



Planbureau-werk in uitvoering

Rood en groen

Het combineren van verstedelijking en natuur
in de praktijk

E.M. Jókövi

J Luttik

Werkdocument 2003/12

Alterra, Research Instituut voor de Groene Ruimte

Wageningen, 2003

Rood en groen

Het combineren van verstedelijking en natuur
in de praktijk

E.M. Jókövi

J. Luttik

Werkdocument 2003/12

Alterra, Research Instituut voor de Groene Ruimte

Wageningen, 2003

De reeks 'Planbureau - werk in uitvoering' bevat tussenresultaten van het onderzoek van de uitvoerende instellingen voor het Natuurplanbureau. De reeks is een intern communicatiemedium en wordt niet buiten de context van het Natuurplanbureau verspreid. De inhoud heeft een voorlopig karakter en is vooral bedoeld ter informatie van collega-onderzoekers die aan planbureauproducten werken. Citeren uit deze reeks is dan ook niet mogelijk. Zodra eindresultaten zijn bereikt, worden deze ook buiten deze reeks gepubliceerd. De reeks omvat zowel inhoudelijke documenten als beheersdocumenten.*

* Uitvoerende instellingen: Rijksinstituut voor Kust en Zee (RIKZ), Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), Rijksinstituut voor integraal Zoetwaterbeheer en Afvalwaterbehandeling (RIZA) en Wageningen Universiteit en Researchcentrum (WUR)

Werkdocument 2003/12 is gekwalificeerd als status C. Dit document is geaccepteerd door Hans Leneman, opdrachtgever namens het Milieu- en Natuurplanbureau

Betekenis Kwaliteitsstatus

Status A: inhoudelijke kwaliteit is beoordeeld door een adviseur uit een zogenoemde referentenpool. Deze pool bestaat uit onafhankelijke adviseurs die werkzaam zijn binnen het consortium RIKZ, RIVM, RIZA en WUR

Status B: inhoudelijke kwaliteit is beoordeeld door een collega die niet heeft meegewerkt in het desbetreffende projectteam

Status C: inhoudelijke kwaliteitsbeoordeling heeft (nog) niet plaatsgevonden

©2003 ALTERRA Research Instituut voor de Groene Ruimte
Postbus 47, 6700 AA Wageningen.
Tel.: (0317) 47 47 00; fax: (0317) 41 90 00; e-mail: postkamer@alterra.wag-ur.nl

Project 394 – 11.600.13 (2002)

[NPB Werkdocument 2003/12 – oktober 2003]

Werkdocumenten in de Reeks 'Planbureau - werk in uitvoering' worden uitgegeven door het Natuurplanbureau, vestiging Wageningen. Informatie: (0317) 47 78 45; e-mail: info@npb-wageningen.nl

Website: www.natuurplanbureau.nl

Inhoud

Samenvatting	7
1 Inleiding	11
2 Rood betaalt voor groen	12
2.1 Nieuwe bouwprojecten	12
2.2 Nieuwe landgoederen en buitenplaatsen	13
3 Groen in de stad	14
3.1 De waarde van groen voor rood	14
3.2 De bijdrage van rood aan groen	14
3.3 De vraag naar groen wonen	17
3.4 Hoe kunnen rood en groen ruimtelijk gecombineerd worden?	19
4 Groen om de stad	20
5 Groen als vestigingsfactor bij de locatiekeuze van bedrijven	22
Literatuur	24
Bijlage 1 Interviews	27

Samenvatting

De combinatie van natuur met verstedelijking is één van de vormen van verbreding van natuur. De centrale vraag in deze studie is hoe natuur en verstedelijking in de praktijk met elkaar gecombineerd worden. Het accent ligt daarbij op wat er daadwerkelijk gebeurt. Er komen twee thema's aan de orde: rood voor groen in en rond de stad en groen als vestigingsfactor voor bedrijven.

Rood voor groen in stadsuitbreidingen

Mensen hechten waarde aan een aantrekkelijke, groene woonomgeving. Dit komt (deels) tot uiting in een hogere huizenprijs. Deze waardestijging varieert van 4 tot 12%, afhankelijk van de ligging van de woning en het type water of groen. Naar schatting zijn kopers bereid gemiddeld 7% meer te betalen voor hun woning als deze direct grenst aan openbaar groen of water. Een vrij uitzicht op de open ruimte leidt tot 12% prijsverhoging, terwijl de aanwezigheid van aantrekkelijke natuur in de buurt van de woonplaats een waardestijging oplevert van 5% tot 10%. Een bijzonder geval zijn huizen met tuinen grenzend aan water dat in verbinding staat met een recreatieplas; voor deze woningen kan de waardestijging oplopen tot bijna 30%.

Op basis van deze percentages kan betoogd worden dat jaarlijks 1,5 tot 2 miljard gulden aan waarde niet gerealiseerd wordt doordat de woningen die in VINEX-wijken zijn gebouwd te dicht op elkaar staan, met te weinig groen in de buurt en in de omgeving. In heel Nederland liggen naar schatting ongeveer 1,5 miljoen woningen in en rond natuurgebieden, met een gezamenlijke waarde van 281 miljard euro. Als 4% tot 12% van deze totale waarde toegerekend wordt aan het groen, gaat het om 11 tot 34 miljard euro.

Uit een recente enquête blijkt dat 9 van de 68 geïnterviewde gemeenten landschapsontwikkeling – behoud, aanleg en beheer van groen buiten de bebouwde kom – mede financieren uit lokale regelingen rond 'rood met groen'. Dit zijn regelingen die gebruik maken van opslagen op bouwgrondprijzen of bouwwerken of van compensatie van rood voor groen. Op het eerste gezicht lijkt het erop dat er vooral goede mogelijkheden zijn voor de financiering van lokaal groen via rood. De nieuwe verstedelijking kan dan namelijk direct meeprofiteren van de hogere kwaliteit van het groen in de eigen woonomgeving. Een natuurgebied in de omgeving kan niet exclusief aan een bepaalde wijk worden toegeschreven. Aangezien medefinanciering doorgaans alleen mogelijk is als er sprake is van profijt en causaliteit, ligt het voor de hand dat het moeilijk is om regionaal groen te financieren uit verstedelijking. Toch zijn er ook voorbeelden bekend van projecten waarin dit wel gelukt is.

Het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) zet voor de komende jaren in op 10.000 hectare extra groen in de steden, te betalen uit de nieuwe woningbouw; bovendien mag de hoeveelheid bestaand stedelijk groen niet achteruit gaan. De regie van rood met groene stadsuitbreidingen ligt bij de gemeenten. Om gemeenten ertoe aan te zetten om harde afspraken te maken over het groen in rode plannen, neemt het ministerie van LNV tegenwoordig actief deel aan de verstedelijkingsgesprekken die het ministerie van VROM voert met de dertig grootste gemeenten. Vooralsnog heeft de betrokkenheid van LNV ertoe geleid dat er een "groene paragraaf" voorkomt in de intentiedocumenten die uit de gesprekken zijn gevolgd. De volgende stap is dat de afspraken over het groen worden vastgelegd in regioconvenanten. Overigens is er kritiek op de aanpak van LNV, die sterk gericht is op hoeveelheden, met als argument dat verbetering van de groenstructuur vaak meer oplevert dan uitbreiding van de oppervlakte groen.

Vraag en aanbod van groen wonen

De Nota Wonen van het Min van VROM (2000) onderscheidt vijf fysieke woonmilieus:

- (1) Centrum-stedelijk;
- (2) Buiten centrum;
- (3) Groen-stedelijk;
- (4) Centrum-dorps en
- (5) Landelijk.

In deze volgorde zit een toenemende behoefte aan natuur en een afnemende behoefte aan cultuur. Er is een grote vraag naar woningen uit de woonmilieus Centrum-stedelijk, Groen-stedelijk en Landelijk. Het aanbod van deze drie typen schiet tekort. Dit verklaart (deels) waarom - ondanks de grote vraag naar groen wonen - slechts 5% van het totaal aantal verhuizingen in Nederland een verhuizing van een stedelijke naar een landelijke gemeente betreft. Om tegemoet te komen aan de vraag, zou er tot 2030 respectievelijk 15.000 ha en 20.000 ha nodig zijn voor de groene woonmilieus Groen-stedelijk en Landelijk.

Landgoederen en buitenplaatsen zijn van oudsher het summum van landelijk wonen. De laatste jaren zijn er ook enkele nieuwe landgoederen en buitenplaatsen tot stand gekomen. Het is een typische publiek-private aangelegenheid. De private partij investeert in het landschap, in ruil voor overheidstoestemming om te bouwen op een plek waar het anders niet mag. Het realiseren van nieuwe landgoederen en buitenplaatsen betekent (nu) altijd buiten de bekende paden treden, met alle onzekerheden van dien. Belangstelling bij de particuliere sector is er zeker, maar veel plannen zijn vertraagd of zelfs gestrand doordat de aanleg veel onduidelijkheden en knelpunten (lange voorbereidings- en uitvoeringstijd) met zich meebrengt.

De markt heeft een voorkeur voor 'groot', zo blijkt uit een marktverkenning naar nieuwe buitenplaatsen. Veel bouwvolume, en liefst geen bovengrens aan de omvang in hectares. Met openbaarheid is te leven, al loopt men er niet warm voor. Aantrekkelijk is de exclusiviteit. De bovengrens in aantallen nieuwe buitens ligt volgens deze marktverkenning dan ook op 1000. Een ander bijzonder landelijk woonmilieu is de boerderij. Boerderij- en tuinderswoningen maken ongeveer 2% uit van het totale woningbestand in Nederland. In de periode 1998-2000 waren er naar schatting 13.000 gezinnen met belangstelling voor een boerderijwoning, terwijl er maar ruim 7.000 vrij kwamen. Sterke belangstelling is er vooral in het westen van het land.

Groen als vestigingsfactor voor bedrijven

Er zijn twee typen groen te onderscheiden die voor de locatiekeuze van bedrijven van belang kunnen zijn. Het eerste type is het groen dat direct bij een bedrijfsgebouw ligt – de groene bedrijfslocatie. Een groene bedrijfslocatie heeft hoofdzakelijk betekenis voor de representatieve waarde of het imago van het bedrijf. Het tweede type groen is het groen in de regio van vestiging. Dit groen draagt bij aan de leefbaarheid van de woonomgeving van de mensen die bij het bedrijf werken.

Voor beide typen groen geldt dat ze doorgaans geen zwaar wegende vestigingsplaatsfactor zijn. Zo bleek uit een enquête dat de kwaliteit van de natuurlijke omgeving de 13e plaats innam op een lijst van 32 locatiekeuzefactoren. Bereikbaarheid, uitbreidingsmogelijkheden, kosten van de locatie en parkeergelegenheid zijn in het algemeen het belangrijkste. Uit onderzoek blijkt dat als bedrijven zich (opeens) vrij zouden mogen vestigen, ze zich nog veel meer dan nu zouden vestigen bij snelwegen en stations. Als locaties echter gelijk scoren op deze factoren dan kan de factor groen belangrijk worden. Ook voor groene bedrijfslocaties geldt dat organisaties de locatie mede kiezen vanwege het groene terrein, maar dat in eerste instantie andere vestigingsplaatsfactoren doorslaggevend zijn.

De betekenis van groen als vestigingsfactor verschilt voor verschillende vormen van bedrijvigheid. Commerciële dienstverleners hechten meer belang aan representativiteit en imago dan industriële bedrijven of de transportsector. Zij zijn dus eerder geneigd te kiezen voor een aantrekkelijke, groene bedrijfslocaties. Verder vinden grote ondernemingen het – vooral voor hun hoofdkantoor – vaak belangrijker dan kleine. Maar er zijn aanwijzingen dat zeer kleine, startende ondernemers daar een uitzondering op vormen.

De woonomgeving speelt alleen voor research en developmentbedrijven en andere bedrijven met hoog opgeleid personeel een rol van betekenis bij de locatiekeuze. Bedrijven meten de kwaliteit van de woon- en recreatieomgeving vooral af aan de differentiatie in het woonmilieu en de aanwezigheid van goede scholen en een goed recreatiemilieu. Groen telt daarbij wel mee, maar groen in de wijk vindt men belangrijker dan grote groenelementen in de regio.

Vraag en aanbod van groene bedrijfslocaties

Hoewel groen in het algemeen geen belangrijke vestigingsplaatsfactor is, blijken bedrijvigheid en groen op veel plaatsen in Nederland wel samen te gaan. Zo weet bijna iedereen wel dat er in groene regio's zoals de Utrechtse heuvelrug, het Gooi en de binnenduinrand veel bedrijven zijn gevestigd. Ook zijn er diverse voorbeelden van groene bedrijventerreinen of van bedrijven die solitair gevestigd zijn op een groene locatie. Op diverse plaatsen wordt nu in Nederland gewerkt aan groene businessparken, maar het is nog de vraag hoe conjunctuurgevoelig de belangstelling ervoor zal blijken te zijn. Vanuit de vastgoedwereld klinkt het geluid dat de vraag naar businessparken ook op de langere termijn op peil zal blijven.

1 Inleiding

De beleidscontext

"Combineren waar het kan, kiezen waar het moet". Dat is het motto van de Natuurbalans 2002. De Natuurbalans stelt dat in een vol land als Nederland multifunctioneel ruimtegebruik in veel gevallen een aantrekkelijke optie is. Natuur en landschap zijn ook nu vaak al voor meer dan één functie in gebruik. Gecombineerd gebruik met landbouw of recreatie komt heel veel voor, maar ook "groen" wonen en werken is een mogelijkheid. Deze achtergrondstudie voor de Natuurbalans 2002 gaat over de mogelijkheden om natuur en verstedelijking met elkaar te combineren. Het accent ligt daarbij op wat er in de praktijk daadwerkelijk gebeurt.

De algemene beleidsvraag is hoe verbreding van natuurbegrip en natuurbeleid via de combinatie rood-groen gestalte kan krijgen. Dit heeft raakvlakken met delen van het natuurbeleid (bijv. verbindingszones), wijst op nieuwe potentiële financiers, is van belang voor de discussie rond groene en rode contouren en beschermingsregimes. Er zijn ook raakvlakken met het overheidsbeleid voor wonen; bijvoorbeeld met de Nota Wonen, waarin de vraag naar een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving en groene woonmilieus uitvoerig aan de orde komt.

Rood betaalt voor groen

We beginnen - in hoofdstuk 2 - met een algemene inleiding over het "rood-betaalt-voor-groen" principe, en gaan dan door met drie thema's: groen in de stad, groen om de stad en natuur als vestigingsfactor voor bedrijven.

Groen wonen

Hoofdstuk 3 beschrijft hoe projectontwikkelaars en gemeenten in de praktijk omgaan met "groen wonen" in nieuw woonwijken en bijzondere projecten zoals nieuwe landgoederen. Het belang van de bouwwereld bij groen loopt o.a. via de huizenprijs. Daarom start hoofdstuk 3 met een inventarisatie van bestaand (Nederlands) onderzoek naar de relatie tussen groen en de huizenprijs. Als groen van waarde is voor rood, dan is het de moeite waard om te verkennen of rood ook bij kan dragen aan de totstandkoming en beheer van groen. Voor een deel gebeurt dat al via 'groennormen' bij de aanleg van nieuwe wijken, maar er is de laatste jaren veel discussie geweest over de vraag of er niet meer mogelijk is. Dit hoofdstuk evalueert recente ontwikkelingen. De informatie komt uit de literatuur en uit vijf interviews (zie bijlage 1).

Groen om de stad

Minder gemakkelijk in geld uit te drukken, maar daarom niet minder waardevol, is de betekenis van groen voor recreatie in de directe woonomgeving. Hoofdstuk 4 gaat over het groen om de stad: wat voor plannen hebben gemeenten? Is er sprake van verbrede doelstellingen?

Groen werken

Natuur als vestigingsfactor voor bedrijven (en daarmee als nieuwe legitimatie voor het behoud en de versterking van de landschapsidentiteit). Hoe zwaar weegt groen mee als vestigingsfactor bij de locatiekeuze van bedrijven? Daar is wel het één en ander over bekend, al is de uitkomst niet altijd even bemoedigend – "harde" criteria zoals bereikbaarheid scoren veel hoger dan groen. Vleugel en Jókövi hebben in 2000 een verkenning uitgevoerd voor het Natuurplanbureau (Mondelinge mededeling).

2 Rood betaalt voor groen

Rood betaalt voor groen is één van de klassieke thema's van de discussie over meervoudig ruimtegebruik in de groene ruimte. Het ideaal is dat als economisch zwakke en sterke functies aan elkaar gekoppeld worden, de zwakkere broeders met de sterkere mee kunnen liften. De kans van slagen neemt natuurlijk toe als de sterkere functie ook belang heeft bij de zwakkere. Zo is het prettig wonen en werken in een rustige, groene omgeving, en daarop stoelt het principe 'rood-betaalt-voor-groen'. Een principe dat bewoners en werkgevers uitnodigt om mee te betalen aan een aantrekkelijke woon- of werkomgeving. Dat de 'groenpremie' grif van de hand gaat, behoeft geen betoog. Je hoeft maar aan Wassenaar of aan het Vondelpark te denken om te beseffen dat men gaarne betaalt voor een mooie woonomgeving. Een (relatief) kleine "groentoeslag" op de huizenprijs zou toereikend zijn om een nieuwe woonwijk van veel meer groen te voorzien (Keers en Seijkens 1995, Luttik 2000). Een ander voorbeeld is te vinden in de Visie Stadslandschappen (LNV 1995), die uitgebreid aandacht vroeg voor de mogelijkheid om nieuwe buitenplaatsen te combineren met natuurontwikkeling. Ook voor het financieren van verbindingzones wordt de combinatie met woningbouw regelmatig genoemd (zie bijv. KPMG 1999).

De vraag is alleen: hoe kan de groenpremie in de goede – "groene" – handen vallen? Daarvoor zijn verschillende mechanismen denkbaar. Zo vertaalt een hogere huizenprijs zich in een hogere onroerend zaak belasting, en die verhoging zou in principe afgeroomd kunnen worden. Maar omdat de opbrengst daarvan niet geormerkt is, en gewoon in de pot algemene middelen terecht komt, is er in de huidige praktijk geen sprake van dat de groenpremie teruggesluisd wordt naar het groen. Meer mogelijkheden zijn er in nieuwe bouwprojecten.

2.1 Nieuwe bouwprojecten

Bij "rood-betaalt-voor-groen" in nieuwe bouwprojecten speelt de grondmarkt, die in Nederland sterk gereguleerd is, een cruciale rol. De grondprijs varieert met de bestemming; een rode bestemming als wonen of infrastructuur is veel meer waard op de grondmarkt dan een groene als landbouw of natuur. Een hectare natuur doet ongeveer 5 000 Euro, een hectare landbouwgrond het vijfvoudige, terwijl de prijs voor grond met een rode bestemming torenhoog kan oplopen. Uitschieters naar 500 000 Euro per hectare voor de bijzonder mooie plekjes zijn geen uitzondering meer. Daardoor kan het gebeuren dat meervoudigheid een cocktail van prijseffecten oproept – bijvoorbeeld groen met een beetje rood – waardoor het uiteindelijke prijseffect per saldo voor groen slecht uitpakt. De introductie van rode functies in een groen gebied, kan de grondprijs sterk opdrijven. Want wie verkoopt nu z'n grond voor een groene prijs, als het rood in aantocht is.

Een (verwachte) bestemmingsverandering van de grond, bijvoorbeeld van landbouw naar wonen, laat de grondprijs spectaculair stijgen. Daarmee valt dus een flinke bonus te verdienen. Maar wie incasseert deze bonus? Is het de oorspronkelijke grondeigenaar, is het de projectontwikkelaar of is het de gemeente? Alleen in het laatste geval is de gemeente in een positie om het waardeverschil om te zetten in een groeninvestering. Dan is het overigens nog de vraag of een gemeente dat ook daadwerkelijk doet – meestal niet. In alle andere gevallen ontbreekt het gemeenten aan een instrument om groeninvesteringen af te dwingen. Zo verplettert rood het groen, in plaats van dat er een mooie wisselwerking ontstaat. De functie rood is gewoonweg te sterk. Niet alleen in Euro's uitgedrukt, maar juist ook in de

uitstralingseffecten. Eén rood object – zoals een weg of fors gebouw – kan een groen gebied zo verkleuren dat het toch als rood ervaren wordt.

2.2 Nieuwe landgoederen en buitenplaatsen

Anders ligt het bij nieuwe landgoederen en nieuwe buitenplaatsen, een bijzondere vorm van rood betaalt voor groen. Daarin draait het om de gedachte dat nieuwe bebouwing - of een nieuwe bestemming voor bestaande bebouwing - een impuls aan de kwaliteit van het landschap kan geven. “Aan u de eer om hier te mogen wonen, maar dan spreken we wel af dat u een substantiële bijdrage levert aan de verfraaiing van het landschap”. Daarmee wordt de rijke traditie in landgoederen en buitenplaatsen in een eigentijds jasje gestoken. Deze op het eerste gezicht onbezwaarlijke, elegante strategie stuit op veel maatschappelijke weerstand. De angst voor oprukkende diffuse verstedelijking spant hier samen met anti-ongelijkheidssentimenten. “Waarom mogen alleen de rijken op de mooiste plekje wonen?” Nieuwe landgoederen – waarop de bebouwingsintensiteit veel lager is dan op nieuwe buitenplaatsen – lijken in de huidige politieke context een rooskleuriger toekomst tegemoet te gaan dan de nieuwe buitens.

Het nieuwe landgoed als centrum van meervoudigheid

Het nieuwe landgoed lijkt uitermate geschikt om minder goed florerende gebieden een meervoudige impuls te geven, ter versterking van zowel sociaal-economische als ecologische structuren. Het nieuwe landgoed Scholtenszathe is een prachtig voorbeeld: Scholtenszathe is meervoudigheid ten top. Op 1000 hectare eenzijdige landbouwgrond vindt een transformatie plaats naar een multifunctioneel gebied. De traditionele akkerbouw ruimt plaats in voor biologische landbouw. Bosaanplant vervult de functie van compensatie van CO₂-uitstoot. Een rabattenbos zorgt voor waterbeheer en waterproductie. Verdrogingsbestrijding en herstel van ecologische waarden krijgen de volle aandacht. De recreatieve bestemming krijgt vorm door de aanleg van fiets- en wandelpaden en een natuurcamping. Het hoofdgebouw van het landgoed krijgt de bestemming kantoor- en congresruimte. De functie wonen tenslotte, die het project van een krachtige financiële injectie voorziet, krijgt vorm in een serie luxe nieuwe villa's langs het Scholtenskanaal.

Het landgoed Scholtenszathe is een antwoord op problemen in de traditionele landbouw, in dit geval de akkerbouw in de uitgestrekte veengebieden rond Emmen. Een economisch minder goed florerend gebied, waar de grondprijs laag ligt. Een vertaling naar, om maar iets te noemen, het Groene Hart, zal dan ook niet eenvoudig zijn. Zelfs al floreert de landbouw daar matig, dan nog is het lonend om op de grond te blijven zitten omdat de (verwachte) waardevermeerdering van de grond door de stedelijke druk veel goedmaakt. Grondaankoop van enige omvang blijkt haast onmogelijk te zijn. Zou men het al willen, dan is er veel creativiteit en aanpassing van het instrumentarium voor nodig om zo iets als Scholtenszathe te realiseren in het westen van het land, waar de behoefte aan 'groen' het grootst is.

Bron: Luttk, J. en H. Sprangers. 1999. Combineren met natuur; economische, sociale en ecologische duurzaamheid van functiecombinaties. Reeks Operatie Boomhut, SC-DLO, Wageningen.

3 Groen in de stad

Hoe gaan projectontwikkelaars en gemeenten in de praktijk om met "groen wonen" in nieuwe woonwijken en/of bijzondere projecten zoals nieuwe landgoederen? Deze vraag hebben we opgedeeld in vier subvragen:

- welke waarde heeft groen voor rood?
- welke bijdrage levert rood aan de realisatie en beheer van groen?
- hoe groot is de vraag naar groen wonen?
- hoe kunnen rood en groen ruimtelijk gecombineerd worden?

De sociaal-economische betekenis van groen wonen komt ook tot uiting in de vraag naar groen wonen. De vraag naar groene woonmilieus is groter dan het aanbod (Jonkhof, mondelinge mededeling; VROM (2000) - Nota Wonen). Het Lanbouw-Economisch Instituut (LEI) heeft een aantal studies uitgevoerd om de markt voor groene woonmilieus te verkennen voor vrijkomende boerderijen (Wijnen et al. 2000) en nieuwe buitens (Hansman et al., 2000).

3.1 De waarde van groen voor rood

Volgens Van Leeuwen (1997) zijn kopers bereid gemiddeld 7,2% meer te betalen voor hun woning als deze direct grenst aan openbaar groen, zoals een park. Kopers zijn bereid om 6% meer voor hun huis te betalen als er binnen 15 minuten fietsafstand bos, natuurgebied of recreatieterrein is. Op basis van deze informatie schatten Bomhof en Van der Geest (2001: 8) dat er jaarlijks 1,5 tot 2 miljard gulden aan waarde niet wordt gerealiseerd doordat de 800.000 woningen die in VINEX-wijken zijn gebouwd te dicht op elkaar staan, met te weinig groen in de buurt.

Luttik (2000) liet zien dat de waardeverhoging van een woning in of bij het groen tussen de 4% en 12% ligt. Deze waardeverhoging is afhankelijk van de locatie van de woning ten opzichte van het groen. Buitenwijken droog groen heeft volgens dit onderzoek nauwelijks een prijsverhogend effect. Maar vrij uitzicht op de open ruimte leidt tot 12% prijsverhoging, en ook water heeft vrijwel altijd een waardeverhogend effect. De aanwezigheid van aantrekkelijke natuur (bosrijk, waterrijk, of gevarieerde natuur) in de buurt van de woonplaats levert een waardeverhoging van 5% tot 10%. Ecorys-NEI (2002) schat dat er in Nederland momenteel ongeveer 1,5 miljoen woningen in en rond natuurgebieden liggen en dat zij tezamen ongeveer 281 miljard euro waard zijn. In navolging van Luttik rekenen zij 4% tot 12% van deze totale waarde toe aan het natuurlijke groen. Dat is 11 tot 34 miljard euro. Uitgesmeerd over een lange reeks van jaren is de jaarlijkse waarde van de natuur voor de woningen 450 tot 1.350 miljoen euro per jaar.

3.2 De bijdrage van rood aan groen

De natuur heeft dus een substantiële betekenis voor de waarde van woningen. Maar hoe staat het met de tegenprestatie: dragen woningbezitters of woningontwikkelaars ook iets bij aan aanleg of onderhoud van groen?

Hoeveel draagt rood bij aan groen?

Er is weinig informatie over de mate waarin rood bijdraagt aan groen. Alleen voor landschapsontwikkeling is er enige informatie uit het onderzoek van Overbeek et al. (2002). In dit onderzoek staat landschapsontwikkeling voor aanleg, behoud en/of beheer van groen buiten de bebouwde kom door gemeenten. Uit een enquête onder een representatieve steekproef van 68 gemeenten blijkt dat gemeenten uit het zuiden en oosten van het land meer aan landschapsontwikkeling doen dan gemeenten uit het noorden en westen. Verder blijkt 13% van de 68 gemeenten de landschapsontwikkeling mede te financieren uit lokale regelingen rond 'rood met groen' (afzonderlijke informatie van Overbeek). Het zijn regelingen die gebruik maken van opslagen op bouwgrondprijzen of bouwwerken of van compensatie van rood voor groen. Zo legt de gemeente Gemert Bakel een opslag op de bouwgrondprijs voor particulieren (1 euro per m²). Een ander voorbeeld komt van de gemeente Etten-Leur. Deze gemeente heeft een lokaal groenfonds waarin jaarlijks ongeveer 22.500 Euro komt, uit een opslag van 0,22 euro per vierkante meter bouwgrond.

Naast dit soort regelingen gebruiken de gemeenten ook nog andere financieringsbronnen, zoals subsidies van andere overheden (63%), sponsoring (12%), toeristenbelasting enz. Welk aandeel de regelingen rond 'rood met groen' hebben in de totale kosten van landschapsontwikkeling is niet bekend.

Voor het groen binnen de bebouwde kom is al helemaal niets bekend over gemeentelijk gebruik van regelingen die rood met groen combineren.

Lokaal versus regionaal groen

Van Uum en De Visser (2001) analyseerden zeven nieuwe, 'rood met groene' stadsuitbreidingen. Zij stellen dat vooral lokaal groen goed blijkt te kunnen worden betaald door rood. Want nieuwe verstedelijking profiteert direct mee van de hogere kwaliteit van het groen in de eigen woonomgeving. Doordat medefinanciering vaak alleen mogelijk is als er sprake is van profijt en causaliteit, blijkt grootschalig groen met een regionale functie veel minder gemakkelijk in combinatie met rood te kunnen worden gerealiseerd. Ook Bomhof en Van der Geest (2001: 9) stellen dat een groenvoorziening die niet aan een bepaalde wijk kan worden toegeschreven, niet door de bouwers van die wijk tot stand kan worden gebracht.

Toch zijn de gemeenten Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk er bij hun project HAL-gebied in geslaagd om een meerwaardefonds te creëren ten behoeve van regionaal groen (Van Uum en De Visser, 2001). De bijdrage van de rode functies aan dit meerwaardefonds wordt al verdisconteerd bij de verkoop van bouwrijp gemaakte gronden door de gemeente aan ontwikkelaars. De ontwikkelaars verdienen de betaalde premie terug bij de verkoop van de woningen. Dit voorbeeld geeft aan dat het weliswaar moeilijk is, maar toch niet geheel onmogelijk, om een nieuw natuurgebied uit een nieuwe woonwijk te financieren.

Komt er wel nieuw groen tot stand?

Van Uum en De Visser (2001) signaleren dat er in zeven 'rood met groene' stadsuitbreidingen gewerkt wordt aan verbetering van de kwaliteit van het groen - bijvoorbeeld via het waterbeheer - of aan aanleg van meer groen. Maar het is vaak lastig te bepalen of er echt nieuw groen wordt toegevoegd aan bestaande groenstructuren, of dat deze juist handig worden gebruikt. Zo is er in twee van de zeven stadsuitbreidingen sprake van verstedelijking nabij bestaande natuurgebieden in de Ecologische Hoofdstructuur (Landgoed Driessen in Waalwijk en Poelgeest in Oegstgeest). Ter compensatie van de nabije verstedelijking wordt er geïnvesteerd in de kwaliteit van deze natuurgebieden, bijvoorbeeld via toegangsbeperkingen. Maar daarmee komt er nog geen extra groen tot stand. Wel is er bij één van deze twee

stadsuitbreidingen ook nog geïnvesteerd in een buffergebied tussen de Ecologische Hoofdstructuur en de nieuwe woningen. Overigens is er bij diverse andere stadsuitbreidingen wel intensief ingezet op actieve transformatie of ontwikkeling van bestaand landschap (De Blauwe Stad in Groningen bijvoorbeeld, Zuiderburen in Leeuwarden of de Schuytgraaf in Arnhem).

Vertraging in de aanleg van groen

Van Uum en De Visser (2001: 31 - 32):

"In de uitvoeringspraktijk van de projecten blijkt het moeilijk om het groen gelijktijdig met de woningbouw en de ontsluiting van het gebied te realiseren. ook als betrokken partijen het erover eens zijn dat rood en groen integraal ontwikkeld moeten worden, is het nog niet per definitie haalbaar om dit te doen."

Er zijn diverse oorzaken voor de vertraagde aanleg van het groen. Zo is het bijvoorbeeld onmogelijk om groen aan te leggen op net verhoogde grond. Daarnaast vergt het samen opgaan van rood en groen veel van de organisatie van de bouwstromen en bouwlogistiek. Er zijn tal van andere zaken, als grondeigendoms kwesties of veiligheidseisen rond hoogspanningsleidingen, die de bouwlogistiek bepalen. Bovendien kan het financieel voordeliger zijn om het groen pas laat te ontwikkelen, want voorinvesteringen kosten geld. Ook is de politieke druk vooral gericht op tijdige realisatie van woningen en infrastructuur. Al met al raakt de groenaanleg dus nog al eens vertraagd, terwijl het voor de kwaliteit van de leefomgeving juist goed zou zijn om eerst het groen en dan het rood aan te leggen.

De verhouding tussen publieke en private partijen

Grond is macht; de gemeente moet minstens 30% tot 40% van de grond bezitten om de centrale regie in handen te houden (Van Uum en De Visser (2001). Daarbij is het belangrijk dat de gemeente vooraf de doelen en uitgangspunten bepaalt. Een constructie op basis van Publiek-Private Samenwerking (PPS) is zinvol als het daarmee tot een betere verdeling van de verantwoordelijkheden en risico's komt. Voor private partijen in commerciële zin, voor publieke partijen in politiek-bestuurlijke zin.

Verder is het belangrijk dat de gemeente een zorgvuldige procesregie voert. Communicatie en draagvlakverwerving moeten daarin centraal staan. Dit geldt niet alleen voor externe partijen, maar ook bij de interne gemeentelijke organisatie. Want ook een goede interne samenwerking is belangrijk. Denk aan de tijdige afwikkeling van procedures en de inzet van instrumenten. De gemeente moet in plan en proces ook voldoende onderhandelingsruimte scheppen.

Van Uum en De Visser (2001) vinden dat de regie van publiek-private rood met groene stadsuitbreidingen bij gemeenten moet liggen. Om deze regierol goed te kunnen vervullen moeten de gemeenten over het juiste instrumentarium beschikken. Voorbeelden van bruikbaar instrumentarium zijn de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) en het bestemmingsplan. Ook onteigenen voor natuur is soms een optie, maar hiermee gaan niet alle provincies akkoord. Friesland bijvoorbeeld wil dit niet toepassen (interview Dhr. F. de Zeeuw). Verder zijn er diverse nieuwe instrumenten in voorbereiding, zoals exploitatievergunningen en de open-ruimte heffing uit het grondbeleid.

Belangrijk is ook dat gemeenten en andere overheden eensgezind optreden, opdat projectontwikkelaars een eenduidig signaal ontvangen over de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling (interview Dhr. F. de Zeeuw). Zonder die eenduidigheid is de kans groot dat de projectontwikkelaar een meer winstgevend geachte ontwikkelingsoptie afwacht. Bij gebrek aan eensgezindheid kan een projectontwikkelaar ook afzien van een ontwikkelingsplan omdat hij

niet het risico wil lopen dat het plan door een wijziging in het overheidsbeleid minder lucratief zal worden.

Bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen in het landelijk gebied is de provincie belangrijker dan de gemeente (interview Dhr. H. Zuring). De gemeente geeft weliswaar de bouwvergunning af, maar de provincie gaat over de EHS en de ontwikkeling van nieuwe natuur en dat is voor de nieuwe landgoederen net zo belangrijk. De versnippering van het natuurbeleid over meerdere afzonderlijk opererende specialisten binnen de provincie is lastig voor projectontwikkelaars. Het zou beter zijn als er provinciale *taskforces* waren die alle vragen over de realisatie van nieuwe natuur in een keer beantwoorden. Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) zou de instelling van deze *taskforces* kunnen bevorderen.

De verhouding binnen en tussen de verschillende overheden

Andere overheden zouden de gemeenten nadrukkelijk kunnen stimuleren, of zelfs dwingen, tot het spelen van hun rol. Het ministerie van LNV doet om deze reden tegenwoordig actief mee in de verstedelijkingsgesprekken die het ministerie van VROM voert met de dertig grote gemeenten (interview van Dhr. A. Perik). De inzet van LNV is hierbij dat er met de gemeenten harde afspraken worden gemaakt over het groen in relatie tot het rood. Vooralsnog heeft het in ieder geval geleid tot de opname van een groene paragraaf in de intentiedocumenten die uit de gesprekken zijn gevolgd. Opgenomen intenties zijn dat de hoeveelheid groen in het bestaande stedelijk gebied gelijk blijft ten opzichte van 1996 en dat nieuwbouw en groen niet te scheiden zijn. Ook worden intenties vastgelegd over het te realiseren percentage groene woonmilieus binnen een stad. De nu volgende stap is dat de afspraken over het groen worden vastgelegd in de regioconvenanten.

Een strategische actie van het ministerie van LNV bij deze gesprekken was dat het begrip groen uit het beleidstraject Groen in en om de stad (GIOS) iets is opgerekt in deze gesprekken. De beleidscategorieën regionaal groen en VINO-groen vallen daardoor onder GIOS en konden daardoor in de verstedelijkingsgesprekken worden besproken. Hierdoor zullen ze bovendien ook mede via groen door rood kunnen worden gerealiseerd. In de nota grondbeleid die in voorbereiding is gelden namelijk begrippen als causaliteit en proportionaliteit.

Binnen gemeenten spelen ook verschillende krachten. De mensen van ruimtelijke ordening denken vaak integraler dan de groene mensen. De mensen van ruimtelijke ordening zitten bovendien in de positie om het waar te maken. Wel is het zo dat hun integrale denken nu nog vaak doorslaat naar de rode functies. Aan de zijde van Vinexprojectleiders wordt voorts gehoord dat de groene mensen wel aandacht vragen voor groen, maar vervolgens niet duidelijk zijn over wat ze willen. Dit Calimero-effect maakt dat ze te weinig worden gehoord (interview Dhr. A. Perik)

3.3 De vraag naar groen wonen

Naar welke vormen van groen wonen is vraag? Van Uum en De Visser (2001: 16) over zeven rood met groene stadsuitbreidingen:

‘de ruimtelijke kwaliteiten zijn over het algemeen erg marktconform. Woonkwaliteiten zijn specifiek gerelateerd aan de formule: eenderde op/aan het water, eenderde in/aan het bos, eenderde in de open groene ruimte. Zo'n formule levert een arcadisch landschap op met veel te bouwen randlengte’ .

Bomhof en van der Geest (2001:7) berekenden hoeveel ruimte er tot 2030 extra nodig is voor de vijf woonmilieus uit de Nota Mensen, wenssen, wonen van VROM (2000). Zij constateren dat er nog veel ruimte nodig is voor de groene woonvormen 'groen stedelijk wonen' en 'wonen in een landelijke omgeving'. Voor groen stedelijk wonen is nog ruim 15.000 hectare nodig, voor wonen in een landelijke omgeving 20.000 hectare.

De Nota Wonen onderscheidt vijf fysieke woonmilieus:

- Centrum-stedelijk
- Buiten centrum
- Groen-stedelijk
- Centrum-dorps
- Landelijk

In deze volgorde zit een toenemende behoefte aan natuur en een afnemende behoefte aan cultuur. Er is een grote vraag naar Centrum-stedelijk, Groen-stedelijk en Landelijk. Dit zijn de twee uiterste (cultuur en natuur), en de combinatie van die twee. Het kwantitatief aanbod van deze drie typen schiet tekort. Zo kan het gebeuren dat – ondanks de aanzienlijke interesse voor landelijk wonen – slechts 5% van het totaal aantal verhuizingen in Nederland een verhuizing van een stedelijke naar een landelijk gemeente betreft (Heins, 2001). Zij stelt dat er ook een grote groep liefhebbers van het "pseudo-platteland" is: een stedelijke woonomgeving met de landelijke kenmerken rust, ruimte en groen. Het woonmilieu Buiten-Centrum, waarvan we het meest hebben in de vorm van alle nieuwbouwwijken buiten de kern van de stad, voldoet niet aan die eis en is dan ook uit de gratie.

Omdat de vraag gedifferentieerd is, zijn er genuanceerde beleidsdoelen nodig die daaraan tegemoet komen. Zonder te vervallen in het andere uiterste, waarbij het wonen geheel wordt vrij gegeven, want dat is ook onhoudbaar. Het zou een goede optie zijn om de ideeën over groene woonmilieus te koppelen aan het landschap in verschillende landsdelen. In de lage landsdelen in het Westen is geconcentreerd wonen bijvoorbeeld het beste. Landschappelijk gezien maken het water en de wegen verspreid daar onmogelijk. In Brabant echter kan verspreid wonen wel. Het komt er ook al veel voor. Een verdere uitwerking van dit verspreide wonen kan daarbij heel goed worden overgelaten aan de provincie. In Noord-Groningen en Zeeland zou de grootschaligheid van de daar voorkomende akkerbouwgebieden veeleer een uitgangspunt moeten zijn. In Gelderland liggen er weer andere mogelijkheden. In de IJsselvallei bijvoorbeeld is geconcentreerd bouwen bij de riviersteden wenselijk, zodat de grote maten uit het uiterwaardenlandschap gehandhaafd blijven. Rond de Veluwe zou een rand met groene woonmilieus kunnen worden gevormd, die tegelijk een beschermende fysieke barrière is voor de Veluwe als groot natuurgebied (Interview J. Jonkhof).

Groen wonen

Er is een grote marktvraag naar groene wonen. Daardoor wordt er ondanks de restrictieve wetgeving toch buiten kernen gebouwd. Deze bouwprojecten hebben het nadeel dat de kwaliteit ervan niet is aan te sturen. Het zou daarom beter zijn als er via wetgeving wel mogelijkheden waren voor projecten buiten kernen. Dan kan de kwaliteit van die projecten beter aangestuurd worden. In het experimentenprogramma Groen Wonen - waar LNV en de directie DGVH van VROM aan meedoen - staat groene kwaliteit centraal. Dat past bij een beleidslijn die gericht is op 'sturen door stimuleren'. Het experimentenprogramma Groen Wonen wil bovendien ruime aandacht schenken aan verschillende actoren, omdat die belangrijk zijn voor de uiteindelijke realisatie. Het experimentenprogramma wil vooral veel goede voorbeelden genereren die actoren laten zien hoe het kan (Bron: Interview Jos Jonkhof).

Landgoederen en buitenplaatsen zijn van oudsher het summum van landelijk wonen. Er zijn enige voorbeelden van nieuwe landgoederen en buitenplaatsen (zelfs van buitenplaatsen op landgoederen). Het is een typische publiek-private aangelegenheid. De private partij investeert in het landschap, in ruil voor overheidstoestemming om te bouwen op een plek waar het anders niet mag. Het realiseren van nieuwe landgoederen en buitenplaatsen betekent (nu) altijd buiten de bekende paden treden, met alle onzekerheden vandien. Belangstelling bij de particuliere sector is er zeker, maar de aanleg brengt nog veel onduidelijk en knelpunten (lange voor-bereidings- en uitvoeringstijd) met zich mee.

De markt heeft een voorkeur voor 'groot', zo blijkt uit een marktverkenning naar nieuwe buitenplaatsen (Hansman et al., 2000). Veel bouwvolume, en liefst geen bovengrens aan de omvang in hectares. Met openbaarheid is te leven, al loopt men er niet warm voor. Aantrekkelijk is de exclusiviteit. De bovengrens in aantallen nieuwe buitens ligt volgens deze marktverkenning dan ook op 1000.

Een ander bijzonder landelijk woonmilieu is de boerderij. Wijnen et al. (2000) onderzochten vraag en aanbod van groen wonen, met speciale aandacht voor boerderij- en tuinderswoningen, die 2% uitmaken van het totale woningbestand in Nederland. Voor de periode 1998-2000 schatten zij dat er 13.000 gezinnen zijn met belangstelling voor een boerderijwoning, terwijl er maar ruim 7.000 vrij komen. Sterke belangstelling is er vooral in het westen van het land.

3.4 Hoe kunnen rood en groen ruimtelijk gecombineerd worden?

Van Uum en De Visser (2001) signaleren vier manieren om groen en rood te combineren:

1. Verwevingsmodel met sterke verweving tussen wonen en groen en blauw.

Stadsuitbreidingen volgens deze manier lijken op vakantiedorpen of het Gooise wonen in het groen. Bosranden en waterranden worden optimaal benut voor de situering van woningen. De Blauwe Stad bij het Oldambt in Groningen en het project Zuiderburen in Leeuwarden volgen dit model.

2. Verwevingsmodel met stedelijke velden die geleed worden door een robuuste grondstructuur.

Een voorbeeld is het project de Schuytgraaf in Arnhem. Het streven is daar dat stad en ommeland in elkaar grijpen, waarbij de groenstructuur het rivierlandschap de stad intrekt. Omgekeerd wordt de bebouingsdichtheid minder naarmate men verder van het centrum komt. Door de groene dooradering ontstaat ook hier een grote randlengte voor het wonen aan het groen.

3. Concentratie model met een combinatie van zeer compacte en grootschalige bouwvormen in een open landschappelijke en quasi-natuurlijke setting.

Landgoed Haverleij in 's-Hertogenbosch is een uitgesproken voorbeeld. De woningen zijn geconcentreerd in negen kastelen en een vestingstad die architectonisch sterk geënceneerd zijn in het landschap maar daar verder geen relatie mee hebben. De oppervlakte groen is ondertussen gemaximaliseerd en het golfterrein binnen het groen zorgt voor een vrijetijdsmilieu.

4. Concentratie model met een sterke scheiding tussen grote eenheden rood en groen

Het groen is dan zelfs nauwelijks toegankelijk. Wel is er via open groene assen een visueel verband met het groen. Voorbeelden hiervan zijn de projecten landgoed Driessen in Waalwijk en Poelgeest in Oegstgeest.

4 Groen om de stad

Wordt het groen in en om de stad zo aangelegd en ingericht dat bewoners en bezoekers het ook mooi vinden? Groen in en om de stad (GIOS) is een gezamenlijk initiatief van LNV en VROM. De inzet was om het groen in en om de stad te verankeren in de convenanten die in het kader van het Grote Stedenbeleid tussen rijk en steden werden gesloten. Daarnaast wilde men deze groenimpuls inzetten als ICES-claim. Het rijk, de regiodirecties en de grote steden willen met GIOS een aanzienlijke impuls geven aan het groen in en om de dertig grootste gemeenten (G30). Dit om de leefbaarheid te vergroten en de samenhang tussen land en stad (rood en groen) te verbeteren. Bij GIOS staan vijf onderwerpen centraal:

- ruimtelijke samenhang van het groen
- recreatie en sport
- natuurwaarde
- architectonische kwaliteit
- draagvlak

Het gaat om de extra ambities: alles bovenop de Ecologische Hoofdstructuur, het nationale ruimtelijk beleid en compensatieregelingen. Om de GIOS-ambities inzichtelijk te maken inventariseerden Bezemer et al. (2002) de plannen van de G30 steden. Deze inventarisatie laat zien dat de grootste 30 gemeenten in ons land enorm veel uiteenlopende groenprojecten op stapel hebben staan. Bezemer et al. maken onderscheid in 5 typen:

1. Groen in de stad.

Hieronder vallen de grotere stadsparken, de robuuste groene verbindingen en de aansluiting op het groen buiten de stad. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg en (her)inrichting van: water in de stad, grootschalig groen in de stad, ecologische en recreatieve verbindingen in de stad of het buitengebied, wijkgroen, een leisurpark met stadscamping, park en steigers, recreatiestrand, fietsen wandelpaden en vaarontsluiting, duurzame bedrijventerreinen, ecologische- en recreatiezones, historisch groen, oevers en boomstructuur, stadstuin; verbeteren speelmogelijkheden.

2. Groen om de stad.

Dit is het groen op de overgang tussen stedelijk gebied en het omliggende buitengebied. Het zijn gebieden met een lokale recreatieve functie. Voorbeelden van plannen zijn: renovatie van een recreatieterrein; aanleg van natuurvriendelijke oevers, drasse dijkvoet, wilgenbeschoeiing, fietspaden, eco-verbindingszone, groenplannen en parken, recreatieplas, nieuw landgoed; investeren in sleutelprojecten van de blauwe loper (een project dat als doel heeft het gebruik van de beschikbare routenetwerken over water te verbeteren, een verbetering van de ecologische hoofdstructuur en een versteviging van de bestaande landschapsstructuur); verbeteren van plasbermen, investeren in herinrichting havengebied of tuinbouwgebied, stelling van Amsterdam, bosuitbreiding, aankoop bedrijventerrein voor bosaanleg; invoering van ecologisch waterbeheer, natuurontwikkeling, ecologische en recreatieve verbindingroutes.

3. Regionale parken

Een regionaal park is (in beleidstermen) een grootschalige landschappelijke eenheid met een parkachtige structuur. Het biedt recreatie en toeristische voorzieningen op korte afstand van waar mensen wonen en werken. Voorbeelden zijn:

- Investeren in Waterland (nieuwe beheersvormen, verbetering recreatieve routes, waterberging en natuurontwikkeling),
- Spaarnwoude en het veenweidegebied rond Zaanstad;
- Investeren in de aanleg van nieuwe regionale parken zoals in Noorderpark Utrecht (struinnatuur, recreatieve verbindingen en ecoduct).

4. Verbindingen:

Recreatief en ecologisch. Voorbeelden zijn de aanleg van verbindingen tussen groengebieden, of vanuit de stad naar het buitengebied. De aanleg van paden, groenvoorzieningen; de aanpassing van watergangen. Investeren in pontveren of routes.

5. Kunstwerken.

Bijvoorbeeld om medegebruik mogelijk te maken door "passeerbaarheid" op het water te verbeteren; de aanleg van vissteigers, fiets- en voetbruggenbruggen, ecoducten.

Projectdoelstellingen: hoeveel verbreding?

De inventarisaties van Bezemer et al. (2002) geven per project aan wat de doelstellingen zijn. Bevorderen van: ecologische, hydrologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of recreatieve waarde. De meeste projecten hebben een hoofddoelstelling. Veelal is dat ecologie of recreatie, hydrologie is meestal een nevendoeelstelling. Van de 939 projecten hebben er 482 een ecologische, 245 een hydrologische, 398 een landschappelijke, 175 een cultuurhistorische en 560 een recreatieve doelstelling. De meeste projecten scoren dus op verschillende van deze doelstellingen tegelijkertijd; vrijwel alle projecten hebben een "verbrede" doelstelling; slechts 11% heeft een uitsluitend recreatieve doelstelling, en 3% een exclusief ecologische doelstelling. Veel projecten (12% van het totaal) hebben een gecombineerde doelstelling ecologie-landschap-recreatie; de combinatie ecologie-hydrologie-landschap-recreatie komt net zoveel voor, terwijl 9% van alle projecten alle vijf de doelstellingen dient.

Groen en blauw rond Amersfoort

Zomer 2010: Talrijke mensen uit de regio Amersfoort trekken er op uit. Niet naar het strand of naar de Ardennen. Nee, ze blijven dicht bij huis en gaan naar natuurgebied Bloeidaal, het Hoevelakense Bos, de Schammerplas of ze gaan wandelen langs de oude bedding van de Eem en de Laak. Dankzij modern waterbeheer zijn deze plekken rond Amersfoort erg aantrekkelijk geworden voor de inwoners van de regio.

De provincie wil graag zo'n toekomstige recreatieve trekpleister adopteren. Een aantal interessante onderdelen van een dergelijk project liggen al ter tafel: het ontwikkelen van een natuurgebied Bloeidaal, de uitbreiding van het Hoevelakense Bos, de ontwikkeling van de Schammerplas, het ontwikkelen van de oevers van de Eem en de Laak, in combinatie met ecologische versterking. Nadat afspraken zijn gemaakt tussen de betrokken gemeenten en de provincie over een te ondernemen programma, moeten deze afspraken er in 2010 voor zorgen dat de gewenste inrichting is gerealiseerd of daadwerkelijk in ontwikkeling is. Partners: de betrokken gemeenten, ministeries van LNV en VROM, het waterschap, groene organisaties en de Kamer van Koophandel.

Bron: www.amersfoort.nl

5 Groen als vestigingsfactor bij de locatiekeuze van bedrijven

Algemeen beeld

De vraag of groen een vestigingsplaatsfactor is voor arbeidsorganisaties, omvat twee deelraden. Er zijn namelijk twee typen groen waarvoor de vraag kan worden gesteld:

- A. Het groen van een groene bedrijfslocatie is het eerste type groen. Hierbij gaat het om groen dat direct bij een bedrijfsgebouw ligt. De eventuele betekenis van zo'n groene bedrijfslocatie ligt hoofdzakelijk in de representatieve waarde van deze locatie, c.q. de bijdrage van de groene bedrijfslocatie aan het imago van de organisatie (Andersson, 1991; ECORYS-NEI, 2002; Jókóvi e.a., 2002).
- B. Het tweede type groen is het groen in een bredere omgeving rond het bedrijf, ofwel het groen in de regio van vestiging. Volgens het NEI (2000) komt de kwaliteit van de natuurlijke omgeving op de 13e plaats in een lijst van 32 locatiekeuzefactoren. De betekenis van het groen in de regio ligt waarschijnlijk vooral in haar bijdrage aan de leefbaarheid van de regio als woonomgeving voor de mensen die bij het bedrijf werken.

Voor beide typen groen geldt dat ze doorgaans geen zwaar wegende vestigingsplaatsfactor zijn voor bedrijven, maar dat ze soms wel meespelen in de locatiekeuze. Bij de keuze van een vestigingsplaats spelen namelijk vaak meerdere locatiefactoren een rol. Deze locatiefactoren kunnen worden onderscheiden in harde en zachte factoren. Harde factoren zijn items zoals bereikbaarheid, uitbreidingsmogelijkheden, kosten van de locatie en parkeergelegenheid. Deze harde factoren zijn in het algemeen belangrijk als vestigingsplaatsfactor. Zo zijn er aanwijzingen dat bedrijven zich, als zij zich (opeens) vrij zouden mogen vestigen, nog veel meer dan nu zouden vestigen bij snelwegen en stations. Als locaties echter gelijk scoren op harde factoren dan kunnen de zachtere factoren belangrijk worden (Bruinsma e.a., 1998). Groen is zo'n zachte factor. Dat kwam ook naar voren uit onderzoek van Böttcher (2000). Zij interviewde managers van zeven kantoororganisaties op groene bedrijfslocaties. Vier organisaties kozen de locatie mede vanwege het groene terrein, c.q. de mogelijkheid ter plekke zelf een groene omgeving te creëren. In eerste instantie waren andere vestigingsplaatsfactoren echter belangrijker.

De eventuele betekenis van groen als vestigingsfactor verschilt voorts voor verschillende vormen van bedrijvigheid. Voor groen als groene bedrijfslocatie geldt dat commerciële dienstverleners meer belang hebben bij representativiteit en imago dan industriële bedrijven of de transportsector. Verder vinden (hoofdkantoren van) grote ondernemingen het vaak belangrijker dan kleine, maar volgens Elbersen e.a. (1999) zijn zeer kleine, startende ondernemers daar weer een uitzondering op. STEC (2002) tenslotte omschrijft de potentiële gegadigden voor groene bedrijfsterreinen als kennisintensieve bedrijven met schone werkgelegenheid. Bij al deze vormen van bedrijvigheid is er dus meer kans dat er waarde wordt gehecht aan een groene bedrijfslocatie die representatief is en het imago ondersteunt. Wel dient te worden bedacht dat representativiteit en imago ook kunnen worden ontleend aan andere kenmerken, bijvoorbeeld aan de architectuur van het bedrijfsgebouw.

De interesse ten slotte voor het groen in de regio is voor research en developmentbedrijven en andere bedrijven met hoog opgeleid personeel wat belangrijker bij de locatiekeuze. De

interesse voor dit type groen blijft echter beperkt. Zo beoordeelt BCI (2002) de aantrekkelijkheid van alternatieve vestigingslocaties in Europa voor zes vormen van bedrijvigheid. Alleen voor research en development-bedrijven telt de kwaliteit van de woonomgeving enigszins mee. De woonomgeving omvat echter meer dan alleen groen in de regio. Tien jaar geleden vond Andersom (1991: 100) al dat bedrijven de kwaliteit van de woon- en recreatieomgeving vooral afmeten aan de differentiatie in het woonmilieu en de aanwezigheid van goede scholen en een goed recreatiemilieu. Groen telt daarbij wel mee, maar groen in de wijk vindt men belangrijker dan grote groenelementen in de regio. Naarmate het personeel hoger is opgeleid worden er hogere eisen gesteld.

Bijzondere voorbeelden

Hoewel groen in het algemeen geen belangrijke vestigingsplaatsfactor is, blijken bedrijvigheid en groen op veel plaatsen in Nederland wel samen te gaan. Zo weet bijna iedereen wel dat er in groene regio's zoals de Utrechtse heuvelrug, het Gooi en de binnenduinrand veel bedrijven zijn gevestigd. Ook zijn er diverse voorbeelden van groene bedrijventerreinen of van bedrijven die solitair gevestigd zijn op een groene locatie.

Enkele voorbeelden van groene bedrijventerreinen en van solitaire bedrijven op een groene locatie

Groene bedrijventerreinen	Groene bedrijfslocaties (solitaire vestigingen)
<ul style="list-style-type: none"> • De Breul, Zeist • Businesspark Arnhem, Arnhem • Brainpark, Rotterdam • Diemervijver, Diemen • Horapark, Ede • De Mandemaat, Assen • De Pettelaar, Den Bosch • Huutamaki Van Leer, Amstelveen 	<ul style="list-style-type: none"> • ABB Lummus Global, Den Haag • ABT, Velp • Esso Nederland b.v., Breda • Interpolis, Tilburg • Numico, Wageningen • Philips, Apeldoorn • Provinciehuis Drenthe, Assen • Waterschap Regge en Dinkel, Almelo

Daarbij wordt er momenteel op diverse plaatsen in Nederland gewerkt aan groene business parken. Volgens ECORYS-NEI (2002) is het daarbij nog onzeker in hoeverre deze belangstelling voor groene bedrijventerreinen conjunctuurgevoelig zal blijken te zijn. Jaco Mewissen, directeur van ING-Vastgoedontwikkeling, meent echter dat de vraag naar businessparken op de lange termijn goed is (in: STEC, 2002). Wel ziet het er naar uit dat businessparken niet overal realiseerbaar zijn. Op de Zuidas in Amsterdam bijvoorbeeld zijn de prijzen van onroerend goed al zo hoog, dat er geen financiële ruimte is voor de kosten die een ruim opgezet businesspark met zich mee brengt (J. Kwak in STEC, 2002).

Literatuur

- Andersson, E.A. 1991. De randstadgroenstructuur en het vestigingsmilieu van bedrijven. Rapport 172, DLO-Staring Centrum, Wageningen.
- BCI (2002). Europe's Best Locations. <http://www.bciglobal.com/>.
- Bezemer, V., P.A.M. Visschedijk, J.C.A.M. Bervaes & T.A. de Boer. 2002. Groene meters. Toetsing van de groennorm uit het beoordelingskader Groen in de stad. Rapport 584. Alterra, Wageningen.
- Bomhof, E.J., L. van der Geest. 2001. Rood en groen in een aantrekkelijke mix. Nyfer, Breukelen.
- Böttcher, S. 2000. Groene en recreatieve bedrijventerreinen. De houding van managers van bedrijven. Onderzoek bij Alterra in het kader van een afstudeervak Sociaal Ruimtelijke Analyse, Wageningen Universiteit, Wageningen.
- Bruinsma, F., Gorter, C. en P. Nijkamp. 1998. Nomadic firms, market change and infrastructure, Research Memorandum 1998-26, Vrije Universiteit, Amsterdam.
- ECORYS-NEI. 2002. De verscholen baten van natuur. Conceptrapportage maart 2002. Met raadgeving van het Instituut voor Milieuvraagstukken. ECORYS-NEI, Rotterdam.
- Elbersen, B.S., E.M. Jókövi, M.M.M. Overbeek. 1999. De Randstad komt eraan; ondernemers over de kwaliteit van de leefomgeving in de West-Betuwe, Rapport 4.99.12., LEI, Den Haag.
- Hansman, H.J.M., L. van den Berg, G. Speelman en C.J.M. Wijnen. 2000. Marktverkenning nieuwe buitenplaatsen. Rapport 4.00.02, LEI, Den Haag.
- Jókövi, E.M., J. Bervaes, S. Böttcher. 2002. Recreatief gebruik van groene bedrijventerreinen. Een onderzoek onder werknemers en omwonenden. Rapport 518. Alterra, Wageningen.
- Keers, G. en T. Seijkens. 1995. Financiering regionaal groen. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- KPMG. 1999. Natuurgebieden als drager van de regionale economie; onderzoek naar de economische effecten van de natuurgebieden Schiermonnikoog en de Zuid-Oostelijke Veluwe. KPMG: Hoofddorp.
- Leeuwen, M.G.A. van, 1997. De meerwaarde van groen voor wonen; een regionale analyse. Mededeling 576. LEI, Den Haag
- Luttik, J. 2000. 'The value of trees, water and open space as reflected by house prices in the Netherlands. Landscape and Urban Planning 48 (2000) 161-167.

- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij. 1995. Discussienota Visie Stadslandschappen. Den Haag.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. 2000. Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' , Wonen in de 21ste eeuw. VROM, Den Haag
- NEI. 2000. Internationale benchmark regionaal investeringsklimaat.
- Overbeek, G., P. Rijk, F. Hoogenboom. 2002. Landschapsontwikkeling met lokale middelen. Conceptrapportage maart 2002. LEI, Den Haag.
- STEC. 2002. Het businesspark: wanneer wel, wanneer niet. Nummer 14, februari 2002. Stec Groep BV, Nijmegen.
- Uum, E. van, R. de Visser. 2001. Stenen voor natuur? Ervaringen met 'rood met groen' in nieuwe stadsuitbreidingen. Arcadis & Vista, in opdracht van het ministerie van LNV, Den Haag.
- Wijnen, C.J.M., B.J. van der Sluis en H.J.M. Hansman. 2000. Woonfunctie voor vrijkomende agrarische bedrijven; Verkenning van vraag en aanbod. Rapport 4.00.08. Den Haag, LEI.

Bijlage 1 Interviews

Geïnterviewde personen

- Henk Zuring, Amstelland Ontwikkeling (betrokken bij nieuwe landgoederen)
- Andre Perik, GRR-LNV
- Jos Jonkhof, Alterra, trekker van Groen Wonen
- Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds (ook lid van de Raad van Advies van PPS-landelijk gebied)

Bewerking van de vier interviews

Eenduidigheid en onderlinge afstemming tussen publieke partijen nodig:

Voor rood met groene stadsuitbreidingen constateren Van Uum en De Visser (2001) dat de regie ten aanzien van private partijen bij de gemeenten moet liggen. Voor deze regierol is het evenwel belangrijk dat de gemeenten het juiste instrumentarium hebben en dat ontlenen zij aan regelgeving van het Rijk. Het instrumentarium wordt bovendien soms beïnvloed door de provincie. Voorbeelden van bruikbaar instrumentarium zijn de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) en de diverse gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Ook onteigenen voor natuur is soms relevant, maar hiermee gaan niet alle provincies akkoord Friesland bijvoorbeeld wil dit niet toepassen (info Dhr. F. de Zeeuw). Verder zijn er diverse nieuwe instrumenten in voorbereiding, zoals exploitatievergunningen en de open ruimte heffing uit het grondbeleid. Deze nieuwe instrumenten zullen wellicht eveneens relevant worden, maar hun definitieve uitwerking wacht tot na de kabinetsverkiezingen.

Een tweede belangrijk punt is dat de gemeente zowel intern als samen met andere overheden eensgezind optreedt, opdat projectontwikkelaars een eenduidig signaal ontvangen over de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse (Dhr. F. de Zeeuw). Zonder die eenduidigheid, is de kans groot dat de projectontwikkelaar een meer winstgevend geachte ontwikkelingsoptie afwacht, dan wel niet het risico neemt dat zijn winstgevende ontwikkelingsplannen straks door een wijziging in het overheidsbeleid minder winstgevend of zelfs verliesgevend.

Een derde punt bij de verhoudingen tussen publieke partijen is dat andere overheden de gemeenten nadrukkelijk kunnen stimuleren, c.q. dwingen, tot het spelen van hun rol. Het ministerie van LNV doet om deze reden tegenwoordig actief mee in de verstedelijkingsgesprekken die het ministerie van VROM voert met de dertig grote gemeenten (info van Dhr. A. Perik). De inzet van LNV is hierbij dat er met de gemeenten harde afspraken worden gemaakt over het groen in relatie tot het rood. Vooralsnog heeft het in ieder geval geleid tot de opname van een groene paragraaf in de intentiedocumenten die uit de gesprekken zijn gevolgd. Opgenomen intenties betreffen onder andere dat de hoeveelheid groen in het bestaande stedelijk gebied gelijk blijft ten opzichte van 1996 en dat nieuwbouw en groen niet te scheiden zijn. Ook worden intenties vastgelegd over het te realiseren percentage groene woonmilieus binnen een stad. De nu volgende stap is dat de afspraken over het groen worden vastgelegd in de regioconvenanten.

Een strategische actie van het ministerie van LNV bij deze gesprekken was voorts dat het begrip groen uit het beleidstraject Groen in en om de stad (GIOS) iets is opgerekt in deze gesprekken. De beleidscategorieën regionaal groen en VINO-groen vallen daardoor onder GIOS en konden daardoor in de verstedelijkingsgesprekken worden besproken. Hierdoor zullen ze bovendien ook mede via groen door rood kunnen worden gerealiseerd. In de nota

grondbeleid die in voorbereiding is gelden namelijk begrippen als causaliteit en proportionaliteit.

Bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen in het landelijk gebied is de provincie belangrijker dan de gemeente (Dhr. H. Zuring). De gemeente is weliswaar relevant voor de bouwvergunning, maar de provincie gaat over de EHS en de ontwikkeling van nieuwe natuur en dat is voor de nieuwe landgoederen nog belangrijker. De versnippering van het natuurbeleid over meerdere afzonderlijk opererende specialisten binnen de provincie is lastig voor projectontwikkelaars. Het zou beter zijn als er provinciale taskforces waren die alle vragen over de realisatie van nieuwe natuur in een keer beantwoorden. Het ministerie van LNV kan de instelling van deze taskforces mogelijk bevorderen.

Overige voor beleid potentieel relevante opmerkingen uit interviews

Andre Perik.

- De AVBB heeft samen met VNO, natuurmonumenten en NCW aangegeven medeverantwoording te willen nemen voor groen. Ze zijn bereid met partijen rond de tafel te gaan om de mogelijkheden te bespreken. Dat doen ze liever dan dat er vooraf wordt vastgelegd dat het rood het groen financiert. Bij bijeenkomsten van LNV blijkt inmiddels dat actoren zoals de NEPROM inderdaad komen.
- Binnen gemeenten spelen ook verschillende krachten. De mensen van ruimtelijke ordening denken vaak integraler dan de groene mensen. De mensen van ruimtelijke ordening zitten bovendien in de positie om het waar te maken. Wel is het zo dat hun integrale denken nu nog vaak doorslaat naar de rode functies. Aan de zijde van Vinexprojectleiders wordt voorts gehoord dat de groene mensen wel aandacht vragen voor groen, maar vervolgens niet duidelijk zijn over wat ze willen. Dit Calimero-effect maakt dat ze te weinig worden gehoord.
- De gemeenten kunnen meer doen als ze stadsuitbreiding en stedelijke herstructurering met elkaar in verband brengen. Vanouds is er vooral aandacht voor stadsuitbreiding, maar de VIJNO stelt dat 50% van de opgave in het bestaande stedelijke gebied moet komen. Dat betekent dat eventuele druk op het groen in stadsuitbreidingen kan worden afgeleid door meer te verdichten in herstructureringsgebieden. Dat gaat niet ten koste van het groen in het bestaande stedelijke gebied want in de verstedelijkingsgesprekken is de intentie uitgesproken dat de hoeveelheid groen in bestaand stedelijk gebied gelijk zal blijven aan de hoeveelheid in 1996 en dat nieuwbouw en groen niet te scheiden zijn.
- M.b.t. de afspraken over te realiseren groene woonmilieus in steden: er moet nog worden uitgewerkt wat groene woonmilieus zijn, want hoe groen is een groen woonmilieu. Deze uitwerking gaat evenwel gebeuren.
- LNV is verder ook bezig met een beoordelingskader rood + groen. Daar is inmiddels een klankbordbijeenkomst voor geweest, waar o.a. ook projectontwikkelaars aan deelnamen. Er is afgesproken dat het beoordelingskader op drie niveaus wordt uitgewerkt, te weten de wijk, de stad en het macroniveau. Dit beoordelingskader is belangrijk voor het beoordelen van de ontwikkeling van rood en groen. Voor de G30 wordt momenteel al geïnventariseerd wat de plannen zijn voor rood en groen. Visschedijk van Alterra kijkt naar het groen om de stad, Priemus van het OTB naar het groen in de stad.
- N.a.v. een vraag of er ook buiten de rode contouren mogelijkheden zijn voor groen door rood. Het is illusionair om te denken dat er buiten de rode contouren geen nieuwe woningen komen en daardoor zijn er wel mogelijkheden. Verder kunnen er ook mogelijkheden zijn via bedrijvigheid. Bijvoorbeeld door verblijfsrecreatieve bedrijven die nu nog in de EHS liggen naar een plek daarbuiten te verplaatsen waarbij ze in ruil ook uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Ook bij bedrijventerreinen kunnen er dit soort mogelijkheden zijn.

Jos Jonkhof

- Het Rijk staat t.a.v. groen wonen onder druk want tegenover de norm dat er alleen aan en bij kernen wordt gebouwd staat een gigantische markt vraag die ondanks de restrictieve wetgeving toch leidt tot projecten buiten kernen. Dergelijke projecten hebben echter het nadeel dat de kwaliteit ervan niet is aan te sturen. Het zou daarom beter zijn als er via wetgeving wel mogelijkheden waren voor dergelijke projecten zodat de kwaliteit van die projecten dankzij de wetgeving wel is aan te sturen. Die kwaliteit staat centraal in het experimenten programma Groen Wonen dat nu van start gaat en waar LNV en de directie DGVH van VROM aan meedoen. Het experimentenprogramma wil laten zien dat er meer mogelijk is met groene kwaliteit. Dat past bij een beleidslijn die gericht is op 'sturen door stimuleren'. Anders dan bij de experimenten voor nieuwe landgoederen beoogt het experimentenprogramma Groen Wonen bovendien meer aandacht te geven aan de verschillende actoren, want die actoren blijken toch heel belangrijk voor uiteindelijke realisatie. Het experimentenprogramma wil vooral veel goede voorbeelden genereren die actoren laten zien hoe het kan.
- Het huidige beleid met rode contouren is te categorisch en dat leidt tot probleemcumulatie. De vraag is namelijk gedifferentieerd. Er zijn meer genuanceerde beleidsdoelen nodig die tegemoet komen aan die gedifferentieerde vraag zonder overigens te vervallen in het andere uiterste, waarbij het wonen geheel wordt vrij gegeven, want dat is ook onhoudbaar. Het zou een goede optie zijn om de ideeën over groene woonmilieus te koppelen aan het landschap in verschillende landsdelen. In de lage landsdelen in het Westen is geconcentreerd wonen bijvoorbeeld het beste. Landschappelijk gezien maken het water en de wegen verspreid daar onmogelijk. In Brabant echter kan verspreid wonen wel. Het komt er ook al veel voor. Een verdere uitwerking van dit verspreide wonen kan daarbij heel goed worden overgelaten aan de provincie want de Brabanders zijn toch al actief met studies voor de toekomst e.d. In Noord-Groningen en Zeeland zou de grootschaligheid van de daar voorkomende akkerbouwgebieden veeleer een uitgangspunt moeten zijn. In Gelderland liggen er weer andere mogelijkheden. In de IJsselvallei bijvoorbeeld is geconcentreerd bouwen bij de riviersteden wenselijk, zodat de grote maten uit het uiterwaardenlandschap gehandhaafd blijven. Rond de Veluwe zou een rand met groene woonmilieus kunnen worden gevormd, die tegelijk een beschermende fysieke barrière is voor de Veluwe als groot natuurgebied.
- Het beleid zou voorts veel meer uit moeten gaan van subsidiariteit, zodat problemen worden opgelost op het niveau waar ze spelen.

Amstelland Ontwikkeling en de ontwikkeling van nieuwe landgoederen

Verslag telefonisch interview met ***Dhr. Henk Zuring*** d.d. 3 april 2002

Wat:

Landgoedmanagement: particulieren begeleiden bij de ontwikkeling van een nieuw landgoed (incl. financiering, bouw, natuurbeheer). Bij een landgoed van 5 ha gaat het dan om een gebouw van ongeveer 1.000 m³ en 4,5 ha openbaar toegankelijke nieuwe natuur. Het gebouw kan dienen om te wonen, eventueel in combinatie met werken, en ook alleen werken kan in beginsel.

Wanneer:

Sinds ongeveer 1 jaar op de markt (gepatenteerd concept).

Waar:

in het landelijk gebied

Waarom:

Inspelen op het overheidsstreven naar rood en groen, en daarbij het accent op het groen gelegd met een klein beetje rood. Als landelijke beursgenoteerde onderneming hiermee werken aan maatschappelijk verantwoord ondernemen. Uiteraard wel ook met het doel daar geld aan te verdienen. Past ook bij de verschuiving van pure projectontwikkeling naar gebiedsontwikkeling, die plaatsvindt.

Hoe:

Amstelland Ontwikkeling is vanaf het begin risicodragend. Koopt zelf reeds de grond voor nieuwe landgoederen.

Marktbelangstelling:

Er is belangstelling, maar hoeveel blijft onduidelijk.

Contact met gemeenten en provincies:

Gemeenten en provincies zijn deels nog ambivalent over nieuwe landgoederen omdat het gaat om bouwen in het landelijk gebied en om bouwen voor rijke mensen. Daar staat tegenover dat het een goede manier is om verrommeling tegen te gaan en nieuwe natuur te realiseren. Gemeenten en provincies willen gewoonlijk wel meewerken, maar het punt is dat het om een nieuwe activiteit gaat die zorgvuldig moet worden benaderd. De gemeente is belangrijk voor het bestemmingsplan en de bouwvergunning, de provincie voor de nieuwe natuur.

Verbeterpunten voor gemeenten en provincies:

Vooraf bij de provincies is verbetering mogelijk. Nu zijn daar vaak verschillende mensen bezig die allemaal individueel naar een project kijken. Met één taskforce die alle vragen over het maken van nieuwe natuur in één keer beantwoord kan het beter gaan. Zo'n taskforce kan ook zelf naar het bedrijfsleven stappen voor contact over de ontwikkeling van nieuwe natuur. Het PPS bureau van LNV in Utrecht is een goed voorbeeld.

Inbreng Rijk:

LNV zou via haar regiomensen kunnen stimuleren dat er dergelijke provinciale taskforces komen.

Gelderse Vallei:

De intentieverklaring die Amstelland Ontwikkeling in 2001 met Natuurmonumenten, het Gelders landschap en het Utrechts Landschap sloot over de Gelderse Vallei is ook gericht op het concept landgoedmanagement. De Gelderse Vallei is een behoorlijk verrommeld gebied en Amstelland Ontwikkeling wil hier gronden aankopen voor nieuwe landgoederen. Dat is echter nog niet zo gemakkelijk, want de grond is verdeeld over vele partijen en als men niet wil verkopen dan lukt het niet. Verder kunnen er ook weer niet te hoge prijzen worden geboden.



Verschenen werkdocumenten in de reeks 'Planbureau - werk in uitvoering (per 15 november 2003)

Werkdocumenten zijn verkrijgbaar bij het secretariaat van het Natuurplanbureau, vestiging Wageningen – gebouw Alterra-oost, kamer 1.422; tel: (0317) 47 78 45;
e-mail: info@npb-wageningen.nl

Werkdocumenten vanaf nummer 2001/01 zijn ook te downloaden via de NPB-website
www.natuurplanbureau.nl

1998

- 98/01 *Querner, E.P., Th.G.C. v.d. Heijden & J.W.J. v.d. Gaast.* Beschikbaarheid grond- en oppervlaktewater voor natuur. Nadere uitwerking en toepassing in Oost-Gelderland.
- 98/02 *Reijnen, R.* (samenstelling) Graadmeters biodiversiteit terrestrisch. Graadmeters bijzondere natuurkwaliteit terrestrisch t.b.v. de Natuurplanbureaufunctie en graadmeter ruimtelijke kwaliteit natuur voor Monitoring Kwaliteit Groene Ruimte (MKGR).
- 98/03 *Higler, L.W.G.* Graadmeters biodiversiteit aquatisch.
- 98/04 *Dijkstra, H.* Graadmeters voor landschapskwaliteit. Raamwerk en bouwstenen voor een kwaliteitsindex 2000+.
- 98/05 *Sprangers, J.T.C.M.* (red.) Graadmeters voor algemene natuurkwaliteit: een eerste verkenning.
- 98/06 *Nabuurs, G.J. & M.N. van Wijk.* Graadmeters voor de fysieke producten van bos.
- 98/07 *Buijs, A.E., J.F. Coeterier, P. Filius & M.B. Schöne.* Graadmeters sociaal draagvlak en beleving
- 98/08 *Neven, M.G.G. & E.E.M. Verbij.* Laten we wel zijn! Studie naar conceptualisering van natuurgerelateerd welzijn.
- 98/09 *Kuindersma, W.* (red.), *P Kersten & M. Pleijte.* Bestuurlijke graadmeters. Een inventarisatie van bestuurlijke graadmeters voor de Natuurverkenning 2001.
- 98/10 *Mulder, M., M. Klaassen & J. Vreke.* Economische graadmeters voor Natuur. Ontwikkeling raamwerk en aanzet tot invulling verdelingsgraadmeters.
- 98/11 *Smaalen, J.W.M., C. Schuiling, G.J. Carlier, J.D. Bulens & A.K. Bregt.* Handboek Generalisatie. Generaliseren ten behoeve van graadmeteronderzoek in het kader van Natuurplanbureaufunctie.
- 98/12 *Dammers, E. & H. Farjon.* Naar een nieuwe benadering voor de scenario's van de Natuurverkenningen 2001.
- 98/13 vervallen
- 98/14 *Hinssen, P.J.W.* Activiteiten in 1999 in toeleverende onderzoeksprogramma's. Inventarisatie van projecten en de betekenis van de resultaten daaruit voor producten van het Natuurplanbureau.
- 98/15 *Hinssen, P.J.W.* (samenstelling). Voorstudies Natuurbalans 99. Een inventarisatie van de haalbaarheid van een aantal onderwerpen.

1999

- 99/01 *Kuindersma, W.* (red). Realisatie EHS. Intern achtergronddocument bij de Natuurbalans 1999 voor de onderdelen Begrenzing en realisatie EHS, Strategische Groenprojecten, Landinrichting, Compensatiebeginsel en Bufferbeleid.
- 99/02 *Prins, A.H., T. van der Sluis en R.M.A. Wegman.* Begrenzing van beekdalen in de Ecologische hoofdstructuur.; De relatie met biodiversiteit van planten.
- 99/03 *Dijkstra, H.* Landschap in de natuurbalans 1999.
- 99/04 *Ligthart, S.* Bescherming van natuurgebieden, nationale en internationale instrumenten.; Intern achtergronddocument bij de Natuurbalans 1999.
- 99/05 *Higler, B & S. Semmekrot.* Verkennende studie graadmeter natuurwaarde laagveenwateren
- 99/06 *Neven, I. K. Volker & B. van de Ploeg.* Tussenrapportage van een exploratief onderzoek naar de indicering van het concept maatschappelijk draagvlak voor de natuur.
- 99/07 *Wijk, H. van & H. van Blitterswijk.* Achtergronddocument bij de Natuurbalans 1999.
- 99/08 *Kuindersma, W.* Beleidsevaluatie voor de Natuurbalans; Een handleiding voor medewerkers aan de Natuurbalans.
- 99/09 *Hinssen, P. J. Luijt & L. de Savornin Lohman.* Het meten van effectiviteit door het Natuurplanbureau; Enkele overwegingen.
- 99/10 *Koolstra, B.J.H., G.W.W. Wameling & V. Joosten.* Modelkoppeling en –aanpassing SMART/SUMO – LARCH; Modelkoppeling en aanpassing ten behoeve van integratie in de natuurplanner in het kader van het project Graadmeters Natuurwaarde Terrestrisch.
- 99/11 *Koolstra, B.J.H., R.J.F. Bugter, J.P. Chardon, C.J. Grashof, J.D. van Kuijk, R.M.G. Kwak, A.A. Mabelis, R. Pouwels & P.A.Slim.* Graadmeter natuurwaarde terrestrisch; Verslaglegging van de uitgevoerde werkzaamheden.
- 99/12 *Wijk, M.N. van, J.G.de Molenaar & J.J. de Jong.* Beheer als strategie; Een eerste aanzet tot ontwikkelen van een graadmeter beheer (tussenrapportage).
- 99/13 *Kuindersma, W. & M.Pleijte.* Naar nieuwe vormen van beleidsevaluatie voor het Natuurplanbureau?; Een overzicht van evaluatiemethoden en de toepasbaarheid daarvan.
- 99/14 *Kuindersma, W, M. Pleijte & M.L.A. Prüst.* Leemtes in de beleidsevaluatie natuurbalansen ingevuld?; Een verkenning van de mogelijkheden om enkele leemtes in het evaluatiedeel van de Natuurbalans op te vullen.
- 99/15 *Hinssen, P.J.W. & H. Dijkstra.* Onderbouwende programma's; de resultaten van 1999 en de plannen voor 2000. Inventarisatie van projecten en de betekenis van de resultaten daaruit voor producten van het Natuurplanbureau
- 99/16 *Mulder, M. Wijnen & E.Bos.* Uitgaven, kosten en baten van natuur; Inventarisatie van de rijksuitgave aan natuur, bos en landschap en toepassing van maatschappelijke kosten-batenanalyses bij natuurbeleidsverkenning.
- 99/17 *Kalkhoven, J.T.R., H.A.M. Meeuwssen & S.A.M. van Rooij.* Omzetting typologie Basiskaart Natuur 2020 naar typologie Begroeiingstypenkaart
- 99/18 *Schmidt, A.M., M. van Heusden & C.J. de Zeeuw.* Tussenresultaten project Informatielogistiek Natuurplanbureau
- 99/19 *Buijs, A.E., M.H. Jacobs, P.J.F.M. Verweij & S. de Vries.* Graadmeters beleving; theoretische uitwerking en validatie van het begrip 'afwisseling'
- 99/20 *Farjon, H. J.D. Bulens, M. van Eupen, K.Schotten & C. de Zeeuw.* Plangenerator voor natuur-scenario's; ontwerp en verkenning van de technische mogelijkheden van de Ruimtescanner
- 99/21 *Berg, A.E. van den.* Graadmeters beleving: Horizonvervuiling (*vervallen*)

2000

- 00/01 *Sluis, Th. Van der.* Natuur over de grens; functionele relaties tussen natuur in Nederland en natuurgebieden in grensregio's
- 00/02 *Goossen, C.M., F. Langers & S. de Vries.* Recreatie en geluidbelasting in 1995 en 2030; onderzoek voor Milieuverkenning 5
- 00/03 *Kelholt, H.J & B. Koole.* N-footprint 1980 – 1997, doorkijk 2030
- 00/04 *Broekmeyer, M.E.A., R.P.B. Foppen, L.W.G. Higler, F.J.J. Niewold, A.T.C. Bosveld, R.P.H. Snep, R.J.F. Bugter & C.C. Vos.* Semi-kwantitatieve beoordeling van effecten van milieu op natuur
- 00/05 *Broekmeyer, M.E.A. (samenstelling).* Stroom- en rekenschema's 1^e fase VijNo thema natuur. Bijlagerapport voor de bouwsteen natuur en de indicatoren natuurkwaliteit, landschapskwaliteit en confrontatie recreatievraag en –aanbod
- 00/06 *Vegte, J.W. van de & E. Turnhout.* De maat van de natuur; een onderzoek naar waarderingsgrondslagen in graadmeters voor natuur
- 00/07 *Kuindersma, W., M.A. Hoogstra & E.E.M. Verbij.* Realisatie Ecologische Hoofdstructuur 2000. Achtergronddocument bij hoofdstuk 4 van de Natuurbalans 2000
- 00/08 *Kuindersma, W. & E.E.M. Verbij.* Realisatie van groen in de Randstad. Achtergronddocument bij hoofdstuk 9 van de Natuurbalans 2000
- 00/09 *Van Wijk, M.N, M.A. Hoogstra & E.E.M. Verbij.* Signalen over natuur en landschap. Achtergronddocument bij hoofdstuk 2 van de Natuurbalans 2000
- 00/10 *Van Wijk, M.N. & H. van Blitterswijk.* Evaluatie van het bosbeleid. Achtergronddocument bij hoofdstuk 5 van de Natuurbalans 2000
- 00/11 *Veeneklaas, F.R. & B. van der Ploeg.* Trendbreuken in de landbouw. Achtergrondrapport project VIJNO-toets van het Milieu- en Natuurplanbureau voor de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening
- 00/12 *Schaminée, J.H.J. & N.A.C. Smits.* Kwantitatieve veranderingen in de vegetatie van drie biotopen (laagveenwateren, heide en schraalgraslanden) voor zeldzaamheid en voedselrijkdom over de periodes 1930-1950 (referentie), 1980-1990 en 1990-2000. Achtergronddocument bij de Natuurbalans 2000
- 00/13 *Willemen, J.P.M. & A.M. Schmidt.* Datacatalogus. Eerste inventarisatie van geo-data beschikbaar voor het Natuurplanbureau
- 00/14 *Klijn, J.A.* Landbouw, natuur en landschap in Nederland; een voorverkenning voor de Natuurverkenning 2
- 00/15 *Klijn, J.A.* Landschap in Natuurplanbureau-producten: een mental map en onderzoeksaanbevelingen
- 00/16 *Elbersen, B., R. Jongman, S. Mûcher, B. Pedrolì & P. Smeets.* Internationale ruimtelijke strategie
- 00/17 *Berends, H, E den Belder, N. Dankers & M.J. Schelhaas.* Een multidisciplinaire benadering van de gebruikswaarde van natuur; verkenning van een methode om ontwikkelingsopties voor (stukken) natuur te beoordelen

2001

- 01/01 *Jansen, S. m.m.v. R. P.H. Snep, Y.R. Hoogeveen & C. M. Goossen.* Natuur in en om de stad
- 01/02 *Baveco, H., J.C.A.M. Bervaes & J.Vreke.* Advies over de ontwikkeling van modellen voor het Natuurplanbureau
- 01/03 *Zouwen, M. van der & J. van Tatenhove.* Implementatie van Europees natuurbeleid in Nederland
- 01/04 *Sanders, M.E. & A.H. Prins.* Provinciaal natuurbeleid: kwaliteitsdoelen voor de Ecologische Hoofdstructuur
- 01/05 *Reijnen, M.J.S.M. & R. van Oostenbrugge.* Wetenschappelijke review van SMART-MOVE. Onderdeel van het kern-instrumentarium van het Natuurplanbureau
- 01/06 *Bruchem, C. van.* Stuwende schaarste. Over de drijvende kracht achter de ontwikkeling van de agrarische sector

- 01/07 *Berkhout, P., G. Migchels & A.K. van der Werf.* Te hooi en te gras. Verkenning naar ontwikkelingen in de grondgebonden veehouderij en gevolgen hiervan voor natuur en landschap
- 01/08 *Backus, G.B.C.* Parel in de Peel. Intensieve veehouderij en natuur in Nederland Plattelandstad
- 01/09 *Salz, P.* Requiem voor de visserij in Vis Mineur
- 01/10 *Smit, A.B.* Ruimte voor akkers en tuinen, bomen en bollen. Verkenning naar ontwikkelingen in de akkerbouw en opengrondstuinbouw en effecten hiervan op natuur en landschap
- 01/11 *Bouwma, I.M., J.A. Klijn & G.B.M. Pedroli.* Voorstudies Natuurverkenningen 2002 – onderdeel internationaal. Deel A: Europees beleid, wetgeving en financiële middelen, nu en in de toekomst; Deel B: Verkenning internationale waarden Nederlandse natuur en landschap
- 01/12 *Oerlemans, N., J.A. Guldemond & E van Well.* Agrarische natuurverenigingen in opkomst. Een eerste verkenning naar natuurbeheeractiviteiten van agrarische natuurverenigingen
- 01/13 *Koster, A., A. Oosterbaan & J.H. Spijker.* Ontwikkeling van natuur in de Nederlandse steden
- 01/14 *Bos, E.J. & J.M. Vleugel (eindred).* Uitgaven aan natuur door Rijk, provincies, lagere overheden, particulieren en de EU
- 01/15 *Oostenbrugge, R., F.J.P. van den Bosch & K.M. Sollart.* Natuurbalans 2001: enquête resultaten provincies
- 01/16 *Bouwma, I.M.* Programma Internationaal Natuurbeheer 1996 – 2000. Doelen & besteding
- 01/17 *Jonkhof, J.F. & M.P. Wijermans.* De Deltametropool: een grenzeloos parklandschap!
- 01/18 *Jonkhof, J.F. & W. Timmermans m.m.v. J. Borsboom-van Beurden & L. Crommentuijn.* Groen wonen tussen stad en land
- 01/19 *Keuren, A, H. Houweling & J.G. Nienhuis.* EHS 2000. Technische achtergronden bij de bestanden van de Ecologische Hoofdstructuur
- 01/20 *Veldkamp, B., A. Keuren, J.G. Nienhuis & H. Houweling.* EHS 2001. Technische achtergronden bij de bestanden van de Ecologische Hoofdstructuur
- 01/21 *Koole, B., J. Lujit & M.J. Voskuilen.* Grondmarkt en grondgebruik. Een scenariostudie voor Natuurverkenning 2

2002

- 02/01 *Berg, A.E. van den, M.H.I. Bloemmen, T.A. de Boer & J. Roos-Klein Lankhorst.* De beleving van watertypen. Literatuuroverzicht en validatie van de indicator 'water' uit het BelevingsGIS
- 02/02 *Geertsema, W.* Het belang van groenblauwe dooradering voor natuur en landschap. Achtergronddocument Natuurbalans 2002
- 02/03 *Sanders, M.E.* Beleidsevaluatie Agrarisch Natuurbeheer. Voortgang, knelpunten en effectiviteit
- 02/04 *Opdam, P..F.M.* Natuurbeleid, biodiversiteit en EHS: doen we het wel goed?
- 02/05 *Veer, M. & M. van Middelkoop.* Mensen en de natuur; recreatief gebruik van natuur en landschap
- 02/06 *Kuindersma, W., H.M.P. Capelle, R.C. van Apeldoorn & W.W. Buunk.* Bescherming natuurgebieden en soorten in Nederland vanaf 2002
- 02/07 *Sival, F.P., A. van Hinsberg, P.C. Jansen, D.J. van de Hoek & M. Esbroek.* Overlevingsplan Bos en Natuur. Achtergronddocument bij Natuurbalans 2001
- 02/08 *Roos-Klein Lankhorst, J., A.E. Buijs, A.E. van den Berg, M.H.I. Bloemmen, S. de Vries, C. Schuiling & A.J. Griffioen.* BelevingsGIS versie februari 2002. Hoofdttekst (met bijlagen op CD-rom)
- 02/09 *Oostenbrugge, R. van, E.A. van der Grift, B.S.J. Nijhof, P.F.M. Opdam & M.J.S.M. Reijnen (red).* Levensvatbaarheid populaties. Achtergronddocument bij de Natuurbalans 2002
- 02/10 *Koomen, A.J.M. & T. Wejschede.* Evaluatie landschapsbeleid voor de Natuurbalans 2002. De betekenis van SGR2 voor de bescherming van landschappen en de stand van zaken in de WCL-gebieden, Belvedere/Unesco-gebieden en bij de Proeftuinen
- 02/11 *Balduk, C.A., H. Leneman & E. Gerritsen.* Natuurbeleid en verbreding. Achtergrond en opgaven
- 02/12 *Bloemmen, M.H.I., A.E. Buijs & S. de Vries.* De beleving van reliëf; Literatuuroverzicht en validatie van de indicator 'reliëf' uit het belevingsGIS
- 02/13 *Beintema, A.J.* De rol van Nederlands beleid in de internationale bescherming van trekkende watervogels

- 02/14 *Reijnen, M.J.S.M., J.T.R. Kalkhoven & J. Dirksen.* Graadmeter doelrealisatie EHS. Verkenning van praktisch toepasbare opties.
- 02/15 *Willemen, J.P.M. & A.M. Schmidt.* Kernbestanden Natuurplanbureau. Overzicht van ruimtelijke gegevensbestanden geïnventariseerd voor het Natuurplanbureau
- 02/16 *Koomen, A.J.M.* Verkenning van de samenhang tussen aardkunde en historische geografie. Een verkenning op basis van de landelijke digitale bestanden AKIS en HISTLAND

2003

- 03/01 *Winsum-Westra, M. van, m.m.v. A.E van den Berg, A.E. Buijs & en J.Vreke* .Meetproblematiek natuurhouding. Problemen bij en suggesties voor het meten van de natuurhouding van actoren
- 03/02 *Balduk, C.* Bestuurlijke trends. Beleidsdocumentanalyse naar veranderingen in percepties over sturing bij het Ministerie van LNV
- 03/03 *Klostermann, J.E.M.* Bestuurlijke evaluatie van beleid voor zoet-zout overgangen. Achtergronddocument Natuurbalans 2003
- 03/04 *Leneman, H.* Natuurkosten; Verslag van werkzaamheden maart tot juli 2003
- 03/05 *Schmidt, A.M., L. Kooistra, J.G. Nienhuis en O. Knol.* Duurzame Informatievoorziening Natuurplanbureau; Stand van zaken januari 2003
- 03/06 *Spijker, J.J., M.J. Strookman, E.A. de Vries & H.C.J. Vrolijk.* Stedelijk groen onder de loep. Verkenning naar de mogelijkheden van de Databank Gemeentelijk Groenbeheer als informatiebron voor het Milieu- en Natuurplanbureau
- 03/07 *Balduk, C.* 'De Betrouwbare Overheid'; Maatschappelijk vertrouwen in de overheid
- 03/08 *Luttik, J., B. van der Ploeg, J. van den Berg, M.J.S.M. Reijnen & M.E. Sanders.* Landbouw Natuurlijk; over het meten van natuurkwaliteit in agrarisch gebied
- 03/09 *Beek, A.J.C.M. van, J.T. Kalkhoven, G. Mighels, A.J. Visser & C. Wierda.* Koppelingen tussen landbouw & natuur; een scenariostudie naar de interacties tussen landbouw en natuur bij ontwikkelingen op basis van Business as Usual in 2030
- 03/10 *Kirsten, U., M.J.S.M. Reijnen, J. Vreke & R.J.H.G. Henkens* Mobiliteit en effecten op natuur
- 03/11 *Vreke, J. (red), R.C. van Apeldoorn, T.C. Klok, C.D.M. Steuten, F.R. Veeneklaas* Economische KoSTen en Ecologisch Resultaat (EKSTER); Verslag van werkzaamheden juni2002 – juni 2003
- 03/12 *Jókövi, E.M. & J. Luttik* Rood en groen; Het combineren van verstedelijking en natuur in de praktijk