



## **Uitzicht op groen of groen uit zicht**

De groene ambities van nieuwe woonwijken

## **Inhoudsopgave**

1	Waarom dit onderzoek?	3
2	Wel vraag en geen aanbod	5
2.1	Groene wensen	5
2.2	Groen en bedrijfsleven	6
2.3	Nieuwe wijken en groene wensen	8
3	Hoe hoog leggen we dat lat?	9
3.1	Het beleid	9
3.2	Normen	9
4	In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst	9
4.1	Methodologie	9
4.2	Zoetermeer en de nieuwe wijk: Oosterheem	9
4.3	Arnhem Schuytgraaf	9
4.4	Zeewolde Polderwijk	9
4.5	Noordwijk Boechorst	9
4.6	Amersfoort Vathorst 'De Bron	9
4.7	Eindhoven Strijp	9
4.8	Terneuzen Orthene Zuid	9
4.9	Alkmaar Vroonermeer Noord	9
4.10	Leidsche Rijn en IJburg	9
5	Evaluatie en conclusies onderzoek	9
6	Hoe nu verder?	9
6.1	Algemeen	9
6.2	Bestuurlijk	9
6.3	Financieel	9
6.4	Kennis	9
6.5	Nieuwe allianties	9
7	Nawoord	9
A	Lijst van geraadpleegde literatuur	9
B	Lijst van geraadpleegde personen	9

## 1 **Waarom dit onderzoek?**

AMSTERDAM - De overheid investeert onvoldoende in de beschikbaarheid en bereikbaarheid van groen in steden. De steden worden volgebouwd zonder ruimte te reserveren voor groen. De Raad voor het Landelijk Gebied spreekt van een “stadsinfarct” in het advies “Recht op groen” dat de adviesraad donderdag aanbiedt aan de ministers van Natuur Cees Veerman (CDA) en VROM Sybilla Dekker (VVD).

Volgens de RLG is groen in de openbare ruimte belangrijk voor de leefbaarheid, de gezondheid, de economie en de biodiversiteit. Gemeenten en het rijk hebben afgesproken dat van de beschikbare 7562 hectare bouwgrond 136 hectare is gereserveerd voor groen in de stad. Dat is minder dan twee procent van de beschikbare oppervlakte. Volgens de raad is ongeveer 2888 hectare nodig. Daarom heeft de RLG enkele aanbevelingen gedaan. Zo moet een betere afstemming plaatsvinden tussen de betrokken ministeries onderling, maar ook tussen de lagere overheden zoals provincies en gemeenten. Overheden moeten ook meer verantwoording afleggen over de gekozen groene kwaliteit. Volgens de raad moeten daarbij ook maatschappelijke partijen worden betrokken, zoals buurtverenigingen en de ANWB.

Uit eerder onderzoek van de RLG kwam naar voren dat zeventien van de dertig grootste steden in Nederland minder dan de afgesproken 75 vierkante meter groen per woning hebben. Volgens de ANWB is per woning echter driehonderd vierkante meter nodig. Dat kan ook rondom de stad worden gerealiseerd. Daarvoor heeft een stad jaarlijks ruim 55 miljoen euro extra nodig.

Bron: [www.nu.nl](http://www.nu.nl) juni 2006

Groen in en rond de stad levert een bijdrage aan onze welvaart en aan ons welzijn. Niet alleen vanwege de esthetische functies van het groen, maar vooral ook vanwege de bijdragen aan gezondheid, veiligheid en andere belangrijke maatschappelijke thema's. Het boven genoemde advies van de Raad voor het Landelijk Gebied (RLG) geeft aan dat het met het groen in de stad echter nog steeds niet goed gaat. Integendeel, dat het steeds slechter gaat met het groen in en rond de stad.

Diverse organisaties als Groenforum, Entente Florale, Plant Publicity Holland, Vereniging van Hoveniers en Groenvoorzieners VHG e.d. houden zich bezig met het promoten van ‘de Groene Stad, dat wil zeggen een duurzame en leefbare stad met groen aan de basis. Tegen deze achtergrond is al enige tijd geleden het idee ontstaan om onderzoek te doen naar de hoeveelheid groen die wordt gerealiseerd in nieuwe woonwijken.

Plant Publicity Holland heeft de opdracht voor dit onderzoek gegeven aan het onafhankelijke kenniscentrum Triple E, gespecialiseerd in vraagstukken op het gebied van natuur en economie. Naar aanleiding van het verschijnen van het rapport van de Raad voor het Landelijk Gebied kon daarbij nog een concreter en actueler handvat worden aangewend om het groene karakter van deze nieuwbouwwijken te toetsen.

Het doel van het onderzoek is als volgt omschreven:

*Breng in kaart of de nieuwe woonwijken voldoen aan de normen voor de hoeveelheid groen per huishouden die door de Raad voor het Landelijk Gebied zijn voorgesteld. Indien deze uitkomsten negatief zijn, geef dan aanbevelingen op bestuurlijk, juridisch, financieel en communicatief vlak hoe in de nabije toekomst de transitie naar meer groene plannen kan worden gemaakt.*

In de onderhavige rapportage wordt tegen deze achtergrond eerst ingegaan op het maatschappelijke en economische belang van stedelijk groen. Burgers blijken hier namelijk in sterke mate aan te hechten en de vraag is of vraag en aanbod op elkaar aansluiten. De overheid en het bedrijfsleven lijken hier nog niet voldoende van doordrongen. Vervolgens wordt ingegaan op de beleidskaders, waarbij de gehanteerde normen worden toegelicht.

Het onderzoek zelf bestaat uit een analyse van een tiental nieuwe bouwlocaties die in alle opzichten representatief zijn. Deze locaties zijn doorgelicht op hun groene ambities die vervolgens zijn getoetst aan de norm. Daarna volgen beleidsaanbevelingen, waarmee de oplettende lezer direct al duidelijk is dat de normen (helaas) niet worden gehaald.

## **2 Wel vraag en geen aanbod**

### **2.1 Groene wensen**

‘Ruim 80% van de Nederlanders vindt het belangrijk om te leren over natuur en milieu en van de mensen die kinderen hebben, vindt ruim 95% het belangrijk dat hun kinderen leren over natuur en milieu. Dit blijkt uit een enquête die is gehouden als onderdeel van een raadpleging van burgers over natuur- en milieueducatie.’

Bron: VROM.nl

Uit de grote VROM-enquête van 2005 blijkt dat mensen in hoge mate hechten aan het belang van natuur, milieu en stedelijk groen. Het is zeker niet het eerste onderzoek geweest en het zal ook zeker niet het laatste onderzoek zijn dat aantoont dat mensen dit thema erg belangrijk vinden. Onderzoek op onderzoek leert ons dat de groene thema's door de Nederlandse bevolking belangrijk worden gevonden. Niet alleen onderzoeken van VROM, maar ook een onderzoek van het NIPO in opdracht van Natuurmonumenten toonde nog in 2003 aan dat natuur, milieu en stedelijk groen hoger scoorden dan thema's als werkgelegenheid, Europees beleid, of verkeer. Alleen zorg en veiligheid scoren hoger: en dat is iets dat structureel is. Opvallend aan dit laatste onderzoek was vooral ook dat duidelijk werd dat de politiek het groene thema juist als allerlaagste waardeerde.

Zelfs onder jongeren blijkt natuurbescherming een belangrijk thema te zijn. Onderzoek van Trendbox in 2006 leerde ons dat het thema op nummer twee staat, na zorgen over de economie en de daarmee gepaarde gaande onzekerheid over het krijgen van een baan. Opvallend genoeg kwam daarbij wel naar voren dat de jongeren geen behoefte hadden aan het bezoeken van de natuurgebieden. Aan de andere kant is het natuurlijk maar de vraag of dat vreemd is. De groep van 15 tot 35 zal vanwege de leefstijl altijd wel meer op de stad en minder op de natuur gericht blijven.

Nu zouden we daar tegenin kunnen brengen dat mensen zo veel zeggen. Alles is belangrijk, maar we moeten wel keuzen maken: we kunnen niet autorijden en het milieu willen redden en we kunnen niet ruim willen wonen in een compacte stad en tegelijk meer stedelijk groen willen. Het blijft natuurlijk vreemd dat natuur, milieu en stedelijk groen bij bestuurders structureel zo veel lager op de prioriteitenlijst staan dan bij de burgers. Wat telt is dat de Nederlandse burgers niet alleen zéggan dat ze stedelijk groen belangrijk vinden, maar hier ook daadwerkelijk naar handelen, bijvoorbeeld bij hun bestedingen. Want wat blijkt, bij het kopen van een huis speelt stedelijk groen een belangrijke rol. Woningen in een groene omgeving zijn 10 tot 30% meer waard dan hetzelfde type woningen in een niet-groene omgeving. Kortom, de Nederlandse burger handelt als consument naar wat hij zegt.

En dat trouwens in niet-geringe mate. In een recente studie van KPMG naar de baten van de natuur van het Goois Natuurreservaat kwam naar voren dat de toegevoegde waarde van het groen op de totale WOZ-waarde van het Gooise woningenbestand neerkwam op een bedrag

van 1,2 miljard. Dat levert de gemeenten in het Gooi jaarlijks 1,4 miljoen extra aan OZB op. Het betrof overigens een conservatieve schatting waarbij slechts 10% extra aan de WOZ-waarde als toedelingsfactor werd gehanteerd voor de woningen aan de randen. En dat terwijl er wat voor te zeggen valt om in het drukke westen van het land waar het Gooi zich bevindt en waar groene schaars is, een hogere factor aan te houden.

‘Bewoners hechten veel belang aan groen in de directe woonomgeving. In woonwaardingsstudies neemt nabijheid tot groen en parken een belangrijke plaats in. Als potentiële woningkopers gevraagd wordt naar hun woonmilieuvoorkeur, dan kiezen zij in ruime meerderheid voor een suburbane of landelijke woonomgeving boven een milieu met allerlei stedelijke voorzieningen (Rietdijk en Boelhouwer 1999; Maat en de Vries 2002). De aanwezigheid van groene openbare ruimte wordt door bewoners zeer belangrijk gevonden, belangrijker nog dan parkeerplaatsen voor de deur of de aanwezigheid van winkels (Wassenberg, 1994). Mensen zijn bereid om bedrijvigheid, wegen en/of woningen in te leveren in ruil voor meer groene openbare ruimte, zoals parken, in hun directe woonomgeving (Reneman e.a. 1999).’

Bron: ‘Recht op Groen’, Raad voor het Landelijk Gebied

In het Woningbehoefteonderzoek van 2002 van VROM komt duidelijk naar voren dat de meeste mensen graag willen wonen in wat wel wordt genoemd ‘een groenstedelijke omgeving’. De naam zegt het al: het gaat om ‘groen’ en ‘stedelijk’. Mensen verkeren graag in de omgeving van een stad vanwege de voorzieningen, niet alleen als het gaat om de primaire levensbehoeften, maar vooral ook om zaken als culturele voorzieningen, goede scholen en goede zorg. Daarentegen willen zij ook in een groene omgeving wonen. Zij zoeken dus ook een woonomgeving met speelplaatsen, parken, groen uitzicht en zaken als water en ecologische waarden (‘zingende vogels’). Daarmee onderscheiden zij zich nadrukkelijk van de groep mensen die graag ‘echt stedelijk’ wil wonen (of misschien kunnen we beter zeggen grootstedelijk en ook binnenstedelijk wil wonen). Deze groep - ‘de creatieve klasse’ zoals ze tegenwoordig wordt genoemd - krijgt veel aandacht binnen beleid en media als aanjager van de economie, maar is relatief klein.

## **2.2 Groen en bedrijfsleven**

De baten van het openbaar groen beperken zich overigens niet alleen tot een grotere leefbaarheid voor de Nederlandse burger. Ook het bedrijfsleven blijkt baat te hebben bij een groene omgeving. Dat blijkt onder andere uit de grote concentratie bedrijven in de nabijheid van een groene omgeving (Aan de rand van stadsparken bijvoorbeeld, zie het Vondelpark en het Sonsbeekpark). De bedrijven betalen weliswaar een hogere prijs voor het kantoor dan voor een vergelijkbaar kantoor in de binnenstad, maar blijkbaar worden de extra kosten (snel) terugverdient. Ondanks de positieve economische effecten betalen bedrijven echter niet mee aan het beheer en onderhoud van de groene ruimte. Dat komt onder meer naar voren in een onderzoek van KPMG naar de economische baten van de groene scheggen van Amsterdam (2001). De ondernemers in de onderzochte scheggen rekenen gemiddeld 17% van hun omzet toe aan het feit dat hun bedrijf ligt in de scheg. Ook als vestigingsfactor blijken de scheggen voor de lokale ondernemer van belang. Voor 36% van de ondernemers

in of grenzend aan de Amsterdamse Bosscheg is de scheg een (zeer) belangrijke reden geweest om hun bedrijf op deze locatie te vestigen. Voor de Amstelscheg geldt dit voor bijna 40% van de ondernemers.

‘Dit impliceert dat we vanuit een andere bril naar de Amsterdamse scheggen kunnen kijken: ze kosten niet alleen geld, ze leveren ook geld op voor ondernemers, gemeenten en omwonenden. Echter, we moeten inzien dat een evenwichtige balans nodig is tussen aanwezige natuur en economische activiteit. Bij het zoeken naar een evenwichtige balans tussen natuur en economie kan nagedacht worden over mogelijkheden om baten terug te laten vloeien richting natuur via bijvoorbeeld een fonds voor ontwikkeling en onderhoud van de scheggen. Zo blijven de scheggen aantrekkelijk en wordt het behoud gegarandeerd. Bovendien zijn goed onderhouden scheggen prettig voor bezoekers, zodat natuurgerelateerde omzet ook in de toekomst gegarandeerd kan blijven.’

	<b>Amsterdamse Bosscheg</b>	<b>Amstelscheg</b>
<b>Bestedingseffect / toe te rekenen omzet aan scheg</b>	≈ 54 miljoen gulden	≈ 77 miljoen gulden
Detailhandel	≈ 4 miljoen gulden	≈ 21 miljoen gulden
Horeca	≈ 29 miljoen gulden	≈ 48 miljoen gulden
Sport & recreatie	≈ 21 miljoen gulden	≈ 8 miljoen gulden
<b>Omzet per ha</b>	f 23.478,- per ha	f 9.625,- per ha
<b>Scheggerelateerde werkgelegenheid</b>	309	634
<b>Vershil in woningwaarde 'schegwoning' met rest gemeente(n)</b>	f 96.495,-	f 210.993,-
<b>Extra OZB-inkomsten gemeente(n)</b>	f 188.105,-	f 641.381,-

*Figuur: 2.1; Amsterdamse scheggen. Bron KPMG.*

Wat de cijfers dus aangeven (gezien het feit dat het onderzoek uit 2001 afkomstig is staan de cijfers uitgedrukt in guldens in plaats van Euro's) is dat zelfs in een stad als Amsterdam waarvan altijd wordt gedacht dat deze zijn uitstraling vooral heeft te danken aan de culturele voorzieningen en het stadse karakter, openbaar groen een belangrijke maatschappelijke en zelfs economische functie vervult.

## 2.3 Nieuwe wijken en groene wensen

Nu is het een bekende economische wet dat waar vraag is, aanbod verschijnt. Dus als er vraag is naar meer openbaar groen en naar huizen in een groene setting, dan zou dat moeten inhouden dat ook meer groen wordt aangelegd. Daarbij zou dan mogen worden verwacht dat - zeker nu steeds meer studies dit belang aantonen - het beleid van zowel overheden als (en misschien wel ‘vooral’) van marktpartijen is gericht op het zo veel mogelijk creëren van groene wijken.

Dat blijkt – vreemd genoeg – op de woningmarkt niet het geval. Het beste voorbeeld daarvan zijn de nieuwe wijken die worden gerealiseerd binnen het kader van de zogenaamde ‘Vinex-opgave’ die gestart is in de jaren ’90. Op dit moment omvat de VINEX-opgave de bouw van 634.800 woningen die aan het einde van 2015 allemaal moeten zijn opgeleverd. Bij de Vinex deed zich al gelijk een aantal grote problemen voor ten aanzien van openbare voorzieningen. Hoewel veel aandacht werd besteed aan de architectonische vormgeving, was de compacte stad het leidende principe achter de stedenbouwkundige invulling. Aangezien de huizen in Nederland echter steeds groter worden en er ook steeds meer behoefte bestaat aan een eigen tuin bleek in de wijken een groot gebrek te bestaan aan openbare ruimte en openbare voorzieningen. Het eerste waar dit zichtbaar werd, was niet zozeer het openbaar groen, als wel de tekortschietende ruimte voor het parkeren van de auto.

‘ROVER vindt de aanleg van 33.000 extra parkeerplaatsen in VINEX-wijken tekenend voor het falende OV-beleid in Nederland. Het inruilen van grasvelden en speelplaatsen voor parkeervoorzieningen was niet nodig geweest als VINEX-locaties beter waren voorzien van openbaar vervoer. ROVER vindt al jaren dat VINEX-wijken van meet af aan moeten worden voorzien van een goede bus-, tram- of treinverbinding. VINEX-wijken gaan vaak gebukt onder gebrek aan OV-voorzieningen. Schrijnende voorbeelden zijn Helmond-Brandevoort (sinds kort eindelijk een station) en Ypenburg (sinds kort eindelijk een station). Deze locaties liggen nota bene pal aan de spoorbaan. Bij 15 VINEX-wijken wordt het aantal parkeerplaatsen nu opgetrokken van 1,4 naar 1,6 per woning. Dat kost ruimte en groen, en doet daarmee afbreuk aan de leefbaarheid van dit soort wijken.’

Bron: Rover.nl

Wat nu langzaam maar zeker duidelijk wordt, is dat ook bij de Vinex-opgave het stedelijk groen niet voldoende wordt meegenomen. Niet alleen wordt de norm niet gehaald, maar het blijkt dat in samenhang met de gebrekkige parkeernorm een gebrek aan openbare ruimte kan ontstaan die er in het geval van enige wijken in Leidsche Rijn toe heeft geleid dat de eigen tuin wordt omgezet naar parkeerplaats. Erger nog is dat de middelen die zouden moeten worden verdiend met de realisatie van de VINEX-wijken voor een deel zouden moeten worden aangewend voor de realisatie van groen in en om de stad. Dat is niet gebeurd, de opbrengsten zijn ‘verdwenen’, met als gevolg dat de partijen die het groen moeten aanleggen (Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, Dienst Landelijk Gebied) daarvoor geen middelen hebben. Zij staan nu voor het dilemma om in de nieuwe geplande groengebieden ook weer te gaan bouwen om zodoende alsnog wat middelen voor de natuurontwikkeling te genereren.



Met deze kennis en praktijkervaringen in de hand mag worden verwacht dat er een zekere vergroening van de nieuwe bouwopgaven zal plaatsvinden. Dat is belangrijk want ons land is nog steeds niet uitgebouwd. Na de Vinex-opgaven volgde namelijk al gelijk de ‘Vinac-opgave’ (Actualisatie Vinex). Onder de noemer van Vinac moeten tussen 2005 en 2010 zo'n 170.000 nieuwe woningen worden gebouwd (in de Kaderwetgebieden gaat het om 100.000 woningen, zie tabel 2,1). Het is daarom interessant om na te gaan hoe groen in zowel de lopende als de nieuwe bouwopgaven wordt meegenomen en of mogelijkheden bestaan om een en ander nog bij te sturen.

<b>Vinac opgave</b>	
<b>Plaats</b>	<b>Bouwopgave 2005 - 2010</b>
Stadsgewest Amsterdam	23.000
Stadsregio Rotterdam	21.000
Stadsgewest Haaglanden	15.000
Regio Utrecht	15.000
Regio Eindhoven	10.000
Knooppunt Arnhem-Nijmegen	10.000
Stadsgewest Twente	6.000
<b>Totaal aantal woningen</b>	<b>100.000</b>

*Tabel: 2.1; Overzicht bouwopgave Vinac in de Kaderwetgebieden 2005-2010*

Bij het vaststellen van het beleidskader voor groenontwikkeling moet een onderscheid worden gemaakt tussen strategisch groen en regionaal groen. Binnen dit beleidskader moet vervolgens een onderscheid gemaakt worden tussen de Vinex- en de Vinac-afspraken. Voor de Vinex-opgave zijn met zes van de zeven Kaderwetgebieden (exclusief Twente) afspraken gemaakt inzake groenontwikkeling. In de overige akkoorden die binnen het kader van de Vinex zijn afgesloten met de provincies en met de regio Twente wordt in het geheel niet gesproken over de ontwikkeling van groene gebieden. Het is echter wel zo dat in de afspraken met de zes Kaderwetgebieden slechts in algemene termen wordt gesproken over de groen gebieden. Er wordt hierbij steeds verwezen naar het Structuurschema Groene Ruimte (SGR), maar harde afspraken blijven uit. Bij de Vinac opgave ligt dit anders. In een aantal convenanten wordt een harde en gekwantificeerde doelstelling voor groen gesteld. Dat is bijvoorbeeld gedaan bij de volgende locaties/projecten: ten westen van Utrecht, ten zuiden van Amsterdam en tussen Arnhem en Nijmegen. Als gekeken wordt naar het regionaal groen dan moet er wederom een onderscheid gemaakt worden tussen de Vinex- en de Vinac-opgave. Binnen het kader van Vinex zijn geen afspraken gemaakt over de aanleg van regionaal groen. In het verlengde daarvan mag de vaststelling dat er ook geen financiële afspraken zijn gemaakt, niet schokkend zijn. Binnen het kader van de Vinac worden weliswaar geen concrete projecten benoemd, maar wordt verwezen naar de knelpuntenregeling voor de realisatie van regionaal groen. De te verlenen bijdrage in de kosten is maximaal 50% van het totaal. In totaal is een bijdrage van 45 miljoen Euro beschikbaar voor de periode 2005-2010.

## **3 Hoe hoog leggen we dat lat?**

### **3.1 Het beleid**

Er is heel veel beleid als het gaat om ruimtelijke ordening en stedelijk groen. Er zijn ook heel veel nota's en plannen geschreven over dit onderwerp. Het is echter niet de bedoeling om hier een overzicht te geven van alle ruimtelijke ambities en plannen van de verschillende overheden als het gaat om ruimtelijke ordening en stedelijk groen. Dat is niet praktisch en het is ook niet nodig. Wij beperken ons daarom tot een aantal leidende beleidsconcepten die direct ingrijpen op de discussie over de hoeveelheid openbaar groen in en rond steden en dorpen in het algemeen en ten aanzien van de normen daarvoor in het bijzonder.

Een belangrijk beleidsthema dat op rijksniveau is ontwikkeld, is GIOS (Groen In en Om de Stad). GIOS is een onderdeel van het Grote Stedenbeleid en heeft als doel 'de hoeveelheid groen in en om de stad te vergroten en de kwaliteit daarvan te verbeteren.' De reden die ten grondslag ligt aan GIOS is dat de afgelopen decennia veel groen uit de stad is verdwenen. Zo zijn sportvelden en volkstuincomplexen naar de randen van de stad verplaatst (vaak achter de stedelijke ringweg), of in het geheel verdwenen bij de stedelijke uitbreidingen. Daarnaast worden de nieuwe wijken in toenemende mate gekenmerkt door een grote compactheid. Oorzaak is de hoge grondprijs die leidt tot deze hoge woningdichtheid, en dus tot een gebrek aan groen. Daarnaast geldt dat de kwaliteit van het groen rond de steden niet voldoet aan de wensen van de bewoners. Belangrijkste probleem is dat het als gevolg van het agrarische gebruik niet toegankelijk is. Het is dan ook eigenlijk onjuist om deze ruimte als 'groen' te bestempelen, hetgeen veel gemeenten doen, zoals we zullen zien.

Overigens liggen ook ecologische overwegingen ten grondslag aan de wens van vooral het ministerie van LNV om meer aandacht te besteden aan natuur in en rond de stad. Tegen deze achtergrond ondersteunt het ministerie ook de Entente Florale, dit om het belang van een goed ecologisch groenbeheer onder de aandacht van gemeenten te brengen. De stedelijke leefomgeving blijkt namelijk een belangrijk leefmilieu te zijn voor planten en dieren, waarmee meer dan in de natuur van het buitengebied een bijdrage wordt geleverd aan het tot elkaar brengen van mens en natuur. Wel wordt gesteld dat - wil de stad blijven fungeren als leefgebied voor planten en dieren - het groen een verbinding moet houden met het buitengebied, terwijl ook lucht- water, en bodemkwaliteit aan bepaalde eisen moeten voldoen.

GIOS is dus van belang voor leefbaarheid en recreatie. Het Rijk wil haar doel op het gebied van recreatie bereiken door:

- Realisatie van ongeveer 19.500 hectare grootschalig groen in 2013 (afronding bestaand programma). Daarbij is van belang dat deze gebieden intensief zijn te gebruiken, goed bereikbaar zijn, met name via voetpaden en fietspaden, en gratis toegankelijk zijn.

- Realisatie in 2010 van zo'n vijfhonderd hectare regionaal groen, gekoppeld aan grote woningbouwlocaties. Daarbij is van belang dat deze gebieden goed bereikbaar en gratis toegankelijk zijn.
- Realisatie en instandhouden van landelijke routenetwerken voor wandelen (ca. 4.500 km), fietsen (ca. 3.500 km) en varen (ca. 4.500 km) in 2010-2012 en hier bekendheid aan geven.

Verder is het zogenaamde 'Grotestedenbeleid' van belang. We lezen op de site van het ministerie van VROM dat:

'Het ministerie van LNV en het ministerie van VROM werken samen met de dertig grootste steden in Nederland aan een groenimpuls via het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV2). Op 1 januari 2000 trad de Wet stedelijke vernieuwing (Wsv) in werking. Een onderdeel hiervan is het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV): gemeenten kunnen een vijfjaarlijkse financiële bijdrage aanvragen, uitsluitend bedoeld voor stedelijke vernieuwing.'

In het Grotestedenbeleid III 2005-2009 'Samenwerken aan de Krachtige Stad' wordt gesteld dat de revitalisering van steden een belangrijke opgave voor de stedelijke vernieuwing blijft. In de beleidsnota worden vier aspecten specifiek genoemd die bepalend zijn voor de vitaliteit en aantrekkelijkheid van de stad; de fysieke, de sociale en de economische conditie van de stad en de veiligheid. De groene opgave valt onder het fysieke aspect. In het Grotestedenbeleid wordt aangegeven dat van de steden wordt verwacht dat zij actief werken aan het opstellen van een sterke zwakte analyse (SWOT-analyse) van de stad en dat deze als basis dient voor het Meerjaren Ontwikkelingsprogramma. Op basis van dat programma sluiten Rijk en steden een convenant voor de periode 2005-2009. Er wordt met name gewerkt met outputdoelstellingen en bij enkele doelstellingen wordt intergemeentelijke afstemming verwacht. Zo ook bij de doelstellingen inzake de omgevingskwaliteit. Hierbij gaat het om grootschalige groenprojecten in de stad in relatie tot de groenplannen om de stad en in de regio.

Zoals uit het beleid inzake groen naar voren komt legt de Rijksoverheid geen harde eisen op. Vandaar dat het noodzakelijk is om inzichtelijk te maken welke normen er momenteel worden aangehouden. In het volgende hoofdstuk wordt een keuze gemaakt van de norm die specifiek in ons onderzoek wordt gehanteerd.

## **3.2 Normen**

Zoals geschreven kent de rijksoverheid geen wettelijke norm voor de hoeveelheid stedelijk groen. Dat zou men betreurenswaardig kunnen noemen, maar het is wel begrijpelijk, want praktisch onuitvoerbaar. Immers, op basis van stedenbouwkundige concepten en de ruimtelijke inrichting kunnen zaken vaak goed gemaskeerd worden, als men dat wil.

Een goed voorbeeld is de verdeling van de woningen. Zo moet op de VINEX-locaties gebouwd worden met een gemiddelde dichtheid van 30 woningen per hectare. Dat is een

alleszins redelijke norm die ruimte laat voor de aanleg van stedelijk groen. Maar wat vaak gebeurt, is dat in veel wijken in de kernen met veel grotere dichtheden wordt gebouwd. Hier worden sociale woningen en voorzieningen ontwikkeld, waarna vervolgens in de rest van de wijk een lagere dichtheid van 20 woningen per hectare kan worden aangehouden. Ruimte die overigens vooral opgaat aan het vergroten van de kavels en niet aan het creëren van meer openbare groene ruimte.

In de praktijk stellen de gemeenten per te realiseren woonwijk een norm voor. Het is dan vervolgens aan de groene ambities van de betreffende gemeente hoe hoog deze lat wordt gelegd. Het is verder aan de vasthoudendheid van de betreffende gemeente in hoeverre deze norm gedurende het planproces en de realisatie wordt vastgehouden. Het zal namelijk niet de eerste keer zijn dat de plannen langzaam maar zeker steeds minder groen worden en de norm steeds verder uit beeld verdwijnt. Dit uiteraard vaak met als argument dat anders geen sluitende exploitatie kan worden gerealiseerd.

Voor het **'groen om de stad'** wordt door de Raad voor het Landelijk Gebied het volgende gesteld:

'Het Rijk (Nota Ruimte 2004) heeft de behoefte aan recreatief groen *om* de stad geschat op 72 vierkante meter per woning. De behoefte voor sporters is daarin nog niet meegenomen. Als daarvoor 10.000 ha, te realiseren vóór 2020 zou zijn meegenomen, zou de behoefte uitkomen op 108 vierkante meter per woning (Van der Poel en Roques 2000). In 2004 is de recreatieve behoefte voor groen rondom de stad opnieuw geraamd op, omgerekend, 300 vierkante meter per woning in 2020 (RIVM Natuurbalans 2004).'

Bron: 'Recht op groen' Raad voor het Landelijk Gebied.

Als echter gekeken wordt naar **'groen in de stad'** dan stelt de Raad het volgende:

'De vraag naar groen wordt in de Nota Ruimte gekwantificeerd in de vorm van een richtgetal van 75 vierkante meter per woning, te realiseren in de stad. Dit richtgetal is gebaseerd op de aanname dat recreatief gebruik van groene openbare ruimte goed mogelijk is indien deze aanwezig is binnen 500 meter van de woning (lopend bereikbaar) en binnen 5 km van de stad (fietsend bereikbaar)..... Recent onderzoek van Alterra wijst uit dat door de vergrijzing van de bevolking de afstand van 500 meter niet meer realistisch is. Voor ouderen en ook voor kinderen blijkt een afstand van 300 meter een meer realistische maat. .... Met de behoefte van andere gebruikers is nog geen rekening gehouden. Als gevolg daarvan is de behoefte aan groen groter dan 75 vierkante meter per woning. Behoeftes van andere motieven dan recreatie (leefbaarheid, gezondheid, economie en natuur) zijn niet voorhanden. Waren deze er wel geweest, dan zou ook hierdoor de berekende behoefte groter zijn dan 75 vierkante meter per woning.'

Kortom, gesteld kan worden dat de norm om de stad een waarde kent van 72 vierkante meter per woning en dat er in de stad een norm gehanteerd wordt van 75 vierkante meter groen per woning. Tevens is het van belang dat er een bereikbaarheidsnorm is van 500 meter (lopend)

in de stad en van 5 km buiten de stad (fietsend). Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de 500 meter norm ter discussie staat en wellicht naar 300 meter verlaagd gaat worden.

## **4 In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst**

### **4.1 Methodologie**

Om de analyses van de nieuwbouwprojecten goed uit te voeren is het noodzakelijk om eerst de gehanteerde begrippen uit een te zetten. Te weten de begrippen; de normering van groen in en om de stad, de begrenzing van stad en stadsrand en de definitie van verschillende groensoorten. Tevens zal aandacht worden besteed aan de onzekerheden inzake dit onderzoek en hoe wij daar mee omgaan.

#### **Norm**

In hoofdstuk 3 zijn de verschillende normen inzake groen in en om de stad toegelicht. De norm voor groen om de stad is 72 vierkante meter per woning en voor groen in de stad is deze 75 vierkante meter per woning. In dit rapport wordt bij het beoordelen van de nieuwbouwplannen de norm aangehouden van 75 vierkante meter per woning. Deze norm wordt gehanteerd omdat de nieuwbouwwijken in het stedelijk gebied vallen en dus beoordeeld moeten worden in lijn met het richtgetal dat in de Nota Ruimte en door de Raad voor het Landelijk Gebied is gesteld.

#### **Begrenzing van stad en stadsrand**

De begrenzing is van belang bij de gestelde richtlijnen. Als immers een nieuwbouwwijk buiten de stadsrand valt geldt een andere norm (72 vierkante meter per woning) dan wanneer het binnen de stad valt (75 vierkante meter per woning). In dit rapport nemen wij aan dat alle te onderzoeken nieuwbouwwijken in de stad liggen (aan de rand). Hier geldt de norm van 75 vierkante meter per woning waarbij groen binnen een straal van 500 m beschikbaar moet zijn. Daarbij is nadrukkelijk aangehouden dat het gaat om 'netto openbaar groen', dat wil zeggen groen dat nadrukkelijk in en rond de wijk is aangelegd om als zodanig te fungeren. In veel gesprekken werd namelijk naar voren gebracht dat weliswaar de norm niet werd gehaald, maar dat de wijk tegen een groen buitengebied aanligt. Of dat plannen bestaan om groen rond de stad aan te leggen (waarvoor we al eerder hebben gezien dat de middelen die van de wijk zelf zouden moeten komen, niet meer beschikbaar zijn).

De argumentatie van gemeenten om het (agrarische) buitengebied mee te nemen in de hoeveelheid openbaar groen is volgens ons ondeugdelijk. Niet alleen is het buitengebied vaak in gebruik voor andere doeleinden (agrarisch), maar het is vaak ook niet goed toegankelijk als gevolg van de verkaveling. Tevens ontbreken vaak de voorzieningen die in openbaar groen aanwezig zouden moeten zijn. Dat geldt met name voor speelvoorzieningen. Ook is van nabijheid zelden sprake. Veel bewoners in de wijk wonen te ver af van het buitengebied om dit te beschouwen als een gebied waar ze een rondje kunnen wandelen. Daarvoor wordt vaak een norm van 500 meter aangehouden, maar deze lijkt tegen de achtergrond van de vergrijzing steeds meer aan de hoge kant. Er gaan stemmen op om de

norm te verlagen naar 300 meter. Daarnaast is het een heel goedkope manier van het 'erbij trekken' van groen door een gemeente, waar zij in principe niet betaalt voor aanleg en onderhoud. Immers, nagenoeg alle middelen voor het beheer van agrarisch landschap komen van de zijde van het rijk.

### **Groensoorten**

Het gaat dus om verschillende soorten groen. De vraag is dan ook welke definities van groen er allemaal zijn en naar wat voor soort groen in dit rapport wordt gekeken.

Bij het groen wordt onderscheid gemaakt tussen Openbaar groen, Semi-openbaar groen en Agrarisch groen. Deze klassen zijn gebaseerd op de klassen uit de CBS Bodemstatistiek.

- Onder 'openbaar groen' vallen: Park en plantsoen, dagrecreatief terrein, bos, nat natuurlijk terrein en droog natuurlijk terrein
- Onder 'semi-openbaar groen' vallen: Sportterrein, volkstuinten, verblijfsrecreatie en begraafplaats
- Agrarisch groen bestaat uit de categorie 'overig agrarisch'.

### **Spreiding nieuwbouwwijken**

Het onderzoek heeft zich gericht op nieuw op te leveren woonwijken. Daarbij is allereerst een zekere spreiding aangehouden wat betreft de geografische verdeling. Een en ander om na te gaan of het compacte bouwen een fenomeen is dat zich vooral in het drukke westen van het land afspeelt – en dus te maken heeft met de schaarse ruimte aldaar – of dat het gebrek aan openbaar groen in nieuwbouwwijken zich ook in de groene delen van ons land afspeelt en dus andere oorzaken kent. Verder is zowel een aantal grote als middelgrote gemeenten aangehouden. Tenslotte is ook gekozen voor een spreiding in de fasering. Sommige projecten zijn al in de fase dat gebouwd wordt, andere zijn nog in de kiemfase.

### **Overzicht openbaar groen per gemeente**

In dit onderzoek wordt naast het openbaar groen in de verschillende nieuwbouwwijken ook een overzicht gegeven van het openbaar en semi-openbaar groen per gemeente alwaar het nieuwbouwproject is gesitueerd. Hiervoor is gekozen om het groen in de nieuwbouwwijken in een kader te plaatsen.

### **Gegevens**

Aan de hand van het NatuurCompendium van het RIVM (voor de gemeentelijke data) en bestemmingsplannen van de nieuwbouwwijken zijn de data verzameld. Uit het

bestemmingsplan van sommige woonwijken werd niet duidelijk onder welke groensoort het aan te leggen groen viel. In deze gevallen zijn de betrokken projectleiders en andere medewerkers telefonisch benaderd. De lijst van geraadpleegde plannen en de lijst van geraadpleegde personen zijn opgenomen in de bijlagen.

## 4.2 Zoetermeer en de nieuwe wijk: Oosterheem

Zoetermeer is een snel groeiende stad. Veel mensen trekken weg uit de grote en vaak drukke steden zoals Den Haag en vestigen zich in de in hun ogen rustigere suburbane steden, zoals Zoetermeer. Echter gezien de omvang van Zoetermeer kan deze stad tegenwoordig ook worden beschouwd als een zelfstandig conglomeraat. Voor dit onderzoek hebben we ook gekeken naar het aanwezige groen in de gemeente Zoetermeer.

In onderstaande tabel valt direct op dat met 65 vierkante meter per woning Zoetermeer als gemeente niet aan de gewenste norm van de Raad voor het Landelijk Gebied voldoet. Tellen we echter het openbaar en het semi-openbaar groen (sportvelden, volkstuinten) bij elkaar op, dan komt Zoetermeer uit op 80 vierkante meter per woning.

<b>Zoetermeer</b>	
<b>Gemiddelde</b>	<i>in m<sup>2</sup> per woning</i>
Openbaar groen	<b>65</b>
Semi-openbaar en openbaar groen	<b>80</b>

*Figuur 4.1: Aantal vierkante meter openbaar en semi-openbaar groen per woning in de gemeente Zoetermeer*

Bij het nieuwbouwproject Oosterheem in Zoetermeer hebben we gekeken naar het aantal nieuw te bouwen huizen, de oppervlakte van het bouwproject en de hoeveelheid openbaar groen.

<b>Openbaar groen in nieuwbouwwijk</b>					
Naam	Plaats	Aantal huizen	Opp. Projectplan in m <sup>2</sup>	Opp. Groen in m <sup>2</sup>	Groen per woning in m <sup>2</sup>
<b>Oosterheem</b>	Zoetermeer	8.848	3.562.513	332.838	<b>38</b>

*Figuur 4.2: Aantal vierkante meter groen in Oosterheem*

Zoals te zien is komen er 8.848 huizen bij en het geplande openbaar groen heeft in totaal een oppervlakte van 332.838 vierkante meter. Dit leert ons dat in totaal per huis voor 37,6



vierkante meter (afgerond 38 vierkante meter) aan openbaar groen is gepland. Hieruit kan worden geconcludeerd dat Zoetermeer met het project Oosterheem bij lange na niet komt aan de norm van 75 vierkante meter openbaar groen per woning.

### 4.3 Arnhem Schuytgraaf

Arnhem is een groene stad. Het is de enige stad in Nederland waar de natuur vanaf het buitengebied (de Veluwe) via lobben tot direct in het stadscentrum loopt. Dat is onder meer het geval bij park Sonsbeek. Ook de nieuwe wijken in Arnhem-Zuid hebben altijd een groen karakter gekend, hoewel de groene vingers die zo kenmerkend zijn voor Arnhem-Noord hier ontbreken. Ook als het gaat om de hoeveelheid openbaar groen per woning scoort de gemeente Arnhem zeer goed, 116 vierkante meter per woning. Dat is ongeveer anderhalf keer de norm en dan is het semi-openbaar groen nog niet eens meegenomen.

Arnhem	
Gemiddelde	<i>in m<sup>2</sup> per woning</i>
Openbaar groen	<b>116</b>
Semi-openbaar en openbaar groen	<b>146</b>

*Figuur 4.3: Aantal vierkante meter openbaar en semi-openbaar groen per woning in de gemeente Arnhem*

Schuytgraaf is de nieuwe woonwijk van de gemeente Arnhem. In deze wijk is een duidelijke trendbreuk met het groene karakter van de gemeente. Hier wordt slechts 53 vierkante meter openbaar groen per woning (huishouden) aangehouden. Dat is fors onder het Arnhemse gemiddelde (minder dan de helft) en duidelijk minder dan de norm. Daarbij wordt als argument gehanteerd dat de wijk tegen het buitengebied aan ligt en dat mogelijk het park Over-Betuwe in de nabijheid wordt gerealiseerd.

Het buitengebied is echter niet openbaar, want kent agrarisch gebruik. Of het park Overbetuwe ooit zal worden aangelegd is nog maar de vraag, omdat de middelen daarvoor onder meer door Schuytgraaf zouden moeten worden opgebracht. Dit is vooralsnog niet gebeurd. Kortom, Schuytgraaf haalt de norm van 75 vierkante meter openbaar groen niet.

Openbaar groen in nieuwbouwwijk					
Naam	Plaats	Aantal huizen	Opp. Projectplan in m <sup>2</sup>	Opp. Groen in m <sup>2</sup>	Groen per woning in m <sup>2</sup>
<b>Schuytgraaf</b>	Arnhem	6.250	4.126.266	330.101	<b>53</b>

*Figuur 4.4: Aantal vierkante meter groen in Schuytgraaf*

#### 4.4 Zeewolde Polderwijk

Zeewolde is een zeer groene gemeente, hetgeen waarschijnlijk te danken is aan de vele ruimte die de Flevopolder te bieden heeft. Gekoppeld aan het gedachtegoed van de jaren '60 en '70 dat groen belangrijk was voor het leefmilieu, is hier uiteindelijk op een gemiddelde van 414 vierkante meter openbaar groen per woning uitgekomen. Daarmee is Zeewolde veruit de groenste van de onderzochte gemeenten.

Zeewolde	
Gemiddelde	<i>in m2 per woning</i>
Openbaar groen	<b>414</b>
Semi-openbaar en openbaar groen	<b>511</b>

*Figuur 4.5: Aantal vierkante meter openbaar en semi-openbaar groen per woning in de gemeente Zeewolde*

Kijken we naar de nieuwe woonwijk genaamd Polderwijk, dan zien we dat er 65 vierkante meter groen per woning gerealiseerd gaat worden, hetgeen onder de landelijke norm ligt. Daar werd in een toelichting tegenin gebracht dat de wijkbewoners gebruik zouden kunnen maken van zowel het buitengebied als het groen in andere wijken. Dezelfde argumenten werden ook voor de Schuytgraaf in Arnhem gehanteerd. Om de daar genoemde redenen lijkt dat geen realistische veronderstelling.

Openbaar groen in nieuwbouwwijk					
Naam	Plaats	Aantal huizen	Opp. Projectplan in m2	Opp. Groen in m2	Groen per woning in m2
<b>Polderwijk</b>	Zeewolde	3.000	404.000	195.000	<b>65</b>

*Figuur 4.6: Aantal vierkante meter groen in Polderwijk*

## 4.5 Noordwijk Boechorst

Noordwijk is een aparte gemeente, omdat een groot deel van het genot van wonen in deze gemeenten ontleend zal worden aan de nabijheid van de zee. Immers, op een zonnige dag wandelend of met de fiets – zonder hinder van files – naar het strand kunnen, is een waardevol goed. Noordwijk heeft ook een groen karakter. Gemiddeld heeft de gemeente 151 vierkante meter groen per woning tot haar beschikking. Voor een gemeente in het westen van het land is dat veel.

Noordwijk	
Gemiddelde	<i>in m2 per woning</i>
Openbaar groen	<b>151</b>
Semi-openbaar en openbaar groen	<b>180</b>

*Figuur 4.7: Aantal vierkante meter openbaar en semi-openbaar groen per woning in de gemeente Noordwijk*

De nieuwe woonwijk Boechorst die hier wordt gerealiseerd is weliswaar geen grootschalige locatie (750 woningen), maar kent wel de laagste hoeveelheid openbaar groen van de onderzochte nieuwbouwwijken, namelijk 18 vierkante meter per woning. Daarmee haalt deze wijk uiteraard in het geheel niet de landelijke norm. Zoals gezegd zal een groot deel van de toegevoegde waarde liggen in het wonen nabij de zee en in de waarschijnlijk ruime kavels.

Openbaar groen in nieuwbouwwijk					
Naam	Plaats	Aantal huizen	Opp. Projectplan in m2	Opp. Groen in m2	Groen per woning in m2
<b>Boechorst</b>	Noordwijk	750	192.000	13.440	<b>18</b>

*Figuur 4.8: Aantal vierkante meter groen per woning in Boechorst*

## 4.6 Amersfoort Vathorst 'De Bron'

Ook Amersfoort is een groene stad die gemiddeld met 101 vierkante meter openbaar groen per woning hoger scoort dan de landelijke norm.

<b>Amersfoort</b>	
Gemiddelde	<i>in m2 per woning</i>
Openbaar groen	<b>101</b>
Semi-openbaar en openbaar groen	<b>104</b>

*Figuur 4.9: Aantal vierkante meter openbaar en semi-openbaar groen per woning in de gemeente Amersfoort*

Vathorst is één van de bekendste Vinex wijken van ons land, met veel aandacht voor architectuur en duurzaamheid. Het is echter ook een voorbeeld van een zeer compacte wijk met weinig openbaar groen. Gemiddeld gaat het om 23 vierkante meter per woning. Daarmee wordt weer de landelijke norm niet gehaald en scoort de wijk fors beneden het gemeentelijke gemiddelde.

<b>Openbaar groen in nieuwbouwwijk</b>					
Naam	Plaats	Aantal huizen	Opp. Projectplan in m2	Opp. Groen in m2	Groen per woning in m2
<b>Vathorst 'De Bron'</b>	Amersfoort	1.710	291.000	40.000	<b>23</b>

*Figuur 4.10: Aantal vierkante meter groen per woning in Vathorst 'De Bron'*

## 4.7 Eindhoven Strijp

Eindhoven is de vijfde stad van Nederland en de grootste stad buiten de Randstad en is gelegen in een prachtige groene omgeving. De gemeente profileert zich als hoogwaardige kennismunicipaliteit en daarbij hoort uiteraard een hoogwaardig en aantrekkelijk woon- en werkklimaat. Kijken we naar het groen dan scoort de gemeente 92 vierkante meter per woning. Hiermee wordt ruim aan de norm voldaan.

<b>Eindhoven</b>	
Gemiddelde	<i>in m<sup>2</sup> per woning</i>
Openbaar groen	<b>92</b>
Semi-openbaar en openbaar groen	<b>110</b>

*Figuur 4.11: Aantal vierkante meter openbaar en semi-openbaar groen per woning in de gemeente Eindhoven*

De hoeveelheid openbaar groen in de nieuwe woonwijk Strijp S is met 20 vierkante meter openbaar groen per woning zeer laag en ver onder de norm. De hoeveelheid groen is gelijk aan die welke in de Noordwijkse nieuwbouwwijk Boechorst met dien verstande dat Strijp S tweemaal zo groot is en het zeer waarschijnlijk is dat de meeste bewoners geen groen in hun directe omgeving hebben.

<b>Openbaar groen in nieuwbouwwijk</b>					
Naam	Plaats	Aantal huizen	Opp. Projectplan in m <sup>2</sup>	Opp. Groen in m <sup>2</sup>	Groen per woning in m <sup>2</sup>
<b>Strijp S</b>	Eindhoven	2.750	270.000	54.770	<b>20</b>

*Figuur 4.12: Aantal vierkante meter groen per woning in Strijp S*

## 4.8 Terneuzen Orthene Zuid

Terneuzen is een kleine stad gelegen in een groene oase (Zeeland) maar wel met een compact karakter, gezien het gemiddelde van 60 vierkante meter per openbaar groen per woning. Opvallend is wel de grote hoeveelheid semi-openbaar groen.

<b>Terneuzen</b>	
<b>Gemiddelde</b>	<i>in m2 per woning</i>
Openbaar groen	<b>60</b>
Semi-openbaar en openbaar groen	<b>115</b>

*Figuur 4.13: Aantal vierkante meter openbaar en semi-openbaar groen per woning in de gemeente Terneuzen*

Kijken we naar de nieuwe wijk Orthene Zuid dan wordt de traditie van compact bouwen in Terneuzen (versterkt) voortgezet met 38 vierkante meter groen per woning. De landelijke norm wordt niet gehaald.

<b>Openbaar groen in nieuwbouwwijk</b>					
Naam	Plaats	Aantal huizen	Opp. Projectplan in m2	Opp. Groen in m2	Groen per woning in m2
<b>Orthene-Zuid</b>	Terneuzen	1450	738500	54459	<b>38</b>

*Figuur 4.14: Aantal vierkante meter groen per woning in Orthello-Zuid*

## 4.9 Alkmaar Vroonermeer Noord

De groei van de bevolking in de gemeente Alkmaar is jarenlang opgevangen door Heerhugowaard. Laatstgenoemde plaats was binnen het concept van de gebundelde deconcentratie van de jaren '60 en '70 immers één van de groeikernen (net als Purmerend, Zoetermeer, Houten, Duiven, Leusden, etc.). Alkmaar heeft met haar oude binnenstad en de aanwezige voorzieningen natuurlijk een hoogwaardig woonklimaat te bieden, ondanks dat de 45 vierkante meter openbaar groen per woning aan de lage kant is.

Alkmaar	
Gemiddelde	in m2 per woning
Openbaar groen	45
Semi-openbaar en openbaar groen	82

Figuur 4.15: Aantal vierkante meter openbaar en semi-openbaar groen per woning in de gemeente Alkmaar

Daar staat tegenover dat in de locatie Vroonermeer een gemiddelde van 76 vierkante meter per woning is aangehouden. Daarmee is de landelijke norm gehaald.

Openbaar groen in nieuwbouwwijk					
Naam	Plaats	Aantal huizen	Opp. Projectplan in m2	Opp. Groen in m2	Groen per woning in m2
Vroonermeer Noord	Alkmaar	660	350.000	50.000	76

Figuur 4.16: Aantal vierkante meter groen per woning in Vroonermeer Noord

## 4.10 Leidsche Rijn en IJburg

‘Op 5 februari 2004 besluit Gemeenteraad van Utrecht over het Plan van Eisen Leidsche Rijn Park. Hierin zijn woningbouwlocaties aangegeven die nodig zijn om de aanleg van het park te financieren. De Wijkraad Leidsche Rijn adviseert de Gemeenteraad niet in te stemmen met woningbouwlocaties binnen het Jac. P. Thijsse-lint. Eerder heeft de wijkraad hierover gebruik gemaakt van de mogelijkheid om hierover in te spreken. Met het aanwijzen van locaties voor woningbouw in het park, worden gemaakte afspraken niet nagekomen. . . . .De bewuste woningbouwlocaties zijn eind 2003 uit de lucht komen vallen. Met de presentatie van het concept Plan van Eisen in maart 2003 waren in het Leidsche Rijn Park slechts drie woningbouwlocaties gepland. In december van 2003 zijn er ineens zes woningbouwlocaties gepland! De oppervlakte aan woningbouw is meer dan verdubbeld! Daarnaast is het grootste deel van deze woningbouwlocaties ten noorden van de Spoorlijn gepland. Zodat de bewoners van Terwijde – die een huis kochten naast een park– geen park meer in de directe omgeving overhouden.’

Bron: [www.wijkraadleidscherijn.nl](http://www.wijkraadleidscherijn.nl)

Binnen het kader van dit onderzoek willen wij ook aandacht besteden aan de twee belangrijkste Vinex-locaties van ons land, namelijk IJburg en Leidsche Rijn. In de voorgaande paragrafen hebben wij een willekeurige greep gedaan uit woonwijken die her en der in het land worden gerealiseerd. Dit om bewust niet gelijk te focussen op deze beide locaties. Toch kunnen we natuurlijk niet om deze beide locaties heen en daarom behandelen we ze hier ook apart.

Gegevens voor beide locaties zijn vermeld in het Alterra rapport 584 (Bezemer en Visschedijk, 2002). Dit zijn de meest recente gegevens die beschikbaar waren.

### Leidsche Rijn

Leidsche Rijn is een nieuw stadsdeel van Utrecht dat volgens een flexibel concept wordt ontwikkeld. Als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht is het Masterplan van 1996 al verschillende keren aangepast. Zo is in 2002 een Actualisatie van de ontwikkelingsvisie voor Leidsche Rijn gekomen. In de actualisatie is aandacht besteed aan onder andere de voorzieningen. In een periode van 20 jaar worden er 30.000 nieuwe woningen gebouwd. Hiermee is het een van de grootste Vinex-locaties en is het gebied zo groot als de stad Leeuwarden. Als er gekeken wordt naar het openbaar groen dan valt het volgende op. In het oorspronkelijke Masterplan van 1996 wordt gesteld dat als de nieuwe wijk klaar is er een groene oppervlakte is van 900.000 vierkante meter. Dit komt neer op 30 vierkante meter openbaar groen per woning. Echter gezien het feit dat de Leidsche Rijn een groene uitstraling wil hebben is besloten om een nieuw park te creëren; het Rijnsche Park. Dit park, centraal gelegen in de wijk, moet een oppervlakte krijgen van 3 miljoen vierkante meter. Hierdoor wordt het gemiddelde vierkante meter openbaar groen opgetrokken naar 130 vierkante meter openbaar groen per woning. De financiering van het park was echter in het begin onzeker. Na een lange periode zijn de belanghebbenden eruit gekomen en kan het park ontwikkeld gaan worden. Omdat echter in het Masterplan het park



niet is opgenomen gaan wij voor dit onderzoek uit van de 900.000 vierkante meter openbaar groen in de wijk. Toch vinden wij het van belang dat het Rijsche Park genoemd moet worden.

<b>Leidsche Rijn</b>	
Woningen	<b>30.000</b>
Oppervlakte groen incl. Rijsche Park	<b>3.900.000</b>
Oppervlakte groen excl. Rijsche Park	<b>900.000</b>
Oppervlakte groen per woning incl. Rijsche P:	<b>130</b>
Oppervlakte groen per woning excl. Rijsche P	<b>30</b>

*Figuur 4.17: Aantal vierkante meter groen per woning in Leidsche Rijn*

## IJburg

Na bekrachtiging van de vierde nota ruimtelijke ordening (VINEX) in 1990 was er een duidelijke boodschap; concentreer compacte nieuwbouw in en rond de steden. De gemeente Amsterdam werkte dat in het Structuurplan 1991 uit. Voor Nieuw-Oost, het latere IJburg, werd een uitwerkingsverplichting opgenomen. Toen al gold de bouw van 18.000 woningen als norm. Het uiteindelijke ontwerp voor IJburg behelst meer dan VINEX-doelstellingen: IJburg wordt een wijk waar wonen, werken en recreëren volledig samengaan. Niet iedereen was echter overtuigd van de noodzaak IJburg in het IJmeer te bouwen. De werkgroep Red het IJmeer, bestaande uit Milieucentrum Amsterdam en Natuurmonumenten, probeerde middels een referendum op 19 maart 1997 de bouw van IJburg te voorkomen. Tevergeefs, want de kiesdrempel werd niet gehaald. Als nu gekeken wordt naar het openbaar groen per woning dan komt IJburg met 27,8 vierkante meter per woning niet aan de landelijke norm.

<b>IJburg</b>	
Woningen	<b>18.000</b>
Oppervlakte groen	<b>500.000</b>
Oppervlakte per woning	<b>27,8</b>

*Figuur 4.18: Aantal vierkante meter groen per woning in IJburg*

## 5 Evaluatie en conclusies onderzoek

‘Dit laat onverlet dat Vinexbewoners, nadat ze zich eenmaal hebben gevestigd, best tevreden zijn met hun nieuwe woning en hun nieuwe woonomgeving. Toch moet ook deze conclusie worden genuanceerd, zoals blijkt uit het Woningbehoeftenonderzoek. De bewoners van de grote Vinexuitleglocaties zijn namelijk minder tevreden dan de nieuwe bewoners van inbreidingslocaties en andere uitleglocaties. Bovendien is in de Vinex-uitleglocaties het aantal mensen dat verhuisplannen heeft, veel hoger dan in dorpse of groenstedelijke woonmilieus en ook hoger dan op andere nieuwbouwlocaties: 22% van de Vinexhuishoudens wil binnen 2 jaar verhuizen, tegen 17% van de huishoudens in inbreidingslocaties en 16% van de huishoudens in overige uitleglocaties. Vooral het aandeel verhuiscandidate met een eigen woning is in Vinexuitbreidingslocaties opvallend groot (één op de vijf), groter zelfs dan het aandeel verhuiscandidate onder de gemiddelde Nederlandse woningbezitter (één op de zes). Dat is niet conform het gedrag dat we van een bezitter van een nieuwbouwwoning zouden verwachten. Zo ideaal is 'de Vinex' dus blijkbaar ook weer niet. En zoals Frank van Dam onlangs schreef: aan de woningen ligt dat niet. Het is het woonmilieu dat niet aansluit bij wat een grote groep bewoners wenst.’

Bron: ruimtelijk planbureau.nl, artikel Wim Derksen

Kijken we naar het totale beeld dat ontstaat, dan is dat toch dat (bijna) nergens de norm van 75 vierkante meter wordt gehaald die is voorgesteld door de Raad voor het Landelijk Gebied. Alleen de gemeente Alkmaar scoort met haar nieuwe woonwijk boven de landelijke norm. Landsbreed is dus sprake van een neerwaartse trend wat betreft de hoeveelheid groen per wijk. Voor de Randstedelijke gemeenten zou daarbij het argument kunnen zijn dat weinig ruimte beschikbaar is en dat met hoge grondprijzen moet worden gewerkt. We zien de neerwaartse trend echter ook buiten de Randstad en in kleine gemeenten met een groene omgeving, zoals Zeewolde. Dit alles lijkt er op te wijzen dat niet alleen ruimtegebrek een rol speelt bij de geringe hoeveelheid openbaar groen in de onderzochte nieuwbouwwijken. Er spelen ook andere argumenten waarbij het voor de hand ligt te veronderstellen dat winstmaximalisatie er een van is.

<b>Openbaar groen in nieuwbouwwijk</b>						
Naam	Plaats	Aantal huizen	Opp. Projectplan in m2	Opp. Groen in m2	Groen per woning in m2	Normafwijking in %
<b>Oosterheem</b>	Zoetermeer	8.848	3.562.513	332.838	<b>37,6</b>	-50%
<b>Schuytgraaf</b>	Arnhem	6.250	4.126.266	330.101	<b>52,8</b>	-30%
<b>Boechorst</b>	Noordwijk	750	192.000	13.440	<b>17,9</b>	-76%
<b>Vathorst 'De Bron'</b>	Amersfoort	1.710	291.000	40.000	<b>23,4</b>	-69%
<b>Polderwijk</b>	Zeewolde	3.000	404.000	195.000	<b>65,0</b>	-13%
<b>Strijp S</b>	Eindhoven	2.750	270.000	54.770	<b>19,9</b>	-73%
<b>Orthene-Zuid</b>	Terneuzen	1.450	738.500	54.459	<b>37,6</b>	-50%
<b>Vroonermeer Noord</b>	Alkmaar	660	350.000	50.000	<b>75,8</b>	1%
<b>Leidsche Rijn</b>	Utrecht	30.000		900.000	<b>30,0</b>	-60%
<b>IJburg</b>	Amsterdam	18.000		500.000	<b>27,8</b>	-63%

Tabel 5.1: Overzicht aantal vierkante meter groen per woning in nieuwbouwwijken

<b>Openbaar groen per gemeente</b>		
Gemeente	Openbaar Groen per woning in m2	Normafwijking in %
<b>Zoetermeer</b>	<b>65</b>	-13%
<b>Arnhem</b>	<b>116</b>	55%
<b>Noordwijk</b>	<b>151</b>	101%
<b>Amersfoort</b>	<b>101</b>	35%
<b>Zeewolde</b>	<b>414</b>	452%
<b>Eindhoven</b>	<b>92</b>	23%
<b>Terneuzen</b>	<b>60</b>	-20%
<b>Alkmaar</b>	<b>45</b>	-40%
<b>Utrecht</b>	<b>39</b>	-48%
<b>Amsterdam</b>	<b>32</b>	-57%

Tabel 5.2: Overzicht aantal vierkante meter groen per woning in verschillende gemeenten

Op basis van de resultaten van het onderzoek kunnen we de volgende conclusies trekken:

1. Met uitzondering van Vroonermeer Noord in de gemeente Alkmaar haalt geen enkele nieuwbouwwijk de norm van 75 vierkante meter openbaar groen per woning. De hoeveelheid openbaar groen per woning is in de meeste wijken lager dan 50 vierkante meter.
2. In vijf van de tien onderzochte gemeenten is de hoeveelheid groen per woning groter dan 75 vierkante meter. De gemeente Zeewolde heeft het meeste groen (414 vierkante meter).

per woning) terwijl Utrecht (39 vierkante meter) en Amsterdam (32 vierkante meter) het minste groen herbergen

Er is sprake van een neerwaartse spiraal wat betreft de hoeveelheid groen die gemeenten per woning realiseren. Alleen in de gemeente Alkmaar heeft de onderzochte nieuwbouwwijk meer groen per woning dan in de gehele gemeente.

## **6 Hoe nu verder?**

### **6.1 Algemeen**

‘Een belangrijke misser van de VINEX was het ontbreken van een adequaat grondbeleid. Een marktgestuurde locatieontwikkeling was het gevolg. In de huidige overspannen woningmarkten dient de grond vooral als melkkoe voor de gemeentekas en ontwikkelaars. Positieve saldi op de grondexploitatie worden zelden in de kwaliteit van woning en openbare ruimte geïnvesteerd.’

Bron: Kei-centrum.nl

Kijkend naar de resultaten, dan zien we dat de nieuwbouwprojecten op één uitzondering na geen van alle voldoen aan de norm van 75 vierkante meter openbaar groen per woning. Nu zou men kunnen denken dat op deze projecten nog direct kan worden ingegrepen. Dat lijkt echter niet haalbaar. Daarom wordt hier vooral als het gaat om de zoekrichting van oplossingen toch vooral gezocht naar meer fundamentele oplossingen. Gezien de aard en de omvang van de genoemde kloof tussen burger en politiek op dit dossier lijkt dat ook alleszins gerechtvaardigd.

Kijkend naar de knelpunten, kunnen wij de oorzaken en de oplossingen categoriseren in een aantal clusters, te weten: bestuurlijke oorzaken en oplossingen, oorzaken en oplossingen op het gebied van de financiën, en oorzaken en oplossingen op het gebied van kennis en tenslotte op het gebied van nieuwe allianties. We zullen de afzonderlijke thema's hier nader behandelen.

### **6.2 Bestuurlijk**

Kijken we eerst naar de bestuurlijke knelpunten dan zien we allereerst de genoemde kloof tussen bestuur en burger als het gaat om waardering van natuur en stedelijk groen en de daarmee gepaard gaande invulling van de openbare ruimte. Daar waar burgers groen hooglijk waarderen is dat bij bestuurders om onduidelijke redenen nog steeds niet het geval. De oorzaak is waarschijnlijk gelegen in het feit dat de middelen die moeten worden ingezet voor aanleg en beheer van groen worden gezien als kosten en niet worden gezien als een investering. Het beeld van groen als kostenpost is hardnekkig. Er zijn inmiddels voldoende studies die aangeven dat natuur en landschap resulteren in economische baten.

Omdat deze kloof eigenlijk groter is dan op menig ander dossier zoals veiligheid en zorg is het van groot belang dat deze wordt gedicht. Immers, het kan geen toeval zijn dat steeds meer mensen voor grote delen van het jaar in Frankrijk in een tweede huis gaan wonen, waar zij wel de benodigde rust en de ruimte vinden. En het is ook zeker geen toeval dat zich tegenwoordig vanuit de grensgebieden van ons land een vrij massale trek voordoet naar België en - tegenwoordig vooral ook - naar Duitsland. Vooral de nieuwe massale verhuizing

van veel mensen naar Duitsland heeft alles te maken met goedkopere huizen en meer ruimte voor het geïnvesteerde geld.

Ook over deze kloof tussen burger en politiek op het groene dossier heeft de Raad voor het Landelijk Gebied gepubliceerd.

‘De inspanningen van de overheid hebben de afgelopen jaren geresulteerd in sturing vanuit verschillende niveaus. Europese regelgeving wordt vertaald in nationale, provinciale en lokale wetgeving en regels. Vervolgens voegen Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen daar eigen beleid en regels aan toe. Maatschappelijke groepen en individuele burgers ervaren een bestuurshouding waarbij overheden met de ruggen naar elkaar toe beleid op beleid en regel op regel stapelen en op deze wijze effectief werken belemmeren. Er is een doolhof ontstaan van een opeenstapeling van beleidsnota’s, uitvoeringsprogramma’s en ingewikkelde wet- en regelgeving waarin de burger geen weg meer weet.’

Bron: rlg.nl Raad voor het Landelijk Gebied

De Raad geeft vervolgens aan dat de burger de overheid ervaart als een vijand in plaats van een medespeler, als een organisatie die niet meer wordt gezien als hoeder van de collectieve waarden, maar eerder als controleur van de belastingdienst. De burger heeft daarentegen volgens de raad behoefte aan een overheid die het vertrouwen heeft en meer als partner fungeert.

‘De burger heeft behoefte aan een transparante en betrouwbare overheid die leiderschap toont, luistert, ruimte biedt en de kloof tussen wens en resultaat overbrugt. Een overheid die door flexibiliteit in haar organisatie weet om te gaan met de spanning tussen politici die gericht zijn op het op korte termijn vervullen van maatschappelijke behoeften enerzijds en de op continuïteit gerichte bureaucratie anderzijds.’

Bron: rlg.nl

Het lijken grote woorden voor de discussie over openbaar groen, maar het gaat ook hier wel degelijk om de rol van de overheid in het spel van de ruimtelijke ordening. Langzaam maar zeker wordt ook de overheid niet meer gezien als hoeder van het groen, maar als een projectontwikkelaar, die middels haar grondbedrijf uit is op winstmaximalisatie in nieuwe woonwijken, waarvan de opbrengsten verdwijnen in de collectieve middelen, alwaar zij kunnen worden aangewend voor het financieren van financiële zeperds en grootstedelijke prestigeprojecten. Willen we de kwestie van een meer evenwichtige ruimtelijke toedeling van functies realiseren dan zal dus ook op het bestuurlijke vlak het nodige moeten veranderingen.

Het is daarom belangrijk dat op gemeentelijk niveau de gemeenteraad zich meer toelegt op het vaststellen en handhaven van minimale groennormen in nieuwe woonwijken. Deze verantwoordelijkheid moet weggetrokken worden uit het ambtelijke, c.q. ‘zakelijke’ domein van de gemeentelijke grondbedrijven en onderdeel worden van een transparant bestuurlijk proces met dito bestuurlijke verantwoordelijkheden. Bij de onderhandelingen met

projectontwikkelaars dient een zelfde meer openbaar bestuurlijke aansturing plaats te vinden waarbij normen hard worden opgelegd, bij voorkeur in een vooraf gesteld gemeentelijk besluit waarbij voor alle nieuwe plannen een harde norm wordt aangehouden.

'Het binnenlandse bestuur kent volgens de moderne bestuurskunde geen hiërarchie meer, maar bestaat uit een netwerk van 'onderling afhankelijke partijen'. Het rijk kan gemeenten wel verplichten een bepaald beleid te voeren, maar de gemeenten hebben voldoende 'machtsbronnen' om die 'centrale sturing' te frustreren. Zo kennen ze de lokale omstandigheden vanzelfsprekend veel beter dan het rijk, dat voor het succes van zijn beleid onvermijdelijk afhankelijk is van die lokale kennis. Bovendien kunnen de gemeenten heel goed gebruik maken van de verdeeldheid op rijksniveau. De departementen voeren immers niet allemaal hetzelfde beleid. Als VROM een nationaal landschap (zeg: het Groene Hart) wil beschermen, is er op EZ altijd wel steun om een bedrijventerreintje los te peuten; een voorbeeld om de 'nuanceverschillen' in Den Haag enigszins te chargeren.'

Bron: ruimtelijk planbureau. nl, artikel Wim Derksen.

Maar er is meer nodig. Kijken we vervolgens naar het bestuurlijke juridische kader dan zien we dat de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) heel lang een solide bouwwerk was, waarbij het Rijk de lijnen uitzette voor de ruimtelijke ontwikkelingen, de provincies deze plannen vertaalden in streekplannen en de gemeente de plannen vertaalden naar bestemmingsplannen. De gemeenten waren vervolgens verantwoordelijk voor de uitvoering van de plannen en hadden daartoe een grondbedrijf om actief te kunnen deelnemen en sturen binnen de ruimtelijke ontwikkelingen. De provincies hadden een toetsende rol ten aanzien van de bestemmingsplannen. Zij stonden meer op afstand en hadden geen grondbedrijf en konden daarmee beter bepalen of een gemeentelijk plan nog in overeenstemming was met de plannen zoals die door het Rijk en haarzelf waren vastgesteld. Bezwaren van burgers waren mogelijk op gemeentelijk en provinciaal niveau en als dat alles uiteindelijk niet voldeed kon een burger nog altijd zijn gelijk halen bij de Raad van State.

Dit bouwwerk is recent grondig verbouwd. Sleutelbegrippen daarbij waren: decentralisatie, privaat initiatief en ontwikkelingsplanologie. Kijken we eerst naar de decentralisatie. Het Rijk heeft in de Nota Ruimte slechts op hoofdlijnen aangegeven welke ontwikkelingen op welke plaatsen mogelijk zijn. Het is vooral aan de gemeenten om te bepalen waar zij willen bouwen. Deze kunnen een en ander vastleggen in structuurplannen en bestemmingsplannen. Motto is: centraal wat moet, decentraal wat kan. De toetsende rol van de provincie is daarbij verdwenen.

Daarbij doet een nieuw begrip opgang: 'ontwikkelingsplanologie', de tegenhanger van toetsingsplanologie. Bij ontwikkelingsplanologie gaat het vooral om een actief deelnemende overheid. Nu heeft iedere gemeente een grondbedrijf om actief te sturen. Op zich is dat begrijpelijk, maar het leidt nu al in de praktijk wel tot een wat vreemde constructie. De gemeente is immers ook verantwoordelijk voor het enige wettelijk bindende plan: het bestemmingsplan. Daarbij kan het dus voorkomen dat de gemeenten enerzijds deelnemer is in het plan (middels het grondbedrijf) en anderzijds een bezwaar moet verwerken van een burger tegen een door haar opgesteld plan waarmee zij geld verdient. Het zal duidelijk zijn

dat dit niet altijd in het voordeel van de burger uitpakt. Gelukkig was er dan nog altijd de provincie die wat meer op afstand stond en waar bezwaar kon worden aangetekend.

Echter, ook de provincies begeven zich op het pad van de ontwikkelingsplanologie. Zij werken al met speciale projectorganisaties zoals in Brabant met de Ruimte voor Ruimte regeling, maar ook wordt gedacht aan regionale of provinciale grondbedrijven. Het vreemde is nu dat terwijl de nadruk lijkt te liggen op meer ruimte voor privaat initiatief de overheid zich steeds meer bezig houdt met de Ruimtelijke Ordening. Want ook de Dienst Landelijk Gebied gaat actief worden op dit terrein, en dat is dus het Rijk. Dat leidt niet alleen tot hybride overheden maar mogelijk ook tot een overheid die de burger binnen de ruimtelijke ordening als tegenstander en niet als partner gaat zien. Straks is de enige onafhankelijke instantie nog de Raad van State, maar die heeft met de Nota Ruimte weinig concreets in handen om de plannen aan te toetsen.

Meer privaat initiatief betekent ook minder overheid. Althans, een andere overheid. Gemeenten en provincies dienen zich juist veel meer als scheidsrechter op te stellen en zaken aan marktpartijen en woningcorporaties over te laten. Als er één van de overheden participeert, is dat niet erg, dat kan de gemeente of de provincie zijn. Maar het is wel belangrijk dat daarbij één van de partijen onafhankelijk is.

Wat we nu zien is dat de ambities die op rijksniveau worden vastgesteld nog het dichtst in de buurt komen van wat de burger wil (meer groen) en de ambities van de gemeenten - die het dichtst bij de burger staan - hier het verst van afstaan. Deze burger wordt daarbij ook nog eens geconfronteerd met een overheid die een hybride karakter heeft (zij verdient zelf vaak ook aan de projecten), hetgeen het geloof in de overheid niet bevordert.

Herstel van de traditionele verhoudingen, waarbij vooral de rol van de provincie weer meer toetsend wordt, is wenselijk. Zoals gezegd gepaard gaand met directere aansturing door de gemeenteraad op basis van concreet vastgestelde normen, zowel door de Raad als in het streekplan.

### **6.3 Financieel**

Het is belangrijk dat de waardestijging van grond als gevolg van door de overheid bepaalde bestemmingsplanveranderingen ten goede komt aan het project (gebouwen, infrastructuur, openbare ruimte, landschap, natuur). Het is belangrijk dat deze middelen niet weglekken naar andere gebieden en projecten. Daartoe moet vaker worden gewerkt met het principe van het 'pre-compenseren'. Dat wil zeggen dat eerst het groen wordt aangelegd en daarna pas het rood. Daarmee weten we zeker dat de norm wordt gehaald, maar ook dat behaalde winsten worden aangewend voor het groen. Dat moet immers met terugwerkende kracht worden afbetaald.

De winst van bestemmingswijzigingen zou ook kunnen worden gestort in een fonds voor een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte in de wijk in het algemeen en voor het openbaar groen in het bijzonder. Dat heeft echter wel als nadeel dat het groen er nog niet ligt en dus



dat het gevaar bestaat, meer dan bij pre-compenseren, dat de middelen toch niet beschikbaar komen.

Bestuurders hebben vaak helemaal geen beeld van de baten van groen. Het is daarom wenselijk dat voor iedere grootschalige woonontwikkeling een kosten-baten analyse wordt gemaakt van een aantal scenario's waarin ook de baten van het groen op een adequate manier worden meegenomen (de kosten worden immers nu al voldoende meegenomen).

Het is verder wenselijk dat een zekere schaarste aan grond wordt aangehouden, teneinde bepaalde gewenste ontwikkelingen te bevorderen en bepaalde ongewenste ontwikkelingen te vermijden.

Het lijkt ook wenselijk dat beter wordt gekeken naar de baten van een groenere wijk. Kijken we naar de nieuwe wijk Orthene Zuid met 38 vierkante meter per woning. Stel dat we hier de norm zouden aanhouden van 75 vierkante meter groen conform de Raad voor het Landelijk Gebied, dan zouden op hetzelfde gebied 100 woningen minder kunnen worden gebouwd. Dat zou dan echter kunnen worden gecompenseerd door de woningen 7% duurder te maken, waarmee de projectontwikkelaar dezelfde opbrengst zou houden. Die 7% moet worden betaald. Hiervan zou bijvoorbeeld 40% voor rekening kunnen komen van de hypotheekrente-aftrek. Van het resterende bedrag zou dan de helft voor rekening van de bewoners komen en de andere helft voor rekening van de gemeente, voor beide partijen een voorinvestering. De bewoners verdienen deze voorinvestering terug door de stijging van de waarde van de woning. De gemeente haalt dit terug door de daarmee gepaard gaande stijging van de WOZ en dus een stijging van de OZB-inkomsten. In deze baten zijn dan nog niet de overige maatschappelijke baten meegenomen.

De gemeente Baarn onderkent de positieve werking van groen op de waarde van huizen en heeft als een van de weinige gemeenten het afschrijven van groen structureel meegenomen in de begroting. De gemeente vindt dat haar groen het visitekaartje van het dorp is en wil het daarom ook in de economisch mindere tijden in stand houden. Vandaar dat de gemeente afschrijft op haar openbaar groen.

## 6.4 Kennis

De export van bloemen en planten heeft zich in 2005 verder ontwikkeld met een toename van 4,0%. De exportwaarde is in 2005 gestegen tot een bedrag van EUR 5,06 miljard. De snijbloemen namen van de totale export 3,14 miljard euro ( een groei van 3,0% ten opzichte van vorig jaar) voor hun rekening, potplanten 1,72 miljard euro (groei van 6,5%) en uitgangsmaterialen 202 miljoen euro ( een daling van bijna 2 %). De afzet naar de belangrijkste afzetmarkt, de EU, is in 2005 met 3,7% tot 4,5 miljard gestegen.

Exportwaarde per productgroep						
Jaar	Snijbloemen		Pot- en tuinplanten		Uitgangsmateriaal	
	EUR miljoen	% v.v.j.	EUR miljoen	% v.v.j.	EUR miljoen	% v.v.j.
1990	1.600	7	669	7	86	5
1995	2.027	2	808	1	118	0
2000	2.847	10	1.175	9	169	9
2001	2.903	2	1.250	6	176	4
2002	2.990	3	1.394	12	185	5
2003	3.009	1	1.547	11	208	12
2004	3.052	2	1.611	4	206	-1
2005	3.144	3	1.715	7	202	-2

Tabel 6.1: Exportwaarde per productgroep

Nederland staat internationaal bekend als een ‘groen land’. Onze bloemen, bollen en bomen zijn wereldwijd bekend en zowel onze producten als onze kennis vormen een belangrijke peiler van onze export. Tegen deze achtergrond is het niet minder dan bevreedend dat onze steden en nieuwe wijken steeds grijzer en grauwer worden. Het wordt dan ook tijd dat we gaan werken aan een herijking van onze stedelijke concepten. Het wordt tijd voor een concept dat meer is gericht op duurzaamheid. Tot op heden is deze duurzaamheid voor de stedelijke ontwikkeling vooral ‘grijs’ van karakter geweest, dat wil zeggen milieuhygiënisch van aard. Het ging om duurzaam/energiezuinig bouwen, het saneren van vervuilde bodems en het gebruik van openbaar vervoer.

Op dit terrein zijn goede resultaten bereikt: deze milieuhygiënische invulling van het begrip duurzaamheid heeft immers wel degelijk bijgedragen aan het verminderen van lokale en mondiale milieubelasting, maar helaas niet aan de leefbaarheid. Dat blijkt wel uit de onvrede van bewoners over de woonomgeving ten aanzien van het gebrek aan groen. Het wordt dus tijd voor een nieuw concept. Daarvoor heeft een aantal partijen het initiatief genomen om te werken aan ‘de groene stad’. De groene stad is de noodzakelijke volgende stap in de ontwikkeling van een duurzame leefomgeving.

Centraal binnen dit concept staat het (bewezen) idee dat groen niet alleen een zekere esthetische waarde heeft, maar juist kan bijdragen aan het verbeteren van de luchtkwaliteit, de gezondheid van mensen door een décor te bieden voor beweging, maar zelfs kan bijdragen aan duurzaam waterbeheer en energiebesparing.

Het is belangrijk dat deze gedachte achter de groene stad de komende jaren verder wordt ontwikkeld en gelijktijdig wordt uitgedragen. Nu nog wordt vaak lacherig gedaan over het beplanten van geluidswallen en stedelijke muren met klimop teneinde de luchtkwaliteit te verbeteren. Maar het werkt. Hier zal dus het nodige aan missiewerk moeten worden verricht richting de gemeentelijke bestuurder. Het is daarbij van groot belang dat we bij het bestuur belemmerende gedragspatronen omzetten in effectief gedrag. Daarbij moeten de volgende wel bekende fasen worden doorlopen:

- Onbewust onbekwaam. Iemand is zich niet bewust dat hij/zij bepaalde eigenschappen niet beheerst.
- Bewust onbekwaam. Iemand is zich bewust dat hij/zij bepaalde eigenschappen niet beheerst.
- Bewust bekwaam. Iemand werkt bewust aan een persoonlijke verandering.
- Onbewust bekwaam. Men past het veranderde gedrag toe, zonder er op te letten. Het is een tweede natuur geworden.

Als het gaat om de noodzaak van de aanleg van openbaar groen, dan zitten we nog steeds in de eerste fase. Het is belangrijk dat vooral bestuurders het belang van groen meer gaan inzien. We hebben al gezien dat het daarom belangrijk is dat een meer richtinggevende en sturende rol van de rijksoverheid noodzakelijk is. Dit geheel in tegenspraak met de lijn die is gekozen voor de afgelopen jaren. Maar dat is niet voldoende. Het is belangrijk dat actief wordt gewerkt aan het vergroten van de kennis van bestuurders op dit dossier. Daarom is het van groot belang dat voorbeeldprojecten worden gestart waarin de groene stad wordt vormgegeven.

## **6.5 Nieuwe allianties**

Het eerste dat zou kunnen is dat de groene partijen zelf – al dan niet in allianties – aan de slag kunnen gaan als projectontwikkelaars om voorbeelden uit de klei te trekken. De nieuwe alliantiepartners kunnen zowel gemeenten, projectontwikkelaars als woningbouwcorporaties zijn. Op de laatste willen wij hier nader ingaan, vooral gezien het feit dat de komende jaren vooral nog veel binnenstedelijke herstructureringen op de rol staan, waar niet alleen de noodzaak tot meer groen bestaat, maar waar ook goede kansen voor succes liggen.

Tegen de achtergrond van bezuinigingen heeft het toegenomen uitbesteden van beheerswerkzaamheden door gemeenten wel geleid tot een efficiëncyslag, maar is dit niet gepaard gegaan met kwaliteitsverbetering. Veelal werd een en ander weer teniet gedaan door

extra bezuinigingen die gelijktijdig werden doorgevoerd. Dus was het resultaat niet ‘meer doen voor hetzelfde geld’, maar ‘minder doen voor minder geld’.

Dit heeft langzaam maar zeker geleid tot een situatie waarin woningcorporaties in gebieden waar zij veel woningen verhuren, meer en meer naar voren komen als partijen die delen van het groenbeheer willen overnemen. Meer dan de gemeente hebben zij immers belang bij tevreden klanten/bewoners en bij een hoge maatschappelijke en economische waardering van hun assets: de woningen. Een populaire wijk levert immers meer en langer inkomsten op dan een wijk die niet geliefd is.

Veel woningcorporaties nemen daarom als ‘goede huisvader’ wel de verantwoordelijkheid voor de directe leefomgeving van hun bezit. De tot de complexen behorende tuinen en ander aanpalende gronden worden - in de meeste gevallen uitbesteed door contracten met derden - goed onderhouden. En via de oren en ogen van huismeesters is ook het toezicht op schoon, verloedering en groenbeheer goed georganiseerd. Collectief groen, publiek groen valt echter in het algemeen buiten het blikveld van de woningcorporatie. Dat behoort tot de verantwoordelijkheid van de gemeente en in formele zin is dat ook juist.

Woningcorporaties worden dus steeds vaker actief in allerlei vormen van wijkbeheer. Niet alleen op het gebied van stedelijk groen, deze ontwikkeling doet zich ook voor op het gebied van veiligheid en reiniging. Ook hier zijn woningcorporaties zich aan het verbreden als dienstverleners c.q. wijkbeheerders. Natuurlijk speelt daarbij de maatschappelijke verantwoordelijkheid die woningcorporaties hebben, maar het betreft ook een gezond economisch belang. Immers, wanneer bijvoorbeeld door extra gericht onderhoud een hoeveelheid woningen nog één of twee decennia langer mee kan, is dat bedrijfseconomisch aantrekkelijker dan wanneer een woningcorporatie niets extra’s aan beheer doet, de wijk binnen een paar jaar is verpauperd en totaal moet worden gerenoveerd. Met als uiteindelijk doemscenario de massieve sloop van hele stadswijken (Bijlmermeer/westelijke tuinsteden in Amsterdam) en de noodzaak van miljardeninvesteringen om geheel nieuwe fysieke en sociale infrastructuur te creëren. Kortom, een mogelijke verschuiving van verantwoordelijkheden op het gebied van groenbeheer is zowel waarschijnlijk als wenselijk. Maar hoe organiseren we dat? Op welke titel doen we dat? Wat zijn de consequenties?

Vanuit bedrijfseconomisch opzicht is het zeer wenselijk dat het groen op een balans komt te staan en wel als asset. Bij de gemeente zal dat niet het geval zijn, omdat zij de baten maar heel beperkt ontvangt. Bij een projectontwikkelaar die een bedrijventerrein beheert, of een woningcorporatie die een woonwijk beheert, is dat wel het geval, zij hebben directe baten bij het beheer van het groen. De woningcorporatie kan het groen als asset op de balans zetten en de waarde is dan gerelateerd aan de gemiddelde stijging van de waarde van de woningen. Deze is zoals wij hebben gezien tussen de 10 en 30%. Vervolgens kan een woningcorporatie ook afschrijven op het groen, zodat uiteindelijk weer kan worden geherinvesteerd. Woningcorporaties zullen ook zeker meer zijn aan te spreken op de gezondheid van de bewoners van haar woningen als het gaat om de gevolgen van fijnstof en NOx. Zij zullen daarbij ook meer open staan voor nieuwe onorthodoxe oplossingen zoals het aanplanten van groen.

Het zal duidelijk zijn dat het beheer van het openbaar groen in principe betekent dat het eigendom van de grond wordt overgedragen. Maar zelfs dat is niet nodig als het beheer maar in handen komt van de woningcorporatie zodat zij het gewenste kwaliteitsniveau kan bereiken. Groot voordeel is dat het totale beheer – en bij voorkeur ook het eigendom - van een woonwijk in handen komt van één eigenaar, hetgeen de kwaliteit van de leefomgeving en een duurzaam beheer ten goede zal komen.

## 7 Nawoord

VOORBURG - In Nederland dreigt een schreeuwend tekort aan 'huizen-met-tuin'. Minder dan de helft van de 18.000 te koop staande nieuwe woningen heeft grond. De vraag daarnaar is veel groter. Dat blijkt uit maandag gepubliceerde cijfers van NVB Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers (NVB). De brancheorganisatie vreest dat het beleid van gemeenten de trend alleen maar zal versterken. Dat komt volgens NVB omdat 'huizen-met-tuin' niet chic worden gevonden. Beleidsbepalers bij de gemeenten zouden de voorkeur geven aan appartementen die meer stedelijke allure hebben. Hierdoor dreigt een overschot van dat type woning, aldus NVB.

[www.nu.nl](http://www.nu.nl) 15 augustus 2006

Mensen hebben behoefte aan een huis met een tuin. En mensen hebben ook behoefte aan stedelijk groen. Met de vraag zit het wel goed, het blijkt echter dat vaak het aanbod achter blijft. De 10 onderzochte locaties zijn daarmee meer dan een simpel niet passend stedenbouwkundig concept. Hieronder ligt een gemiste kans om niet alleen woningen en een leefomgeving te bieden waar vraag naar is, maar ook om een bijdrage te leveren aan preventieve gezondheid, ruimte voor de jeugd om te bewegen en milieuproblemen op te lossen op onder meer het gebied van luchtkwaliteit. Er valt dus niet alleen veel te verliezen met verkeerde keuzes, maar vooral ook veel te winnen met goede keuzes. Het is daarom ook belangrijk dat zowel overheden, maatschappelijke als private organisaties zich gaan oriënteren op de kansen van de Groene Stad.

## **B Lijst van geraadpleegde literatuur**

- Bezemer V en PAM Visschedijk 2002. *Gios ambitie van de G30*. Alterra Wageningen.
- Bezemer V en PAM Visschedijk 2002. *Groene meters; toetsing van de groennorm uit het beoordelingskader Groen in de stad*. Wageningen, Alterra rapport 584
- Bezemer V en PAM Visschedijk 2003. *Groene meters deel II*. Alterra rapport 833. ISSN 15667197.
- Gemeente Amersfoort 2005. *Ontwikkelingsvisie de Bron-Vathorst*. Amersfoort.
- Gemeente Terneuzen, *Bestemmingsplan 'Othene-Zuid'* november 2004.
- Gemeente Utrecht *Wijkenmonitorbericht Leidsche Rijn*, maart 2004-nr 1.
- Gemeente Utrecht *Wijkvisie Leidsche Rijn 2003-2010*. Utrecht.
- Gemeente Zoetermeer 2005. *Bouwen aan Zoetermeer*. Zoetermeer.
- Greef, Johan de, 2005. *Gronduitgiftepreizen op uitleglocaties*, Onderzoeksinstituut OTB. Delft.
- Hoofdbedrijfschap Agrarische Groothandel, *Kengetallen 2005* Groothandel Bloemkwekerijproducten, februari 2006.
- KPMG, *De economische betekenis van de scheggen voor Amsterdam*, juli 2001
- Middelkoop M van, EJ. Bruis en AJ. Van Golen, 2001. *Rood en groen in balans*. Stichting recreatie, kennis en informatiecentrum.
- Milieu- en Natuurplanbureau, *Groen in de stad: ontwikkeling 1993-2000*, rapportnummer: 408763004/2005.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken, *Grotestedenleid III 2005-2009*, Samenwerken aan de Krachtige Stad.
- Ministerie van LNV en VROM 1999. *Grotestedenbeleid en groenimpuls*. Den Haag.
- Ministerie van VROM 2004. *Nota Ruimte. Ruimte voor Ontwikkeling*, Den Haag.
- Ministerie van VROM 2005. *Primos Prognose 2005*. Den Haag.

- Ministerie VROM 2004. *Voortgang Verstedelijking VINEX 2003*. Den Haag.
- Niet R. de, 2005. *Groen in de stad: ontwikkeling 1993-2000*. Milieu- en Natuurplanbureau rapport 408763004/2005.
- Productschap Tuinbouw 2005. *Woonbeleving nieuwbouwwijken*. Zoetermeer.
- Raad voor het Landelijk Gebied, *Recht op Groen, Advies over de groene kwaliteit van de openbare ruimte, Deel I Beleidsadvies*, juni 2005.
- Raad voor het Landelijk Gebied, *Recht op Groen, Advies over de groene kwaliteit van de openbare ruimte, Deel II Analyse*, juni 2005.
- RIVM 2005. *Natuurbalans 2005*.
- RIVM 2006. *Natuurbalans 2006*.
- RIVM Milieu en NatuurCompendium.
- Stichting Recreatie KIC 2001. *Groen nabij Vinex*. Den Haag.
- Stichting Recreatie KIC 2003. *Balansboek rood-groen*. Den Haag.
- [www.lnv.nl](http://www.lnv.nl)



## **C Lijst van geraadpleegde personen**

- Gemeente Arnhem, de heer J. Konings
- Gemeente Zeewolde, de heer Nagel
- Gemeente Noordwijk, de mevrouw C. Versnel
- Gemeente Amersfoort, de heer G. van der Vlies
- Gemeente Eindhoven, de heer C. Mels
- Gemeente Amsterdam, de heer R. Hillhorst