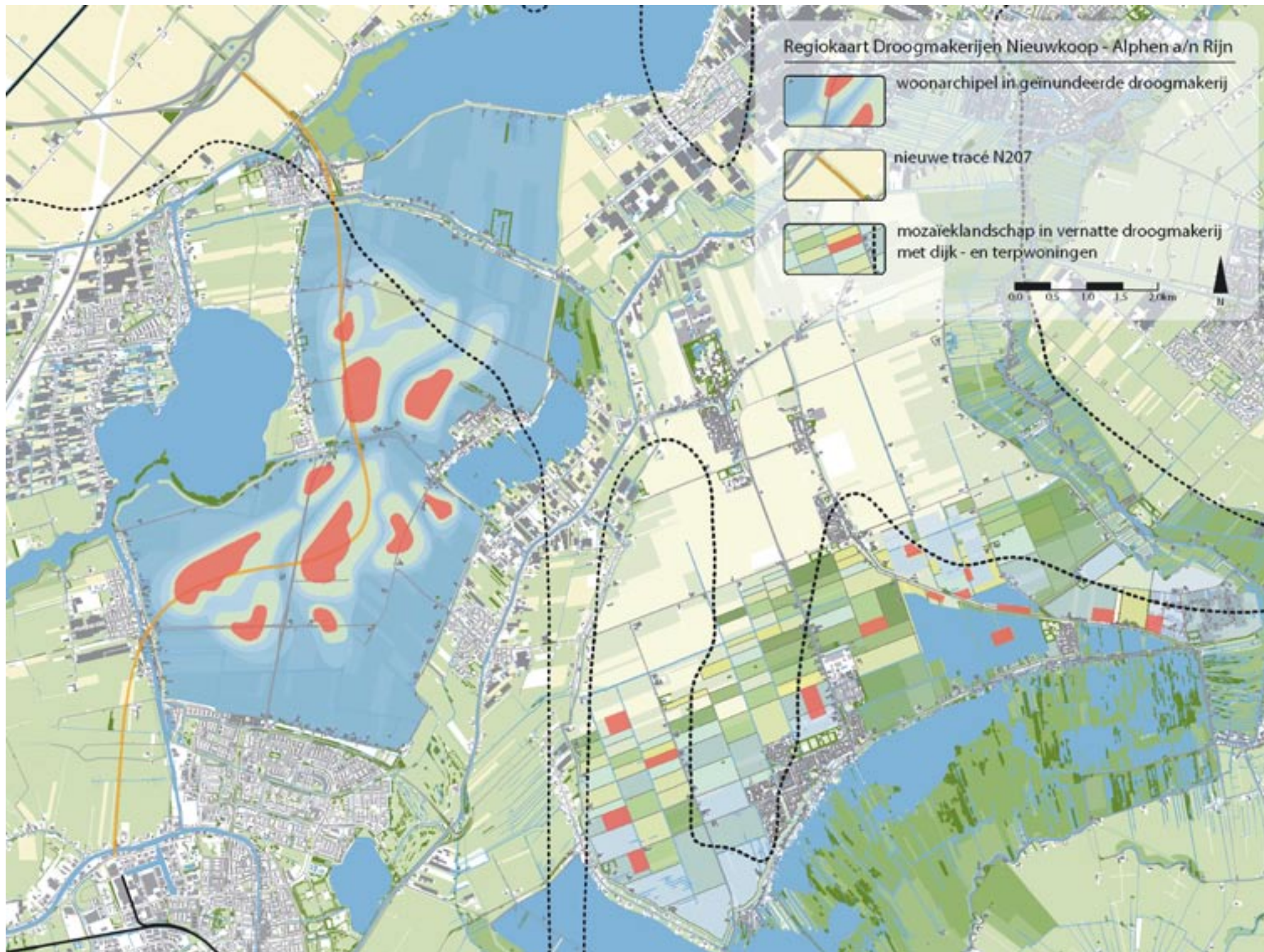
31.800.000 euro

Regionaal beeld

De twee voorbeelduitwerkingen zijn geïntegreerd in een regionale uitwerking voor de droogmakerijen bij Nieuwkoop en Alphen a/d Rijn. Ook de Schipholcontour is toegevoegd. De woningbouw wordt buiten deze contour gerealiseerd, maar de ontwikkeling van water en groen strekt zich verder uit.

De regiokaart schetst een beeld van een mogelijke woonarchipel in de Polder Vierambacht en de Wassenaarsche Polder ten noorden van Alphen a/d Rijn. Samen met de aangrenzende Braassemermeer, Westeinderplassen en Kagerplassen ontstaat hier een samenhangend en robuust wetlandstelsel. Dit levert een aantrekkelijk woon- en recreatielandschap op, in de directe nabijheid van Schiphol en Amsterdam. De eilanden zijn geprojecteerd op een aanwezige kreekrug in de ondergrond. Hier heeft de bodem een optimale draagkracht voor de opgebrachte grond (of slib) en zijn weinig zettingsproblemen te verwachten. De omvang van de eilanden en de dorpen verschilt. Sommige dorpen worden ontsloten door de nieuwe N207, andere zijn alleen over water bereikbaar. Elk dorp krijgt een eigen haventje aan het boezemwater. Via pendelboten is een snelle verbinding mogelijk met Amsterdam, Haarlem en Leiden. De totale oppervlakte van de twee genoemde droogmakerijen beslaat circa 2.700 ha. Op de eilanden kunnen meer dan 10.000 woningen worden gerealiseerd. Hiermee kan een aanzienlijke bijdrage worden geleverd aan de woningbouwopgave van de Noordvleugel. Uiteraard stijgt dit uit boven de woningbouwopgave voor 'migratiesaldo nul' en zal het beleid hiervoor aangepast moeten worden. Voordat het zover is moeten in ieder geval ontwikkelingen die een dergelijke transformatie in de toekomst zouden belemmeren, tegengegaan worden: oftewel kiezen voor een geen-spijtbeleid voor deze gebieden.

Het mozaïeklandschap in de Polders Nieuwkoop en Zevenhoven laat zien hoe de droogmakerijen geleidelijk 'veelkleuriger' kunnen worden en nieuwe functies in zich kunnen opnemen, met behoud van de typische rationele landschapsstructuur. Per compartiment kan een passende invulling worden gekozen, mits het waterpeil fors wordt verhoogd en voldoende toegankelijk groen wordt gerealiseerd. Ook de reeds aangewezen reservaatgebieden grenzend aan de Nieuwkoopse Plassen en het glastuinbouwgebied Noordse Buurt kunnen op deze manier -wellicht versneld- ontwikkeld worden.





Naar een uitvoeringsstrategie

7

In dit rapport hebben we laten zien dat in de verschillende landschappen van het Groene Hart woonmilieus te creëren zijn die voorzien in een grote vraag naar hoogwaardig wonen in een dorpse of landelijk omgeving. De verschillende ‘rode korrels’ hebben de potentie om forse opbrengsten te genereren ten behoeve van een duurzame inrichting en een duurzaam beheer van het Groene Hart. Ze zijn optimaal ingepast in de ruimtelijke structuur van de oeverwallen, veengebieden en droogmakerijen en dragen actief bij aan de realisering van een landschappelijk mooi, ecologisch waardevol en economisch vitaal Groene Hart. De als inspiratiebeeld bedoelde voorbeeldontwerpen zijn marktechnisch en financieel getoetst en worden door het NEPROM als haalbaar en kansrijk gezien. Tevens hebben we globaal onderzocht hoeveel rode korrels inpasbaar zijn in de verschillende landschapstypen en wat de bijdrage kan zijn aan de realisering van de totale water- en groenopgave voor het Groene Hart. Conclusies is dat deze bijdrage substantieel is: bovenop de investering van 1 miljard euro die door het Rijk en de Provincies zijn overeengekomen voor de uitvoering van het Groene Hartbeleid, kan nog eens 1 miljard euro extra voor de aanleg van water en groen beschikbaar komen.

Om de rood-voor-groenstrategie in de praktijk te kunnen brengen zal wel aan een aantal condities moeten worden voldaan. Met name de beheersing van de grondprijs is belangrijk. We zullen in dit hoofdstuk aangeven welke instrumenten hiervoor ingezet kunnen worden. Daarnaast is een ontwikkelingsgerichte gebiedsaanpak essentieel: we pleiten voor het samen met overheden en maatschappelijke organisaties opzetten van een aantal pilotprojecten. Tot slot verkennen we de mogelijkheden om fondsen te creëren voor aanvullende financiering van de duurzame vergroening van het Groene Hart.

Bijdrage aan Groene Hartdoelstellingen en woningvraag

In hoofdstuk 3 is berekend dat om te voldoen aan de Groene Hartdoelstellingen zoals geformuleerd in het Ontwikkelingsprogramma circa 55.000 ha extra ontwikkeld moet worden voor duurzaam waterbeheer, natuurontwikkeling en recreatief gebruik. Dit bovenop de circa 35.000 ha die reeds een groene of blauwe bestemming hebben. De totale oppervlakte van het Groene Hart bedraagt circa 180.000 ha. Tevens is berekend dat er voor de periode 2010-2020 een vraag is naar minimaal 13.200 woningen in dorpse en landelijke milieus. Met behulp van de kengetallen voor de verschillende voorbeeldontwerpen en de regionale uitwerkingen kan een indicatie gegeven worden van de mogelijke bijdrage van de voorgestelde rood-voor-groenstrategie aan de opgaven voor het Groene Hart als geheel. Dat is samengevat in bijgaande tabel.

Conclusie is dat met de bouw van de gevraagde 13.200 woningen volgens de rood-voor-groenstrategie ruim 830 miljoen euro gegenereerd kan worden voor verwerving, inrichting en beheer van water en groen. Uitgaande van een gemiddelde grondprijs van 60.000 euro/ha, gemiddelde inrichtingskosten van 30.000 euro/ha en gekapitaliseerde beheerskosten van 10.000 euro/ha kan hiermee in 10 jaar ruim 8.300 ha water en groen worden toegevoegd aan het Groene Hart.

Als we rekenen met een periode van 20 jaar kan zo 16.400 ha water en groen ontwikkeld worden en blijft van de totale opgave van 55.000 ha nog circa 38.800 ha over. Voor deze oppervlakte zal aanvullende financiering gevonden moeten worden. Een mogelijkheid is om de 'rode korrel' woonarchipel in geïndeerde droogmakerij in te zetten of extra korrels langs de stedelijke randen, gekoppeld aan de woningbouwopgave van de Randstad. Zowel vanuit de Noordvleugel als vanuit de NV Utrecht is immers sprake van een aanvullende woningbehoefte, die met

behulp van de voorgestelde rood-voor-groenstrategie ingezet zou kunnen worden voor de versterking van het Groene Hart. Bij integrale omvorming van droogmakerijen tot waterplassen met wooneilanden en natuuroevers kunnen op een kwalitatief hoogwaardige wijze duizenden woningen en duizenden ha water en groen gerealiseerd worden. Dit vraagt wel om een heroverweging van het migratiesaldo nulbeleid. We wijzen erop dat in het verleden (zie ook hoofdstuk 2) er steeds delen van het Groene Hart geannexeerd zijn, bijvoorbeeld Zuidplaspolder, Bloemendalerpolder, Leidsche Rijn en Rijnenburg.

Verwerven tegen onteigeningswaarde

Essentieel voor onze rood-voor-groenstrategie is dat gronden verworven kunnen worden tegen onteigeningswaarde, waarbij die waarde bepaald wordt op basis van de functie landbouwgrond. Dat betekent in de praktijk van het Groene Hart dat de onteigeningswaarde tussen de 4 en 6 euro per m² zal bedragen, gebaseerd op de bekend zijnde huidige agrarische prijzen. In de

Tabel: indicatie van de mogelijke bijdrage van de 'rode korrels' aan de woningbouw- en de groenopgave in het Groene Hart voor een periode van 10 jaar.

Type korrel	Aantal woningen/korrel	Opbrengst per woning t.b.v. water en groen	Aantal inpasbare korrels	Totaal aantal woningen	Totale opbrengst t.b.v. Water en groen
Kasteeldorp op oeverwal	75	40.000	10	1.750	70.000.000
Kasteeldorp op oeverwal	600	50.000	5	3.000	150.000.000
Wooneilanden in het veen	260	80.000	10	2.600	208.000.000
Veenclusters	180	50.000	12	2.160	108.000.000
Woonarchipel in geïndeerde droogmakerij	1.550	50.000	PM		
Mozaïeklandschap in droogmakerij	410	80.000	9	3.690	295.200.000
Totaal				13.200	831.200.000

huidige praktijk stijgt de grondprijs snel tot het 10-voudige op het moment dat duidelijk is dat een bepaald gebied verworven zal worden ten behoeve van woningbouw. De meerwaarde komt in dat geval terecht bij grondeigenaar en de eventuele tussenhandel. Hierbij wordt dus geen meerwaarde gegenereerd ten behoeve van de groene waarden.

De grondexploitatiewet biedt straks de mogelijkheid om vrijwillige afspraken te maken ten behoeve van afdrachten van kosten die de kostensoortenlijst overstijgen. In het Groene Hart gaat het dan dus om de kosten ten behoeve van het verduurzamen van het landschap. Voorwaarde is dat de overheid in haar structuurvisie vastlegt dat dit in het betreffende gebied het geval zal zijn. Dit betekent dat de drie provincies in een gezamenlijk op te stellen structuurvisie voor het Groene Hart deze intentie moeten vastleggen. Feitelijk komt het er op neer dat de drie provincies voor het totale Nationale Landschap van het Groene Hart vastleggen dat een dergelijke vrijwillige bijdrage gevraagd zal worden. Daarbij dient reeds globaal te worden aangegeven hoe deze afdracht tussen de verschillende landschapstypen gedifferentieerd zal worden, waarbij gebruik gemaakt kan worden van de in deze studie aangereikte vuistregels.

Kenmerkend voor de gekozen rood-voor-groen-strategie is dat er een zekere vrijheid is om te kiezen waar de 'rode korrels' gerealiseerd gaan worden. Die vrijheid maakt het moeilijker om speculatief gronden aan te kopen. Dat geldt in minder mate bij uitbreidingen van dorpen en steden in het Groene Hart, omdat daar de voorspelbaarheid groter is en daarmee ook de kans op grondprijsstijgingen. Toch is het wenselijk dat ook daar de rood-voor-groenstrategie kan worden toegepast. De kansen dienen benut te worden om ook daar in lagere dichtheden en met veel grotere landschappelijke waarden woningen te realiseren. Stringent toepassen van het grondbeleid- en RO-instrumentarium is essentieel.

Gebiedsgerichte aanpak

Essentieel in onze benadering is de gebiedsgerichte aanpak. De nieuwe grondexploitatiewet biedt in combinatie met de nieuwe Wro de mogelijkheid om bij gebiedsontwikkelingen, ook wanneer die gesitueerd zijn in verschillende gemeenten, om de kosten te verhalen van alle publieke voorzieningen. Plus vrijwillige

afspraken te maken over extra bijdragen ten behoeve van voorzieningen in het plangebied, waarvan het nut en de omvang die van de directe rode ontwikkelingen te boven gaan: dus van het verwerven van grond, het inrichten tot natuur of landschap en het duurzaam beheer daarvan. Dergelijke gebiedsgerichte ontwikkelingen dienen bij voorkeur door gemeente(n) waarin het gebied gelegen is ter hand te worden genomen. Daarbij dient ons inziens de ontwikkeling plaats te vinden binnen door de provincies geformuleerde kaders.

Belangrijk onderdeel van die kaders is de financiële bijdragen ten behoeve van de ontwikkeling van het landschap. Daarnaast dienen door de provincies kwalitatieve kaders te worden geformuleerd. Zo zal het verhogen van het waterpeil in de veenweidegebieden omvangrijkere peilgebieden betreffen, die vaak de gemeentegrens zullen overschrijden. In dat soort gevallen is het noodzakelijk dat provincies en gemeenten vooraf afspraken maken over de te volgen ontwikkelingsstrategie. De kwalitatieve kaders dienen daarin een plaats te krijgen. Marktpartijen kunnen zich daar bij aansluiten en een inspanningverplichting op zich nemen om binnen de kwaliteitskaders de realisatiestrategie te steunen in de uitvoering.

Groenfonds

In het voorafgaande is duidelijk geworden dat rood-voor-groenstrategie een substantiële bijdrage kan leveren aan het realiseren van de opgaven in het Groene Hart. Toch zullen aanvullende middelen gevonden moeten worden voor de uitvoering, met name voor die gebieden waarvoor de rood-voor-groenstrategie op beperkte schaal kan worden ingezet in relatie tot de draagkracht van het landschap. Dit is met name het geval in de veenweidegebieden. Wij stellen voor dat er een Groene Hart Fonds in het leven wordt ge-roepen, met daarin financiële middelen die kunnen worden ingezet bij de hierboven geschetste gebiedsontwikkelingen. Die middelen dienen dan ter aanvulling van de opbrengsten uit de rode functies. We stellen voor dat gemeenten uit dit fonds mogen putten op het moment dat ze tot zo'n gebiedsgerichte aanpak komen. Uiteraard dienen de eerder ge-noemde kwaliteitskaders in acht te worden genomen. Het Groenfonds gaat daarbij als multiplier werken, waarbij de opbrengsten uit het rood vermenigvuldigd worden ten behoeve van de verwerving en realisatie van een duurzamer landschap.

Op de schaal van het Groene Hart hebben we eerder de opbrengstpotentie van groen-voor-rood berekend op 1,6 miljard euro, uitgaande van ruim 26.000 woningen in het gehele Groene Hart voor een periode van 20 jaar. Eerder gaven we aan dat er in het Groene Hart een totale extra landschappelijke opgave van 55.000 hectare te verduurzamen landschap ligt, waarvan de totale investeringskosten grofweg 5 miljard euro bedragen. Een en ander betekent dat een Groene Hart Fonds minimaal 3,4 miljard dient te bevatten. Wij stellen voor om dat Fonds te vullen met middelen die door burgers worden ingebracht. Het rijk en de provincies zouden jaarlijks een rentevergoeding moeten uitkeren aan de investeerders in dit fonds. Gezien het grote maatschappelijke belang, zou hierbij gekozen moeten worden voor een fiscaal groenfonds constructie, waardoor burgers geen belasting over het behaalde rendement behoeven te betalen. Bij het werven van bijdragen in het fonds zou de nadruk gelegd moeten worden op het grote belang van het verduurzamen van het Groene Hart voor mens, landschap, natuur en milieu en met name voor de burgers in de steden om het Groene Hart. Op die wijze zou een soort solidariteit tot uiting gebracht kunnen worden, vergelijkbaar met het lidmaatschap van Greenpeace, Vereniging Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer. Een dergelijk groen Groene Hart fonds kan ook bijdragen aan het versterken van het merk Groene Hart en omgekeerd.

Gebiedsgerichte pilots

In dit rapport hebben we gewerkt aan een investeringsstrategie. Een volgende stap is dat deze strategie in de praktijk op een aantal locaties verder wordt uitgewerkt in samenwerking tussen overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties. We stellen voor om in een aantal concrete pilots de gebiedsgerichte aanpak verder te ontwikkelen. In die pilots die betrekking hebben op logisch afgebakende gebieden kunnen overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties gezamenlijk voor het Groene Hart – opgedeeld in een beperkt aantal deelgebieden – gebiedsgerichte ontwikkelingsbedrijven oprichten, waarin marktpartijen en overheden participeren en die gericht zijn op het ontwikkelen van de kwaliteiten van het Groene Hart. Dat betreft dus natuur en landschap, maar ook wonen en eventueel en beperkt aantal hoogwaardige werkfuncties en voorzieningen.

Kansen benutten met de Noordvleugel en de NV Utrecht

In het Groene Hart liggen direct grenzend aan de Noordvleugel uitgestrekte droogmakerijen op goed bereikbare locaties ten opzichte van het hoofdwegennet. Deze gebieden zijn land-schappelijk weinig waardevol, kennen beperkte natuurwaarden, zijn nauwelijks ontsloten voor recreanten en kampen bovendien met een steeds groter wordende waterproblematiek. Een gebiedsgerichte aanpak is hier zeer kansrijk. Nieuwe meren met wooneilanden zouden hier heel enorm veel waarde toevoegen voor wonen, recreatie, natuur en last-but-not-least het waterbeheer in de Randstad en het Groene Hart.

De NV Utrecht kan de rivieroeverwallen ontwikkelen tot een woon-, werk en recreatieland-schap van allure. Dit is essentieel hiermee kan een enorme impuls worden gegeven aan het tekort aan groen en recreatieve uitloop aan de westkant van Utrecht. De landgoederen in 's-Graveland en langs de Vecht zijn ook op de manier tot stand gekomen en behoren nog steeds tot de parels van het Nederlandse landschap.

Integraal denken over het Groene Hart betekent verder kijken. Te stringent vasthouden aan het sectorale en uiteindelijke restrictieve migratiesaldo-nulbeleid kan uiteindelijk averechts werken voor het Groene Hart. Het belangrijkste Nationale Landschap van Nederland verliest dan pas letterlijk terrein! We hebben dat gezien met Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra en opnieuw met de Nota Ruimte. Dat mag niet meer gebeuren. Voor de internationale concurrentiepositie van de Randstad is het Groene Hart daar veel te waardevol voor.

Rood-voor-groen is extra groen

De 1 miljard die Rijk en Provincies hebben gereserveerd voor het Uitvoeringsprogramma Groene Hart zal voor een groot deel ingezet worden voor de uitvoering van de lopende projecten: Ecologische Hoofdstructuur, Strategische Groenprojecten, landinrichtingsprojecten. De aangewezen icoonprojecten sluiten in de meeste gevallen aan op bestaand beleid. Voor de uitvoering van de aanvullende 55.000 ha die nodig zijn om alle doelstellingen te verwezenlijken, zal waarschijnlijk weinig overblijven. Juist daarin kan de voorgestelde rood-voor-groenstrategie voorzien. Hier geldt dus rood-voor-groen is extra groen.

Conclusies

Door het Groene Hart Pact kan via een gebiedsgerichte aanpak, ontwikkelingsplanologie, de rood-voor-groenstrategie en een Groene Hartfonds substantieel worden bijgedragen aan een duurzame inrichting van het Groene Hart.

Ruim 8.000 ha extra water en groen in het Groene Hart is mogelijk met de bouw van 13.000 woningen in dorpse en landelijke milieus, in een periode van 10 jaar. Dit is een potentiële bijdrage vanuit de markt van circa 750 miljoen.

Dit aantal woningen komt overeen met de autonome vraag voor het Groene Hart binnen het beleidsuitgangspunt van migratiesaldo nul uit de Nota Ruimte.

Over een periode van 20 jaar kan hiermee ongeveer 25 % van de extra water- en groenopgave van het Groene Hart gerealiseerd worden. We praten over een bijdrage van 1,5 miljard.

Een grotere bijdrage is mogelijk door een zekere overloop vanuit de Noordvleugel en de NV Utrecht toe te staan, in combinatie met de aanleg van nieuwe waterplassen en bosgebieden.

Voorwaarde voor de rood-voor-groen-strategie is dat gronden verworven kunnen worden tegen agrarische onteigeningswaarde: dit is mogelijk door toepassing van de nieuwe grondexploitatiewet.

Voor de aanvullende water- en groenopgave zou een Groen Hartfonds opgericht moeten worden, gevuld met particuliere middelen, waarbij de overheid jaarlijks een rentevergoeding uitkeert aan de investeerders. Hierbij zou gekozen moeten worden voor een fiscaal groenfonds constructie.

De voorgestelde rood-voor-groen-strategie vraagt om een gebiedsgerichte aanpak in de lijn van ontwikkelingsplanologie: voorgesteld wordt om hiervoor samen met alle betrokken partijen een aantal pilotprojecten op te starten.



**INVESTIEREN
IN HET
GROENE
HART
VAN DE
RANDSTAD**