

COLOFON

Nieuwe Marken is een gezamenlijk initiatief van:

- InnovatieNetwerk (contact: Nico Beun 070 378 5929 en Hans Hillebrand (070 378 5692)
- Stroming (contact: Gerard Litjens 024 351 2152)
- ARK (contact: Twan Teunissen 06 2044 7011).

Dit project is mede mogelijk gemaakt door de Nationale Postcode Loterij



Correspondentieadres:
InnovatieNetwerk
Postbus 19197 3501 DD Utrecht
tel. 030 378 56 94

ARK is een particuliere stichting voor natuur- en landschapsontwikkeling.

- www.ark.eu

Stroming b.v. maakt visies, plannen en projecten waarin behoud en ontwikkeling van natuur en landschap gekoppeld worden aan economische dragers (zoals delfstoffenwinning en stedenbouw) of de realisatie van maatschappelijke wensen (zoals recreatie en waterberging).

- www.stroming.nl

InnovatieNetwerk is een onafhankelijke, door het Kabinet gefinancierde organisatie die de ontwikkeling en realisatie van grensverleggende vernieuwingen binnen groene ruimte, voeding en landbouw stimuleert.

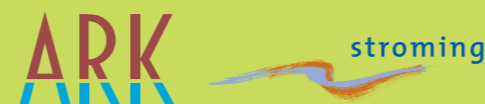
- www.agro.nl/innovatienetwerk



Nieuwe Marken

Nieuwe Marken

Wonen in je eigen natuurgebied



Marke is een begrip dat stamt uit de Middeleeuwen, waarbij bewoners van lokale gemeenschappen het bezit en gebruik van de woeste gronden regelden. Bijvoorbeeld daar waar hun vee graasde en het brandhout werd geogst. Een Marke is een aantrekkelijk model omdat het individuele en gezamenlijke belangen tegelijk behartigt. Bekende voorbeelden van Marken waren de Loenermark en de heidevelden in het Gooi.



HET CONCEPT

De kwaliteit en toegankelijkheid van natuur en landschap verhogen en tegelijkertijd tegemoet komen aan de vraag naar betaalbaar buiten wonen. Het concept Nieuwe Marken maakt dat mogelijk. Door het bouwen van kleine aantallen woningen in lage dichtheden komen financiën beschikbaar voor de ontwikkeling van nieuwe, toegankelijke en streekeigen natuurgebieden. Gebieden die duurzaam beheerd gaan worden door de nieuwe bewoners gezamenlijk. Hierdoor zal de ruimtelijke kwaliteit en de toegankelijkheid met sprongen vooruit gaan. En dat is hard nodig, want op veel plaatsen is de landbouw niet meer de vanzelfsprekende beheerder van het landschap en slaat de verrommeling toe.

DE HUIDIGE SITUATIE

De vraag naar woningen in een landelijke omgeving overtreft al jaren het aanbod. Dat leidt tot torenhoge (grond)prijzen. Het ruimtelijk planbureau schat de vraag naar buitenwoningen op 70 tot 130 duizend. Buiten wonen is dus slechts bereikbaar voor de ‘happy few’ en als gevolg van het restrictieve woningbouwbeleid komt daar ook geen verandering in. Nieuwe woningen worden nu vooral gebouwd in de stadsranden, in hoge dichtheden. Hoewel het restrictieve beleid primair bedoeld is om aantasting van het landschap te voorkomen, werkt het averechts: de woningen in de stadsrand worden vaak slecht ingepast in het landschap. Bovendien wordt zelden iets geregeld voor de financiering van het beheer van de omgeving. Tot dusver werd die omgeving geleverd als kosteloos bijproduct van de landbouw. Maar naarmate de landbouw meer op de wereldmarkt concurreert, wordt deze relatie lastiger: de eisen die de internationale concurrentie stelt sporen lang niet altijd met de eisen die de burgers/gebruikers van het landschap stellen. Daarom is er behoefte aan nieuwe kosten dragers voor het landschap.

NIEUWE MARKEN

Via het concept Nieuwe Marken worden twee vliegen in één klap geslagen: er komt een nieuw, toegankelijk en streekeigen natuurgebied en er worden betaalbare, goed ingepaste woningen gebouwd. Het nieuwe natuurgebied is gezamenlijk eigendom van de bewoners, die ook samen zorgen voor het beheer. Door middel van een constructie, vergelijkbaar met een Vereniging van Eigenaren (maar dan voor een veel groter en publiek toegankelijk gebied), worden de financiële middelen verschaft. In een Nieuwe Marke wordt zo de oude praktijk van de Middeleeuwse marke op eigentijdse wijze ingevuld. Daarbij worden wonen en natuur in het gebied gecombineerd met andere maatschappelijke functies zoals het leefbaar houden van het landelijk gebied, extra waterberging, recreatief gebruik en zorg. Voor gemeentes en omwonenden is het een aantrekkelijk vooruitzicht dat bewoners weer de verantwoordelijkheid nemen voor hun eigen leefomgeving.

RANDVOORWAARDEN NIEUWE AANPAK

Een Nieuwe Marke moet aan een aantal randvoorwaarden voldoen om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te kunnen waarborgen. Die randvoorwaarden zijn:

- **Voldoende omvang:** Om ruimte te scheppen voor hoogwaardige, en voor het publiek toegankelijke natuur én voor andere functies bedraagt de minimum grootte van een Nieuwe Marke 50 hectare.
- **Lage woningdichtheid:** Niet meer woningen bouwen dan nodig is om de gewenste oppervlakte groen te realiseren; met een maximum van 5% bebouwd oppervlak.

Bij een verhouding van woningbouw ten opzichte van natuur van 1:20 kan er *echte* ruimtelijke kwaliteit worden gerealiseerd. Dit wordt zodanig juridisch vastgelegd dat de gebieden naderhand niet alsnog dichter bebouwd kunnen worden. Het gezamenlijk eigendom vormt daarvoor de garantie; er is dan namelijk toestemming nodig van de Vereniging van Eigenaren.

- **Passende woningen:** De nieuwe woningen moeten qua vormgeving en ligging passen bij de (nieuwe) identiteit van het landschap. Dit wordt vastgelegd in een programma van eisen ten aanzien van de bebouwing.
- **Passende natuur.** Bij de inrichting van het landschap wordt rekening gehouden met de unieke kwaliteiten van het gebied. Dit kan een inrichting zijn gebaseerd op de natuurlijke processen die in een gebied spelen (bijvoorbeeld moerasontwikkeling met een natuurlijk peilbeheer) of uitgaan van een lokaal veel voorkomend cultuurlandschap (bijvoorbeeld hooiland begrensd met houtwallen). Ook dit wordt vastgelegd in een programma van eisen.
- **Gezamenlijk beheer:** De eigenaren zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het duurzame beheer. Dat wil zeggen dat zij het gezamenlijk uitvoeren, of laten uitvoeren en de kosten omslaan. Dit wordt juridisch geborgd aan de onroerende zaak.

Overwogen kan worden om op langere termijn ruimte te bieden aan de veranderende wensen van de bewoners. Sommige randvoorwaarden zouden voor altijd vast moeten liggen (bijvoorbeeld de maximale woningdichtheid en beheer), terwijl andere met instemming van een meerderheid van de bewoners op termijn aangepast zouden kunnen worden (bijvoorbeeld de inrichting van het gemeenschappelijke natuurgebied).



VOORBEELD VAN EEN NIEUWE MARKE

Een Nieuwe Marke moet, wil zij werkelijk (ruimtelijke) kwaliteit opleveren, passen in het landschap – cultuurhistorisch én ecologisch. Daarom zal een Nieuwe Marke aan de kust of in het bos er anders uitzien dan in het veenweidegebied. De schets hieronder betreft een mogelijke inrichting van een ‘Veenmarke’ in het laagveenlandschap van West Nederland.

- De totstandkoming van deze Veenmarke vindt als volgt plaats (nummers zie kaart):
- 1 Er wordt een nieuwe ‘ontginningsas’ aangelegd in de vorm van een ca 50 meter brede slingerende waterloop (vergelijkbaar met lokale riviertjes), met aan weerszijden lage, brede kaden. De watergang is toegankelijk voor recreatievaart.
 - 2 Vanaf de nieuwe watergang naar het noorden worden landbouwgronden, door het opzetten van het waterpeil, omgezet in moeras en rietland (functie: natuur, rietproductie, waterberging, ecotoerisme).
 - 3 De noordelijke kade langs de watergang wordt bebouwd. De kavels hebben de breedte van de vroegere percelen, zodat de karakteristieke structuur behouden blijft. Op een aantal percelen worden 3-4 kleinere huizen voor starters gegroepeerd. De overige woningen vallen grotendeels in de hogere prijsklassen.

- 4 De grond naar het zuiden behoudt zijn agrarische functie. De zuidelijke kade is toegankelijk voor recreatief gebruik, zoals wandelen en fietsen

De Veenmarke draagt bij aan de totstandkoming van bijna 500 hectare moeras- en rietland; natuur die karakteristiek is voor het laagveengebied. Het gebied dient tijdens extreme neerslag als berging voor overtollig water vanuit de omliggende polders en bewoonde gebieden. Tijdens droge perioden is het gebied juist een leverancier van water. Voor de recreant is in het gebied veel te beleven: varen over het nieuwe riviertje, kanoën over de laagveenplassen en wandelen of fietsen over de nieuwe kades. Het geheel is doorgerekend en financieel haalbaar. Voorwaarde daarbij is dat de grond tegen landbouwwaarde gekocht kan worden. Met een flexibel ontwerp – de nieuwe ontginningsas en de plaats van de woningen kan variëren in ligging – kan speculatie met de grond voorkomen worden.

WAT MOET ER VERANDEREN OM DIT TE LATEN GEBEUREN?

Nieuwe Marken kunnen worden gerealiseerd: zij zijn financieel haalbaar en planologisch mogelijk. De totstandkoming van Nieuwe Marken is afhankelijk van vier factoren:

Locatie zonder speculatie

Nieuwe Marken kunnen overal in Nederland worden gerealiseerd. De benodigde grond ligt niet op de schaarse en voorspelbare uitbreidingslocaties van stad of dorp, maar op onverwachte plaatsen, waar niemand aan woningbouw in de klassieke zin denkt. Grote delen van het buitengebied in Nederland lenen zich hiervoor. Ook *binnen* een Nieuwe Marke ligt de precieze locatie van de woningen in het totale plangebied niet van tevoren vast. Deze eigenschappen maken het mogelijk om grondspeculatie tegen te gaan en grond tegen agrarische waarde aan te kopen.

Commerciële gebiedsontwikkelaar

De tweede voorwaarde is dat gewerkt kan worden met een projectontwikkelaar die verder kijkt dan de kavelgrenzen van de bebouwing. In feite dienen de brede scope van gebiedsontwikkeling en de slagkracht van projectontwikkeling gecombineerd te worden in één initiatiefnemer die de totale ontwikkeling in gang zet en bewaakt en ook over de financiën beschikt om de verschillende stappen te zetten.

Bestuurlijk vertrouwen en lef

Vervolgens is het van belang dat er vertrouwen is tussen deze initiatiefnemer en de verantwoordelijke overheden. Provincies en gemeenten kunnen met de Nota Ruimte in principe Nieuwe Marken toestaan en realiseren, maar in de praktijk zullen bestuurders gevonden moeten worden die hun nek durven uit te steken om de planologische barrières te slechten.

Onweerstandbaar aanbod voor de omgeving

De meerwaarde van een Nieuwe Marke moet overtuigend zijn voor omwonenden en andere belanghebbenden (gemeente, natuur- en milieuorganisaties). Zeker wanneer de ruimtelijke kwaliteit van een gebied bedreigd wordt – door de autonome ontwikkeling of door nieuwe plannen – kan een Nieuwe Marke een oplossing zijn. Ook lenen Nieuwe Marken zich uitstekend voor het realiseren van ‘groene’ ambities waarvoor geen financiering maar wel draagvlak bestaat.

TOT SLOT

Wij zijn van mening dat Nieuwe Marken kunnen ontstaan op plaatsen waar alle vier bovengenoemde ingrediënten samen komen. Als u meer informatie wilt, dan kunt u contact met ons opnemen (zie colofon).