

# Dromen van nieuw Toscane in de Randstad

Het Groene Hart, de binnentuin van de Randstad, slijbt dicht met woningen en bedrijventerreinen. Een elite met luxe woonwensen moet de redding brengen.

PIETER LALKENS

WILNIS — 'Zo moet het dus niet meer.' Paul Bast, een welbespraakte ontwikkelingsmanager van projectontwikkelaar Bouwfonds MAB, trekt een misprijzend gezicht. 'Moet je zien hoe hard de overgang is van bebouwing naar natuur.'

Hij wijst op een buitenwijk van Wilnis, een plaats in het veenweide- en plassegebied de Venen, tussen Utrecht en Amsterdam. Dit is het Utrechtse deel van het Groene Hart, de heilig verklaarde en tegelijk verguisde open ruimte tussen de steden Utrecht, Amsterdam, Den Haag en Rotterdam.

De wat oudere buitenwijk is plompverloren neergezet. De eerste indruk is er een van triestheid. Van een geleidelijke overgang naar het omliggende landschap is geen sprake. Bast: 'Daar wordt pas veel later over nagedacht, als er überhaupt over wordt gedacht.'

De gemeente Wilnis wil nieuwe woningen bouwen en Bast 'trekt' het project voor Bouwfonds. Maar hij is er nog niet uit met de gemeente. 'Hier moeten 950 woningen komen, maar dat levert in mijn ogen een te dichte bebouwing op. Er moet eigenlijk meer ruimte beschikbaar komen om een betere inpassing in de omliggende natuur te krijgen.'

De worsteling van Bast is tekend voor de problemen van het Groene Hart. Dit deel van de Randstad zit planologisch op slot, maar eigenlijk ook weer niet. Nergens in Nederland is in de afgelopen jaren in zo'n snel tempo gebouwd als in dit gebied. Dorpen en steden dijen sluipenderwijs uit met woningen en lelijke bedrijventerreinen.

'Juist omdat het ruimtelijke beleid zo restrictief is, wordt er planologisch slecht gebouwd', zegt directeur Friso de Zeeuw van Bouwfonds in Amersfoort. 'Alles moet dicht op elkaar worden gebouwd om zo weinig mogelijk ruimte in te nemen.' De planologische bescherming heeft volgens De Zeeuw dan ook maar half gewerkt. Velen klagen over 'verrommeling' van het landschap.

'En met de aanhoudende vraag naar woningen is het gevaar levensgroot dat het gebied verder



In Leidschenveen (links) laat de overgang van bebouwing en landschap te wensen over. In Langbroek (rechts) is er van een tegenstelling nauwelijks sprake



FOTO: BOUWFONDS

dichtslijbt. De druk is groot, want het Groene Hart is geliefd. Daar komt bij dat de ruimtelijke weerstand die de landbouw altijd heeft geboden, hard aan het afnemen is.' De halfslachtige houding van gemeentelijke overheden is ook te zien in Wilnis. Op weg naar de buurgemeente Mijdrecht wijst Bast naar enkele nieuwe bedrijfsgebouwen midden in het weiland. 'Dat moet weer een nieuw bedrijfsterrein worden. Daar zijn ze al mee begonnen, maar er is niet gekeken naar de samenhang met de nieuw te bouwen woningen.'

Niemand voelt zich senang bij de decennialange praktijk in het Groene Hart. Maar een oplossing voor de ruimtelijke problemen is er niet zomaar. Dat bracht het Ruimtelijk Planbureau (RPB) onlangs tot de conclusie dat het begrip Groene Hart beter afgeschaft kan worden. Het RPB constateert een 'onvermogen om duurzame plannen te

maken voor de toekomst'.

'De kwaliteiten van het Groene Hart kunnen dan ook het beste worden beschermd door het gebied niet langer als een eenheid te beschouwen', zeggen de onderzoekers van het Ruimtelijk Planbureau. Met andere woorden:

## 'Elitair? Wij maken een keuze'

knipt het Groene Hart in stukken en kijkt per gebied wat er mogelijk is.

Roelof Balk, directeur van het Nationaal Groenfonds, is tegen opheffing van het begrip Groene Hart. 'Ik vind dat het als concept moet blijven bestaan. Iedereen in de Randstad is eraan gehecht. Door

het als begrip overeind te houden, kan het ook worden gebruikt als kader voor landschapsontwikkeling en recreatie.'

Om de impasse te doorbreken, hebben Balk en De Zeeuw afgelopen week in kasteel Montfoort, midden in het Groene Hart, voorstellen gepresenteerd die de traditionele vijandigheid tussen bouwen en landschapsbescherming in een ander licht zetten. 'Niet polderen, maar rekenen!' is de daadkrachtige titel van hun haalbaarheidsstudie.

Volgens De Zeeuw kan bescherming van het landschap in het Groene Hart niet zonder woningbouw. 'Maar dan moet het anders dan nu.' Door in speciaal geselecteerde gebieden kleinschalige woningbouwprojecten uit te voeren denkt De Zeeuw geld over te houden om het omringende landschap te ontwikkelen.

'Voor elke hectare met woningen is in ons model elf hectare groen-

ontwikkeling mogelijk.' 'Natuurlijk', erkent De Zeeuw, 'heb je het dan over woningen in de dure prijsklasse, alleen weggelegd voor een bovenlaag. Hiermee kun je wél aansturen op een maximale grondopbrengst die is aan te wenden voor het landschap. 'Met deze aanpak wil Bouwfonds meerdere vliegen in een klap vangen. De bouw van dure woningen komt tegemoet aan een koopkrachtige vraag in het Groene Hart. Uit onderzoek van Bouwfonds blijkt dat er een acuut tekort is van vijfduizend woningen die landelijk of 'centrum-dorps' liggen. En met twaalf woningen per hectare — ter vergelijking: op Vinex-locaties zijn het minimaal dertig op een hectare — kunnen de huizen goed in het landschap worden ingepast.

Ten tweede voorziet de opzet in een sluitende financiering van rood (huizen) voor groen. De Zeeuw: 'Er komt dan een rechtstreekse koppeling tussen de huizenbouw en de ontwikkeling van het omringende landschap. Ook moeten er direct harde afspraken komen over het langjarig beheer van het groen.'

Het komt er eigenlijk op neer dat de welvarende kopers van de dure woningen een bijdrage leveren aan

## 'Waar? Tja, dat houden we geheim'

duurzame groenontwikkeling.

Voor circa €40.000 per woning krijgen zij wel de garantie dat er vlak bij hen in de buurt een aange-naam, duurzaam en openbaar landschap wordt ontwikkeld.

Directeur Balk van het Nationaal Groenfonds, dat onder meer de gel-

den voor de Ecologische Hoofdstructuur beheert, ziet het helemaal voor zich. 'Met deze aanpak kunnen we eindelijk een invulling geven aan samenhangende plannen voor groene en blauwe gebieden in het Groene Hart.' Balk haalt zijn inspiratie uit Toscane. Deze Italiaanse regio, geliefd bij Nederlandse vakantiegangers, heeft volgens Balk een uitgekend evenwicht tussen landschap en cultuur.

'Elitair?' De Zeeuw verwacht dat verwijt te krijgen. 'Maar wij maken een keuze. Bij de Vinex-locaties is de boot voor grootschalig groen gemist.' De gemeenten zullen er moeite mee hebben. 'Die moeten rekening houden met deelbelangen van starters en ouderen. En het is wennen dat winst uit de grondexploitatie gebonden is aan groen en niet kan worden besteed aan een muziekschool.'

Lenie Dwarshuis, gedeputeerde van Zuid-Holland en voorzitter van

## Even rekenen

Bouwfonds gaat in zijn plannen uit van woningen die variëren in prijs van €368.000 tot €1 mln vrij op naam. Het gaat om 30% vrijstaande huizen en 70% twee-onder-een-kapwoningen. Als de wensen van de projectontwikkelaar volledig worden gehonoreerd, dan kunnen er vijfduizend woningen langs de randen van het Groene Hart worden gebouwd, verdeeld over vijftig kleinschalige projecten.

De exploitatie van de grond levert in de berekeningen van Bouwfonds een winst op van €200 mln, waarmee het tekort van €300 mln in reeds bestaande Groene Hart-plannen voor een belangrijk deel is gedekt. Het geld moet direct in de ontwikkeling van natuur (droog en nat) worden geïnvesteerd. De ontwikkeling van 1 hectare natuur kost ongeveer €45.000, dus met de €200 mln is bijna 4500 hectare landschap te ontwikkelen.

Kernpunt van de voorstellen is verder dat het Nationaal Groenfonds, opgericht door het Rijk en de provincies, de winst uit de grondexploitatie gaat beheren. De gemeenten en provincies krijgen dat geld dus niet in handen. Het is nog onduidelijk of er een groot Groene Hart-fonds moet komen, of dat de gelden over meerdere regionale fondsen moet worden verdeeld. Dat laatste heeft de voorkeur van het Nationaal Groenfonds, omdat regionale fondsen het draagvlak bij gemeenten zullen vergroten.

de stuurgroep Groene Hart, prijst de voorstellen. 'Voor het eerst is er een rekenexercitie die aangeeft hoe uit grondexploitatie groen kan worden gefinancierd. En de plannen komen op het juiste moment, nu de drie betrokken provincies aan de slag moeten met nieuwe plannen voor het Groene Hart.'

Ontwikkelingsmanager Bast rijdt de in aanbouw zijnde wijk Wickelhof in Mijdrecht in. 'Door Bouwfonds ontwikkeld. Mooie huizen, maar de bouwdichtheid is noodgedwongen groot.' Zijn voorbeeld is een wijkje in Langbroek, aan de zuidkant van de Utrechtse Heuvelrug. Bast laat enkele foto's zien. 'Een kleinschalig project, waar rood en groen niet botsen, maar elkaar juist versterken.'

In het Groene Hart denkt Bouwfonds aan vijftig kleinschalige projecten. De Zeeuw: 'Waar precies? Tja, dat houden we uit concurrentieverwegingen nog geheim.'