



De Bloemendalerpolder in Weesp, een welds gebied waarvan het groene karakter is aangestast door nieuwbouw en hoogspanningsmasten. (Foto NRC Handelsblad, Rien Zilvold)

Natuur reddden met nieuwe huizen

Met de winst uit nieuwbouw kan nieuwe natuur betaald worden

Natuurorganisaties en projectontwikkelaars willen samen het platteland redden door er beperkt te bouwen. „Er zijn coalities mogelijk die wij tien jaar geleden voor onmogelijk hielden.”

Door onze redacteur

ARJEN SCHREUDER

WEESP, 11 FEBR. „Als je dit op z'n beloop laat, staat het hier over tien jaar vol met caravans, containers en hijskranen”, zegt Harry Boeschoten van Staatsbosbeheer. Hij wandelt op een landweg in de Bloemendalerpolder, ten zuidoosten van Amsterdam. Een stuk groen ingeklemd tussen de dijksweg A1, de gemeente Weesp, het Amsterdam-Rijnkanaal en de Vecht. De polder biedt een weelderig en divers landschap, met randen flinkis gekraabbd. Er staat een woonwijkje. Er zitten bedrijven met containers en hijskranen. Hoogspanningsleidingen doorsnijden het land. Er hangt een zware mistgure van een der laatste boerenbedrijven.

De Bloemendalerpolder is een van de gebieden waar Staatsbosbeheer toekomstig beheerder is van tweehonderd hectare nog aan te kopen grond. Gemeenten en provincie werken aan een structuurplan dat voorziet in 4.500 woningen. En Staatsbosbeheer denkt mee. Boeschoten, hoofd van het staf-bureau van Staatsbosbeheer. „De tijd dat wij alleen natuurgebieden hoefden te beheren is voorbij. De kwaliteit van de natuur in het landelijk gebied loopt achteruit. Er zijn ontzettend veel plannen in de maak. We moeten samenwerken op zoek naar oplossingen. Het is de enige manier om natuur en recreatie op de kaart te krijgen en te houden.”

Decennialang hebben natuurorganisaties op de verstedelijkte gereageerd door eigen stukken natuur op te eisen, of met hand en tand te verdedigen. Dat is niet altijd effectief gebleken. Grote, belangrijke natuurgebieden zijn veilig gesteld, nationaal of Euro-

pees beschermd. Maar vooral het boerenland tussen de steden wordt langzaam „opgerold” door de stad. Friso de Zeeuw, voormalig gedeputeerde van de provincie Noord-Holland en directeur nieuwe markten bij projectontwikkelaar Bouwfonds. „Er worden in provinciale streekplannen lijntjes op de kaart gezet waarbuiten niet meer gebouwd mag worden. Maar er is te weinig publiek geld om zulke gebieden blijvend te beschermen. En dus zijn die fraaie gebieden verrommeld. Er zitten nondescripte bedrijven: kassen van een boer die zijn lage inkommen wat wil opvijzelen, volkstuinjes, een bouwmarkt die een planologisch gaafje in de wet heeft gevonden.”

Kijk wat er in de omgeving van Diemen is gebeurd, vertelt projectmanager Robert Graat van Staatsbosbeheer in Noord-Holland. „Een transportlandschap met hier een bedrijfsterreinje, daar een spoorweg, even verderop wat nieuwbouwhuizen, en wat overblijft noemen we natuur. Stukjes niemandsland.”

Het platteland verandert. Veel boerenbedrijven houden het voor gezien. Hun grond moet niet sluitpenderwijs worden opgevuld met caravanstallingen, maneges en stukke nieuwbouwwijkjes, vinden velen. Wij willen het landelijk gebied zorgvuldig herschikken, zeggen natuurorganisaties en projectontwikkelaars. Jan Fokkema, directeur van Nepron, de vereniging voor projectontwikkelaars. „Wij doen dit omdat we mogen bouwen in gebieden waar we anders niet hadden mogen bouwen. De extra winst die je daardoor op de huizen kunt verdienen kun je afromen en gebruiken voor het groen en het blauw.” Met dat laatste is water bedoeld. Harry Boeschoten: „Ik zat naast met een projectontwikkelaar aan tafel en na een half uur is zijn plan al twee keer zo goed geworden terwijl zijn doelen er nog steeds helemaal in zitten. Simpelweg omdat ik hem erop kan wijzen dat je op een plaats met kwelwater geen recreatiehuisjes moet bouwen, maar een ecologische randzone maken.

Zo krijg je het plan erdoor bij de provincie; je laat immers zien dat je verder hebt gedacht dan je eigen doelen.”

Friso de Zeeuw van Bouwfonds: „We willen woonmilieus maken die iets toevoegen aan de bestaande.” Bouwen voor mensen die in een bos willen wonen. Zoals Haverleij in de omgeving van Den Bosch, vertelt De Zeeuw, waar Bouwfonds samen met bouwver Heijmans woningen en appartementen ontwikkelt in de vorm van kastelen midden in recreatie- en natuurgroen. Of in de Haarenmermeer, ten westen van Nieuw-Vennep, waar projectontwikkelaar AM een 250 hectare groot akkerbouwgebied wil omvormen tot een afwisselend natuurgebied met moeras, bos en zandruggen. Tussen het vrij toegankelijke groen komen twaalfhonderd huizen. Directeur Peter Ruijgrok van AM: „We hebben ons laten inspireren door het succes van de Oostvaardersplassen, waar in korte tijd prachtige natuur is ontstaan. Het is financieel haalbaar. Omdat we relatief weinig huizen bouwen, hoeven we niet zo veel te investeren in bijvoorbeeld wegen en riolering. Je bereikt daardoor sneller het break-evenpoint.”

AM zoekt nieuwe vrienden. Ruijgrok: „Er zijn coalities mogelijk die wij tien jaar geleden voor onmogelijk hielden.” AM heeft een bedrijf opgericht, Groen door Rood, dat op zeven locaties van in totaal 250 hectare landbouwbedrijven omvormt tot nieuwe natuur met daarin enkele landhuizen. Voor de Gelderse Vallei heeft AM een overeenkomst met natuurorganisaties gesloten voor de „inrichting” van een ecologische verbindingszone die rijk en provincie zeggen niet te kunnen betalen. „We bouwen daar vijf dure landhuizen en slopen tegelijkertijd veel schuren, zodat de hoeveelheid steen met 80 procent daalt”, aldus Ruijgrok, tevens voorzitter van de Nepron.

Rood voor groen is het motto de komende jaren. Rood staat voor bebouwing, en die kan het verwaarloosde groen van de ondergang redden. Projectontwikkelaar AM liet er

een essay over schrijven door oud-directeur van Natuurmonumenten Frans Evers, voormalig milieuminister en SER-lid Pieter Wijnseminius en hoogleraar Theo Beckers. Zij bepleiten een nieuw soort ruimtelijke ordening waarin het landelijk gebied wordt opgeknapt met de opbrengsten van nieuwbouw. Wijnseminius: „Menig boer haalt zijn inkomen uit het bijlenen bij de bank door de waardestijging van zijn grond dichtbij de stad. Laten we die grond kapitaliseren, de overwinst afromen en gebruiken voor het groen.” Frans Evers: „Waarom zou je wel varkensschuren mogen neerzetten en geen nieuwe dorpen?” Minister Sybilla Dekker (VROM) ziet er wel wat in. Haar nieuwe Nota Ruimte belooft minder regels en meer samenwerking.

Scepstis is er ook. Groenlinks-Kamerlid Wijnand Duyvendak sprak zich vorige maand uit tegen het loslaten van bouwgroen. „Het lijkt wel of er tegenwoordig een taboe rust op het stellen van grenzen.” Hij is niet tegen samenwerking van bijvoorbeeld Staatsbosbeheer met projectontwikkelaars. Maar het rijk moet wel de regie houden. En de open ruimte moet wel behouden blijven. „Ik zie niet veel in zo'n plan bij Nieuw-Vennep. Je kunt wel zeggen dat een akkerbouwgebied niet veel natuurwaarden heeft. Maar mensen zijn op het agrarische cultuurlandschap gesteld. Ga er dan geen huizen bouwen, maar versterk dat gebied en leg er fietspaden aan.”

De projectontwikkelaars bepleiten geen totale bouwvrijheid. „Meerwaarde ontstaat bij schaarste”, merkt Nepron-directeur Jan Fokkema op. Niet alle grenzen tussen stad en platteland hoeven nu ineens te verdwijnen, vindt Friso de Zeeuw van Bouwfonds. De Zeeuw: „De afgelopen jaren is een overdraven en niet-houdbare politiek gevoerd om alle nieuwbouw te concentreren in de Vlnck-wijken en daarbuiten niets toe te laten, terwijl er feitelijk toch werd gebouwd. We moeten nu niet naar de andere kant doorschieten.”