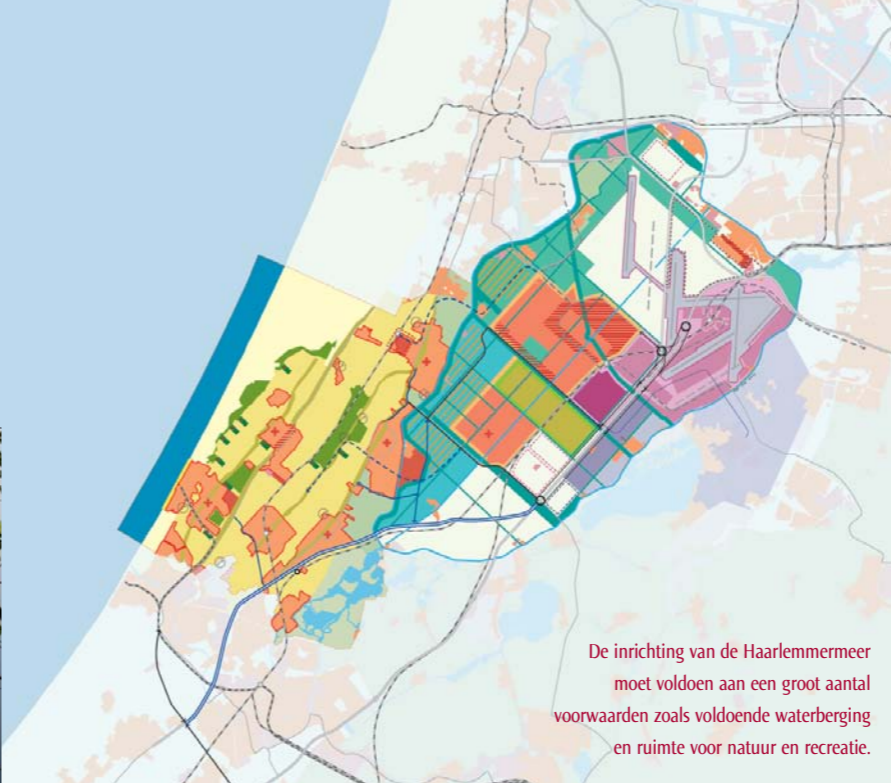


Urgente bouwopgave stimuleert ontwikkeling waterwonen



Eisen aan gebiedsuitwerking

Naast waterberging moeten de plannen voor de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek ook aan een hele trits andere voorwaarden voldoen. Zo mag de groei van Schiphol niet worden belemmerd (geluidscontouren), moet de Greenport Bollenstreek zich kunnen blijven ontwikkelen en moet er ruimte worden gereserveerd voor natuur en recreatie. Bovendien moet de akkerbouw, nu nog nadrukkelijk aanwezig in de Haarlemmermeer, toekomstperspectief houden. Ton Bossink van de provincie Noord-Holland: 'Dankzij de intensieve samenwerking tussen publieke en private partijen en onderzoekers bleek het mogelijk deze toch tamelijk ingewikkelde knoop van behoeften en eisen te ontwarren. Met slechts geringe aanpassing van de randvoorwaarden is er voldoende ruimte gevonden voor 13.000 woningen in uitleggebieden. Zonder in te leveren op de kwaliteit van de woonomgeving.'

In eerste instantie leek het erop dat de provincies Noord- en Zuid-Holland de minister teleur moesten stellen. In het kader van de Nota Ruimte had Sybille Dekker, indertijd minister van VROM, gevraagd of, waar en hoe er 10.000 tot 20.000 woningen buiten bestaand stedelijk gebied konden worden gebouwd. Nadat alle ruimtelijke claims bij elkaar waren opgeteld, bleek er slechts ruimte voor ongeveer 2.000 woningen. Maar door woningbouw, groenvoorziening en waterberging te combineren bleek het alsnog mogelijk om een kleine 13.000 woningen te bouwen. En nog mooier: publieke en private partijen konden zich hier zonder uitzondering in vinden.

'Samenwerking en overleg zijn cruciaal in zo'n proces', stelt Ton Bossink van de provincie Noord-Holland. 'Als de urgentie hoog is, zoals in het geval van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek, is er een wereld te winnen door alle betrokkenen vanaf het begin bij het proces te betrekken. Bovendien vormt een dynamisch samenwerkings-traject een uitstekende voedingsbodem voor vernieuwend denken. De urgentie zorgde bovendien voor een vruchtbare wisselwerking met de onderzoekers van het Leven met Water kennisproject 'Bouwen met Water'. Ze werden voortdurend uitgedaagd om hun inzichten en ideeën te toetsen aan de praktijk.'

Locaties voor woningbouw Water bleek een belangrijke element bij het zoeken naar locaties voor woningbouw, vooral in de Haarlemmermeer. De halverwege de negentiende eeuw drooggelegde polder ten zuidwesten van Amsterdam ligt op een diepte die vari-

eert van -4 tot -5 NAP. Dat is geen beletsel gebleken voor de snelle economische ontwikkeling van het gebied. Niet alleen biedt de polder plaats aan de luchthaven Schiphol, ook wordt hij doorkruist door een aantal snelwegen en spoorwegen, waaronder de HSL. In de polder wonen circa 140.000 mensen en het aantal arbeidsplaatsen ligt rond de 50.000. Een aantal dat de komende jaren nog sterk zal groeien door de groei van het vliegverkeer op Schiphol en andere bedrijvigheid. Voor de ontwikkeling van de regio zelf is het eveneens van belang dat er een voldoende aanbod van woningen is', zegt Bossink. 'De behoefte stijgt door demografische ontwikkelingen, zoals woningverdunding (minder mensen per woning) en door arbeidsmigratie uit andere regio's in Nederland en uit het buitenland. Publieke en private partijen waren dan ook alleszins bereid om samen te werken bij het zoeken naar nieuwe, aantrekkelijke

locaties voor woningbouw.' Beperkingen, die voortvloeien uit de geluidscontour van Schiphol, de bescherming van het Groene Hart, de versterking van Greenport Bollenstreek en de Strategische Groenprojecten, leidden ertoe dat op de vraag van de minister in eerste instantie slechts ruimte voor 2.000 woningen werd gevonden. 'Een bestuurlijk onwenselijk antwoord', aldus Bossink. 'Temeer omdat er in de noordvleugel van de Randstad, de boog die loopt van de Haarlemmermeer via Amsterdam naar Almere, de komende vijfentwintig jaar circa 150.000 woningen gebouwd moeten worden.'

Creatief omgaan met ruimte Om ruimte te scheppen voor het bestuurlijk wel gewenste antwoord moest er creatief met de randvoorwaarden worden omgesprongen. Een van die randvoorwaarden was de door klimaatverandering noodzakelijke geachte extra ruimte voor het bergen van water in het

gebied. In zijn film 'Een Ongemakkelijke Waarheid' schetst Al Gore een dramatisch beeld van de mogelijke gevolgen van klimaatverandering, waaronder een Nederland dat voor de helft onder water staat. Bij verschillende bestuurders heeft dat de vraag opgeroepen of je nog wel moet investeren in woningbouw en infrastructuur in diepgelegen polders. 'Zo ook in de Haarlemmermeer', vertelt Bossink. 'Daarom hebben we iemand van het KNMI uitgenodigd om de gevolgen van klimaatverandering in perspectief te plaatsen.' De KNMI-scenario's lieten zien dat de kans dat de Haarlemmermeer de komende vijftig tot honderd jaar door de zee wordt verzwolgen, vrij klein is. Wel kunnen er meer en zwaardere hoosbuien voorkomen. Die kunnen in de polder leiden tot kortdurende, ernstige wateroverlast. Een ander serieus probleem is het opkwellen van brak grondwater vooral in de zomers als er minder neerslag valt. Bossink: 'Op basis daarvan hebben we nog eens twee opgaven extra geformuleerd boven op de woningbouwopgave. Om wateroverlast te voorkomen moet er ruimte komen voor een piekberging van 1 miljoen kubieke meter. Om verbraking van het grondwater tegen te gaan streven we naar een seizoensberging van 2 miljoen kubieke meter.'

Piekberging van water Mede dankzij de inbreng van het Hoogheemraadschap Rijnland, beheerder van de oppervlaktewateren in het gebied, werd geconcludeerd dat voor de piekberging

- te realiseren vóór 2012 - een oppervlak nodig is van in totaal 50 tot 100 hectare, verdeeld over verschillende locaties. Omdat de gebieden niet permanent onder water staan, maar hooguit één keer in de paar jaar, kun je ze ook gebruiken voor andere activiteiten. Voor landbouw bijvoorbeeld, of voor sportcomplexen. Voor seizoensberging is een veel groter gebied nodig. Afhankelijk van de mate waarin het waterpeil kan fluctueren (20 of 30 centimeter), gaat het om een gebied van 650 tot 1.000 hectare. 'Om dat te realiseren moet je wel op zoek naar een combinatie van waterberging met meer permanente gebruiksfuncties, zoals woningbouw, recreatie en/of groen', stelt Bossink. Bij die zoektocht bleek weer eens dat interactie met direct betrokkenen tot creatieve oplossingen kan leiden. Onder de noemer van zogeheten project-enveloppen werden marktpartijen en maatschappelijke organisaties uitgenodigd om een gezamenlijk ruimtelijk ontwerp te maken voor een klein deel van het plangebied. De ruimtelijke uitwerkingen boden enerzijds inzicht in de wensen en ideeën van private partijen, anderzijds zijn de hieruit voortkomende ontwerpen globaal getoetst op technische en financiële haalbaarheid.

Waterwoonwijk Bij het maken van in ieder geval een deel van deze ruimtelijke ontwerpen is gebruikgemaakt van onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het kennisproject 'Bouwen met Water'. Dit samenwerkingsproject

van overheden, private partijen en kennisinstituten is gericht op het ontwerpen van een waterwoonwijk en wordt gesubsidieerd in het kader van het BSIK-programma 'Leven met Water'. Bossink: 'Innovaties ontstaan meestal pas als er druk op de ketel staat. Ook bij de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek werden we min of meer gedwongen om met creatieve oplossingen te komen. Als gevolg daarvan ontstond een interessante en ook buitengewoon nuttige wisselwerking met de onderzoekers. Door de gevoelde urgentie werden de onderzoekers uitgedaagd om met nieuwe ideeën en concepten te komen. Bovendien werden die ideeën meteen beoordeeld door de partijen die bij het proces betrokken waren en zonodig weer aangepast.' De interactie met onderzoekers leidde tot het concept van een waterwoonwijk, waar extensief wonen (circa tien woningen per hectare) wordt gecombineerd met waterberging en recreatief groen. In plaats van de gebruikelijk 6 procent beslaat het wateroppervlak in zo'n woonwijk ruim 40 procent. Water in de woonomgeving verhoogt de waarde van woningen overigens met circa 20 procent. Nog eens twee grote conferenties met marktpartijen, maatschappelijke organisaties en politici leidde tot de conclusie dat met name de westflank van de Haarlemmermeer ruimte biedt voor kansrijke combinaties van wonen, water en groen, voor zowel natuurontwikkeling als recreatie. ■

