

# Woningbouw redding voor Groene Hart

## Verstedelijking

Het Groene Hart van Holland hoeft niet te verdwijnen onder stedelijke uitbreidingen. Het kan wel degelijk als waardevol landschap behouden blijven en zelfs nog winnen aan kwaliteit. Woningbouw met landelijk karakter moet gekoppeld worden aan robuuste investeringen in natuur, landschap en water.

door Roelof Balk  
en Friso de Zeeuw

Behoud van het Groene Hart van Holland vereist duidelijke keuzes, een integraal plan en een uitgekende financiering. De meeropbrengst van woningbouw, de zogenaamde 'rode' investeringen, moet naar een fonds voor 'groene projecten'. Eén hectare 'rood' is voldoende om maar liefst elf hectare 'groen en blauw' te financieren, zo blijkt zonneklaar uit ons onderzoek 'Niet polderen, maar rekenen!'.

In de Nota Ruimte heeft het kabinet het gehele Groene Hart aangewezen als Nationaal Landschap waarbinnen 'ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt'. Dit is zo vaag dat zorg over de toekomst van het Groene Hart op zijn plaats is. Vijftig jaar restrictief beleid kon niet verhinderen dat het aantal inwoners verdubbelde. Nu wonen er 681.000 mensen en het bouw-

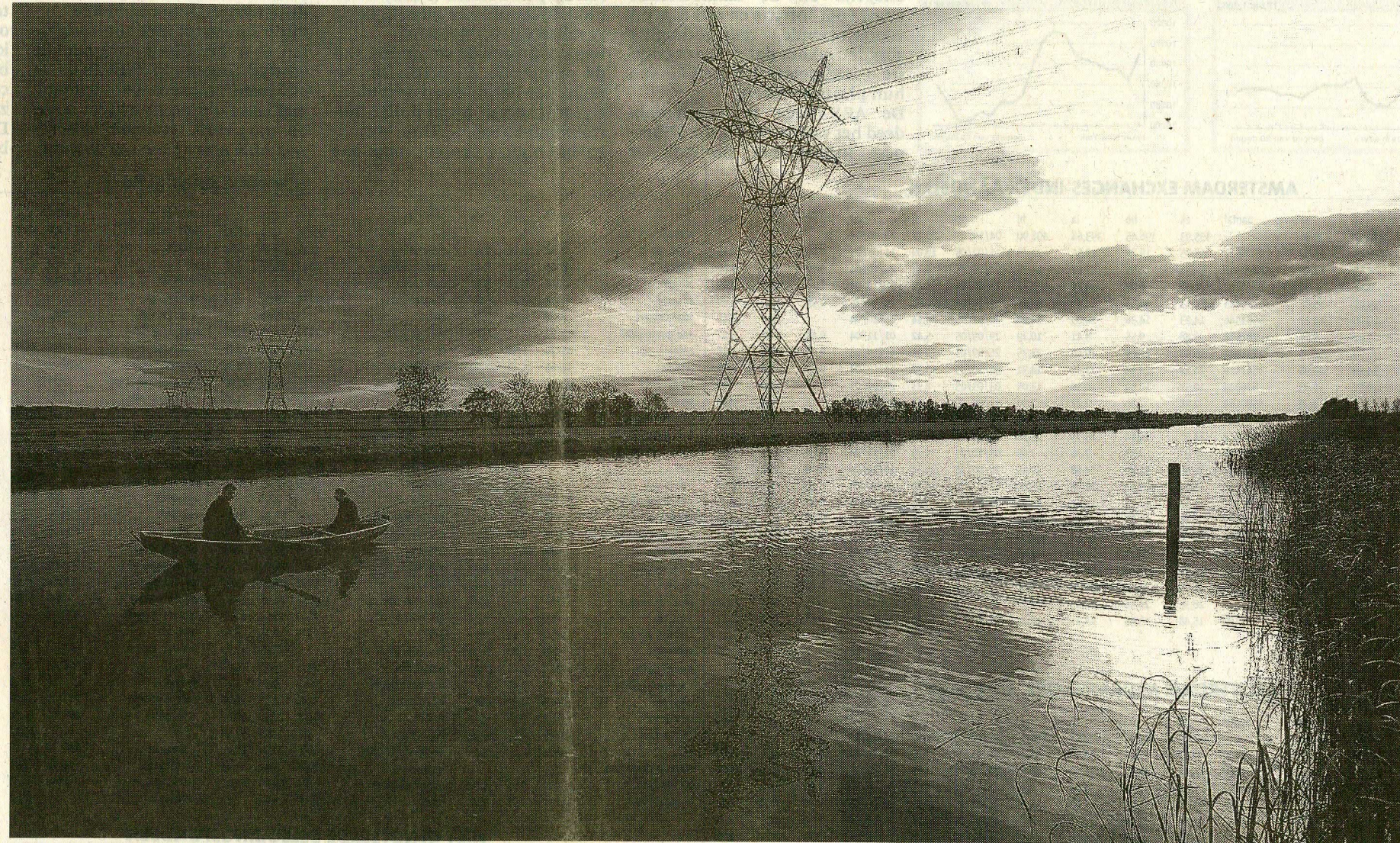
tempo in het Hart ligt soms hoger dan het landelijk gemiddelde.

Steeds weer blijkt er een bestuurlijk gaatje te vinden voor 'echt de allerlaatste dorpsuitbreiding'. Dat is sluipie-sluipie planologie, zonder een heldere toekomstvisie. Nu het kabinet de inrichting van het Groene Hart nóg meer wil overlaten aan het lokale belang, dreigt dit proces zich versneld voort te zetten. Het Groene Hart valt uiteen in deelgebiedjes en slijt dicht. Voor sommigen is dit aanleiding om het begrip Groene Hart maar op te geven. Jammer maar helaas.

## Doemdenken

Dit doemdenken is zonde en onnodig. Het basisidee is lang niet slecht. Het gaat om een uniek, typisch Hollands landelijk gebied, temidden van hoogdynamische stedelijke agglomeraties. Dit is ook uniek omdat bij grote stedelijke agglomeraties in het buitenland de groengebieden aan de buitenkant liggen. Mooie plannen zijn er voldoende. Wat ontbreekt, is een goede aanpak om ze uit te voeren: een integrale ontwikkelingsstrategie.

De eerste stap ligt bij de overheden: bepaal preciezer waar natuur, water of recreatie prioriteit verdienen. Neem de 26 Groene Hart-projecten die er nu al zijn als uitgangspunt. Ten tweede: erken dat er een dringende en legitieme behoefte bestaat aan landelijk wonen. Zowel bij de inwoners van het Groene Hart als bij stedelingen van de Randstad. Het is al te gemakkelijk om hier de ogen voor



Natuurgebied De Does nabij Leiderdorp. 'Woningbouw helpt het Groene Hart te financieren' stellen Roelof Balk en Friso de Zeeuw. Foto Hielco Kuipers Fotoprodukties

te sluiten en te doen alsof huizen bouwen een overbodige luxe is die we moeten tegen-

houden. Het is de kunst die woningbouw landschappelijk een dui-

delijke plaats te geven in de overgangsgebieden die daarvoor al zijn aangewezen. Het

Ruimtelijk Planbureau heeft onlangs in het rapport De Landstad een uitstekende voor-

zet gedaan voor het landelijk wonen. Ten derde: koppel de rode investeringen aan harde

afspraken voor de groene prioriteiten. Ook financieel. Regionale grondexploitatie (normaal is dat een gemeentelijke aangelegenheid) is essentieel. Ten vierde: stort de opbrengsten van het 'rood' in een fonds, zodat de financiële verevening van woningbouw met natuur en landschap ook wordt waargemaakt. En vijf: waarborg dat de uitvoering van rode én groene investeringen ook in tijd gelijk opgaat.

Deze strategie staat of valt met een goede samenwerking tussen de gemeenten. Het is aan de provincies te voorkomen dat gemeenten een wedloop houden van deelbelangen, waardoor uiteindelijk iedereen met lege handen staat. Provincies hebben hard gevochten voor meer bevoegdheden die een provinciale regie mogelijk maken. Met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening kunnen zij ingrijpen als gemeenten het niet eens kunnen worden. Met 5000 aantrekkelijk gelegen woningen in kleinschalige projecten kan 200 miljoen euro bijgebracht worden voor het verwezenlijken van 5000 hectare groene en blauwe natuur, inclusief duurzaam beheer. Met deze praktische aanpak heeft het Groene Hart een toekomst waar je voor staan kunt!

Roelof Balk is directeur van het Nationaal Groenfonds; Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten van het Bouwfonds MAB-Ontwikkeling. De haalbaarheidsstudie 'Niet Polderen maar rekenen!' is op te vragen via [www.groenfonds.nl](http://www.groenfonds.nl) of [www.bouwfonds.nl](http://www.bouwfonds.nl)