

Mr. Friso de Zeeuw

‘HET IS DE GRONDMARKT, DOMBO’

Discussies over het Groene Hart hebben iets treurigs en er zijn allerlei slappe strategietjes uitgedacht die het Groene Hart overeind moeten houden. Lapmiddelen. In dit artikel een pleidooi voor een robuuste uitvoeringsstrategie voor het Groene Hart.

De periodiek terugkerende discussies over het Groene Hart hebben iets treurigs. De aanhangers, zoals de milieubeweging en beleidsmakers, klagen dat het Groene Hart de afgelopen jaren geen adequate bescherming heeft genoten en het dus weer kleiner is geworden. De inliggende gemeenten stellen dat ze planologisch zijn afgeknepen, niet kunnen voorzien in de eigen woningbehoefte en de huizenprijzen door de grote vraag en het geringe nieuwe aanbod de pan uitrijzen. Boeren klagen dat allerlei beperkende regels de ontplooiing van hun bedrijf blokkeren. De ongelovigen brengen voor de zoveelste keer naar voren dat het Groene Hart alleen nog als mythe bestaat en het onzin is om aan dit begrip vast te houden. De Groene Hart-discussie kent alleen maar verliezers.

Naar mijn opvatting is het basisidee van het Groene Hart, het concept, lang niet slecht. Een uniek, typisch Hollands landelijk gebied, temidden van hoogdynamische stedelijke agglomeraties. Ook uniek omdat bij de grote stedelijke agglomeraties in het buitenland de groengebieden aan de buitenkant liggen.

Hoofdoorzaak van het verliezersimago en ook de feitelijke achteruitgang van het groene in het Hart is naar mijn opvatting het structureel ontbreken van een effectieve uitvoeringsstrategie.

Strategietjes

Er zijn wel strategietjes, zoals planologische contouren op de streekplankaart. Maar ja, daar weet een ambitieuze wethouder wel raad mee: consequent blijven lobbyen voor je plannetje en dan valt er op een gegeven moment wel een bestuurlijk gaatje, voor ‘echt de allerlaatste dorpsuitbreiding’. Dat noem ik sluipie-sluipie-planologie. Het project voor tweede woningen bij Vinkeveen, langs de A2 is het icoon voor dit proces.

Een ander slap strategietje bestaat uit de aankoop van groene gebieden voor natuur en recreatie. De grondprijzen zijn erg hoog, vanwege de verwachting dat misschien toch nog een keer bebouwing zal kunnen plaatsvinden. Het verwervingsprogramma loopt zwaar achter.

Er is een strategietje voor ondersteuning van de melkveehouderij, met een (tijdelijke) financiële tegemoetkoming voor ‘natuurproductie’. Maar melkprijzen kachelen zo snel achteruit dat delen van de bedrijfstak het beslist niet zullen redden. De laatste twee jaar is geneuzel te horen over ‘Vitaal Platteland’, een uiterst vaag begrip waarmee kennelijk caravanstalling en allerlei andere niet-agrarische activiteiten in boerenschuren hun rechtvaardiging kunnen krijgen.

Er is een strategietje voor genuanceerd waterbeheer van het veenweidegebied. Het mondt uit in een halfslachtig beleid waarbij het waterpeil te laag staat om het veen van oxidatie te vrijwaren om de agrarische exploitatie overeind te houden. Met dure beheersmaatregelen maakt de overheid tegen beter weten in kosten op het sterfhuis.

We kennen een strategietje voor integratie van rood (bebouwing) en groen, waarin het rood via de grondexploitatie meebetaalt aan het vergroten van groene kwaliteit. In het gebied Bentwoud (bij Zoetermeer) is een halfzachte poging gedaan. De plannen bleven vaag en het enige gevolg is dat de grondprijzen stegen, want over het hele gebied kwam een ‘rode waas’ te liggen. ‘Aanleg groen in Randstad loopt muurvast’ schreef het Financieel Dagblad (07-01-02). Sederdien is de situatie alleen maar slechter geworden.

Tenslotte blijkt er een grote behoefte aan waterbergingcapaciteit in het Groene Hart. Daar is nog niet eens

een strategietje voor vastgesteld. Wel heeft het bureau voor landschapsonwerp HNS een waardevolle aanzet gegeven in het rapport 'Waterrijk', opgesteld in opdracht van de vereniging Deltametropool.

Uitvoeringsstrategie

Tegen deze achtergrond is het hoopvol dat een aantal mensen de moed erin houdt. Een daarvan is Leny Dwarshuis: de Zuidhollandse gedeputeerde en tevens voorzitter van het Bestuurlijk Platform Groene Hart. Zij is de meest gemotiveerde woordvoester. Zij bepleit (in NRC Handelsblad van 27-01-04) een systeem van zogenaamde 'kwaliteitszonerings' waarin verschillende soorten gebieden in het Groene Hart worden onderscheiden. 'De veenweidegebieden met hun karakteristieke verkaveling en koeien in de wei verschillen immers aanzienlijk met bij voorbeeld een verrommeld gebied als de Oude Rijnzone waar kwaliteitsverbetering valt te realiseren door het investeren in ontwikkeling rond de stations van de aan te leggen RijnGouwewijk.' Verder stelt zij: 'Het beperkte bouwen op de ene plek moet sowieso gekoppeld worden aan kwaliteitsverbeteringen elders in het Groene Hart.'

Deze notities leiden nog niet tot een operationele strategie. Ze doen vooral een beroep op de rijksoverheid om de grootse plannen van de provincies, die 'staan te popelen' om de opgaven in het Groene Hart ter hand te nemen, financieel af te tikken.

Zo'n uitvoeringsstrategie is wel hard nodig. Het motto van mijn voorstel kan luiden: 'Behoud door ontwikkeling' of, wat geprofileerder 'Het is de grondmarkt, dombo'.

De eerste stap in de aanpak richt zich tot de overheden: bepaal aan de hand van de 'kwaliteitszonerings' waar landbouw, natuur, water of recreatie dan wel woon- respectievelijk bedrijfsbebouwing gaan domineren. Durf te kiezen, zou ik tegen de betrokken provincies, gemeenten en rijksoverheidslokets willen zeggen. De stapels onderzoeken en beleidsnota's bieden voldoende basis. Alleen voor de factor water(berging) is aanvullend nieuw beleid nodig. Maak een perspectief op wat langere termijn, bepaal de gebieden en gebiedjes voor woningbouw niet te benauwd, opdat niet na een paar jaar weer rondje 'beperkte bebouwing aan de rand van het Groene Hart' op de agenda verschijnt.

Veranker de gekozen perspectieven in streekplannen en bestemmingsplannen voorzover dat nog niet gebeurd is. De maatschappelijke en politieke discussies en de procedures die hier bij horen, onderschat ik niet. In een uitgekende fasering krijgen deelgebieden waarover consensus bestaat prioriteit. Zo ontstaat geleidelijk aan planologische duidelijkheid. Die duidelijkheid zal de grondmarkt die zoals gezegd momenteel doortrokken is

van een licht of donkerrode verwachtingswaarde, enorm beïnvloeden. De segmentatie in bestemmingen zal de impasse op de grondmarkt doorbreken. Voor de groene bestemmingen zullen de prijzen dalen en in rustiger vaarwater komen. Zo kan bij voorbeeld de prijs voor agrarische grond weer rond 3,50 euro belanden, terwijl de vraagprijs op sommige plaatsen zeker het dubbele bedraagt. Het gebied Midden Delfland, waar heldere bestemmingen zijn toegekend, laat zien dat daar de grondprijzen zijn genormaliseerd en weer beweging in de grondtransacties zit, ook binnen de agrarische sector. Voor grond met een rode bestemming is 50 euro een reële prijs. Nu komen we in het Groene Hart een scala aan prijsvarianten tegen tussen deze twee uitersten. Vaak vraagt de eigenaar een basisprijs met een bijbetalings-optie die afhangt van de uiteindelijke bestemming.

Grondexploitatie

Beschouw het Groene Hart als een grondexploitatie met verevening van kosten en opbrengsten. Deze schaal-sprong (de grondexploitatie is normaal een lokale aan-gelegenheid) is een volgend kernpunt. Als het hele Hart te groot en daarmee te complex blijkt voor effectieve aansturing kies dan voor enkele grote deelgebieden. De regionale grondexploitatie beschouw ik als het financieel-economische motorblok in de uitvoeringsstrategie en juist aan zo'n motor heeft het tot nu toe ontbroken. Een groot deel van de grondopbrengsten van het generaliseerde 'rode' programma (met name woningen) wordt aangewend voor de realisering van de 'groene' en 'blauwe' programma's. De lange looptijd (circa 15 jaar) met ongelijkmatige inkomsten- en uitgavenstromen, maken fondsvorming noodzakelijk. Grofstoffelijke berekeningen wijzen uit dat met de nettogrondopbrengst van 1 hectare rood 5 à 15 hectare groen kan worden aangekocht (uitgaande van de agrarische prijs), met daarbij een budget voor aanpassing van de inrichting en een potje voor de beheerkosten. Heel globaal durf ik de stelling aan dat met 1 hectare rood 10 hectare groen/blauw duurzaam kan worden veiliggesteld. Pas als groene gebieden in eigendom van een 'groene' instantie (zoals de provinciale landschappen, Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten) zijn gebracht, zijn ze duurzaam veiliggesteld. Want de verstedelijkingsdruk zal groot blijven en een louter planologische bescherming helpt alleen tijdelijk. Agrarische bedrijfsuitoefening blijft in deelgebieden zeker mogelijk, want de nieuwe eigenaar kan gronden in (erf)pacht uitgeven aan agrariërs ten behoeve van aangepaste agrarische exploitatie.

De voorgestelde aanpak vergt een bovenlokale aansturing, dat is duidelijk. De 'popelende' provincies komen logischerwijze in aanmerking voor de regie van overheidzijde. Ik denk dat een stevige aanmoediging en ondersteuning van de rijksoverheid nodig is om ze zover te brengen. De gemeenten behoren uiteraard tot de