

# URBAN LAB 2

DESTINATION RIJSENHOUT | VERSLAG 25 APRIL 2018



**Joost Valk**  
**Janpeter Eilander**  
**Yourick Fokker**  
**Martijn Lugten**  
**Jurgen van der Ploeg**  
**Freek Loos**  
**Martine van Vliet**

**Verslag: Tikken en Meer**  
**Moderator: Bart Cosijn**

**Bij de expertmeeting staat de ontwikkeling van Tiny Houses centraal, met diverse presentaties over ontwerp, investeringsmodellen, geluidsadaptief bouwen, tijdelijkheid, inclusiviteit, circulariteit, spelregelkaarten en mogelijke locaties in Haarlemmermeer. Presentaties door Jurgen van der Ploeg (FARO architecten), over Tiny TIM, Joost Valk (Vital Places) over Vital Villages en Martijn Lugten (PhD researcher University of Cambridge en NLR) over geluidsadaptief bouwen.**

**De workshop stelt kansen voor een circulair landschap centraal. Atelier Loos van Vliet geeft een inleiding met ingrediënten op weg naar het combineren van lokale context met een combinatie van initiatieven. Vervolgens werken we toe naar het maken van voorstellen en verbeeldingen op weg naar concrete stappen.**

**De start is plenair met inspiratiesprekers: Martijn Lugten (PhD researcher University of Cambridge en NLR) over geluidsadaptief bouwen en Yourick Fokker (Studio Raak) over het concept Holland water- land Park. Daarna kunnen aanwezigen kiezen voor de expertmeeting of de workshop.**

## **Introductie door Bart Cosijn**

De helft van de aanwezigen was ook bij de eerste bijeenkomst aanwezig. De mensen die voor het eerst zijn, zijn met name nieuwsgierig naar de nieuwe bestemming van het land en circulair bouwen en wonen met functies als kinderboerderij. Mensen die vorige keer wel aanwezig waren hopen met name een stap verder te zetten en meer te leren over het landschap.

## **Moed, visie en gelegenheid**

De update van Piet Brandjes toont dat is heel veel bereikt het laatste halfjaar. De ruimtelijke economische visie is bekrachtigd door de raad. Er is nu een kader waarin we kunnen ontwerpen. Stichting leefomgeving Schiphol beheert 30 mln wat is verdeeld over de regio. Voor Rijsenhout is 3 mln te verdelen onder mensen die lijden onder Schiphol. De Poldertuin is opgeslokt door een tomatenkweker, maar heeft nu wel een financiële compensatie opgeleverd. Wat nodig is: moed, visie en gelegenheid. Het ontbreekt nog een beetje aan moed, belangrijkste is visie. De regiegroep ziet graag dat de Gemeente een procesmanager beschikbaar stelt. Regiegroep heeft als wens dat de Gemeente de leegstaande kassen opkoopt en een mooi park maakt zodat er een mooie ontmoetingsplek ontstaat en de ontwikkelaars de potentie kunnen zien.



**PODIUM VOOR  
ARCHITECTUUR  
HAARLEMMERMEER  
EN SCHIPHOL**

# GELUIDSADAPTIEF BOUWEN

Martijn Lugten

Martijn Lugten geeft inzicht in geluidadaptief bouwen, een manier van bouwen waarbij wordt gekeken naar geluiddempende mogelijkheden. In Haarlemmermeer zorgt Schiphol voor veel geluidsbelasting. Tot op heden werd voor het beperken van deze overlast veelal naar technische aspecten op Schiphol en in de vliegtuigen gekeken, maar je kunt ook kijken naar omgeving. Twee dingen zijn belangrijk:

1. Effect stedelijke vorm / materialen
2. Effect beleving stedelijke omgeving.

Wat gebeurt er rondom een gebouw tijdens het overvliegen? Op meetlocatie is bekeken hoe gebouwen zich gedragen, hebben gebouwen effect? Martijn laat voorbeelden zien en licht het onderzoek toe. Gebouwen kunnen als een geluidsbarrière functioneren. Er kunnen wel degelijk grote verschillen ontstaan tussen gebouwen; het is van belang hoe er gebouwd wordt. De meest optimale manier van bouwen in Rijsenhout: de ideale hoogte van de gebouwen berekenen en het juiste bouw materiaal gebruiken.

Er is een Toolbox voor ontwerpers om te zien of gebouwen gebruikt kunnen worden om het omgevingsgebied te optimaliseren. Hoe kun je op een zo duurzaam mogelijke manier bouwen in combinatie met akoestisch dempend element.

Vragen tot slot

Hoe ga je om met geluidsbronnen die zich verplaatsen? Een bepaalde radius rondom de luchthaven zal weinig veranderen, maar zeker voor gebieden die verder van de luchthaven afliggen is het raadzaam op gebouwniveau geluidsmaatregelen te nemen.

Wat is het effect van de bouwen langs A4?

Dit effect zal niet heel groot zijn.

Wat is uw advies aan de beleidsmakers?

Behoud de contouren van het huidige beleid, maar wees bereid uitzonderingen te maken voor de ontwikkeling van geschikte gebieden.

# HOLLAND WATER-LAND PARK

Yourick Fokker

Yourick Fokker (Studio Raak) is specialist in het bedenken, uitwerken en realiseren van nieuwe producten, diensten en bijzondere locaties. Hoe kunnen particulieren en organisaties inzetten op waardevermeerdering?

Wat opvalt in Rijsenhout zijn de lege kassen die op een andere manier ingezet kunnen worden. Het kan passen binnen een landelijk initiatief 'Holland water-land' dat het historisch verhaal van Nederland wil vertellen. Er komt vanaf september een 11-delige tv-serie over dorpen met typisch Hollands DNA. Dit concept zou Park 21, de Stelling van Amsterdam waaronder de forten en Geniedijk, de Ringvaart en de lintbebouwing van Rijsenhout heel goed kunnen oppakken; het verhaal doorgeven.

## Zoek elkaar op

Het is belangrijk om elkaar op te zoeken en kijk waar de gemeente enthousiast van wordt. Gemeente wil een onderbouwd plan; er zijn veel kansen voor Rijsenhout zoals nieuwe vormen van wonen:

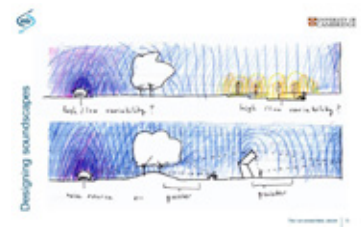
- Tiny wonen (tijdelijkheid= 10 jaar)
- Landschapshotel
- Knooperven

Een goed voorbeeld is Culemborg met de eco-wijk Eva Lanxmeer, autovrij en zonder schuttingen maar met in elke tuin een moestuin.

Concrete vervolgstappen kunnen zijn:

- Locaties
- Plan
- Bestemming
- Gebruiker
- Belegger

Waterschap Rijnland roept op om plannen direct te melden bij waterschap: zoek elkaar op, deel en kijk naar overeenkomsten.



# EXPERTMEETING TINY HOUSES

**Bij de expertmeeting staat de ontwikkeling van Tiny Houses centraal, met diverse presentaties over ontwerp, investeringsmodellen, geluidadaptief bouwen, tijdelijkheid, inclusiviteit, circulariteit, spelregelkaarten en mogelijke locaties in Haarlemmermeer. Presentaties door Jurgen van der Ploeg (FARO architecten), over Tiny TIM, Joost Valk (Vital Places) over Vital Villages en Yourick Fokker (Studio Raak) over Tiny Towns.**

## **Vital Villages (Joost Valk, Vital Places)**

Het gebrek aan starterswoningen binnen Haarlemmermeer is een ingewikkeld probleem. Stel dat je een huis op je rug krijgt, een soort slakkenhuis. Een module die je overal kunt neerzetten en wanneer je bijvoorbeeld gaat samenwonen aan elkaar kunt 'klikken' en kunt uitbreiden en afschalen wanneer je hier behoefte aan hebt: van Tiny House naar villa.

De opbouw gebeurt met Holts 100 wanden, duurzame en kwalitatief uitstekend materiaal van 100% hout. Per seconde groeit in Zuid Duitsland 4m<sup>2</sup> hout en in Oostenrijk 1m<sup>2</sup>. Houtgebruik betekent dus niet direct ontbossing, maar stimuleert verstandig bosbeheer. In Duitsland worden hier al familiehuizen mee gebouwd.

Stel een huis voor als oogstend huis, een circulair object. Massief en radicaal circulair is Vital Village. Overigens is het wonen in een houten huis ook bevorderlijk voor de gezondheid.

Vital Villages wil sociale experimenten de ruimte geven: samenwonen met vrienden, mantelzorgers, groentekwekers, kunstenaarsdorp. De infrastructuur kan met clickable roads aangelegd worden en eventueel ook weer worden verplaatst. De elementen van clickable roads worden gemaakt van oceaanplastic. Er kunnen ook hier allerlei soorten huizen geplaatst worden, van heel klein tot villa.

Valk roept op tot een testcase; ga het gewoon doen. Uitvinden, leren en het op andere plekken beter doen. In een village is geen persoonlijk bezit, maar worden auto's, boormachines en elektrische fietsen gezamenlijk gebruikt. Een maatsysteem wat universeel is en altijd zal

blijven, is de Fibonacci reeks; 1, 3, 5 enz. Dit ligt heel dicht bij hoe de natuurlijk zich aan het organiseren is en levert veel diversiteit op.

## **Praktische vragen**

Hoe kun je een auto delen als iedereen tegelijkertijd naar zijn werk moet en dan die auto nodig heeft?

Hier zullen onderling afspraken over gemaakt moeten worden. Met een elektrische fiets kun je ook heel ver komen.

Als er een Vital Village in Rijsenhout komt, is dit dan alleen bestemd voor Rijsenhouters?

Nee, niet perse. Het zou Haarlemmermeer breed aangepakt kunnen worden.

## **Is er zicht op een locatie?**

Binnen Haarlemmermeer is zicht op vijf concrete locaties, maar er moet nog een verbinding ontstaan. We blijven zoeken naar grond en tijdelijke bestemming.

Bij wie ligt de behoefte voor dit soort woonvormen?

Het is ingegeven door een tekort voor jeugd, maar ook voor gescheiden ouders: spoedzoekers. Spoed en betaalbaar is de behoefte.

## **Wat gaat het kosten?**

Vanuit de huurgedachte: €500 per maand per persoon. Hierbij is rekening gehouden met een leefruimte van 25m<sup>2</sup> per persoon

Mensen kunnen zelf kiezen wat zij willen afnemen aan faciliteiten (verwarming etc.) Infra is hierin gedekt.

Kader ? 3 dingen moeten veranderen:

- Handel in grond
- Handel in arbeid
- Handel in geld; met geld geld maken gaat alles kapot.

Er wordt gedacht in cycli van 10 jaar. In de tweede periode is dan al een deel afgelost wat je kunt omzetten in huurverlaging. Men kan ook mede-eigenaar worden met wonen en veiligheid als garantie. Drie belangrijkste dingen voor een mens: voedsel, onderdak en sociale cohesie.

Hoe gaan we zoekers naar plekken en mensen die plekken hebben verbinden? Valk wil dit organisch laten gebeuren. Zodra er grond beschikbaar is, kan gestart worden.



## Tiny TIM (Jurgen van der Ploeg, FARO architecten)

Tiny Tim heeft naam gemaakt als huisje dat helemaal zelfvoorzienend is en wat je kunt neerzetten zonder infrastructuur. TT was te zien tijdens Fab Lab Amsterdam en de Bouwexpo in Almere.

Jurgen geeft een toelichting op de verschillende modellen. Het gaat om een ruimte van 27 m<sup>2</sup>. Dit heeft het praktische voordeel dat er kant en klare meubels in kunnen. Bij een kleiner huis moet alles op maat gemaakt worden, wat veel geld kost. Regenwater en urine worden gezuiverd door een groene wand.

Ontlasting versnelt compostering.

In Haarlem heeft een wethouder in een huisje geslapen.

Hij was enthousiast en nu is er voor tien jaar grond beschikbaar gesteld.

De interesse is groot bij mensen die niet veel te besteden hebben. Voor een tijdelijke locatie krijgt men geen hypotheek. FARO zoekt mensen met geld die willen investeren tegen 5% rendement voor 10 jaar.

Praktische vragen & opmerkingen

Moet er huur betaald worden voor de grond?

Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden als voor stadslandbouw.

Ik zou er graag willen wonen, interessant concept. Mensen hebben niet veel spullen nodig. Je gaat hier automatisch leven met wat je nodig hebt. Het mobiele aspect zorgt voor veel vrijheid.

## Samenvattend:

- Er is veel regelgeving. Hoe kunnen we hier mee omgaan? Regels tijdelijk versoepelen.
- Mensen moeten leren vragenstellen.
- Luchtkwaliteit en licht zijn twee belangrijke aspecten om gezond te bouwen. Blijf niet in normen en regels hangen.
- Regels zijn gesteld met de beste bedoelingen en uit zorg voor de mens, maar sommige regels blijken niet zo goed.
- Zorg dat je bestuurders op tijd betreft bij de plannen.
- Een volgende stap zou zijn: Out of the box denken en besturen.
- Blijf experimenteren en inspireren!
- Een Research & Development zone om te experimenteren is een goed idee (of spelregelkaart).
- Wensen van experts:
  - o Circulair
  - o Verplaatsbaar
  - o Modulair
  - o Gezond
  - o Lego structuur
- Er ligt te veel grond braak waar iets mee kan en er is te veel vraag vanuit spoedzoekers\*\*.
- Vergroten van de aantrekkelijkheid van de gemeente door aantrekken tiny house.
- Zoek elkaar op!

\*\*woningzoekenden met een urgentie, van jong tot ouder, gescheiden, startend enz

Hoe zet je een eerste stap? Tijdelijk ontheffing aanvragen door een initiatiefnemer en een akkoord bij de grondeigenaar. Eigenaar goed voorlichten. Het nieuwe college heeft mandaat om binnen acht weken toestemming te geven.

Grondeigenaren worden opgeroepen zich te melden zodat er een tijdelijke ontheffing aangevraagd kan worden. Hetzij voor een R&D oplossing, hetzij voor een andere inrichting.



# Plenaire afsluiting

**De workshop stelt kansen voor een circulair landschap centraal. Atelier Loos van Vliet geeft een inleiding met ingrediënten op weg naar het combineren van lokale context met een combinatie van initiatieven. Vervolgens werken we toe naar het maken van voorstellen en verbeeldingen op weg naar concrete stappen**

## Workshop Circulair Landschap

Tafel 1:

Gemengd gezelschap: oud, jong en mensen uit het gemeentelijk bestuur.

Inspirerend, maar wel een tweesporenbeleid.

1. Er is geen jongerenhuisvesting, we zitten vast aan oude tuinbouw en Schiphol belemmert ons.
2. Denk niet aan belemmeringen en vanuit het oogpunt van tijdelijkheid. Koppel aan recreatief, een tiny vorm, tijdelijk wonen.

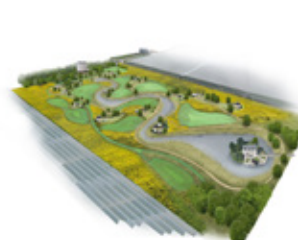
Het tweestromenbeleid is niet uitgewerkt tot een collectief. De Olmenhorst heeft vanuit een agrarisch bedrijf iets omgebouwd naar ook andere bestemmingen en heeft geen enkele regelgeving als beperking gevoeld. Welke waarden wil je vooropstellen, daarin kun je succesvol zijn. Als we niets doen dan wordt niet opgelost. Martijn Lugten vult aan: begin in simpele vorm en overtuig beleidsmakers dat er geen belemmering is van geluid.

Tafel 2:

- Economische visie: verbindingen vanuit Haarlem mermeer (Park 21) naar Westeinderplassen.
- Regiegroep wil woningen bouwen in een land huis voor 60 plussers. Zij zien een praktisch mobiliteitsprobleem in Tiny Houses.
- Kassen inzetten voor voorzieningen die ook werkgelegenheid bieden (bijvoorbeeld skelterbanen).
- Rijsenbos/Reizenbos: Compensatiebos van Schiphol. Nodig: luchtvaartmaatschappij, Schiphol en provincie.
- Het water benutten. Hoe kun je Rijsenhout 'omkeren' (niet met rug naar het water) voor recreatieve vormen.
- Klein beginnen, maar je moet ook starten.

Er is behoefte aan een zone waar geëxperimenteerd kan worden.

Yvonne Lub sluit de bijeenkomst en dankt alle aanwezigen voor hun bijdrage en komst. Het verslag wordt nagestuurd. De mensen die zich niet hadden aangemeld worden verzocht hun contactgegevens achter te laten.



# CIRCULAIR LANDSCHAP

WORKSHOP | VERSLAG 25 APRIL 2018



**Workshopleiding en verslag:  
LOOS van VLIET**

**De inleiding laat in 4 voorbeelden zien hoe ondernemend Rijsenhout initiatieven kan ontplooiën waarin innovatie, duurzaamheid, werkgelegenheid en recreatieve kwaliteit gecombineerd kan worden. Het beoogde doel van de workshop om andere concrete initiatieven te bedenken wordt met instemming al snel verlaten om dat er andere prangende kwesties zijn die om aandacht vragen.**

## WERKGROEP 1

### **Rijsenhout op slot!**

Er zijn al veel ideeën over wat er zou kunnen gebeuren en een ruimtelijke visie maar het blijkt erg lastig om een initiatief gerealiseerd te krijgen. Initiatieven met onder andere permanente bewoning stuiten op het Luchtvaart Indelings Besluit. Er is grote behoefte aan woningen voor jongeren omdat de gemeente in ras tempo vergrijsd. De overheid blijkt echter niet plooibaar in het vinden van praktische oplossingen voor dit vraagstuk.

### **Perspectieven?**

Het LIB blokkeert het ontwikkelen van nieuwe woningen. Er is behoefte te zoeken naar openingen. Hiervoor zijn een aantal aandachtspunten benoemd.

1. Het is van belang om deskundig advies te hebben van de exacte mogelijkheden en beperkingen van het LIB. Deze deskundigheid ontbreekt.
2. Onderzoek naar geluid(beleving) in de woning en in de buitenruimte kan mogelijk leiden naar een evenwichtiger interpretatie van het LIB. De presentatie betreft geluidreducerend ordenen van woningen biedt hier mogelijkheden toe.
3. Het kan interessant zijn om de grenzen van het LIB te verkennen en initiatieven te ontwikkelen die passen in het toeristisch/recreatief kader, duurzaam zijn van opzet en gebaseerd zijn op niet permanente bewoning zodat de bestemming van de gronden hierop aangepast kunnen worden. Flex wonen zou mogelijk een interessant onderzoeksthema zijn.



**LOOSVANVLIET**  
atelier voor stedenbouw, landschap, architectuur

**PODIUM VOOR  
ARCHITECTUUR  
HAARLEMMEEF  
EN SCHIPHOL**

### **Dilemma**

Er zijn veel ouderen met grond en kassen. Hier zit hun pensioen in. Als de grond niet omgezet kan worden in bouwgrond zijn er investeringen nodig om tot renderende initiatieven te komen. Vaak is er onvoldoende investeringskapitaal aanwezig en speelt de leeftijd parten. Jongeren hebben wel energie en ideeën maar hebben geen grond, geen woning en geen kapitaal. Er is behoefte aan een katalysator om ontwikkelingen in beweging te zetten.

### **Van onder op**

Er zijn in Rijsenhout veel mensen die uitkijken naar ontwikkeling en wachten op gemeentelijk initiatief. De gemeente kijkt vooral naar initiatief vanuit de markt. De ervaring is dat er niet veel gebeurt. Het is daarom beter om van onder op te gaan werken. De vraag is hoe pak je dat aan? Onder de workshopleden is een ervaringsdeskundige uit Lissebroek. Hij transformeerde zijn familiebedrijf 'landgoed Olmenhorst' om tot een bedrijf met recreatief medegebruik. De inkomsten komen behalve uit het plukken en proeven uit aanvullende voorzieningen zoals evenementen, workshops, horeca etc.

### **Pilot**

De workshop besluit met de constatering dat er behoefte is aan een pilot waarin de mogelijkheden verkend worden en de resultaten gedeeld worden met de samenleving.

## **WERKGROEP 2**

### **Wonen**

Er is een grote behoefte aan extra woningen in Rijsenhout. De verwachting is dat er 400 woningen bij kunnen. Het LIB vormt hier een hindernis in. De dialoog is echter bedoeld om in oplossingen te denken en niet in belemmeringen. Er wordt een kans gezien in het ontwikkelen van een landgoed voor oude kwekers. De kwekers wonen rond om aan de rand van een zelfvoorzienend landgoed. Het landgoed biedt een gemeenschapsruimte voor verblijf, kweek van voedsel,

waterberging en innovatie. Het ontwikkelen en realiseren van het landgoed biedt werkgelegenheid. Een tweede gedachte is inspelen op 'short stay'. Tot vier maanden bewoning wordt aangemerkt als short stay. Wordt de woning langer bewoond dan wordt dat aangemerkt als permanente bewoning. De vraag is hoe je hier creatief mee kunt om gaan. Te denken valt aan verplaatsbare woningen of bewoning door steeds andere bewoners, bijvoorbeeld een hotelwoning.

### **12/12 trekkers**

Het zou goed zijn jaarronde trekkers te vinden voor in de kassen met zo mogelijk werkgelegenheid voor de ouderen. Suggesties hiervoor waren:

- Skelterbaan
- Activiteiten voor de jeugd
- Zonne-energie

### **Groene structuur**

De kuststrook, de Haarlemmermeer en de Westeinder liggen als zones naast elkaar. Rijsenhout ligt op het randje van de Haarlemmermeer met zijn rug naar de Westeinderplas. Wat mist zijn stevige groene en blauwe West-Oost verbindingen. Er zijn nu vier vrij smalle verbindingen gepland maar dat levert niet de krachtige verbinding die Riek Bakker ooit voor de Westeinderplas ter breedte van het park van de 21ste eeuw. Bij die groene verbinding hoort ook een blauwe verbinding en elektrisch vervoer, bijvoorbeeld een kabelbaan of elektrische bus waarmee ook de A4-barriere geslecht kan worden. Rijsenhout ligt op de scheidslijn land/water. Het wordt tijd dat Rijsenhout zich naar het water toe keert bijvoorbeeld:

- Watersportrecreatie
- Wandelrecreatie
- Verblijfsaccommodatie voor passanten
- Nieuwe verbindingen zoals een sluis bij het fort

### **Kansen rond Schiphol**

Innovatie in Rijsenhout met een pilot geluidsadaptief bouwen Recreatief verblijfspark voor gestrande passagiers met een overstaptijd van langer dan 8uur. Groene compensatie vliegrijden in Rijsenhout.

## **Het Rijsenbos**

De CO<sub>2</sub>-uitstoot van een vlucht naar Bali heeft een omvang van 20.000 bomen. De KLM biedt de mogelijkheid om bij het boeken van een vlucht een boom te adopteren. Enkel in de workshop hebben dit ook wel eens gedaan. In de groep ontstaat het idee om een uitstootbos aan te leggen, een Rijsenbos(reizenbos). Niet alleen als compensatiebos van de KLM, maar van alle andere luchtmaatschappijen! Zo een bos vermindert het CO<sub>2</sub> in de atmosfeer, filtert de lucht, vertraagt de water runoff, levert grondstof(hout) en biedt ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast vormt het een positief recreatief statement voor de klimaatproblematiek en geeft het iets positiefs terug aan de mensen die er het meest last van hebben.

## **Wie pakt het op?**

- Er is een trekker nodig. Het Podium voor de Architectuur / de Regiegroep?
- Er is een gebiedsregisseur nodig.
- Er zijn fondsen nodig: KLM/Schiphol
- Er is een locatie-overstijgende overheid nodig, de Provincie
- Ontwikkelaars
- Coöperatie van grondeigenaren (grondbank)
- Stichting Leefomgeving

## **ACTIE!**