



Door de bomen

Over versterken van natuurnetwerken
& buitenstedelijk ontwikkelen.

Door de bomen, *HET BOS* *WEER ZIEN*



Het concept 'Door de bomen' van Staatsbosbeheer en Heijmans zet een nieuwe standaard. Een standaard voor duurzame gebiedsontwikkeling in de buitengebieden van Noord-Brabant, welteverstaan. Het doel ervan is om de ecologie van bestaande natuurgebieden te versterken, terwijl we tegelijkertijd ruimte creëren voor woningbouw.

Door natuurgebieden te vergroten of met elkaar te verbinden, creëren we namelijk meer groene woonruimte voor mens en dier, doordat er nieuwe kansen voor biodiversiteit ontstaan. De woningen die we in deze nieuwe natuur realiseren, bieden bovendien een oplossing voor het woningvraagstuk in de regio.

Het concept 'Door de bomen' draagt zo bij aan een robuuste, gezonde natuur én leefomgeving.



heijmans



INHOUD

Inleiding

1. Het kan samen	7
Drie opgaves	
Cijfers	
2. Grotere schaal	27
Verbinden	
Kernwaarden	
3. Waar	35
Randvoorwaarden voor zoekgebieden	
Verbinding zoeken	
4. Hoe	41
Ruimtegebruik	
Clusteren & verbinden	
Tien ruimtelijke principes	
Geworteld in het landschap	
Een palet aan bostypologieën	
Vervlechten wonen & natuur	
Op eigen benen	
Wie past bij de plek?	
Met wie	

Nawoord



1. Het kan samen.

Nederland kampt met verschillende complexe ruimtelijke uitdagingen, waaronder:

- Natuurversterking
- Woningbouwopgave
- Transformatie buitengebied

Staatsbosbeheer en Heijmans willen niet afwachten, maar proactief aan de slag gaan met oplossingen. Dat vraagt om het maken van grote keuzes. Wij doen een stap naar voren en stellen dat een fundamenteel andere werkwijze nodig is. Ook bij gebiedsontwikkelingen.

VERSTERKING VAN DE NATUUR

Noord-Brabant is rijk bedeeld met natuur. Dat weelderige groen ziet er geweldig uit, maar onzichtbaar is dat deze natuur onder druk staat.

Ten opzichte van een paar decennia geleden is er sprake van natuurherstel, maar dat gaat niet snel genoeg. Daardoor halen we de gestelde Europese doelen niet. Bovendien is het herstel nu vooral te danken aan de toename van 'algemene' plantsoorten. Zeldzame plantsoorten verdwijnen juist langzaam maar zeker. Dat zijn planten die hoge eisen stellen aan de kwaliteit van hun leefgebied. En soorten die kenmerkend zijn voor het agrarisch landschap. Door verdroging, vermesting, verzuring, slechte bodem- en waterkwaliteit en een gebrek aan ruimtelijke samenhang en stikstofdepositie vervlakt de biodiversiteit in Noord-Brabant. Om het tij te keren zijn er écht andere maatregelen nodig.



IMMENSE WONINGBOUWOPGAVE



De economie van Noord-Brabant groeit als kool. Goed nieuws zou je zeggen, maar dit gaat gepaard met groei-pijn. Dat zien we vooral op de woningmarkt. Voor 2040 zouden er naar schatting minimaal 70.000 woningen bij moeten komen in de Metropool Regio Eindhoven. Dat is een flinke woningbouwopgave waaraan elke gemeente in de provincie zijn bijdrage moet leveren. Zo niet, dan groeit de druk op de woningmarkt verder. Dat heeft weer gevolgen voor de betaalbaarheid en bereikbaarheid van woningen voor een steeds grotere groep mensen uit Noord-Brabant.

TRANSFORMATIE BUITENGEBIED

De buitengebieden van Brabant kenmerken zich door uitgestrekte landbouwgronden, natuurgebieden en karakteristieke dorpen. Historisch gezien is dit landschap vooral agrarisch benut, maar de druk op deze gronden neemt toe. Boerderijen verdwijnen, en er is behoefte aan nieuwe invullingen die zowel de natuur versterken als ruimte bieden voor wonen. Door deze gebieden zorgvuldig te transformeren, kunnen we de ecologische waarde vergroten en nieuwe verbindingen leggen tussen bestaande natuur. Tegelijkertijd bieden ze kansen voor woningbouw die past in het landschap, zodat mensen kunnen wonen in een groene, gezonde omgeving die volhoudbaar is.

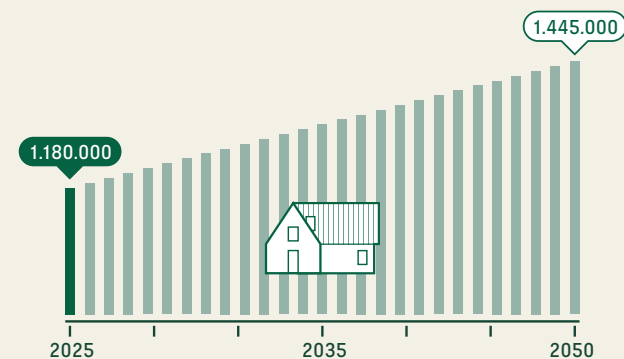
"NATURE IS NOT A PLACE
TO VISIT. IT IS HOME"

- Gary Snyder

DE CIJFERS

Harde getallen maken goed duidelijk wat de omvang is van de ruimtelijke opgaven waar Noord-Brabant voor staat. Hier een overzicht van deze getallen.

1. Woningvraag in Noord-Brabant



Elk jaar van de komende 25 jaar moeten er 10.600 woningen bijkomen om aan de woningvraag in Noord-Brabant te voldoen.

In de komende 20-25 jaar heeft Noord-Brabant een grote woningbouwopgave: tegen 2050 zijn er naar verwachting ongeveer 1.445.000 woningen nodig in de provincie. Dat betekent dat er nog zo'n 265.000 woningen extra nodig zijn.

De schaal waarop wij denken en werken, maakt ons concept uniek.

We denken én doen groter dan de gebruikelijke schaal van gebiedsontwikkelingen. Daarmee kunnen we het buitengebied fundamenteel veranderen, ecologische waarden toevoegen én de druk op de woningmarkt verlichten.

2. Biodiversiteit



De populatie Landdiersoorten nam met 27 procent (!) af in slechts enkele decennia, sinds 1990.



Alle plannen om meer bomen te planten ten spijt: de hoeveelheid bomen neemt in Nederland de laatste jaren structureel af.

Ook de populatie Landdiersoorten daalde flink (27%), net als het aantal Nederlandse natuurgebieden (55%). Juist die natuurgebieden zijn cruciaal voor de biodiversiteit. Maar ook woonwijken kunnen hieraan bijdragen.

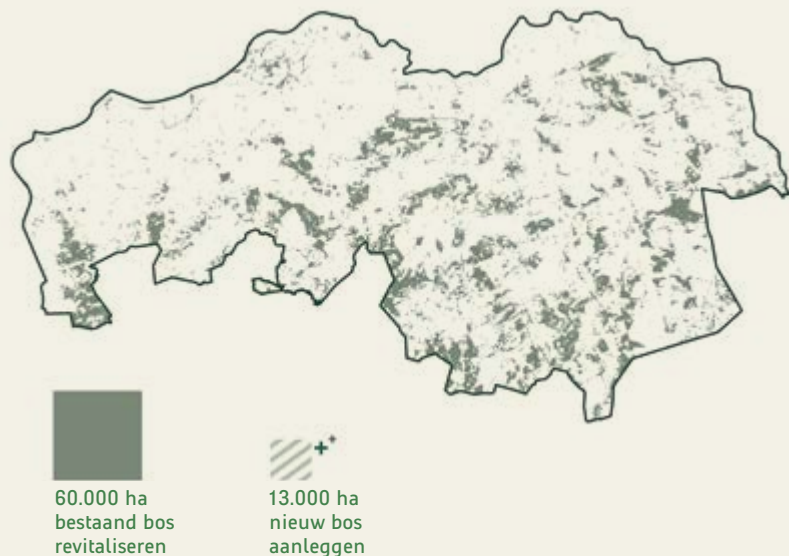


Ook het aantal natuurgebieden daalde, met maar liefst 55 procent.



Bron: Biodiversiteit niet te vatten in één cijfer | Natuurpuntencalculator maakt biodiversiteit meetbaar-SwecoNL | Drie voorbeelden dat natuur, biodiversiteit en woningbouw samen kunnen – Gebiedsontwikkeling.nu

3. Bosuitbreiding



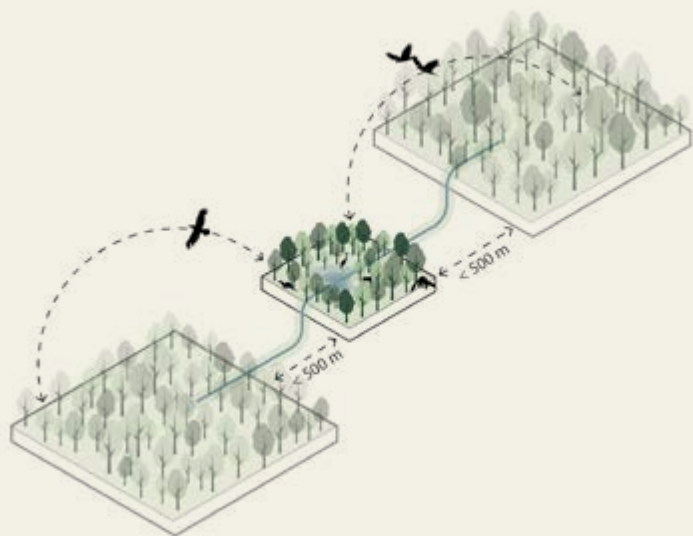
Het huidige areaal bos in Noord-Brabant bestaat zo'n 70.000 hectare (14% van het oppervlak). Vanuit de historie is bos al verbonden met Brabant. De Provincie Noord-Brabant heeft in de Brabantse Bossenstrategie doelen gesteld met betrekking tot bosuitbreiding en het weer gezond maken van bestaand bos. Dat draagt o.a. bij aan het vastleggen van CO₂, verbeteren van luchtkwaliteit, herstel van de biodiversiteit in het bos en de bodem, en het herstel van watersystemen. In 2030 moet er 13.000 ha nieuw bos gerealiseerd zijn. Tegen 2050 moet van het bestaand bos 60.000 ha gerevitaliseerd zijn.

Bron: Brabantse bossenstrategie
Meer en beter bos, goed voor mens, dier en plant. 28/01/2020



Vitale bossen zuiveren bodem en lucht, kunnen water vasthouden, en de grondwatervoorraad aanvullen. Daarnaast hebben vitale bossen een verkoelend effect en zijn ze van grote waarde voor recreatie en beleving. Bos stimuleert daarmee een aantrekkelijke woon- en werkomgeving. Voor biodiversiteit kunnen bossen van grote betekenis zijn als verblijfgebied voor verschillende flora en fauna, maar ook als ecologische verbinding. Bossen kunnen doorgaans relatief veel stikstof opnemen t.o.v. andere natuurtypen. Maar uiteindelijk is een overschot aan stikstof ook bij bossen slecht voor het bodemleven en de soortenrijkdom.

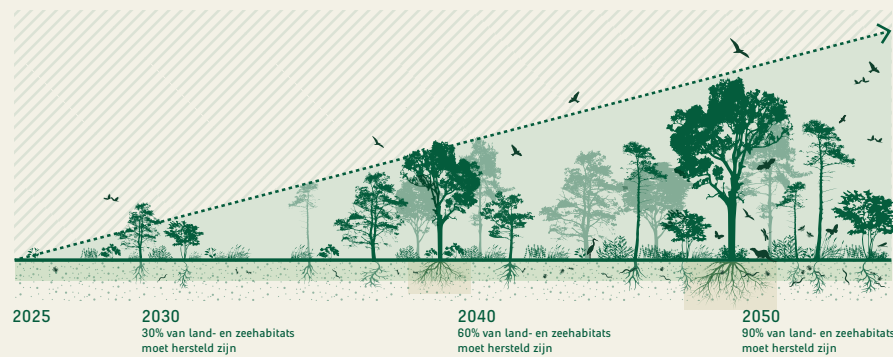
4. Versnippering Natuur



Meer goed verbonden Nederlandse natuur komt de biodiversiteit en ecosystemen ten goede.

Door een versnippering van de natuur functioneren ecosystemen minder optimaal en stagneert de groei van biodiversiteit. Daarom is het belangrijk om natuurgebieden met elkaar te verbinden via zogenaamde ecologische stepping stones. Daarvoor wordt door het Natuur Netwerk Nederland vaak een afstand van maximaal 500 meter aangehouden, waardoor dieren en planten zich effectief kunnen verplaatsen tussen deze gebieden.

5. Natuur Herstel Verordening



Alle Nederlandse ecosystemen die herstel nodig hebben, moeten tegen 2050 zijn aangepakt.

Dat is nogal wat. Deze natuurherstelverordening is opgesteld door de Europese Unie en stelt specifieke doelen voor Nederland. Doelen om de biodiversiteit te verbeteren en ecosystemen te herstellen.

Al in 2030 moeten er maatregelen zijn ingevoerd voor het herstel van ten minste 20% van de aangetaste land- en zeegebieden. En minstens 30% van de leefomgevingen die in slechte staat verkeren, moeten rond die tijd ook zijn hersteld. Natura 2000-gebieden hebben daarbij prioriteit.

Bron Natuurherstelverordening: forse opgave; winst op lange termijn | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl

6. Size matters!



Van kleinschalige woningbouwplannen en postzegel natuurontwikkeling...



...naar een gezamenlijke strategie waar natuur en woningbouw elkaar versterken.

Voor de woningbouwopgave is het slim om op grotere schaal te bouwen: dat bespaart kosten en zorgt voor meer woningen. Zo'n schaalvergroting is ook voor de aanleg van nieuwe natuur raadzaam. Dit heeft een grotere positieve impact op de ecologie en biodiversiteit.

Een gemiddelde woningbouwontwikkeling in Noord-Brabant heeft een beperkte schaal: slechts 4% van de 4.500 woningbouwplannen is groter dan 200 woningen. Uit die 4% komt wel de helft van het aantal woningen in de planvoorraad! Bovendien: een plan van 1.000 woningen kost niet 10 keer zoveel moeite als een plan van 100 woningen. Een schaalvergroting is dus niet alleen nuttig, maar ook gewoonweg slim.

Hetzelfde geldt voor de aanleg van nieuwe natuur in Noord-Brabant. Gemiddeld is deze vaak 5 hectare groot. Een waardevolle toevoeging, maar in verhouding tot de opgave beperkt van schaal en impact. Een oppervlak van 100 hectare of meer, dát heeft pas impact. Grootschalige natuurgebieden zorgen voor betere verbindingen tussen habitats, kunnen meer ecosysteemdiensten leveren en zijn beter bestand tegen de effecten van klimaatverandering.

Door groter te denken en doen, zijn ook de positieve effecten groter.

Bron: Waarom is biodiversiteit belangrijk voor ecosystemen en mensen? | Sustainable Footprint 6 redenen waarom we niet zonder biodiversiteit kunnen - WUR Waarom is biodiversiteit belangrijk? | Naturalis

7. Huidige woningbouwplannen

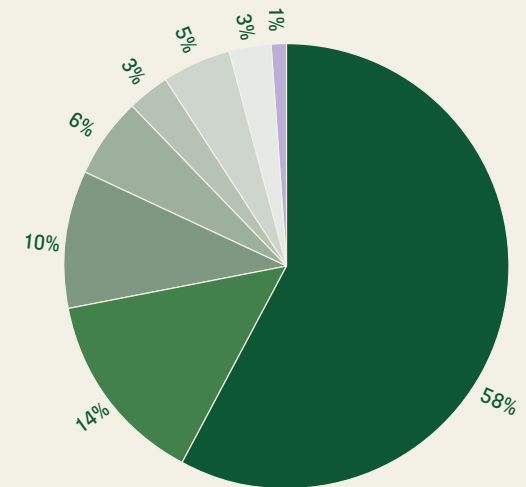
Slechts 1% van de woningbouwplannen voor 2024 voor Noord-Brabant behelst een project van meer dan 500 woningen.

Totale planaanbod voor woningbouw

Verdeling van het aantal plannen (4.500) voor woningbouw naar plangrootte, Noord-Brabant, 2024

plangrootte

- 1-12
- 12-25
- 25-50
- 50-75
- 75-100
- 100-200
- 200-500
- >500



Verdeling van het aantal woningen (216.000) in het planaanbod naar plangrootte, Noord-Brabant, 2024

- > Er zijn in Brabant (anno 2024) in totaal ruim 4.500 plannen voor woningbouw
- > Die 4.500 plannen voorzien in de bouw van ca. 216.000 woningen
- > Gemiddeld gaat het dan om 48 woningen per plan

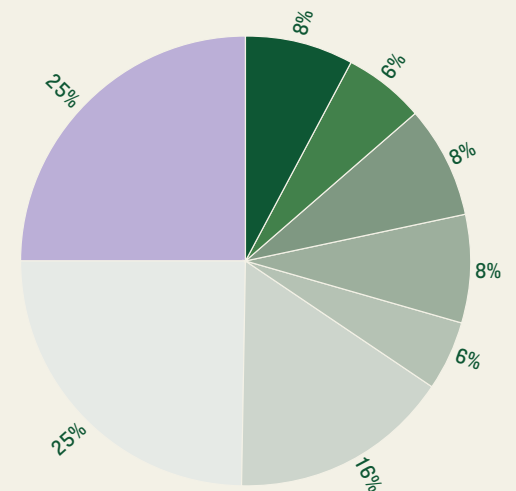
- > Van alle plannen heeft meer dan de helft (58%) een omvang van 1 t/m/ 11 woningen

- > 9.5% van de plannen is groter dan 100 woningen, 1,5% groter dan 500

- > de 58% kleinste plannen omvatten 8% van het totaal aantal woningen

- > In de 9.5% 100+ plannen zit tweederde (66%) van het totaal aantal woningen

- > En in de 1.5 % grootste plannen zit een kwart (25%) van het aantal woningen





2. Grotere schaal

De drie ruimtelijke opgaven van Noord-Brabant zijn aan te pakken, wanneer we ze combineren in één gebiedsontwikkeling. Daarbij kijken we fundamenteel anders naar de schaal van de ontwikkeling. Deze moet veel groter zijn dan gebruikelijk. Alleen dan kunnen we ecologische waarden versterken en bieden we tegelijkertijd een antwoord op het woningvraagstuk van de regio.

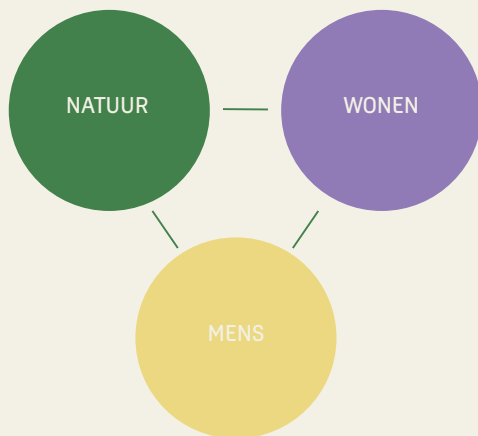
VERBINDEN

In 'Door de Bomen' komen drie essentiële elementen samen: natuur, wonen en de mens.

We kunnen de biodiversiteit en woningbouwopgave verder helpen door natuurgebieden te versterken, verbinden en zo meer leefruimten te creëren. Met meer ruimte tot onze beschikking, ontstaan er gezonde, gebalanceerde leefomgevingen. Plekken waar mens en natuur niet naast elkaar bestaan, maar één zijn en elkaar versterken. Gemeenschapszin, welzijn en biodiversiteit gaan hierbij hand in hand. We kunnen het volhouden, door elkaar vast te houden.

Wanneer we de schaal van een gebiedsontwikkeling naar een groter niveau trekken dan gebruikelijk, biedt dat mogelijkheden. We denken daarbij aan een omvang van 100-150 hectare.

verbinden van gedeelde belangen



1. Natuurversterking

Een plangebied van 100-150 hectare kan óók een positieve impact hebben op de natuurgebieden die grenzen aan de ontwikkeling. Versterking betekent in dit geval vooral: verbinding. Door gebieden te verbinden, ontstaat er ruimte voor locatie-eigen natuurontwikkeling en biodiversiteit-verbreding.

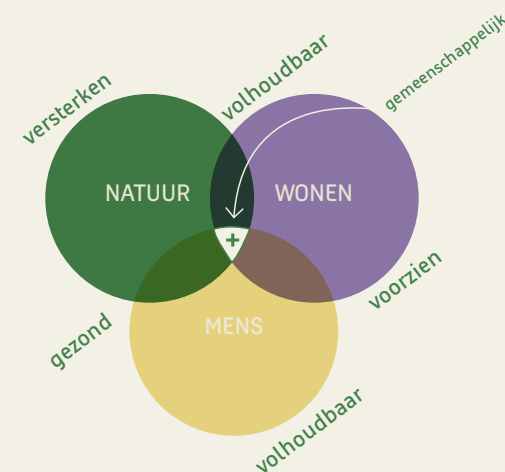
2. Meer woningen

De immense woningnood in Noord-Brabant vraagt meer dan 'reguliere' woningbouwontwikkeling van steeds enkele tientallen woningen. Deze beperkte schaal zet geen zoden aan de dijk. Een plangebied van 100 tot 150 hectare maakt de toevoeging van een substantieel aantal woningen mogelijk. Met een woningdichtheid van 7 à 8 woningen per hectare hebben we het dan over 800 tot 1.200 woningen (in de mix 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% duur). Dit biedt de financiële basis voor de gebiedsontwikkeling en maakt tegelijkertijd de realisatie van ecologische doelstellingen mogelijk.

Klinkt dit gigantisch? Het is gangbaarder dan je misschien denkt. In het Brabantse buitengebied zijn kernen met deze omvang zeer gebruikelijk. Denk aan: Olland, Gemonde, Haghorst, Wintelre of Sterksel.

3. Gezonde leefomgeving

Een goed evenwicht tussen natuur en wonen, dát is voor ons een gezonde leefomgeving. In een groene omgeving voelen mensen zich gezonder, gelukkiger en meer verbonden. In deze omgeving beschermen we niet alleen de natuur, maar ook elkaar en de samenhang. Gezamenlijk bouwen we gemeenschappen waarin mens, plant en dier sterker samenleven.



KERNWAARDEN

In onze aanpak staat het evenwicht tussen mens en natuur centraal. Duidelijke principes en kernwaarden zijn daarbij cruciaal. Met duurzame keuzes en ecologische verbindingen, bouwen we aan leefomgevingen die menselijk welzijn en biodiversiteit ondersteunen. Voor een toekomst waarin iedereen - van het kleinste zaadje tot de grootste bewoner - welzijn ervaart en daaraan bijdraagt.



Verbinding met de natuur staat centraal bij het type ontwikkeling dat wij voor ogen hebben. Daarbij creëren we groene verbindingen en nieuwe natuur- en bosgebieden. Door verbindingen tussen deze ecosystemen vergroten planten en dieren hun leefgebied. Bestaande natuur vullen we aan met nieuwe natuur. Meer groen. Meer rust. Kortom, natuur is de kernwaarde van de ontwikkeling.



Elke nieuwe gebiedsontwikkeling is duurzaam in alle facetten. In de zeven fysieke stromen - lucht, water, energie, biodiversiteit, bodem, materialen en voedsel -, maar ook sociaal gezien. Die kwaliteit moet vast te houden zijn, anders doen we het voor niets. Zo maken we de ontwikkeling 'volhoudbaar'.



Zorg voor de plek, de natuur en voor elkaar: het is cruciaal voor het slagen van de ontwikkeling. Daarin speelt gemeenschapsvorming een belangrijke rol met aandacht voor de plek zelf en voor de mensen die er wonen. Nieuwe wijkbewoners betrekken we bijvoorbeeld bij groenonderhoud. De huidige agrarische gebruikers kunnen bijdragen door een overstap naar een gewas dat de bouw van woningen dient (vezelhennep bijvoorbeeld). Of bij de exploitatie van cooperatieve boerderijen naar het model van de Herenboeren. Hoe dan ook: in de gemeenschap doen we het samen en hebben we elkaar nodig.



We hebben een grootse ontwikkeling voor ogen. Een plan waarin we gebieden verbinden, waarin we biodiversiteit vergroten. Binnen de grote stappen die de natuurontwikkeling vraagt, houden we oog voor de kleinschaligheid die past bij de betreffende, landelijke gemeenten. Het gaat hier om woonkernen van beperkte omvang, waarvan we de gemeentelijkheid willen bewaken. We zijn te gast in de natuur, we blijven bescheiden en kiezen voor een 'landelijke' aanpak en ontwikkeling.



De naam van ons project - Door de bomen - symboliseert de verweving van natuur, wonen en gemeenschap.

Zoals bomen in een bos elkaar versterken (boven- en ondergronds), creëren wij een balans waarin natuur, wonen en welzijn elkaar ondersteunen.

Deze groene verbindingen dragen - zichtbaar en onzichtbaar - bij aan een duurzame toekomst.





3. Waar?

Voor Door de Bomen zoeken we naar geschikte locaties in het buitengebied van Noord-Brabant. Welke locaties lenen zich hiervoor? Waar moeten ze aan voldoen? Een algemene vereiste is dat de plekken zich kunnen verbinden. Verbinden met de bestaande natuur en met de bestaande ruimtelijke structuur in het gebied.

RANDVOORWAARDEN VOOR ZOEKGEBIEDEN

We maakten een voorzichtige eerste verkenning van Noord-Brabantse gebieden. Plekken die zich lenen voor de Door de Bomen-principes. Hieronder noemen we de randvoorwaarden voor deze gebieden.

Nabijheid van natuurgebieden

De nieuwe natuur die Door de Bomen toevoegt, betekent vooral een ecologische impuls voor de omgeving. Het verbindt bestaande gebieden, versterkt ecologische kwaliteiten, zorgt voor recreatieve bereikbaarheid en draagt bij aan een gezonde leefomgeving voor de nieuwe woonwijken.

Nabijheid van treinstation

We streven naar minder afhankelijkheid van de auto voor bewoners van Door de Bomen-ontwikkelingen. We zoeken daarom naar locaties die binnen een straal van 5 kilometer van een treinstation liggen

Nabijheid van grote steden

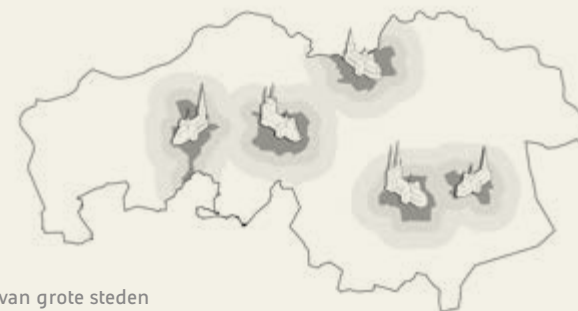
In grotere steden is de druk op de woningbouw gevoelsmatig het grootst. Steden zijn dus het meest gebaat bij een Door de Bomen-ontwikkeling nabij, met de toevoeging van zo'n 1000 woningen per ontwikkeling. Gebieden rondom Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven zijn daarom interessant.

Goed verbonden via gezonde mobiliteit

Door de Bomen-ontwikkelingen moeten gezonde mobiliteit stimuleren. Nabijheid van snelfietsroutes is daarom belangrijk. Snelfietsroutes zijn breed, kennen weinig obstakels en onderbrekingen en zorgen voor een directe en comfortabele verbinding met je bestemming.



Aangrenzend aan natuurgebieden



In nabijheid van grote steden



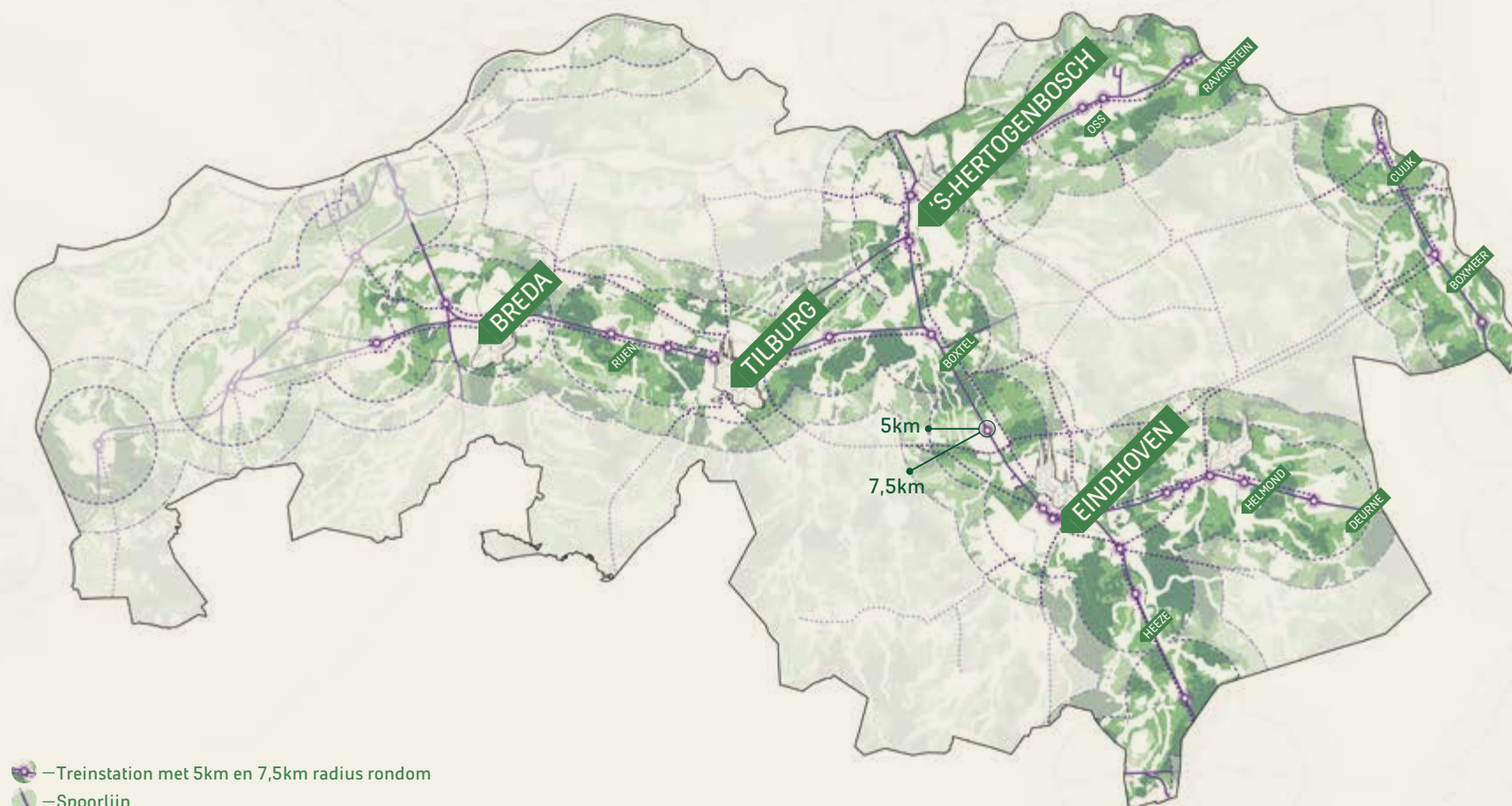
In nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer knooppunt



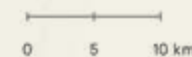
Op afstand van ongeschikte zones voor woon- en werklocaties vanuit het bodem- en watersysteem

VERBINDING ZOEKEN

Deze kaart toont potentiële locaties voor het Door de Bomen-concept binnen Noord-Brabant. Deze gebieden voldoen aan de eerder genoemde randvoorwaarden.



- Treinstation met 5km en 7,5km radius rondom
- Spoorlijn
- Snelfietsroute
- NNB (Natuurnetwerk Brabant)
- Zone binnen 500m van NNB
- Stedelijk gebied of ongeschikt voor woon- en werklocaties volgens watersignaleringskaart PNB
- Landelijk gebied



4. Hoe?

We weten nu wat er nodig is en welke eigenschappen we zoeken in een potentieel Door de Bomen- ontwikkelgebied. Wanneer we die gebieden vinden is de volgende vraag: hoe geven we invulling aan deze locaties?

RUIMTEGEBRUIK

Hoe ziet het ruimtegebruik van een Door de Bomen-ontwikkeling eruit?

Paars (30%)

- Woningen en gebouwen (15%)
- Infrastructuur voor voet- en fietspaden, wegen en parkeren (7,5%)
- Buurtgroen zoals bermen en plantsoenen binnen de woongebieden (7,5%)

Onder groen verstaan we de nieuw aan te leggen natuur. Hierin is een onderscheid te maken tussen lichtgroen en donkergroen.

Natuur en voedselteelt (70%)

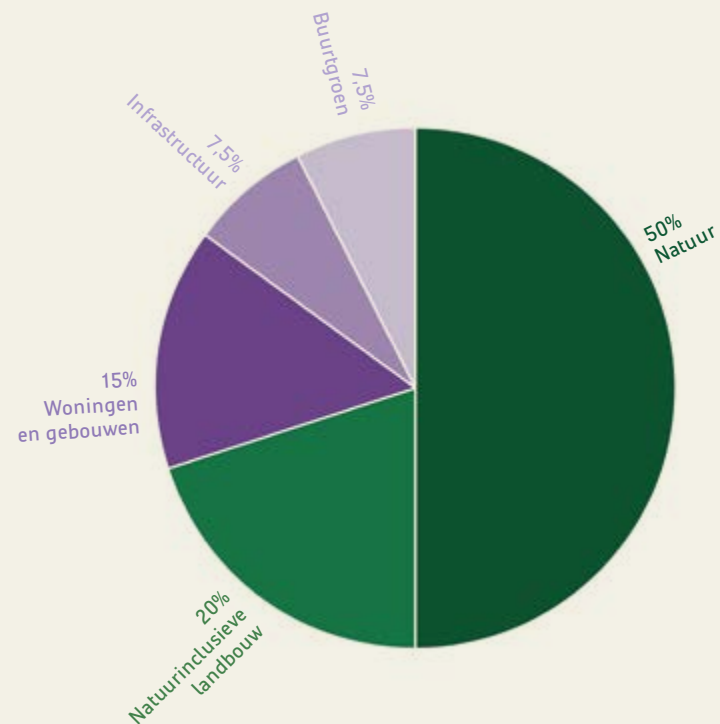
Natuur bestaat uit bestaande en nieuwe natuur. We zoeken daarbij naar een balans tussen het behalen van natuurdoelen en het bieden van ruimte voor gebruik en recreatie.

De recreatiezonering past hier bij de omgeving en bebouwing en geeft de grenzen ervan aan. Hier is ruimte voor 'gebruiksgroen': wandel- en fietspaden, bankjes, een pluktuin, voedselbos of coöperatieve

boerderij. Die laatste twee zijn idealiter buiten het plangebied gelegen, maar direct daarop aansluitend, omdat deze niet alleen voor Door de Bomen-bewoners, maar ook voor anderen toegankelijk moeten zijn.

Naast recreatief en gebruiksgroen, is er groen waarmee we natuurdoelen willen bereiken. Groen dat ecologische verbindingen vormt, beantwoordt aan wateropgaven en waar - om die reden - toegankelijkheid of recreatie zeer beperkt is.

Voor de verdelingen van typen groen dienen we, bij een concrete Door de Bomen-ontwikkeling, te kijken naar het project en eventuele uitstraaleffecten naar bestaande natuur in de omgeving. We willen ongewenste effecten op de omgeving minimaliseren, dus houden daarmee rekening bij de inrichting.



CLUSTEREN & VERBINDEN

Idealiter verbindt een Door de Bomen-ontwikkeling bestaande natuurgebieden met elkaar. De afbeeldingen tonen drie ruimtelijke configuraties. Belangrijk is dat minimaal 70% van het plangebied natuurontwikkeling is, en dat er altijd minimaal een 75m brede, ondoorbroken, natuurzone het gebied doorkruist. Op 30% van het plangebied (van 100-150 hectare groot) clusteren we de circa 1000 woningen.

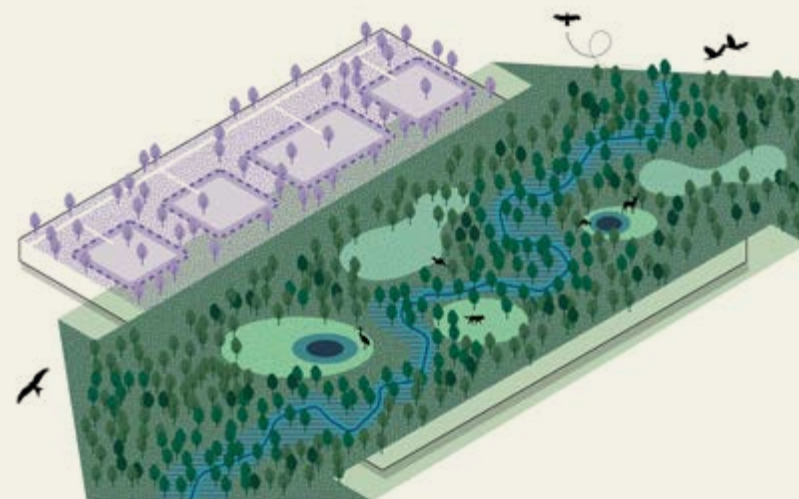
70% van het totale gebied is 'natuur' (inc. 10% voedselproductie)

inclusief natuur met recreatieve waarde (wandelen, fietsen, sporten) en natuur met productieve waarde (voedsel, grondstoffen).

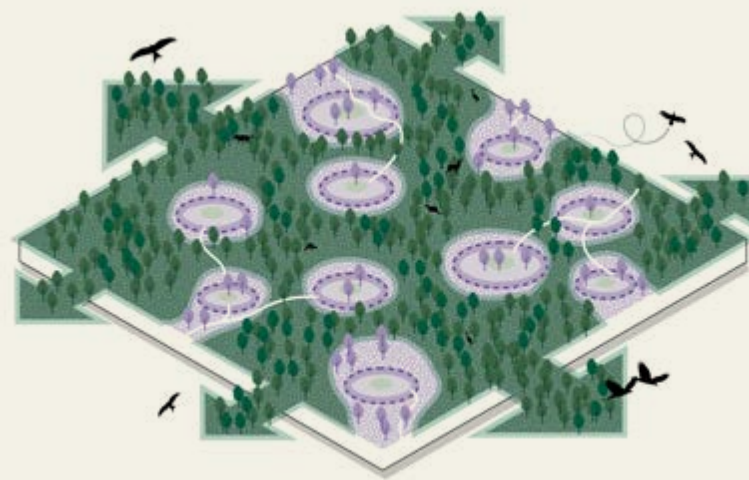


30% van het totale gebied is 'verstedelijking' (inc. energie, infra en buurtgroen)

met een dichtheid tussen de 25 - 35 woningen per hectare.



Clusteren aan één zijde, met een robuust en breed natuurnetwerk aan de andere zijde



Meerdere kleine clusters met een vertakkend natuurnetwerk ertussen.

TIEN RUIMTELIJKE PRINCIPES

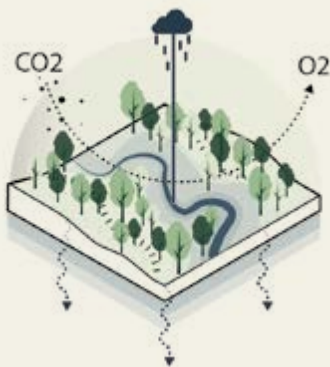


Gezonde biodiversiteit staat voorop

Het verbinden en versterken van natuur heeft de prioriteit, verstedelijking past zich hierop aan.

Maak gezonde landschappen

Verbeter het klimaatadaptief vermogen van het landschap, zuiver het water en de lucht, houd water vast, vang CO2 af, maak de bodem gezond(er).



Versterk de bestaande landschappelijke kwaliteiten

Behoud bestaande bomen, versterk (verdwenen) landschapselementen. Maak het verleden leesbaar in het landschap.



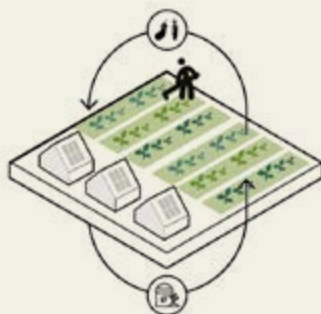
Het ene bos is het andere niet

Ontwikkel bos en natuur aan de hand van lokale water- en bodemcondities en als aanvulling op omliggende natuurgebieden.



Lokale voedselproductie

Geef direct ruimte aan lokale voedselproductie voor eigen gebruik. Een substantieel deel van het benodigde voedsel wordt hier verbouwd.

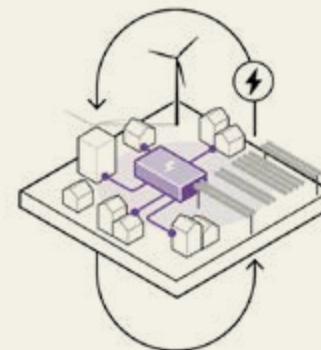


Een schakel tussen stad en natuur

Vervlecht het landschap met (snel) fietsroutes, wandelpaden en andere recreatieve routes. Met ontsluiting aan één zijde, om de natuur te ontlasten. Concentreer de parkeervoorzieningen, op afstand van de woningen en uit het zicht.

Concentreer woningbouw

Cluster woningen om brede natuurzones te creëren van minimaal 75m breed. Woningclusters worden omgeven door bos en liggen verscholen in het landschap.



Zelfvoorzienend in energie

Om de omgeving niet te belasten dient een DDB ontwikkeling zo zelfvoorzienend mogelijk te zijn, met name voor de elektriciteitsbehoefte om zo het omliggende netwerk niet te zwaar te belasten.

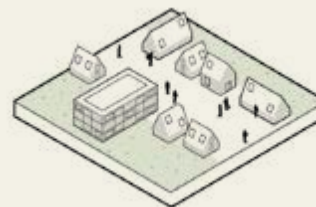
Sterke relatie tussen woning en natuur

Ga anonimiteit tegen en stimuleer een buurtgevoel. Met interactieve plinten, zonder hoge hekken of muren. Privébuitenruimtes van bescheiden formaat liggen direct aan natuur.



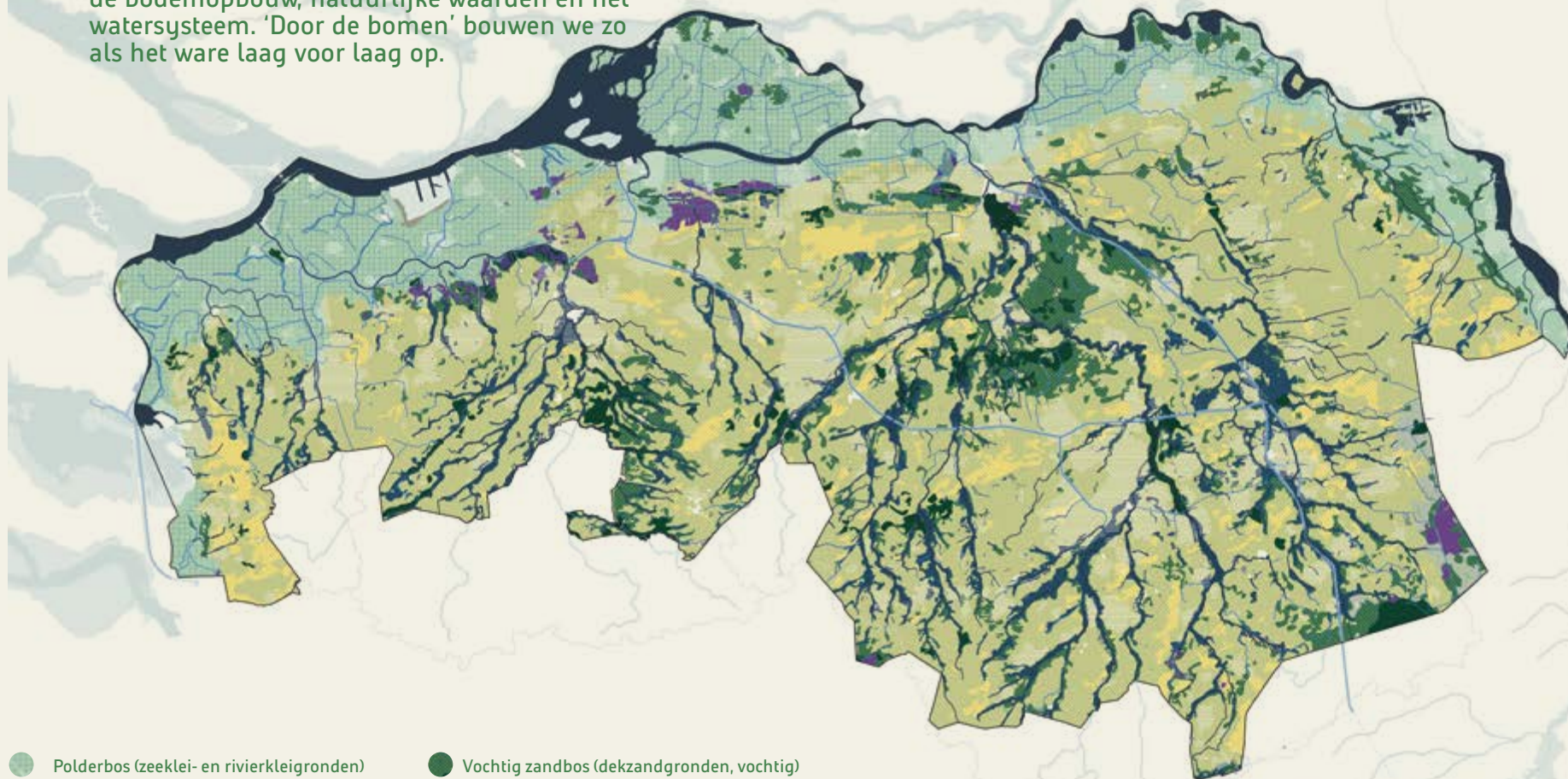
Mix van woningtypen

Een variatie aan woningen qua volumes, vorm en woningbouwprogrammering. Uitgangspunt is 30 procent sociaal, 40 procent middelduur en 30 procent duur.



GEWORTELD IN HET LANDSCHAP

Bij elke gebiedsontwikkeling moet de bestaande kwaliteit het uitgangspunt zijn, vinden wij. Zeker voor een Door de Bomen-ontwikkeling. Daarmee doelen we met name op natuurlijke kwaliteiten: de bodemopbouw, natuurlijke waarden en het watersysteem. 'Door de bomen' bouwen we zo als het ware laag voor laag op.



- | | |
|---|---|
| Polderbos (zeeklei- en rivierkleigronden) | Vochtig zandbos (dekzandgronden, vochtig) |
| Broekbos (veengronden) | Droog zandbos (dekzandgronden, droog) |
| Beekbos (beekdalen) | Duinbos (stuifduingronden, droog) |
| Nat zandbos (dekzandgronden, nat) | |

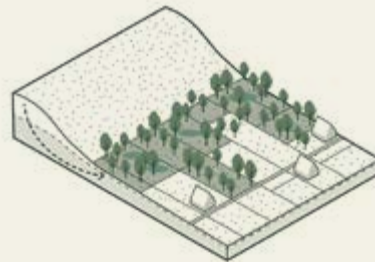
0 5 10 km

EEN PALET AAN BOSTYPOLOGIEËN

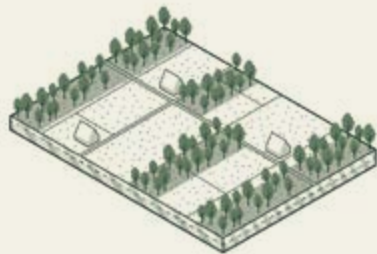
Het ene bos is het andere niet. Aan de hand van de verschillende Brabantse bodemcondities worden vijf bostypologieën benoemd. Afhankelijk van de positie in het water- en bodemsysteem, bestaat het Door de Bomen-concept uit verschillende soorten bos. Zo wortelt het concept zich in de omgeving.

Het ene bos is het andere niet

We zorgen voor een variatie aan bostypologieën aan de hand van bodemcondities en omliggende natuurgebieden. Woningbouwclusters passen we hierop aan. Per typologie benoemen we verschillende nevenfuncties.



Broekbos



Polderbos



Beekbos

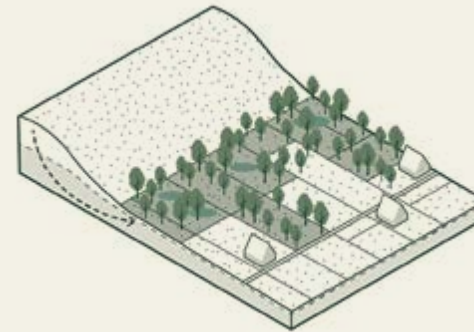


Nat zandbos



Droog zandbos

Broekbos



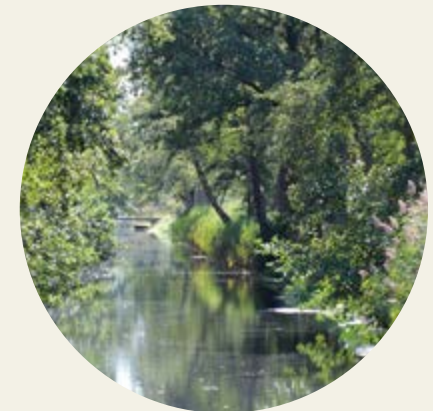
Potentie nevenfuncties:

- biodiversiteit
- CO2-opslag
- bouwmaterialen
- voedsel

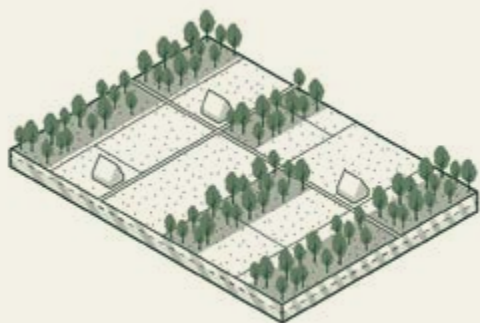
Op de Naad van Brabant ligt het Elzenbroekbos. Wat de vorm betreft: laagveenbossen zijn vaak wilder en gevarieerder dan bij de lineaire structuren van polderbossen het geval is. Ze hebben een natuurlijke, ongeplande uitstraling door de natte en dynamische omgeving waarin ze zich bevinden.

Mogelijke soorten:

Zachte berk, zwarte els, grauwe wilg, gagel, zwarte appelbes, moerasvaren



Polderbos



Potentie nevenfuncties:

- • • • • biodiversiteit
- • • • • CO2-opslag
- • • • • bouwmaterialen
- • • • • voedsel

De vochtminnende boom- en struiksoorten van het polderbos gedijen goed in de natte, laaggelegen omstandigheden. Een lineaire vorm kenmerkt het polderbos, omdat ze vaak langs sloten, dijken en wegen worden aangeplant. Dit type bos functioneert goed als windsingels, schuilplaatsen voor dieren en als ecologische corridors.

Mogelijke soorten:

Haagbeuk, es, populier, iep, zwarte vlier, speenkruid



Beekbos



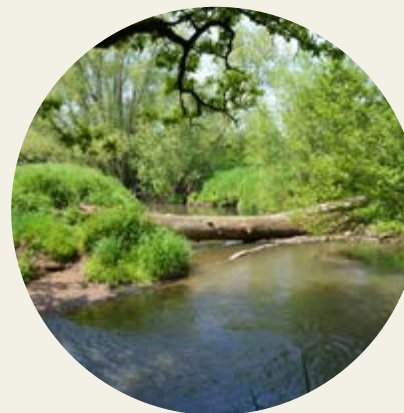
Potentie nevenfuncties:

- • • • • biodiversiteit
- • • • • CO2-opslag
- • • • • bouwmaterialen
- • • • • voedsel

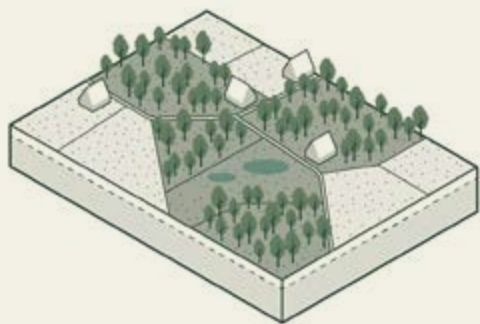
Natte, beekbegeleidende bossen volgen de kronkelende loop van beken en rivieren. Ze hebben daardoor een organische, ongeplande structuur, wat zorgt voor een landschap dat varieert in breedte en dichtheid. Vaak bevatten ze mozaïekpatronen van open en gesloten vegetatie.

Mogelijke soorten:

Wilg, zwarte els, es, populier, kornoelje, hazelaar, meidoorn, kattenstaart



● Nat zandbos



Potentie nevenfuncties:

- • • • • biodiversiteit
- • • • • CO2-opslag
- • • • • bouwmaterialen
- • • • • voedsel

De natuurlijke variatie in waterhuishouding en bodemgesteldheid zorgt bij het type natte zandbos voor een mozaïek van vegetatietypen. Het landschap varieert daardoor in dichtheid en hoogte, met afwisselend open plekken en dichte bossen.

Mogelijke soorten:

lep, es, zwarte els, zachte berk, gagel, mispel, bosanemoon, sleutelbloem, eenbes, koningsvaren

● Droog zandbos



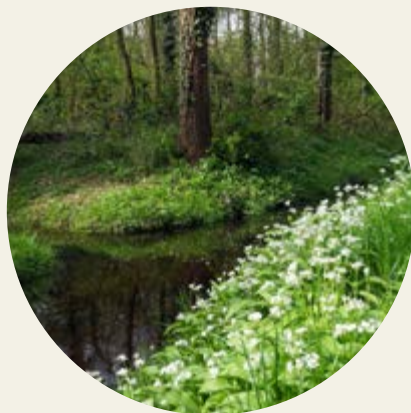
Potentie nevenfuncties:

- • • • • biodiversiteit
- • • • • CO2-opslag
- • • • • bouwmaterialen
- • • • • voedsel

De vegetatie is vaak verspreid en open in het droge zandbos, met variaties in dichtheid en hoogte. Deze bossen kunnen een mozaïek van open plekken, struiken en bomen bevatten en vormen daardoor een gevarieerd en dynamisch landschap.

Mogelijke soorten:

Zomereik, grove den, beuk, berk, linde, lijsterbes, vuilboom, wegedoorn, hondsroos, vlier



VERVLECHTEN WONEN & NATUUR

Bij de vervlechting van wonen en natuur gaan we uit van de bestaande water- en bodemkwaliteiten van het landschap. We bouwen voort op al het goede dat er al aanwezig is. Het toe te voegen bos is dan van maximale meerwaarde voor de omliggende natuur. De woningclusters verbinden we door middel van gezonde mobiliteit en OV-knooppunten op 15 minuten bereikbaarheid. Hoe ziet dat er concreet uit? Hieronder ziet u een abstracte conceptschets van een Door de Bomen-ontwikkeling en -locatie.

BESTAANDE SITUATIE



+ GROEN(BLAUWE)
LAAG



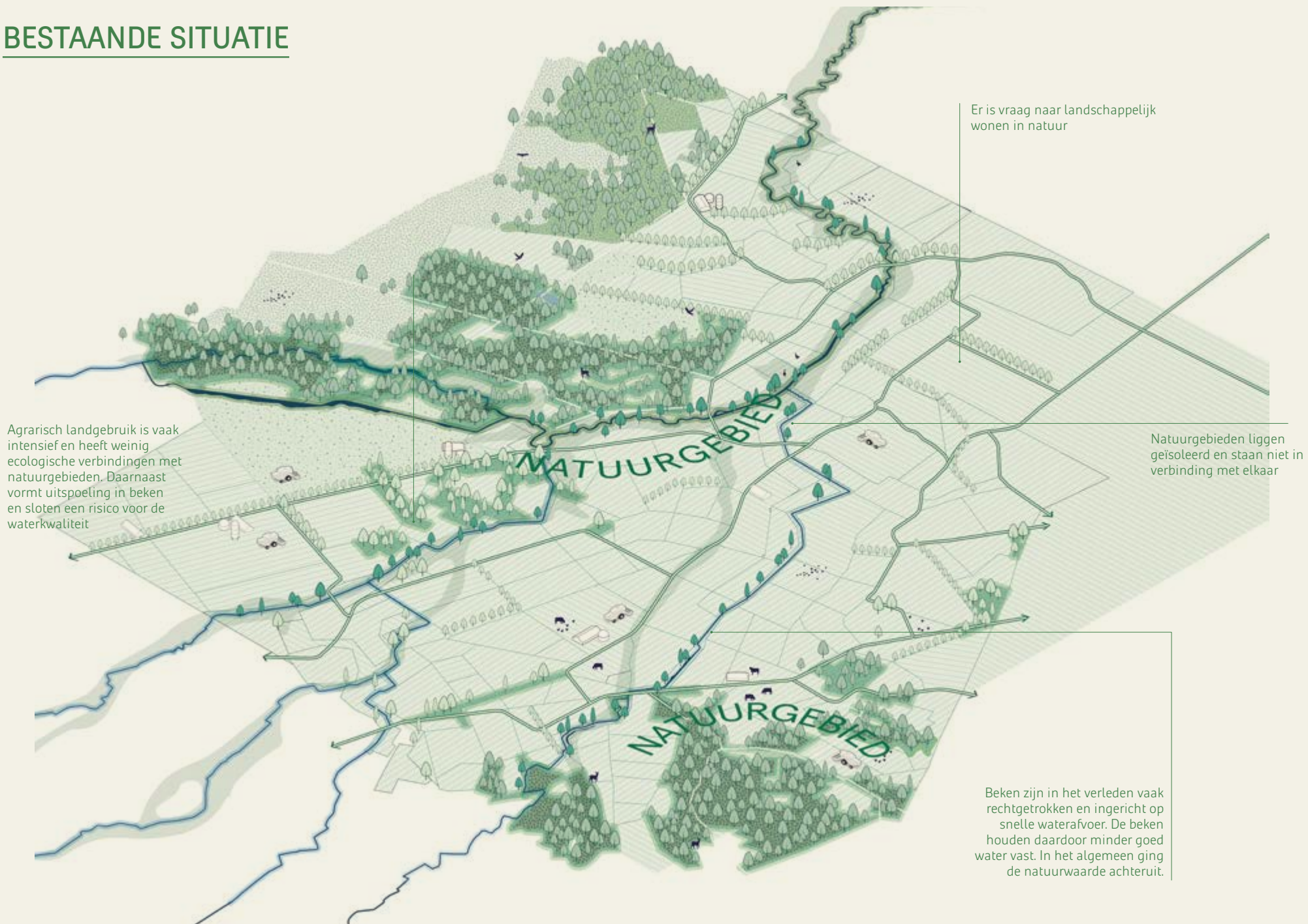
+ MENSELIJKE
LAAG



= NIEUWE SITUATIE



BESTAANDE SITUATIE



Agrarisch landgebruik is vaak intensief en heeft weinig ecologische verbindingen met natuurgebieden. Daarnaast vormt uitspoeling in beken en sloten een risico voor de waterkwaliteit

Er is vraag naar landschappelijk wonen in natuur

Natuurgebieden liggen geïsoleerd en staan niet in verbinding met elkaar

Beken zijn in het verleden vaak rechtgetrokken en ingericht op snelle waterafvoer. De beken houden daardoor minder goed water vast. In het algemeen ging de natuurwaarde achteruit.

+ GROEN(BLAUWE) LAAG

Bestaande natuurgebieden
zijn onderling verbonden met
robuuste natuur

Het soort nieuwe natuur kleurt a.d.h.v.
lokale bodem- en watercondities en
beoogde doelsoorten

+ MENSELIJKE LAAG



= NIEUWE SITUATIE

Robuuste natuurverbinden
weven bestaande
natuurgebieden aaneen.
Het natuurtype is
afhankelijk van beoogde
doelsoorten, bodem- en
watercondities

Eigen duurzame
elektriciteitsopwekking
en -opslag maakt
deze woonkernen
zo zelfvoorzienend
mogelijk.

Gradiënten van droog zandbos
naar nat beekbos creëren een
diversiteit aan biotopen voor
verschillende flora en fauna.
Groenblauwe dooradering ontstaat
door een mozaïek van bossen met
structuurvariatie, houtsingels,
bloemrijke graslanden en
natuurvriendelijke akkerranden

Tussen OV-knoop punten en nieuwe
woonontwikkelingen optimaliseren
we bestaande of nieuwe (fiets)
routes voor gezonde mobiliteit.
Dit vraagt om een gebiedsbrede
aanpak



SFEERIMPRESSIE



<https://henninglarsen.com/projects/faelledby>



<https://www.nordarchitects.dk/>



Heijmans



<https://www.regenvillages.com/>



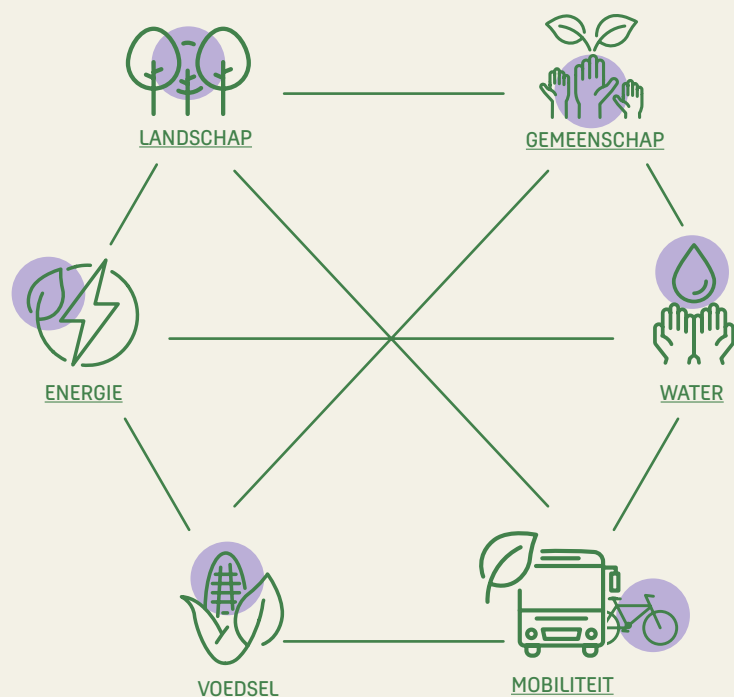
<https://www.regenvillages.com/>



<http://except.nl/en/projects/636-regen->

DOOR DE BOMEN GROEIT SAMEN?

Niet alleen de realisatie van woonruimte en nieuwe natuur, maar een nieuwe samenlevingsvorm staat bij deze ontwikkeling centraal. Het concept van Door de Bomen stelt gedeelde oplossingen centraal: lokale energieopwekking, versterkend waterbeheer voor natuur en buurt en slimme mobiliteit voor verbinding van mensen en plekken. Het gaat om 'wij' in plaats van 'ik'. Samen - en alleen samen - bouwen we aan een toekomstbestendige, duurzame en hechte gemeenschap.



Energie

De gebiedsomvang leent zich voor een eigen elektriciteits- en warmtesysteem. Zo is het plangebied onafhankelijker van de netcongestie-problematiek in het elektriciteitsnetwerk. Bovendien zijn nieuwe, zware elektriciteitsaansluitingen dan niet nodig.

Voedselproductie

Een deel van het benodigde voedsel produceren binnen het plangebied, dat kan binnen de groene opzet van Door de bomen! Een bruikbare vorm daarbij lijkt ons de coöperatieve boerderij volgens het model van de Herenboerderij in Boxtel.

Water

Regenwater bufferen, afvalwater zuiveren en drinkwater genereren: dat zijn de drie 'wateropgaven' voor het gebied.

Het bufferen en infiltreren van neerslag is, gezien de omvang van het plangebied, geen probleem.

De zuivering van afvalwater moet plaatsvinden binnen de ontwikkeling.

Voor drinkwater geldt hetzelfde als elektriciteit: een reguliere aansluiting behoort niet tot de mogelijkheden. Een Door de Bomen-ontwikkeling voorziet dus in het eigen drinkwater, met voorhanden technieken.

Mobiliteit

Op het eerste gezicht zijn Door de Bomen-ontwikkelingen ongeschikt als grootschalige woningbouwlocatie. Deze zijn namelijk sterk auto-afhankelijk en de Door de Bomen-locaties liggen excentrisch ten opzichte van bestaande infrastructuur. Het wegennet rondom het plangebied kan de voorziene autoritten simpelweg niet verwerken. Een traditionele mobiliteitsbenadering maakt Door de Bomen op dit vlak onhaalbaar. Dat is waarom we fundamenteel anders omgaan met het mobiliteitsconcept! Alles is erop gericht om lopen en fietsen te stimuleren en autogebruik te ontmoedigen: dat is de kern.



Fasering

De ontwikkeling van de natuur en woonkernen vindt gefaseerd plaats. Met natuurontwikkeling en aanleg van bos aan het begin en de woningbouw uitgesmeerd over een langere periode. Zo wordt een Door de Bomen-ontwikkeling geleidelijk opgenomen in de sociaal-maatschappelijke structuur van de betreffende gemeente.

Beheer

Voor Door de Bomen is een andere vorm voor exploitatie, beheer en onderhoud nodig dan bij een gebruikelijke gebieds-ontwikkeling.

Wij zien een zelfstandige beheersorganisatie voor ons, verantwoordelijk voor de duurzame instandhouding van de ontwikkeling. Denk aan een parkmanagementachtige structuur. Diens taken zijn:

- regulier beheer en onderhoud van infrastructuur en natuur;
- exploitatie van eigen nutsvoorzieningen voor energieopwekking, drinkwaterbereiding en afvalwaterzuivering;
- exploitatie van collectieve mobiliteitsvoorzieningen door deelfietsen, -auto's en collectief vervoer.

Gebruik basisvoorzieningen bestaande kernen

Door de bomen-bewoners maken gebruik van basisvoorzieningen van bestaande kernen in de gemeenten. Denk aan: detailhandel, basisonderwijs, zorg en sportvoorzieningen. Zo dragen we bij aan een steviger 'voorzieningen-fundament' van deze gemeenten. Een fundament dat onder druk staat. Voor een aantal kleinere voorzieningen biedt een Door de Bomen-ontwikkeling wel plaats: een kinderdagverblijf, kleinschalige horeca en een buurthuisfunctie.

Passend programma en beeldkwaliteit

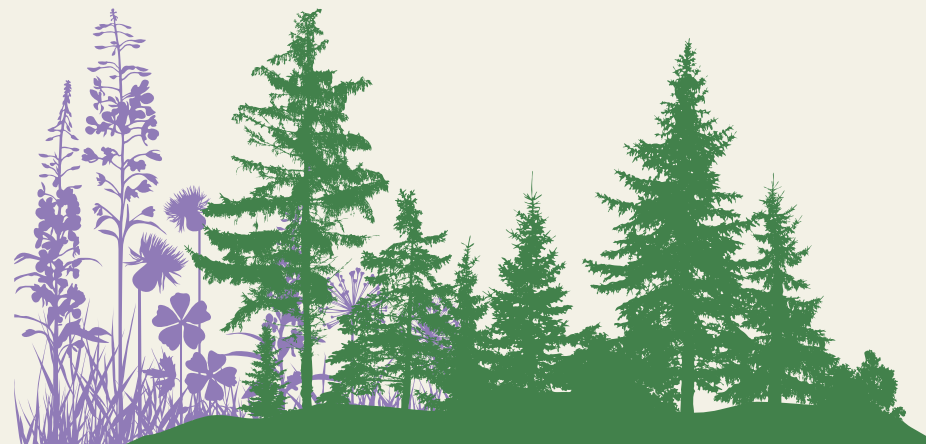
Een Door de Bomen-project sluit aan bij het programma en de beeldkwaliteit van de betreffende gemeente. Wie kiezen daarom voor met name grondgebonden woningen die we - als Brabantse dorpjes - clusteren in het landschap.

Businesscase

In financiële zin moet een Door de Bomen-ontwikkeling op eigen benen kunnen staan en niet afhankelijk zijn van externe financiële bijdragen.

Cruciaal is dat de ontwikkeling voldoende financieel draagvlak creëert om ontwikkelgrond te kopen van de huidige agrariërs.

Met een woningdichtheid van ca. acht woningen per hectare kunnen we de grondeigenaren twee tot vier keer de agrarische waarde bieden. We gaan daarbij uit van een inclusief woningbouwprogramma, met een ruim aanbod in het sociale en middeldure segment.



WIE PAST BIJ DE PLEK?

Door de Bomen is een bijzondere gebiedsontwikkeling, zeker niet doorsnee. Niet iedereen voelt zich aangesproken door de locaties en kernwaarden Natuur, Brabants, Gemeenschap en Volhoudbaar. Des te belangrijker is het om de juiste doelgroepen scherp te formuleren, zodat we ze beter herkennen, kunnen aanspreken én betrekken.



De plekken die wij maken, passen bij mensen die houden van de natuur. Mensen voor wie duurzaam leven een inherent onderdeel is van hun bestaan. Dat zijn (dus) mensen die niet hechten aan autobezit, maar wel graag van A naar B reizen. Mensen die liever in de natuur zijn dan in de stadse drukte. Mensen die liever delen dan bezitten.

De mensen die wij aanspreken, zoeken een levendige gemeenschap en willen daarnaast actief bijdragen. Aan een 'wereldwijk' waarin bewoners gedeelde waarden (h)erkennen en uitdragen.

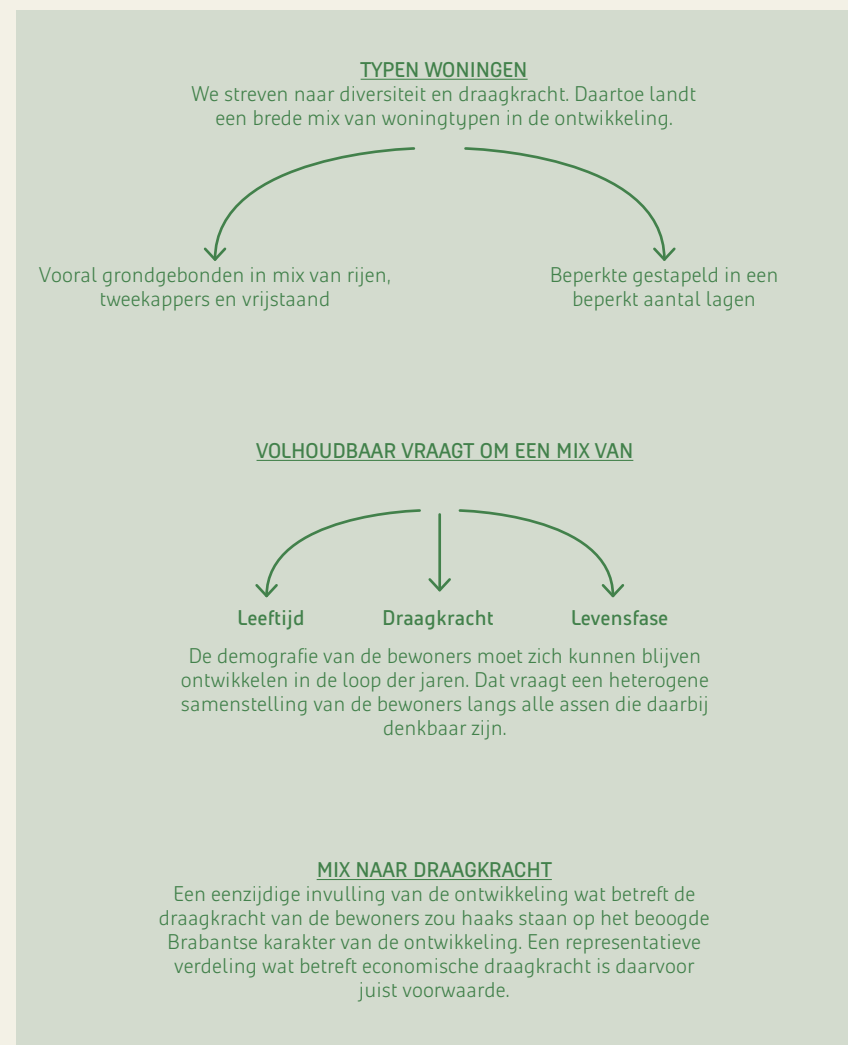
Een - qua leeftijden en culturen - diverse wijk bovendien, waarin deze diversiteit als rijkdom wordt opgevat. Waar mensen elkaar ontmoeten en van elkaar willen leren. Op straat, in de gemeenschappelijke boerderij, het buurthuis, enzovoorts.

Deze plek past bij mensen die bewust kiezen voor een duurzame levensstijl en is er voor hen die actief willen bijdragen aan een omgeving die mens, dier en natuur als één geheel opvat, verbindt en verrijkt.

Natuur, Volhoudbaar, Brabants en Gemeenschap: dat zijn de vier kernwaarden en het fundament van de gebiedsontwikkeling en het programma. Onze doelgroep herkent zich in deze waarden. Qua invulling zien wij een

diverse, inclusieve wijk voor jong en oud, elke portemonnee, opleidingsniveau, achtergrond en levensfase.

Hieronder een eerste uitwerking van het programma voor de ontwikkeling.



MET WIE

De omvang en impact van een Door de Bomen-ontwikkeling maakt dat iedereen in het betreffende gebied hierover een mening mag/kan hebben. De kring van betrokkenen en belangstellenden is groot en juist daarom moeten we gebruikmaken van dit brede palet aan betrokkenen. Een Door de Bomen-ontwikkeling kan er alleen maar beter van worden.

Deze betrokkenen verdelen zich over verschillende schillen:



Eerste schil

De eerste schil bestaat uit de directe 'buren' van het plangebied en de grondeigenaren. Voor deze laatste groep onderzoeken we welke rol zij bij de ontwikkeling zelf kunnen spelen. Wellicht bij de coöperatieve boerderij of de teelt van gewassen voor biobased bouwen.

Tweede schil

De tweede schil bestaat uit de lokaal betrokken partijen (gemeenteraad, bedrijven-, buurt- en cultuurhistorische verenigingen, natuurpartijen, enzovoorts) en de professionele partijen die betrokken zijn bij dergelijke ontwikkelingen (provincie, Waterschap, BrabantWater, Enexis).

Derde schil

In de derde schil bevinden zich partijen uit ons netwerk die een waardevolle bijdrage kunnen leveren. Denk aan de Fietzersbond, De Voetgangersvereniging, HandicapNL, de Vlinderstichting, het Longfonds en kennisinstituten als TNO, Naturalis, Universiteit van Wageningen en Delta- en Kennishub Gezond Stedelijk Leven.

Nawoord

'Door de Bomen' ontstond vanuit een ambitieus idee, werd een concept en staat op het punt om een concrete ontwikkeling te worden. Een andere, nieuwe en nodige manier van gebiedsontwikkeling. Met een conceptgedreven zienswijze op de opgaven. Vanuit een breder perspectief, waarin antwoorden besloten liggen op ruimtelijke, economische en natuurlijke uitdagingen. Vanuit die blik geven we het plan vorm.

'Door de Bomen' kan het startschot zijn van iets nieuws. Maar daartoe is eerst een nieuwe blik op ontwikkelingen nodig. Het kan en moet anders. Met de huidige uitdagingen - het woningtekort, klimaatverandering en een vermindering van biodiversiteit en sociaal geluk - zijn we het aan onszelf en de generaties na ons verplicht om een andere aanpak te verkennen.

Het is tijd voor verandering.
Het is tijd voor 'Door de Bomen',
zodat we het bos weer kunnen zien.

Colofon

conceptvorming: Heijmans Vastgoed & Staatsbosbeheer
met bijdrage van: Flux Landscape
eindredactie: Studio Goldfinch
verschijning augustus 2025

© 2025 Heijmans vastgoed. Alle rechten voorbehouden.
Deze publicatie en het hierin beschreven concept zijn auteursrechtelijk beschermd en eigendom van Heijmans vastgoed. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op andere wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Heijmans vastgoed.

Door de bomen

Een concept over versterken van natuurnetwerken
& buitenstedelijk ontwikkelen & .
Een samenwerking van Heijmans & Staatsbosbeheer.

De drive van Staatsbosbeheer

Staatsbosbeheer als de grootste terreinbeheerder van het groene erfgoed wil met Door de Bomen onderdeel zijn bij de oplossing van twee grote maatschappelijke, ruimtelijke vraagstukken: het versterken en vergroten van de natuur en het vergroenen van de verstedelijkingsopgaven in Nederland. Met dit concept beginnen we daarmee in Noord-Brabant.

De drive van Heijmans

Nederland loopt vast op grote maatschappelijke vraagstukken. We willen onderdeel zijn van de oplossing van deze vraagstukken, niet van het probleem! En dus omarmen we de complexiteit van de totale opgave en zetten we een stap naar voren. Met Door de Bomen krijgt deze ambitie gestalte.



