

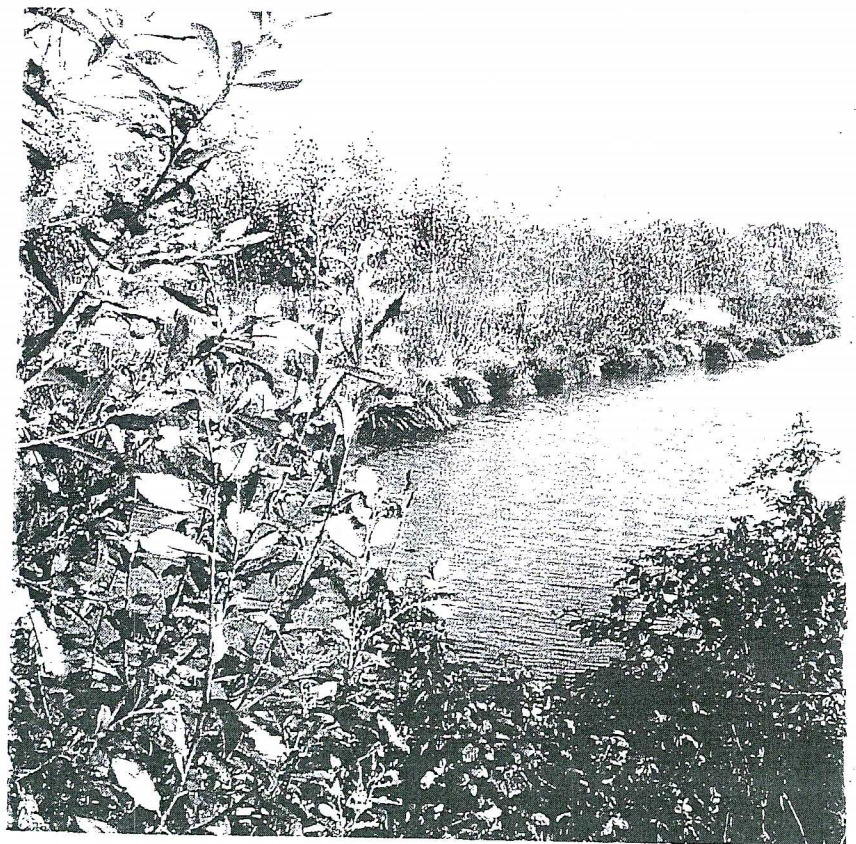
Rood voor groen in de praktijk (1)

LANDGOED SCHOLTENSZATHE:

EERST NATUUR AANLEGGEN, DAN BOUWEN

Verspreid over Nederland liggen gronden waarvoor een nieuwe bestemming moeilijk te financieren valt. Een van de alternatieven voor zulke lastige gebieden is de idee 'rood voor groen': tolereer beperkte bebouwing in het groen en investeer de opbrengst in extra natuur en openbaar groen. Dat is kortweg de gedachte. Overheden, eigenaren en financiers praten al jaren over deze aanpak, maar gebeurt er ook wat? De eerste aflevering van een serie over projecten 'Rood voor Groen (en Blauw)' in de praktijk. Deze maand: Scholtenszathe.

► Het grootste landgoed in ontwikkeling in Nederland ligt in Zuidoost Drenthe, onder Klazienaveen bij Emmen. Het meet 1000 hectare en het heet Scholtenszathe. De eigenaren, een familiestichting met nazaten van aardappelmeelfabrikant W. A. Scholten, gaven hun grond eind jaren '90 een nieuwe boodschap mee: 'van traditionele akkerbouw naar een multifunctioneel landgoed.' Inmiddels is er veel aanplant van jong bos, al ziet het er nog kaal uit. Alle landbouwpercelen, vroeger erg open, zijn inmiddels behaaglijk omzoomd met bomenrijen en singels. Een strook natuurontwikkeling is aangelegd. Centraal in het gebied, bij het Scholtenskanaal, komen 24 buitenplaatsen voor vrije vestiging en tien woningen om de autonome groei op te vangen van de lokale bevolking van Klazienaveen-Noord. Dit is de dichtstbijzijnde kern, die deel uitmaakt van de gemeente Emmen. Ook is er een plek gereserveerd voor een hoofdgebouw waarvoor de plannen nog niet helemaal rond zijn. Er wordt gedacht aan appartementen, aan een koppeling met een eventueel omringende aan te leggen golfbaan. De ontwikkelaar is Lirema in Oisterwijk. Het voorbeeld past in de visie van Bouwfonds Woningbouw en het Nationaal Groenfonds. Beide organisaties brachten eind 1999 samen een manifest uit met een pleidooi voor betere samenhang tussen 'rood', 'groen' en 'blauw'. Daarin stelden zij dat voor het realiseren van de Ecologische Hoofd Structuur de ontwikkelingen in de



woningsector van groot belang zijn. Goed ingepast binnen plannen op regionale schaal zou zorgvuldige extra woonbebouwing in het landelijk gebied soms heel

goed kunnen. De vraag naar wonen met de kwaliteit van een buitenplaats is aanwezig, zegt het manifest. Die vraag beperkt zich allang niet meer tot een elite.

Beeldkwaliteitplan

De plannen voor Scholtenszathe-nieuwe stijl werden gesmeed in 1996. Anno 2002 is de belofte van bos en nieuwe natuur waargemaakt. Maar er is nog net geen plaatje beschikbaar van eventueel te kopen onroerend goed. Wel lijkt de weg hiervoor nu gauw vrij te komen. In de loop van 2002 kunnen geïnteresseerde kopers zich melden bij de ontwikkelaar, zo is de verwachting.

Scholtenszathe is een voorbeeld van een enorm gebied, dat zijn oude functie aan het verliezen was. De 1000 hectare akkerbouwgrond bracht niet meer voldoende op. Vroeger wel: de veengronden kwamen ruim een eeuw geleden in handen van de landbouwindustriële Scholten. Hij liet het veen afgraven. Er kwam bieten- en aardappelteelt. Maar anno 2002 is de tijd ver-



Roelof Balk:

'Scholtenszathe is het voorbeeld van geïntegreerde gebiedsontwikkeling'

Een deskundige bij uitstek die de ontwikkelingen op het gebied van rood voor groen volgt is Roelof Balk. Hij is directeur van het Nationaal Groenfonds. 'Scholtenszathe is een project waar het echt gaat om geïntegreerde gebiedsontwikkeling. Een agrarische monocultuur maakt hier plaats voor een gevarieerd landschap met veel ruimte voor bos en natuur en oog voor cultuurhistorie. Er is gekozen voor een evenwichtige verdeling tussen biologische landbouw, recreatie, groen en nieuwe bebouwing. Daarnaast wordt de loop van het historische riviertje de Runde in ere hersteld en wordt bij de inrichting van de kavels gelet op oude structuren.

Scholtenszathe uitvoeren levert een landschap op dat veel aantrekkelijker is dan wat er was. Dit project laat zien hoe belangrijk een integrale ontwikkeling is van rood en groen. Meer en betere natuur sluit hier goed aan bij de dynamiek van de woningbouw. Je ziet te vaak dat «rood» met gemak tot rood komt, en dat het «groen» dan achterblijft.

De economische kracht van rood ontstaat als vanzelf, terwijl je voor groen er hard aan moet trekken. Eigenlijk is dat vreemd. Want in feite stijgt de waarde van het wonen enorm als er voldoende en aantrekkelijk groen omheen is. Hoe meer natuur en recreatie, zo is aangetoond, hoe sneller huizen worden verkocht. En hoe sneller de prijzen stijgen.

Natuurlijk doemen in een bestemmingsplanprocedure vaak problemen op over de wenselijke verhoudingen tussen rood en groen. Het Groenfonds mengt zich niet in zulke discussies. Maar wij zeggen wel steeds: als je een bestemmingsplan maakt, neem in de planvorming dan voluit beide kanten mee: rood en groen.'

Het Nationaal Groenfonds bestaat sinds 1994. Doel: het voor natuuruitbreiding beschikbare overheidsgeld effectief en efficiënt benutten. Waar mogelijk boort het Groenfonds ook nieuwe financieringsbronnen aan. Roelof Balk noemt zijn organisatie «een meedenkend financier», omdat zij geldstromen bundelt van rijk en provincies. Voor particuliere investeerders geeft het Groenfonds adviezen en bemiddelt bij fiscale en andere groenregelingen.

vlogen dat in elk Nederlands keukenkastje een pakje Scholtens' aardappelmeel staat. De familiestichting van de nazaten van Scholten liet een bedrijfsplan maken door ingenieursbureau Eelerwoude in Goor, Overijssel. Ze stelde Eelerwoude-directeur Frank Klement aan als verantwoordelijke man. Eén dag in de week brengt hij door op het landgoed-in-wording.

Het plan doorliep de lange procedure voor een nieuw bestemmingsplan bij de gemeente Emmen. 'Een van de laatste onderdelen was een beeldkwaliteitplan, vertelt Klement. Dat is nu voor alle drie de rode onderdelen goedgekeurd door de gemeenteraad. We zijn bezig met een detailleringplan en een uitwerkingsplan ingevolge artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dat komt allemaal dit voorjaar klaar. En dan komen potentiële kopers in zicht.' De lijn die Klement had ingezet luidde: zoek vanaf het eerste begin een breed draagvlak. 'Open en eerlijk alle betrokkenen vertellen wat je wilt, zonder verborgen agenda's.'

Toen een haalbaarheidsonderzoek werd gedaan, werkte Klement vanaf het begin samen met de gemeente Emmen, de provincie Drenthe, vertegenwoordigers van het ministerie van Landbouw en het waterschap. Lokaal en regionaal is het draagvlak wel verzekerd, aldus Klement.

Teveel rood

Het initiatief viel goed bij de provincie. Drenthe heeft ambitieuze natuurdoelstellingen geformuleerd, zegt ing. M. Lumkes bij de Projectgroep Landelijk Gebied op het Provinciehuis in Assen: 'Drenthe heeft een Provinciaal Omgevingsplan (POP)

gemaakt. Volgens dat plan kunnen wij deze buitenplaatsen toestaan. De discussie speelt al een paar jaar. Na een experiment van het rijk met het idee van buitenplaatsen, zei de minister van vrom: geen buitenplaatsen in Nederland. Maar de provincie wilde het hier wel doorzetten en het POP geeft prima de randvoorwaarden aan. Scholtenszathe voldoet daaraan. We staan zulke 'rood voor groen' ontwikkelingen toe in speciale situaties, bijvoorbeeld nabij kleine kernen en aan stadsranden. Daar kunnen buitenplaatsen een rol spelen, vinden we. In het geval Scholtenszathe hebben we aangetoond dat de centrale as van het gebied, het Scholtenskanaal, een echte markering verdient met buitenplaatsen.' De belangrijkste barrière bleek te liggen bij het ministerie van vrom: daar heerste de angst voor teveel 'rood' in het landbouw- en bosgebied. Terwijl Klement de mix zodanig had gemaakt dat Scholtenszathe binnen tal van beleids marges viel. Scholtenszathe zou voor de helft gevuld blijven met traditionele akkerbouw (500 hectare). Met daarnaast 40 hectare biologische landbouw en extra bosaanplant, zodat uiteindelijk een bosareaal van 300 hectare ontstaat.

De provincie Drenthe is op dit moment wat terughoudend als het om nieuwe plannen gaat. Want er zijn in totaal wel twintig landgoederen in ontwikkeling. Per jaar zullen er drie tot vier klaar zijn. Daarin loopt Drenthe voorop, vergeleken met de omringende provincies. Friesland wijst een beleid af dat landgoederen aanmoedigt. Groningen wil eraan meewerken als ze tenminste 50 hectare meten en Overijssel is nog in een experimenteerfase. ♣