

# PRIVATE BETROKKENHEID EN GROENE KWALITEIT

ARRANGEMENTEN VOOR HET REALISEREN VAN  
GROENE AMBITIES

UTRECHT, 24 OKTOBER 2007

MARK VAN TWIST

MICHIEL KORT

GEKE VAN VELZEN

ROSANNE STOTIJN

PRIVATE BETROKKENHEID EN GROENE  
KWALITEIT

ARRANGEMENTEN VOOR HET REALISEREN VAN  
GROENE AMBITIES

INHOUD	Blz.
1. GROENAMBITIES REALISEREN .....	4
1.1 PROBLEEMSTELLING .....	4
1.2 OP ZOEK NAAR BIJZONDERE ARRANGEMENTEN .....	6
1.3 OPBOUW DOCUMENT .....	8
2. ONDERZOEKSOPZET .....	9
2.1 AANPAK .....	9
2.2 SELECTIE VAN PRAKTIJKVOORBEELDEN .....	9
3. CASEBESCHRIJVINGEN .....	13
3.1 WIJK ROZENDAAL LEUSDEN .....	13
3.2 CÉRAMIQUE MAASTRICHT .....	16
3.3 VAN HOGENDORPSTRAAT IN UTRECHT .....	18
3.4 EVA-LANXMEER .....	19
3.5 GOLF RESIDENTIE, DRONTEN .....	23
3.6 HART VAN DE HEUVELRUG .....	26
3.7 LANDGOED WITTENOORD, RENSWOUDE .....	30
3.8 CHASSÉ PARK, BREDA .....	33
3.9 HET GROENE WOOD .....	36
3.10 LANDSCHAPSVEILING IN DE OOIJPOLDER EN HET MERGELLAND .....	39
3.11 ZORGLANDGOEDEREN .....	40
4. CONCLUSIE .....	44
4.1 HUIDIGE FOCUS IN DE DISCUSSIE: WAT ER NIET GOED GAAT EN PRIVAAT INITIATIEF .....	44
4.2 NIEUWE ARRANGEMENTEN: VAN PRIVAAT INITIATIEF NAAR PARTICULIER BEHEER .....	45
4.3 AANBEVELINGEN .....	49

LITERATUUR .....	51
GESPRESKSPARTNERS .....	54

## 1. GROENAMBITIES REALISEREN

### 1.1 PROBLEEMSTELLING

Voldoende groen in de woonomgeving is van groot belang voor de leefbaarheid, gezondheid, economie en het milieu van stad en platteland. Deze waarden van groen worden in brede kring onderschreven. De aanwezigheid van parken, tuinen en bos leidt tot sociaal contact en ontspanning. Het biedt recreatie- en speelmogelijkheden voor bewoners. Groen vermindert de geluidsoverlast en vermindert schadelijke concentraties fijnstof. Groene kwaliteit van de openbare ruimte verbetert het economische vestigingsklimaat en draagt bij aan hogere omzet van het toeristisch bedrijfsleven.

Maar ondanks goede bedoelingen van bestuurders, bedrijfsleven en burgers blijft in de praktijk de ontwikkeling en de kwaliteit van het groen achter bij onze voornemens. De verdichting van het stedelijk gebied, ten koste van groen, zet zich door. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de natuurbalans 2005 van het Milieu- en Natuurplanbureau. Van de beoogde uitbreiding van de EHS tot 728.000 ha. is slechts 520.000 ha. veilig gesteld. Voor Nationale Landschappen is meer geld nodig dan op de rijksbegroting beschikbaar. En de aanleg van recreatief groen in zowel het stedelijk als landelijk gebied stagneert ten opzichte van de taakstelling. De beleidsvoornemens en afspraken worden klaarblijkelijk niet gerealiseerd.

De Raad voor het landelijk gebied noemde in het rapport “Recht op Groen” (2005) een aantal oorzaken voor het achterblijven van de groene kwaliteit, waaronder:

- De verdeling van de verantwoordelijkheid voor het groenbeleid tussen de ministeries van VROM en van LNV bemoeilijkt een directe sturing.
- De dubbele pet van het ministerie van VROM, die haar aandacht en middelen moet verdelen tussen de soms strijdige belangen van volkshuisvesting en een groene woonomgeving.
- Het feit dat gemeenten en bewoners projectontwikkelaars niet afrekenen op de gerealiseerde groenkwaliteit, maar vooral op de prijs en het ontwikkelen van woningen.
- De complexiteit van bestuurlijke knelpunten bij het bouwen aan het landelijke stadsrandgebied, waar belangen van wonen en mobiliteit dikwijls tegen elkaar in druisen.
- Het feit dat ‘stenen’ en infrastructuur geld opleveren, terwijl groen vooral geld kost. Hierdoor krijgt groen dikwijls lagere prioriteit op de politieke agenda.
- Groene investeringen betalen zich uit op lange termijn, terwijl de kosten voor de baat uit gaan.

- Burgers voelen zich wel betrokken bij bestaand groen, maar niet bij de ontwikkeling van groen.

De oorzaken voor het achterblijven van de ontwikkeling en kwaliteit van voldoende groen zijn dus bekend. Het blijft van groot belang om deze oorzaken goed in kaart te brengen en aan te pakken.

Daarnaast is het echter zeker zo interessant om na te denken over nieuwe, alternatieve en innovatieve aanpakken voor ontwikkeling en beheer van ruimte om de groenambities alsnog te realiseren. We zien namelijk dat groen op bepaalde plaatsten in Nederland juist wél tot stand komt en/of wordt beheerd met inbreng van private partijen en betrokkenheid van burgers. Het kan dus wel, maar hoe dan? Wat zijn arrangementen die zich in de praktijk bewezen hebben of op het punt staan zich te gaan bewijzen. In dit onderzoek gaan we naar dergelijke voorbeelden op zoek.

In veel sectoren doet zich de dynamiek voor dat private partijen taken van de overheid overnemen. Bijvoorbeeld in de woningbouw, de zorg en de infrastructuur zien we dat activiteiten - zoals de ontwikkeling en het beheer van ruimte en voorzieningen - die lange tijd expliciet aan de overheid waren voorbehouden, nu door private partijen of door particulieren worden uitgevoerd, al dan niet in samenwerking met de publieke sector. En dat kan tot bijzondere resultaten leiden. Ook groen- en natuurontwikkeling blijken in toenemende mate een terrein waarop (ook) marktpartijen zich bewegen.

Deels laat zich dat verklaren uit het gegeven dat groene kwaliteit niet alleen van algemeen maatschappelijk belang is, maar ook de verkoopbaarheid en de waardeinstijging van het vastgoed kan helpen bevorderen. Tegelijk zien we dat groenambities regelmatig sneuvelen bij de *aanleg van nieuwe, publieke* woonwijken ten bate van het wonen (verdichting, grondopbrengst). Echter, daar waar sprake is van de ontwikkeling van *privaat beheerde* woondomeinen zien we dat het wel degelijk kan lukken om de voorgenomen hectares groen te realiseren. Een *privaat beheerd* woondomein is een algemene benaming voor een wijk waar de buitenruimte door private partijen en/of particulieren wordt ontwikkeld en/of beheerd. De bewoners zijn vaak niet alleen eigenaar van hun eigen huis en tuin, maar soms ook deels eigenaar van de gemeenschappelijke (groene) buitenruimte die ze met hun buurtgenoten delen. Veel mensen denken bij *privaat beheerde* woondomeinen direct aan de Amerikaanse “gated communities”. Ten onrechte, want lang niet altijd staan er hekken om dergelijke wijken heen. Sterker nog, de meeste zijn gewoon openbaar toegankelijk, en worden alleen door bewoners beheerd. We zien in dergelijke wijken dat bewoners veelal bereid zijn het beheer van het gemeenschappelijk groen op zich te nemen, dan wel extra te betalen voor het groenbeheer.

De Raad voor het landelijk gebied heeft een werkgroep “ondernemend in groen” ingesteld om na te gaan op welke wijze er een koppeling gemaakt kan worden tussen groen en natuur enerzijds en de dynamiek in andere sectoren als woningbouw anderzijds. De werkgroep is daarbij vooral geïnteres-

seerd in de rol en de betrokkenheid van private partijen (ondernemers) of particulieren (burgers). De volgende vraag staat centraal: kunnen private partijen dan wel particulieren helpen de groenambities als publiek belang in het landelijk en stedelijk gebied te realiseren? En zo ja, hoe dan?

Wij zoeken in opdracht van de Raad naar inspirerende praktijkvoorbeelden van bijzondere arrangementen tussen publieke en private partijen (bedrijven en particulieren) waardoor de borging van groen en natuur gekoppeld wordt aan de eigen verantwoordelijkheid van partijen.

## 1.2 OP ZOEK NAAR BIJZONDERE ARRANGEMENTEN

Bewoners willen wonen, bereikbaar kunnen zijn, privacy hebben, rust, groen, veiligheid en sociaal contact en dat liefst allemaal bij elkaar in één wijk. Die belangen lijken dikwijls tegenstrijdig. Terwijl samenwerking tussen de partijen die deze belangen behartigen juist zulke mooie resultaten op zou kunnen leveren. Gelukkig gebeurt dat wel steeds meer.

Overheden, maatschappelijke organisaties, particulieren en projectontwikkelaars zoeken steeds meer naar mogelijkheden om de borging van groen, natuur en landschap te koppelen aan de dynamiek van rood, infrastructuur en de invulling van de andere behoeften en wensen van bewoners, zoals bijvoorbeeld zorg. Dit gebeurt onder meer door met meerdere partijen om de tafel te gaan zitten, door bewoners meer inspraak en verantwoordelijkheid te geven, doordat de overheid voorwaarden stelt en door sommige belangen tegen elkaar uit te ruilen en weg te strepen. Om de organisatie van de borging van groen, natuur en landschap vorm te geven worden innovatieve, (soms) nieuwe bestuurlijke en financiële arrangementen ingericht.

De verevening tussen groen en rood is ondertussen een bekend, maar nog geen beproefd concept. De aanleg van groen wordt dan gefinancierd uit de bouw van woningen, bedrijven of infrastructuur. Een voorbeeld daarvan is het recente aanbod van NEPROM (de Nederlandse Vereniging van Project Ontwikkelings Maatschappijen) om de komende 10 jaar 800 miljoen euro in het landschap van het Groene Hart te steken. In ruil daarvoor wil NEPROM 13.000 duurdere woningen bouwen die buiten de bestaande kernen in het landschap moeten komen. Dit voorstel is echter niet omarmd door de minister van LNV, de coördinerende minister van het Groene Hart. Een ander voorbeeld is dat van handelsonderneming Edco, die 10 miljoen euro investeert in de aanleg van nieuwe natuur nabij Roermond. Dit als tegenprestatie voor bouwen nabij Roermond in een gebied met ecologische waarde. We zouden in dit geval over groen voor grijs kunnen spreken. In dergelijke arrangementen treden de private partijen echter vooral op als projectontwikkelaars, dan wel als partijen die om hun eigen doel te kunnen realiseren de vermeerdering van de groene kwaliteit op de koop toe nemen. Wij zijn in dit onderzoek juist op zoek gegaan naar arrangementen waarbij de realisatie van groen

op andere, nieuwe en innovatieve manieren wordt aangesproken. Liefst op een manier waarbij het doel om de groene kwaliteit te optimaliseren bovenaan staat.

Overheden en natuurorganisaties zetten zich hier al jaren voor in. Tegenwoordig proberen zij zich steeds meer ondernemend in groen op te stellen door in allianties met private partijen en burgers gebruik te maken van de economische baten van natuur, landschap en groen. Een aantal van deze voorbeelden werken wij in het vervolg van dit document uit.

Groene kwaliteit is niet alleen een maatschappelijk belang, maar kan ook economisch waardevol zijn. Aanzienlijke delen van het landelijk gebied zijn de afgelopen jaren in handen gekomen van private partijen. In plaats van boswachters in overheidsdienst zijn nu private beheerders verantwoordelijk voor het beheer van het groen aldaar. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de ontwikkeling van Landgoed Wittenoord in Renswoude.

Ook in gebieden met een woonbestemming zien we dat zowel de ontwikkeling als het beheer van het groen dikwijls goed geborgd is. In privaat beheerde woondomeinen rekenen de bewoners de projectontwikkelaars af op meer dan huizen en prijs alleen. Ook op de buitenruimte wordt de projectontwikkelaar afgerekend, bijvoorbeeld omdat ze daar mandelig eigenaar van zijn: met de koop van een kavel werden zij ook mede-eigenaar van een deel van de buitenruimte en dus het groen in hun wijk. De gang van zaken in de golf residentie Dronten en EVA-Lanxmeer in Culemborg laten bijvoorbeeld zien, dat de privaat beheerde groene buitenruimte er beter bijstaat dan menig reguliere openbare ruimte.

Maar ook op nog kleinere schaal dienen bijzondere bestuurlijke arrangementen van samenwerking zich aan: semi-publieke of private verzorgingsinstellingen die met hun patiënten het beheer van een park op zich nemen komen bijvoorbeeld steeds meer voor.

Groen- en natuurontwikkeling zijn in toenemende mate het terrein van marktpartijen geworden. Er zijn talrijke onafhankelijke financiële initiatieven genomen om de groenkwaliteit te borgen. Een voorbeeld is de zogenaamde streekrekening voor het Groene Woud die afgesloten kan worden bij de ASN-bank. Deze rekening is geschikt voor iedereen: overheden, bedrijven en particulieren kunnen er gewoon geld op storten en vrij over hun eigen middelen beschikken. ASN zorgt ervoor dat jaarlijks 0,15 procent van de inleg wordt gestort in een 'Groene Woud' fonds.

Private initiatieven kunnen in onze ogen een stimulans betekenen voor groen- en natuurontwikkeling. Daarbij is het interessant om te kijken hoe de ontwikkeling en/of het beheer van groen door private partijen in deze succesvolle arrangementen dan wel is georganiseerd. Wij kijken daarom binnen de geselecteerde praktijkvoorbeelden vooral naar de bestuurlijke, financiële en juridische as-

pecten van deze arrangementen. Dit met de bedoeling bestuurders en overheidsmanagers binnen alle lagen van de overheid te inspireren om ook naar arrangementen te kijken waarin de rolverdeling tussen publieke en private partijen onconventioneel en misschien niet voor de hand liggend is. Het toepassen van deze arrangementen in lopende projecten biedt wellicht aanknopingspunten voor het verzilveren van de groene ambities.

### 1.3 OPBOUW DOCUMENT

In hoofdstuk 2 werken we kort de onderzoeksopzet uit. In hoofdstuk 3 staan de case beschrijvingen. Het rapport sluit in hoofdstuk 4 af met een conclusie. We schenken daarbij ook aandacht aan mogelijke faalfactoren die zich bij dergelijke arrangementen voor kunnen doen, voor zover we die tegen zijn gekomen. Daarnaast komen vragen naar voren die mogelijk in het kader van advisering door de Raad kunnen worden opgepakt.



## 2. ONDERZOEKSOPZET

In dit hoofdstuk wordt de onderzoeksopzet geschetst. Als eerste wordt de aanpak van het onderzoek gepresenteerd, inclusief een lijst van bestudeerde en te bestuderen projecten.

### 2.1 AANPAK

We beschrijven in dit onderzoek 11 praktijkvoorbeelden van arrangementen waarin groene kwaliteit gekoppeld wordt aan privaat initiatief. Deze voorbeelden hebben we in een kort tijdsbestek onderzocht op hoofdlijnen. We zijn hierbij begonnen met desk research. Een lijst van bestudeerde literatuur is opgenomen achter in dit rapport. Vervolgens hebben we ons beeld gecompleteerd met 1 à 2 gesprekken per project (voornamelijk telefonisch, soms face-to-face), met bij dat project betrokken personen. Deze staan ook achter in het rapport opgenomen. Gesprekspartners betroffen, afhankelijk van de informatiebehoefte rondom een specifieke casus, zowel bewoners, als projectontwikkelaars, wethouders, beleidsmedewerkers van de provincie en stichtingsbestuurders. Wij hebben de gesprekspartners geselecteerd op grond van de mate waarin ze op de hoogte zijn van de precieze juridische, financiële en bestuurlijke details van het arrangement en de vraagpunten die overblijven na documentstudie. Tevens hebben we gebruik gemaakt van contactpersonen die de Raad ons heeft aangedragen. Gezien het korte tijdsbestek waarin het rapport tot stand is gekomen zijn we niet in staat geweest de betreffende locaties te bezoeken.

### 2.2 SELECTIE VAN PRAKTIJKVOORBEELDEN

In de selectie van de praktijkvoorbeelden hebben we geprobeerd zoveel mogelijk recht te doen aan de diversiteit van projecten en arrangementen en daarmee een zo breed mogelijke groep inspirerende voorbeelden te schetsen. De volgende dimensies houden we in het achterhoofd bij de selectie van projecten / arrangementen:

- Schaalgrootte; groot, middelgroot en klein. Bijvoorbeeld het wijkniveau vs een plantsoen binnen een wijk. Daarnaast verschilt ook de grootte van de wijk.
- Plaats: zowel in, om als buiten de stad.
- Fase: zowel praktijkvoorbeelden die zich al in de praktijk hebben bewezen als mogelijk interessante arrangementen in ontwikkeling
- Focus van het arrangement: zowel realisatie als beheer (of in combinatie met elkaar)

Hieronder staan deze dimensies schematisch weergegeven

Schaal	Plaats
Fase	Focus

Centraal staat steeds de rol van private partijen bij de arrangementen. In elk voorbeeld is er een (belangrijke) rol voor private partijen of particuliere organisaties zoals bewonersverenigingen, etc. Als randvoorwaarde voor dit onderzoek is verder gekozen voor projecten waarin de woonomgeving centraal staat. Dit maakt overigens dat bedrijventerreinen, waar ook zeer interessante voorbeelden van groenontwikkeling te noemen zijn, buiten de scope van het onderzoek vallen. Daarnaast hebben we ons gefocust op groene projecten. In een vervolg kan het interessant zijn om ook te kijken naar blauwe projecten in de woonomgeving (particulier waterbeheer bijvoorbeeld).

Hieronder is de lijst van projecten opgenomen die zijn beschreven in het kader van deze quick-scan:

1. Wijk Rozendaal, Leusden
2. Céramique Maastricht
3. Van Hogendorpstraat Utrecht
4. EVA Lanxmeer, Culemborg
5. Hart van de Heuvelrug
6. Landgoed Wittenoord, Renswoude
7. Chassé Park, Breda
8. Het groene woud
9. Golf residentie, Dronten
10. Ooijpolder / Mergelland Landschapsveiling
11. Zorglandgoederen (o.a Amstelscheg)

In Tabel 1 hebben we deze projecten kort getypeerd naar schaal en plaats<sup>1</sup>.

Tabel 1: Projecten naar schaal en locatie

<sup>1</sup> Oorspronkelijk stonden ook de projecten Haverlei in Den Bosch en Nesselanden in Rotterdam op de lijst. Voor Haverlei concludeerden we na een telefonisch gesprek dat er geen sprake was van een arrangement met particuliere / private inbreng. Voor Nesselanden concludeerden we na een bezoek dat deze case wellicht interessante leerpunten bevat, maar dat het tijdsbestek van het onderzoek te kort was om deze nader uit te werken.

PROJECT	SCHAAL	PLAATS	OPMERKINGEN
1. Rozendaal Leusden	Middel	In/om de stad	Woonwijk van 476 woningen bestaat sinds begin 1970
2. Céramique, Maas-tricht	Groot	In de stad	Woonwijk van 1600 woningen bestaat sinds 1987
3. Van Hogendorp-straat, Utrecht	Klein	In de stad	Plantsoen in een woonwijk
4. Eva Lanxmeer, Culmborg	Middel	In/om de stad	Ecologische woonwijk 250 woningen, bestaat sinds 1999
5. Golfresidentie, Dronten	Middel	In/om de stad	Woonwijk van 450 woningen bestaat sinds 1995, af sinds 2003
6. Hart van de heuvelrug	Groot	Buiten de stad	Schaakspel tbv integrale gebiedsontwikkeling van gebieden en functies, om te komen tot een aaneengesloten stuk groen.
7. Landgoed Wittenoord Renswoude	Middel	Buiten de stad	Ontwikkeling van landgoed waarop 5 kavels bestemd voor 5 grote woningen bestaat sinds 2006
8. Chassé park, Breda	Middel	In de stad	Woonwijk van 642 woningen met kantoor en culturele faciliteiten bestaat sinds 2007
9. Het Groene Woud	Groot	Buiten de stad	Nationaal Landschap waarbinnen verschillende projecten lopen.
10. Landschapsveiling Ooijpolder en Mergelland	Klein	Buiten de stad	Veiling van verschillende landschapselementen (hagen, paddenpoel, etc) in september 2007
11. Zorglandgoederen	Groot	Om de stad of buiten de stad	Pilotproject, 3 locaties, nog in ontwikkeling, Landgoederen waar zorg en groenfunctie worden gecombineerd.

### 2.2.1 Format voor beschrijving van de arrangementen:

Voor elk project / arrangement maken we een beschrijving die bestaat uit de volgende onderdelen:

- Projectomschrijving
- Context en ontwikkeling
- Beschrijving arrangement
- Conclusie

#### *Projectomschrijving:*

Dit onderdeel typeert het project kort en gaat vooral in op de dimensies schaal en plaats. Er komen onderwerpen aan de orde als de omvang van het project, het moment van aanvang, kenmerken van bewoners, (ruimtelijke) inrichting van het project, et cetera.

### *Context en ontwikkeling:*

In dit onderdeel wordt kort de beleidscontext geschetst en gaan we nader in op het (historische) ontwikkelingstraject. We richten ons dan vooral op de successen en de dilemma's.

### *Beschrijving arrangement:*

Dit onderdeel gaat in op het arrangement en besteedt aandacht aan de dimensies focus en fase. Er wordt ingegaan op betrokken partijen, en de ontstaansgeschiedenis van het arrangement wordt beschreven. Het arrangement wordt zo nauwkeurig mogelijk juridisch, financieel en organisatorisch getypeerd. Daarnaast komt de relatie met het bevoegd gezag aan de orde.

### *Conclusie*

Aan het einde van de projectbeschrijving vatten we de voorlopige conclusies kort samen. Het gaat dan met name om de kernaspecten van het arrangement, wat daar goed in gaat en wat niet.

### 3. CASEBESCHRIJVINGEN

In dit hoofdstuk volgt een uiteenzetting van de elf onderzochte arrangementen om groen te ontwikkelen en/of te beheren waarbij private partijen dan wel particulieren zijn betrokken. De cases die worden uitgewerkt zijn (in volgorde): Wijk Rozendaal in Leusden, Céramique Maastricht, van Hogendorpstraat in Utrecht, EVA-Lanxmeer in Culemborg, de Golfresidentie in Dronten, het Hart van de Heuvelrug, Landgoed Wittenoord in Renswoude, het Chassé park in Breda, streekrekening het Groene Woud, de Landschapsveiling in de Ooijpolder/ Mergelland en de Zorglandgoederen. De cases die al operationeel zijn, behandelen we het eerst. We beginnen met de ‘oudste’ case.

#### 3.1 WIJK ROZENDAAL LEUSDEN

##### 3.1.1 Projectomschrijving

In de zeventiger jaren van de vorige eeuw zijn in Leusden de eerste woningen in de wijk Rozendaal opgeleverd. De totale wijk telt een kleine 500 drive in woningen die naast een woonfunctie in een enkel geval ook een werkfunctie kennen. Omdat de woningen geen dragende constructies kennen is een zeer flexibele indeling mogelijk. De wijk is opgebouwd uit een soort in elkaar snijdende bogen met als doel lange straten tegen te gaan en een hoge bebouwingsdichtheid te creëren met veel groen. In de opbouw was extra ruimte voor groen- en speelvoorzieningen voorzien.

##### 3.1.2 Context en ontwikkeling

Ten behoeve van de aanleg en het beheer van de groenvoorzieningen in deze wijk is in september 1970 de groenstichting Rozendaal opgericht. Geïnspireerd door de visionaire ideeën en internationale praktijkvoorbeelden van de ontwikkelaar over zelfbestuur van bewoners, hebben ontwikkelaar en gemeente gezamenlijk het initiatief genomen tot het oprichten van een stichting. De gedachte achter deze stichting was dat monotonie van de huizenblokken alleen doorbroken zou kunnen worden door de pleinen met fantasie aan te pakken. Invloed van de bewoners werd hierbij zeer belangrijk gevonden. De groenstichting bestond bij oprichting uit vertegenwoordigers van de gemeente Leusden, Eurowoningen en bewoners van de wijk. Ongeveer 10 jaar na oprichting zijn gemeente en Eurowoningen uit de stichting gestapt en draait het beheer volledig op de bewoners van de wijk. Het is daarmee in wezen één van de eerste privaat beheerde woondomeinen.

Het doel van de stichting is: Ten algemenen nutte en zonder winstoogmerk het verkrijgen en exploiteren van objecten, die bij kunnen dragen tot een verbetering van het woon- en leefmilieu in de wijk Rozendaal te Leusden, waar onder begrepen de aanleg, instandhouding en exploitatie van de in de

wijk gelegen groenvoorzieningen, recreatieterreinen en verdere daartoe geprojecteerde en nog te projecteren installaties en inrichtingen.

Op 4 februari 1980 passeerde een nieuwe notariële akte. Het bestuur van de stichting bestaat vanaf dat moment volledig uit bewoners. De vertegenwoordiging van Eurowoningen was eigenlijk al geruime tijd vertrokken en de gemeente vond het tijd de invloed te verminderen. Momenteel bestaat het bestuur uit 17 leden, die allen bewoner zijn van een woning in Rozendaal. Er is een voorzitter, plaatsvervanger, secretaris en penningmeester. Daarnaast is er een lid voor de contacten met de gemeente Leusden. De overige twaalf leden zijn pleinvertegenwoordigers. De beheerder die alle uitvoerende zaken regelt, zit niet in het bestuur, maar is wel nauw bij de activiteiten van het bestuur betrokken. Hij is in dienst van de groenstichting.

### 3.1.3 Het arrangement: zelfregulering via de groenstichting

De Groenstichting Rozendaal heeft het leengebruik van de gronden waarop het openbaar groen en de voorzieningen zijn gelegen. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente. De voorzieningen en bijbehorende gebouwen zijn eigendom van de groenstichting. Hiervoor is een recht van opstal gevestigd. In de eerste jaren zijn deze door de groenstichting, waar toen ook nog Eurowoningen en de gemeente zitting in hadden gerealiseerd. Deze worden ook door de groenstichting beheerd. Het gaat onder meer om een tennisbaan, een zwembad en speeleilanden, waarvan de bewoners gebruik mogen maken. De stichting heeft een beheerder in dienst en neemt voor beheer van het zwembad seizoenswerkers (april-september) in dienst. De regel die voor gebruik van de voorzieningen geldt is een vuistregel van 1 introductie per bewoner. Ook is er een beheerscommissie voor het kabelnet in de wijk.

Het financiële arrangement ziet er als volgt uit. De gemeente levert een financiële bijdrage aan het groenbeheer. Zij storten een bijdrage per m<sup>2</sup> groen in het fonds van de stichting. Deze bijdrage is gelijk aan het bedrag dat geldt voor andere wijken. Het geld voor door de stichting gebruikt om de kosten voor het onderhoud van het openbaar groen te dekken. Hiervoor heeft de stichting een hovenier ingehuurd.

De bewoners leveren ook een financiële bijdrage. Maandelijks betalen zij €26,- aan servicekosten. Hiervan wordt het onderhoud en beheer van zowel het openbaar groen en de overige voorzieningen betaald. De maandelijkse servicekosten en het lidmaatschap van de groenstichting zijn vastgelegd in het koopcontract. Het lidmaatschap is dus verplicht voor alle bewoners.

De gemeente heeft een aantal kwaliteitseisen gesteld voor de groenvoorzieningen, zoals die ook voor andere wijken in Leusden gelden. De groenstichting heeft veel vrijheid zolang zij binnen deze eisen

blijft. De gemeente houdt 1 maal per jaar een schouw waarin wordt gekeken of er binnen de kwaliteitseisen wordt gebleven. Indien de groenstichting een groengebied wil herinrichten of een nieuw groengebied of een nieuwe voorziening wil, treedt zij in overleg met de gemeente. Voor de groenstichting gelden de normale procedures voor vergunningen voor kap en bouwwerken.

De gemeente blijft verantwoordelijk voor infrastructuur (weg, riool, etc) en de buitenverlichting. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor veiligheid en openbare orde binnen de voorzieningen. De stichting wordt daar door de gemeente op aangesproken als dit nodig is.

In situaties waarin de stichting een lening wil aangaan of zich als schuldenaar verbindt, is er goedkeuring nodig van burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden. In de beginjaren heeft de gemeente een lening verstrekt van 1 miljoen gulden om de voorzieningen te realiseren. Deze is na verloop van tijd afgelost. Recent heeft de groenstichting bij de bank een lening afgesloten voor de renovatie van het zwembad, dat volledig gemoderniseerd is.

Daarnaast is een goedkeuring van de gemeenteraad nodig als de bewonersbijdrage gewijzigd wordt. Burgemeester en wethouders geven voorschriften omtrent de financiële administratie, het kasbeheer, de begroting, de boekhouding en de jaarrekening. De begroting en het jaarverslag dienen aan de gemeenteraad ter goedkeuring te worden voorgelegd.

Het bestuur vergadert maandelijks. Er worden jaarlijks twee vergaderingen gehouden waarbij alle bewoners worden uitgenodigd (bijvoorbeeld ten behoeve van jaarverslag). Overigens zijn alle vergaderingen van het bestuur voor iedereen toegankelijk. Het bestuur laat zich bijstaan door permanente commissies. Deze hebben als doel: het geven van adviezen en het verrichten van werkzaamheden die gestalte moeten geven aan het doel van de groenstichting.

Naast vergaderingen worden de belangrijke besluiten en activiteiten ook gecommuniceerd via tv en de website. Ook organiseert de stichting activiteiten als borrels, rommelmarkt en kampeernacht voor kinderen. Daarnaast heeft elk plein een eigen pleinfest.

#### 3.1.4 Conclusie

Het arrangement bewijst al ruim dertig jaar zijn waarde. Waar aanvankelijk een rol voor gemeente en ontwikkelaar was weggelegd zijn de werkzaamheden binnen de stichting sinds een aantal jaren exclusief voorbehouden aan bewoners van de wijk zelf. De gemeente doet in principe niets meer ten aanzien van realisatie en beheer van groen en voorzieningen. De gemeente is wel aangebleven als financier en toezichthouder. Ze stelt kwaliteitseisen en houdt 1 maal per jaar een schouw met de stichting. De gemeente ervaart de contacten en samenwerking met de groenstichting als goed en constructief. Kritische succesfactor is wel de blijvende betrokkenheid van bewoners in het bestuur.

Deze is al vele jaren, ondanks de bewonerswisselingen aanwezig. Belangrijke voorwaarde is de bepaling in het koopcontract waarin de bijdrage aan de groenstichting verplicht wordt gesteld. Zo wordt een continue inkomensstroom gegarandeerd.

## 3.2 CÉRAMIQUE MAASTRICHT

### 3.2.1 Projectomschrijving

Céramique is de naam van een nieuwe woon- en kantoorwijk in de stad Maastricht. De wijk ligt tussen de stadsdelen Wyck, Randwyck en Heugemerveld in en wordt begrensd door de Maas. De naam van het stadsdeel is ontleend aan de aardewerkfabriek Société Céramique, die hier voorheen gelegen was. In 1958 is dit bedrijf gefuseerd met Koninklijke Sphinx. De Kristal, Glas- en Aardewerkfabrieken groeiden uit tot een van de economische motors van de stad. De schaal van het project is groot: 1600 woningen op 22 ha. De wijk staat in Maastricht bekend als een zeer welgestelde wijk. Naast woningen is er ook kantoorruimte ontwikkeld.

De ontwikkeling van openbare ruimte is op een andere manier vorm gegeven dan gebruikelijk. Normaal gesproken worden eerst de woningen ontwikkeld, pas daarna krijgt de openbare ruimte aandacht (Rood betaalt het Groen). In Maastricht is dit precies andersom aangepakt: eerst groen dan rood.

### 3.2.2 Context en Ontwikkeling

In 1987 startte de Gemeente Maastricht de herontwikkeling van het 23 hectare grote voormalige bedrijventerrein. Na sloop van het merendeel van de industriële bebouwing, werd er aan de hand van een masterplan van Jo Coenen begonnen met een prestigieuze nieuwbouwwijk. Voor de ontwerpen van de kantoor- en appartementengebouwen werden internationaal bekende architecten gevraagd, zoals Aldo Rossi, Álvaro Siza en Mario Botta.

Van begin af aan is een belegger betrokken; het pensioenfonds ABP (later kwam hier Vesteda uit voort). Ontwikkelaars waren verder 3W, Bouwfonds en Wilma. De Gemeenteraad van Maastricht besloot om samen met het ABP, in een publiek-private samenwerking (PPS), het Céramiqueproject te ontwikkelen. Hierbij werd naast 20 miljoen gulden (9,1 miljoen euro) subsidie van het ministerie van VROM en 15 miljoen gulden (6,8 miljoen euro) subsidie van de Provincie Limburg, een eenmalige investering van 19 miljoen gulden (8,6 miljoen euro) door de Gemeente Maastricht gedaan. Het ABP heeft het terrein voor 54,5 miljoen gulden (24,7 miljoen euro) gekocht van de N.V. Koninklijke Sphinx. De Gemeente en het ABP hebben om het project te realiseren een samenwerkingsovereen-



komst afgesloten, waarna Gemeente en ABP drie projectontwikkelaars benaderd hebben om het project daadwerkelijk te bouwen.

### 3.2.3 Arrangement: eerst groen dan rood

In dit project is de ontwikkeling van de openbare ruimte voorafgegaan aan de ontwikkeling van het vastgoed. Het bedrijventerrein en de woningen die er al waren hadden geen goed imago en lagen redelijk afgesloten van de rest van de stad. Het ABP wilde het terrein zo snel mogelijk openbreken door te beginnen met de aanleg van infrastructuur en groen. Op deze manier verbetert het imago van het gebied waardoor het toekomstige kopers en huurders trekt en de waarde van de toekomstige woningen optimaliseert, zo is de gedachte. Er wordt op deze manier optimaal gebruik gemaakt van de economische waarde van groen. Groen zorgt voor een waardesprong wat zich direct vertaalt in de waarde van het vastgoed. Hiermee kunnen de investering in de openbare ruimte terug worden verdiend. Bovendien krijgen de bewoners direct een groene woonomgeving, waardoor hun tevredenheid groter is.

In het geval van Céramique was de gemeente Maastricht ook enthousiast over het eerst ontwikkelen van de infrastructuur (grijs) en het groen en dan pas het rood. Dit hing direct samen met de rol van het APB die naast ontwikkelaar ook exploitant is. Binding met de wijk, ook na de verkoop van het rood, is hierdoor gegarandeerd. Het komt ook vaak voor dat de gemeente er minder voor voelt in een vroeg stadium in te zetten op ontwikkeling van groen en liever wacht tot de bouw aannemer weg is.

De woningen binnen Céramique bestaan uit stapelwoningen. Deze woningen hebben geen eigen tuin maar, in het geval van de zogenaamde carée woningen is er wel een gedeelde binnen tuin. Deze tuin is niet afgesloten en dus ook voor anderen toegankelijk. Middels een vereniging van eigenaren/beleggers wordt het groen beheerd. De kosten worden via de servicekosten betaald. Het publieke groen (bomen en brede middenberm) is door het ABP voor een symbolisch bedrag verkocht aan de gemeente die de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van het publieke groen draagt.

### 3.2.4 Conclusie

Door vooraf te investeren in de omgevingskwaliteit wordt niet alleen de waarde van het vastgoed positief beïnvloed, maar ook de tevredenheid van bewoners. Bewoners hoeven niet door de blubber te banjeren om hun woning te betreden en zitten ook niet, na het betrekken van de woning, nog maanden in een kale wijk. Hoewel in het voorbeeld van Céramique de ontwikkelaar ook de exploitant van veel van de woningen is, en er daarom een groter belang is bij de ontwikkeling van groen, geldt ook voor ontwikkelaars die zelf niet exploiteren dat de waarde van de huizen stijgt als er al groen ligt. Het

project Céramique heeft laten zien dat het mogelijk is om voor de komst van Rood, Groen te realiseren zonder dat de kosten die hiermee samenhangen de businesscase negatief beïnvloeden.

### 3.3 VAN HOGENDORPSTRAAT IN UTRECHT

#### 3.3.1 Projectomschrijving

In de van Hogendorpstraat in Utrecht kijken circa 20 bewoners uit op een plantsoen dat oorspronkelijk werd beheerd door de gemeente. Dit maakt het tot een kleinschalig project in de stad.

#### 3.3.2 Context en ontwikkeling

In 1989 werden de bewoners van het plantsoen aan de van Hogendorpstraat door de gemeente op de hoogte gesteld van een nieuw beheerplan voor het plantsoen. Het onderhoud van het plantsoen werd te onderhoudsintensief en daarmee te kostbaar bevonden. De gemeente meldde de bewoners dat zij voornemens was onderhoudsarm groen te planten in de vorm van lage struiken. De bewoners waren hier fel op tegen. Zij onderkenden het feit dat het plantsoen veel onderhoud kost. De laatste jaren werd hier in hun ogen door de gemeente te weinig aandacht aan geschonken. De bewoners aan het plantsoen hebben de gemeente daarom het verzoek gedaan om het plantsoen in de oude staat te herstellen. De gemeente antwoordde op dit verzoek dat het probleem niet zozeer de financiering van de aanleg was, maar voornamelijk het onderhoud. Daarvoor waren geen structurele middelen beschikbaar.

#### 3.3.3 Het arrangement: zelfbeheer

De gemeente heeft de bewoners vervolgens het aanbod gedaan om het beheer van het plantsoen zelf over te nemen, en dat hebben zij geaccepteerd. De gemeente heeft het plantsoen ontwikkeld en ingericht. Daarnaast heeft zij de toezegging gedaan om eens per jaar de grond te bemesten en indien nodig de beplanting te vervangen.

De gemeente en de bewoners hebben vervolgens een contract gesloten (Overeenkomst van bruiklening van 17 nov. 1989) waarin deze afspraak is vastgelegd. Dit contract is nog steeds van kracht. Er is geen vereniging opgericht. Een bewoner treedt simpelweg op als contractpartij voor de gemeente. De Dienst Openbare Werken van de gemeente Utrecht is "de uitlener", de bewoner namens alle bewoners "de bruiklener".

De kosten die samenhangen met het onderhoud worden door de bewoners zelf opbracht. De ongeveer 20 huishoudens met uitzicht op het plantsoen betalen ieder ongeveer 100 euro per jaar. Daarvoor wordt twee maal per jaar een hovenier ingehuurd. Bewoners treden bij toerbeurt op als aanspreekpunt en regelen het contact met de hovenier en indien nodig de gemeente.

Interessant neveneffect van deze oplossing is de impuls die het gegeven heeft aan de contacten in de buurt die tot dan toe niet erg sterk waren ontwikkeld. Op zaterdag en zondag wordt er geregeld door bewoners in het plantsoen gewerkt. Als gevolg hiervan is er een beter contact tussen de buurtbewoners ontstaan wat zich onder meer vertaalt in een oudejaarsborrel, een kunstgeschiedenisclubje en het ontstaan van weer nieuwe initiatieven. Zo heeft de vereniging met succes aanspraak gemaakt op het gemeentelijk leefbaarheidbudget voor de wijk. Hiermee is midden op het plantsoen een fraai bronzen beeld geplaatst en zijn de lantarenpalen vervangen door klassieke exemplaren die beter passen in het straatbeeld.

### 3.3.4 Conclusie

De gemeente Utrecht beschouwt het particulier beheer van groen als succesvol en heeft onlangs bekend gemaakt dat ze jaarlijks € 100.000 extra uittrekt om bewoners te betrekken bij het beheren van de openbare ruimte in de stad. Het budget komt daarmee op € 166.000 per jaar. Opvallend is dat er in de Van Hogendorpstraat geen beheerkosten worden overgemaakt uit het groenbeheerbudget.

Momenteel heeft de gemeente met 600 inwoners of organisaties een contract afgesloten over het onderhoud van een bepaald aantal vierkante meters steen, groen of speeltuin. Utrecht mikt nu op 800 bewoners. De groei kan vooral worden bereikt in een aantal wijken waar nu nog weinig of geen eigen beheer wordt toegepast. Centraal in de nieuwe opzet staan de al bestaande milieupunten. Ambtenaren die vanuit deze punten werken kennen de wijken en weten welke kansen er liggen. Zij gaan mensen actief benaderen en op de mogelijkheden wijzen. Buurtbewoners die een contract afsluiten kunnen zaaigoed en andere benodigdheden via de gemeente verkrijgen. Als het zelfbeheer na verloop van tijd terugloopt of er treedt verwaarlozing op, omdat de contractanten bijvoorbeeld verhuizen, dan neemt de gemeente het beheer weer over en wordt er alsnog onderhoudsarm groen geplant.

## 3.4 EVA-LANXMEER

### 3.4.1 Projectomschrijving

Het project EVA-Lanxmeer in Culemborg is een ecologische, duurzaam gebouwde wijk van 24 hectare, bevolkt door mensen die eveneens een ecologische grondslag en een milieubewuste levenshouding delen. Het is een typisch privaat beheerd woondomein. De wijk ligt naast het NS station en kent ca. 250 woningen en appartementen in verschillende prijsklassen en circa 40.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Het woningaanbod is als volgt opgebouwd: 30% sociale koop en huur; 20 % vrije sector middenklasse en 50% vrije sector in het duurdere segment. De indeling van de gehele buitenruimte

heeft als doel om een leefomgeving te creëren die de diversiteit en veerkracht vertoont van natuurlijke ecosystemen. Kenmerk van het project is dat de techniek van bouwen en de stedelijke inrichting samen met milieubewust bewonersgedrag moet zorgen voor een duurzame milieuvriendelijke woon- en werkwijk.

In een groot deel van EVA-Lanxmeer zijn woningen in een hofvorm gebouwd. De hoven bestaan uit kleine privétuinen en een grote gemeenschappelijke buitenruimte: de binnentuinen van de hoven. Zowel het energiegebruik, als het water en materialengebruik bij de ontwikkeling en het beheer van de woonwijk is zeer duurzaam. Alle gebouwen voldoen aan de duurzame criteria van het EVA concept. Deze zijn:

- de bestaande kwaliteiten van de plek moeten zoveel mogelijk bewaard blijven en/of versterkt kunnen worden
- het zoveel mogelijk sluiten van stof- en energiekringlopen en zichtbaar maken van natuurlijke kringlopen
- optimale verbinding van landschappelijke elementen en architectuur
- optimale inbedding van duurzame waterhuishouding en duurzame energievoorziening in stedenbouwkundig plan
- ontwerpen van ‘ontmoetingsplekken’ en voorwaarden scheppen voor eigen initiatieven van bewonersparticipatie van toekomstige bewoners en gebruikers bij ontwerp en beheer van de wijk.

#### 3.4.2 Context en ontwikkeling

In 1994 is het project EVA-Lanxmeer gestart vanuit particulier initiatief als bijdrage aan de ontwikkeling van een duurzame en milieubewuste samenleving. De uiteindelijke opzet is een co-productie geweest van de gemeente Culemborg en stichting EVA (Ecologisch Centrum voor Voorlichting en Advies). In de stichting zitten veel professionals die ook vanuit hun expertise bezig zijn met wonen en duurzaam bouwen. EVA heeft bij de start van het project bovengenoemde duurzame principes geformuleerd en deze zijn doorgevoerd tijdens de volledige ontwikkeling van het project. Bewoners zijn uitgenodigd om actief deel te nemen aan de processen van inrichting, aanleg, beheer en verdere ontwikkeling van hun leefomgeving. De stichting ziet die betrokkenheid als voorwaarde voor succes. Duidelijk was dat alle nieuwe bewoners de groene kwaliteit hoog in het vaandel hadden.

In 1996 zocht de stichting samenwerking met de gemeente Culemborg. Destijds hadden zich al 80 huishoudens aangemeld met interesse voor het project. Vanaf het begin af aan werden de belangstel-

lenden bij het proces te betrekken. Enkele van hen mochten mee doen aan de stedenbouwkundige ateliers die in maart 1997 van start zijn gegaan, wat bijdroeg aan het formuleren van het stedenbouwkundig programma van eisen.

In het voorjaar van 1996 is door de gemeente Culemborg en stichting EVA de projectgroep EVA-Lanxmeer opgericht. Hierin zat naast de gemeente en de stichting EVA ook de woningbouwcorporatie, een externe projectleider, een stedenbouwkundige en enkele andere deskundigen. In de beginperiode was deze projectgroep vooral een plek waar ideeën bij elkaar kwamen en consensus werd gezocht. Na verloop van tijd verschoof het accent meer naar de organisatie en planning van het proces, het bewaken van de voortgang en het toetsen van de ontwikkelingen aan de uitgangspunten van het project. Daarnaast was de projectgroep verantwoordelijk voor het ontwerpplan en de realisatie van ongeveer 250 woningen.

### 3.4.3 Arrangement: gemeentelijke subsidies en ruimte voor bewoners

De openbare ruimte is voor het merendeel in eigendom van de gemeente Culemborg. Uitzondering hierop vormen de gronden (binnentuinen) gelegen tussen de binnenhoven. Deze gebieden zijn in mandelig eigendom van de bewoners van het aangrenzende binnenhof. De binnentuinen zijn door de bewoners aangekocht van de gemeente tegen een gereduceerde grondprijs, dit omdat deze gronden niet bebouwd mogen worden en expliciet als groene ruimte is benoemd. De hoven kennen een soort van hofvertegenwoordiger die de bewoners van de binnentuin vertegenwoordigd.

De bewoners van de verschillende hoven hebben samen ook de binnentuinen ingericht. De gemeente heeft voor de inrichting van elk hof haar gemeentelijk budget beschikbaar gesteld aan de bewoners.<sup>2</sup> Zij raakten op deze manier direct bij hun woonomgeving betrokken, waardoor veelal sociale cohesie is ontstaan, maar ook veel ruimte voor de bewoners werd gecreëerd om hun eigen woonomgeving te bepalen.

Wie een huis in de wijk wil kopen of huren dient lid te zijn van de Bewonersvereniging Eva Lanxmeer (BEL). Dit is vastgelegd in de koop-/huurcontracten. Lid worden van BEL impliceert het onderschrijven van de uitgangspunten van de ecologische wijk en daarmee de principes van stichting EVA. Concreet betekent dit dat de bewoner zorgvuldig om moet gaan met de afvoer van schadelijke stoffen zoals chloor, de auto aan de rand van de wijk geparkeerd moet worden en dat de privétuinen niet door te dichte afscheidingen mogen worden afgeschermd.

Daarnaast betalen de leden contributie welke gebruikt wordt voor het organiseren van diverse activiteiten, de financiering van onder andere de nieuwsbrief, en onderhoudskosten zoals het groenbe-

---

<sup>2</sup> Dit bedroeg toen 30.000 gulden per hof.

heer. De vereniging heeft de mogelijkheid om sancties en andere disciplinerende maatregelen te nemen wanneer bewoners bijvoorbeeld de verplichte bijdrages niet betalen of gedragsregels overschrijden.

Voor de binnentuinen van de hoven geldt dat een plantenwerkgroep van BEL per hof zogenaamde hofwerkdagen organiseert. Gedurende een aantal zaterdagen voeren de werkgroepleden met elkaar tuinier- en onderhoudswerkzaamheden uit aan het groen en de inrichting. Omdat de binnentuinen mandelig eigendom zijn, is voor het beheer van de hoven geen gemeentesubsidie beschikbaar.

De bewoners vervullen ook een taak in het beheer van de overige openbare ruimte, zoals de gezamenlijke boomgaard. Zij doen het dagelijkse en structurele onderhoud aan het groen, de watergangen, paden, het straatmeubilair, de speelvoorzieningen, het reinigen van het openbare gebied, etc. Binnen de bewonersvereniging is een groengroep aangesteld die zich bezig houdt met het beheer van het openbaar groen (dat eigendom is van de gemeente). Deze groep is vanwege de financiële bijdrage vanuit de gemeente omgezet in een stichting genaamd: Terra Bella. Ook hieraan betalen de bewoners mee via de BEL contributie.

De gemeente kent een meerjarig Beheer onderhoudsplan (dat de gemeente samen met Terra Bella en een landschapsarchitect heeft opgesteld) en een jaarprogramma waarin afspraken zijn gemaakt met Terra Bella over het beheer van de groene ruimte. De gemeente stelt hiervoor een budget beschikbaar welke door de stichting vrij te besteden is. Dit budget is gebaseerd op het aantal te onderhouden vierkante meters en bomen in de wijk. Indien er geld over blijft, door bijvoorbeeld efficiënte besteding, kan dit in de groene kwaliteit van de wijk worden geïnvesteerd. Naar gelang de werkzaamheden door de bewoners zelf worden uitgevoerd, wordt een deel van het beheerbudget aan de stichting Terra Bella overgedragen. Op dit moment is de verdeling precies gehalveerd: de gemeente 50% en de stichting ook.

Eens per jaar vindt een schouw door de gemeente plaats om na te gaan of Terra Bella de afspraken uit het onderhoudsplan en jaarprogramma is nagekomen. De gemeente blijft namelijk voor de wet verantwoordelijk voor het onderhoud op de lange termijn en de veiligheid (Gemeente Culemborg, 2007). De gemeente kan – vanwege haar formele verantwoordelijkheid – in het uiterste geval ingrijpen. Het groot onderhoud (zoals onderhoud aan riool en bestrating), afvalverwijdering, et cetera blijft in handen van de gemeente Culemborg.

De stichting Terra Bella wordt aangestuurd door een professional die door de stichting zelf is ingehuurd. Deze richt zich op het nakomen van de afspraken uit het jaarprogramma en onderhoudsplan. Tevens heeft hij de taak van intermediair tussen Terra Bella en de gemeente Culemborg. De stichting heeft de mogelijkheid om de werkzaamheden zelf uit te voeren of derden de opdracht te geven

dit betaald te doen. Uitgangspunt is om zo min mogelijk partijen in te schakelen voor het beheer van de openbare ruimte. In principe zal de stichting dus voor taken die zij niet zelf kan / wil doen de gemeente inhuren. Externe bedrijven zullen alleen dan gevraagd worden werkzaamheden in het beheer te verrichten als dat duidelijk omschreven kwalitatieve voordelen biedt ten opzichte van uitvoering door de gemeente. Dit staat in de samenwerkingsovereenkomst die Terra Bella heeft gesloten met de gemeente Culemborg in 2004.

#### 3.4.4 Conclusie

Voor het groenbeheer is bij EVA-Lanxmeer een interessante constructie gevonden die veel verantwoordelijkheid, zowel in de uitvoering als financieel, in handen legt bij de bewoners en de bewonersvereniging. Door de bewoners van de wijk medeverantwoordelijk te maken is de groene kwaliteit van de wijk goed geborgd. Niet in de laatste plaats omdat de bewoners zich laten kenmerken door het waarderen van groene kwaliteit van de woonomgeving, duurzaamheid en een milieubewuste levensstijl.

Het is voor de gemeente Culemborg in het licht van haar groenambities interessant gebleken om deze bewoners volwaardig te betrekken bij de ontwikkeling en beheer van hun nieuwe woonwijk. Niet alleen zien zij er bij de ontwikkelingsfase zelf op toe dat de groenambities niet sneuvelen. Tevens zijn zij door de constructie van mandelig eigendom zelf verantwoordelijk voor de groene kwaliteit van hun woonomgeving.

Mogelijk bespaart de gemeente hierdoor zelfs geld, terwijl de groene kwaliteit van de wijk is toegenomen. Het zou de moeite waard kunnen zijn eens te onderzoeken hoe groot de vraag is naar duurzame wijken. Het vinden van gemotiveerde bewoners voor behoud en ontwikkeling van groen die ook nog bereid en in staat zijn gebleken zichzelf te organiseren, zijn een goed uitgangssituatie voor de ontwikkeling van Privaat beheerde Woondomeinen. Moeilijker is te garanderen dat de motivatie onder alle bewoners altijd even hoog is en blijft. Zeker wanneer er veel nieuwe bewoners intrekken is het moeilijk de noodzakelijke gemeenschapszin om een dergelijk arrangement goed vorm te geven op te leggen of voor elkaar te krijgen. Diezelfde onzekerheid bestaat over de continuïteit van de goede relatie met de gemeente, die tot nu toe altijd van harte heeft meegewerkt aan dit 'experiment'.

### 3.5 GOLF RESIDENTIE, DRONTEN

#### 3.5.1 Projectomschrijving

De Golf Residentie is één van de eerste projecten in Nederland waarbij wonen en golfen is gecombineerd. De Golfresidentie ligt aan de zuidkant van Dronten en bestaat uit 450 woningen, waarvan

360 eengezinswoningen en 90 appartementen. Tussen de woningen ligt de 18-holes golfcourse. Alle woningen zijn koopwoningen. Het hele terrein is vrij toegankelijk, met uitzondering van de golfbaan. De Golfresidentie is slechts via één punt aangesloten op de gemeentelijke hoofdinfrastructuur. Het project is gerealiseerd in de periode 1995- 2003.

De woningen en de golfcourse zijn geheel geïntegreerd en maken deel uit van dezelfde grondexploitatie. De hele wijk, inclusief de golfbaan en -club wordt privaat beheerd. Het is een privaat beheerd woondomein. Het eigendom van dit terrein is mandelig: alle bewoners zijn naast eigenaar van hun eigen kavel met woonhuis, tevens voor 1/450 deel eigenaar van de infrastructuur, de parkvoorzieningen en de residentie-golfbaan. Ieder lid ontvangt bij de koop van een woning of appartement twee speelrechten voor het golfen op de golfbaan. Deze kunnen bij niet-gebruik ook ter beschikking worden gesteld aan golfers die elders wonen.

### 3.5.2 Context en ontwikkeling

De gemeente Dronten had al geruime tijd behoefte aan hoogwaardige woonmilieus in combinatie met recreatieve voorzieningen. Begin jaren '90 benaderde de ontwikkelaar SBA (later Mourik Groot Ammers BV) de gemeente met het idee om op een oude vuilstortplaats een geïntegreerde golfbaan en woonwijk te ontwikkelen. Twee naastgelegen agrarische bedrijven zijn door de ontwikkelaar verworven en bij de ontwikkeling betrokken.

De projectontwikkelaar en de gemeente zijn al in de ontwikkelingsfase overeengekomen dat het beheer van de wijk bij de bewoners zelf zou moeten komen te liggen. Onder andere omdat de gemeente het beheer van de golfbaan niet tot haar taken rekent. In de gemeentelijke begroting is ook nooit rekening gehouden met eventuele beheerskosten, omdat het gebied integraal is ontwikkeld en de verwerving van de gronden rechtstreeks is gegaan.

Een aantal regels is in de wijk contractueel vastgelegd: houten schuttingen zijn verboden, evenals waslijnen. Achtertuinen moeten op een bepaalde manier grenzen aan de golfbaan. Daarnaast kan de bewonersvereniging regels vaststellen en opleggen over de inrichting van de tuinen. Er is intern wel discussie over het gebruik van mandelige grond en de 'bestemming' van het groen. Zo willen sommige mensen er bijvoorbeeld barbecueën maar dat mag eigenlijk niet, en op sommige stukken willen kinderen voetballen maar daar mag dat ook niet. Dan komt de bestuurlijke vraag op hoe dat goed te regelen binnen de vereniging.

Het kwaliteitsniveau van het groen in de golfsresidentie is buitengewoon hoog. Dit komt deels omdat al het beheer professioneel is uitbesteed en de bewoners hier ook navenant voor betalen. Maar ook de sociale druk draagt eraan bij dat de bewoners hun eigen tuinen zeer goed onderhouden.



### 3.5.3 Arrangement

De bewoners hebben bij de aankoop een kavel gekocht met daarop een woning in vol eigendom, en daarnaast een 1/450 deel mede-eigendom van de golfbaan, de infrastructuur en de parkvoorzieningen. Kabels en leidingen zijn in handen van de gemeente. Eigendom en mandeligheid zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden: bij verkoop van de kavel moet het eigendom van de golfbaan worden mee verkocht. Deze afspraak is ook vastgelegd bij de notaris. Alle bewoners zijn verplicht lid van de Vereniging van Eigenaren Golfresidentie Dronten (VvEGRD). Daarnaast bestaat de Golfclub Golf Residentie Dronten.

Tot 2005 had de projectontwikkelaar 51% van de stemmen in het bestuur van de VvEGRD om de formule van het park te kunnen bewaken tijdens de verkoop.

De taken van het bestuur zijn het beheren van het gemeenschappelijk eigendom en de belangen van de leden en het bevorderen van het golfspel. Hiertoe betalen de bewoners een vaste bijdrage. Het groenbeheer wordt dus geheel privaat gefinancierd en is ook professioneel uitbesteed aan een private partij. Overigens betalen de bewoners naast deze kosten voor het beheer ook gewoon belasting, zoals OZB, terwijl de gemeente de daarbij behorende taken van beheer: zoals groenbeheer, onderhoud van wegen, brandkranen en straatverlichting en strooien bij gladheid, niet op zich neemt<sup>3</sup>. De bewoners hebben hiertoe een rechtszaak aangespannen tegen de gemeente Dronten, maar die hebben ze verloren. De rechter was van mening dat de bewoners bij de aankoop rekening hadden gehouden met extra kosten voor het onderhoud.

Ook heeft de voorzitter van de bewonersvereniging de gemeente eens voorgesteld dat gemeente dan in ieder geval de berm zou maaien, maar ook dat wilde de gemeente niet. De gemeente draagt wel zorg voor de riolering, huisvuilinzameling, politie, GGD en brandweer. De daarmee samenhangende heffingen zijn even hoog zijn als voor andere inwoners van Dronten.

Ook op andere manieren zorgt de relatie met de overheid voor nieuwe situaties. De bewoners hebben bijvoorbeeld met elkaar de regel opgesteld dat huisdieren niet vrij mogen rondlopen. Het bestuur kan bij overtreding een boete opleggen van 250 euro. Vraag is echter wie het navolgen van deze regel gaat controleren. De politie uiteraard niet, want deze regel staat niet in de gemeentelijke wet- en regelgeving. Maar wie dan wel? Bestuursleden zijn zelf ook bewoners en vinden het vaak lastig om deze bemiddelende taken op zich te nemen.

---

<sup>3</sup> Dit is mede omdat de Golfresidentie de status heeft van een woonerf, terwijl de gemeente doorgaans alleen strooit op doorgaande wegen.

#### 3.5.4 Conclusie

De Golfsresidentie in Dronten is een privaat beheerd woondomein waarbij de bewoners de projectontwikkelaars niet alleen op de eigen kavels en woningen hebben afgerekend, maar ook op de buitenruimte waarvan zij zelf mandelig eigenaar zijn. Dergelijke constructies laten zien dat er zeker mensen te vinden zijn die bereid zijn om te betalen voor groen, rust en ruimte. Wel levert deze constructie vele vragen op over de verhouding van de eigenaars met het bevoegd gezag (gemeente en politie bijvoorbeeld): niet alleen over de gemeentelijke belastingen waar zij wel voor betalen, maar geen voorzieningen voor ontvangen. Maar het is ook opmerkelijk dat de gemeente Dronten simpelweg geen middelen overhevelt voor het groenbeheer, waar dat in andere gemeentes wel gebeurt (met uitzondering van de gemeente Utrecht in de van Hogendorpstraat). En dat terwijl de bewoners hier wel voor betalen.

### 3.6 HART VAN DE HEUVELRUG

#### 3.6.1 Projectomschrijving

Het Hart van de Heuvelrug ligt tussen Amersfoort, De Bilt, Soest en Zeist. Sinds medio 2003 werken zeventien partijen samen in het platform Hart van de Heuvelrug. Het platform heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit, zowel rood als groen, van dit gebied te verbeteren. Uitgangspunt is dat de versnipperde en van elkaar afgesloten natuurgebieden weer aansluiting vinden. Tegelijkertijd worden kansen op wonen en werken wel benut. Ten dienste van deze integrale gebiedsontwikkeling worden bestemmingen, functies en stukken grond uitgeruild.

Een van de belangrijkste resultaten van het project moet de realisatie van twee groene corridors worden die de verbinding herstellen tussen de noordelijke en zuidelijke Heuvelrug. Binnen deze corridors worden ecoducten gebouwd over de rijksweg A28, de provinciale weg N237 en over de spoorbaan Utrecht-Amersfoort. De definitieve begrenzingen van het project zijn vastgelegd in het streekplan en het bestemmingsplan van de provincie Utrecht. De verwachte afronding van het project is in 2015.

De volgende partijen maken deel uit van het platform Hart van de Heuvelrug:

Drie zorginstellingen: Abrona, Altrecht, Reinaerde;

Vijf gemeenten: Amersfoort, De Bilt, Leusden, Soest en Zeist;

Vijf ministeries: Defensie; Financiën; Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit; Verkeer en Waterstaat; Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

En verder: Stichting Het Utrechts Landschap, de Kamer van Koophandel, ProRail, en de provincie Utrecht.

### 3.6.2 Context en ontwikkeling

Het Hart van de Heuvelrug is een 'verknipt' gebied: de A28 en de provinciale N237 doorsnijden het natuurgebied. Het Hart van de Heuvelrug kent woningen, kantoren, bedrijven, zorginstellingen, militaire oefenterreinen, kazernes, munitiedepots en vliegbasis Soesterberg. Van de natuur resteren slechts smalle stroken die vaak doodlopen door bebouwing en infrastructuur. Ook staan er hekken in het gebied die de uitwisseling met omliggende natuurgebieden belemmeren. Om hier een einde aan te maken hebben verschillende bestuurlijke partijen de handen ineen geslagen. Dit gebeurde op initiatief van 3 natuurverenigingen die in het begin van deze eeuw samen met ING Realestate een zogenaamd schaakmodel voor dit gebied hadden uitgewerkt. De Commissaris van de Koningin in Utrecht, Boele Staal, omarmde het project en werd tevens vaandeldrager.

Op 29 juni 2004 is een Raamovereenkomst ondertekend door de zeventien partijen. Met de ondertekening bekrachtigden zij de afspraken die ze met elkaar gemaakt hebben over de uitvoering, verantwoordelijkheden en organisatie van de projecten in het Hart van de Heuvelrug: de afspraken over de integrale gebiedsontwikkeling. Inzet is: meer oppervlak groen en minder oppervlak rood. Het uitruilen van terreinen is een kenmerkende methode voor het programma Hart van de Heuvelrug.

Zo kan de aanleg van een ecodeuct gefinancierd worden door woningbouw op weer een andere locatie. En kan de komst van bedrijventerreinen de middelen voor de groene ambities opbrengen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de kansen die ontstaan doordat militaire oefenterreinen vrijkomen en zorginstellingen hun bewoners tegenwoordig liever huisvesten in dorpen en steden in de buurt (ofwel in de samenleving) en niet meer afgesloten in de bossen willen plaatsen. Op de plekken die zo vrijkomen wordt in het ene geval gekozen voor sloop van de gebouwen en omvorming van natuurgebied, in het andere geval juist voor de bouw van woningen of kantoren. Rode projecten kunnen pas worden gerealiseerd wanneer ook groene projecten zijn gewaarborgd. En dikwijls wordt de opbrengst van 'rood' geïnvesteerd in 'groen'.

In 2007 heeft het platform een gebiedsvisie op het Hart van de Heuvelrug opgesteld. Hierin worden 5 strategieën voorgesteld die elkaar aanvullen en de weg naar realisering van het projectdoel vrijmaken:

- a) uitplaatsen, saneren en vervolgens vrijhouden van rood en actief ontwikkelen van natuur; de hoge kosten van deze strategie kunnen slechts deels worden gefinancierd met reguliere groengelden, het andere deel zal moeten komen uit rood.
- b) het waarborgen en versterken van grote aaneengesloten bos- en natuurgebieden, evt. terugdringen van de automobilititeit, groen wordt dus behouden, en rood wordt groen waar dat kan

- c) betere verdeling van rood afgestemd op de gewenste groene hoofdstructuur
- d) intensief ruimtegebruik binnen de bestaande woon-en werkgebieden
- e) het militair gebruik van het natuurgebied blijft bestaan, maar conformeert zich wel aan de doelstellingen van het platform

Ondertussen zijn er 3 clusterovereenkomsten getekend. Dit zijn afspraken over het realiseren en uitruilen van verschillende concrete projecten waarbij meerdere van de 17 partijen betrokken zijn. Binnen zo'n clusterafspraken worden rood en groen en de bijbehorende kosten verevend. Doel is in ieder geval nog een vierde clusterovereenkomst te tekenen, en nog enkele losse projecten te realiseren. Hieronder worden enkele voorbeelden van (deel)projecten genoemd:

- Kamp Zeist verliest haar militaire functie en draagt de grond over aan het ministerie van Defensie. Ook komt een deel van die grond vrij als groen gebied. Deze grond werd verkocht tegen de prijs van agrarische grond. Daar tegenover staat dat er aan de bestaande bouw in Den Dolder - in oorspronkelijk groen gebied -, toch extra gebouwd mag worden voor een zorginstelling. Deze projecten zijn onderling verknoopt en vastgelegd in een clusterovereenkomst die getekend is door de Provinciale Staten, twee gemeenteraden, de Raad van bestuur van een zorginstelling, de raad van bestuur van het Utrechts Landschap en het ministerie van VROM.
- Eind 2007 heeft Vliegbasis Soesterberg niet langer een vliegfunctie. Hoewel een klein deel van het terrein een militaire functie zal houden, wordt het overgrote deel (ca. 500 hectare) van de vliegbasis afgestoten en veranderd in natuurgebied. Deze vergroeningsoperatie kost ca. 60 miljoen, die in zichzelf verevend zal moeten worden door woningbouw binnen dit gebied.
- Er worden zogenaamde ecodeucten aangelegd om natuurgebieden die nu nog door drukke verkeerswegen van elkaar gescheiden zijn weer met elkaar te verbinden. Over de A28 bij de Leusderhei is inmiddels een ecodeuct aangelegd. Het gaat om stroken grond van ca. 50 meter breed, kosten tussen de 3 en 5 miljoen.
- Het terrein Dennendal dat ooit een zorgfunctie had wordt teruggegeven aan de natuur. Alle gebouwen worden gesloopt en het gebied wordt weer natuurgebied.
- Ook het voormalig recreatieterrein Erica, het bedrijventerrein van Kodak en de defensieopslagplaats Jessurun worden weer natuurgebied. Daar staat tegenover dat er een nieuw bedrijventerrein komt, daar waar eerder een tanktestbaan van de landmacht zat.

### 3.6.3 Arrangement

De 17 partijen werken samen in een platform Hart van de Heuvelrug, waarin van alle 17 partijen een vertegenwoordiger zit. De raamovereenkomst is een rechtsgeldige overeenkomst, evenals de clusterovereenkomsten. Binnen het platform is de provincie het eerste aanspreekpunt.

Binnen de provincie is een programmabureau gecreëerd, waarin naast een programmamanager ook drie projectleiders werken: voor alle drie de clusterovereenkomsten één. De uitvoeringsprojecten zijn een verantwoordelijkheid van de betrokken partijen. Dikwijls zijn niet alle 17 partijen betrokken bij een project, wel starten initiatiefnemers door hun plan van aanpak voor te leggen aan het platform.

De Provincie heeft daarnaast nog een beheerscommissie in het leven geroepen, die bestaat uit vier leden: De gezamenlijke Rijkspartijen en de Provincie benoemen ieder één lid; de gezamenlijke gemeenten benoemen twee leden. Die beheerscommissie beheerst weer een Fonds, waarin financiële middelen ten behoeve van het project worden gestort. Uitgangspunt is echter dat er binnen de clusterovereenkomsten gewoon verevend wordt en er dus geen geld naar het fonds hoeft te vloeien. Overigens financiert de provincie Utrecht dikwijls projecten vooruit.

De twee belangrijkste voorwaarden binnen het programma zijn: rood-groen balans en financiële verevening. Dit houdt in: de opbrengsten van de bouwlocaties dienen ervoor om de natuurprojecten te betalen. Aan elkaar gerelateerde rode (bebouwing) en groene (natuur) projecten vormen clusters. Binnen een cluster kijken de deelnemende partijen steeds naar balans in zowel het aantal hectare (verhouding rood-groen) als in dekking van de kosten. Om de groene identiteit van Hart van de Heuvelrug te waarborgen mag er niet meer gebouwd worden dan dat er natuur bijkomt.

Bij de clusterovereenkomsten zijn steeds de Provincie Utrecht, (minstens) een gemeente(n) en eventuele andere belanghebbende partijen betrokken. Wanneer de realisering van de rode en groene projecten niet onvoorwaardelijk in een clusterovereenkomst zijn vastgelegd, kan dit nader worden geregeld in één of meer realisatieovereenkomsten. De Provincie Utrecht en de betrokken gemeente(n) zijn dan in ieder geval partij.

### 3.6.4 Conclusie

Het hart van de Heuvelrug is een samenwerkingsproject voor integrale gebiedsontwikkeling. De uitruil van gronden vormt een interessant arrangement, waarbij van momentum gebruik gemaakt wordt, zoals het verdwijnen van de vliegbasis en het verkopen van het terrein van zorginstellingen.

De 17 partijen hebben zich via de Raamovereenkomst echt gecommitteerd aan het integrale concept van de gebiedsontwikkeling. De partijen zijn bereid om hun eigen belangen opzij te zetten ten gunste van het gemeenschappelijk belang van de groene kwaliteit van het Hart van de Heuvelrug. Voorwaarden voor succes lijken te zijn: het hebben van een goede vaandeldrager en een geldschietende partij, commitment van partijen die liefst ook nog behoorlijk wat grond in eigen bezit hebben, en de mogelijkheid hebben om verschillende belangen zoals groen en zorg aan elkaar te knopen. Het succes van dit arrangement moet zich in de praktijk nog bewijzen, want de meeste clusterovereenkomsten zijn nog in ontwikkeling.

### 3.7 LANDGOED WITTENOORD, RENSWOUDE

#### 3.7.1 Projectomschrijving

Aan de rand van de dorpskern van Renswoude wordt een nieuw landgoed gebouwd. Renswoude ligt in de Gelderse Vallei en het nabij gelegen Kasteel Renswoude, Huize Scherpenzeel en verschillende boeren plaatsen die de setting en sfeer van het Landgoed Renswoude bepalen. Het landgoed bestaat uit vijf grote vrijstaande landhuizen (naar eigen ontwerp maar binnen de randvoorwaarden van het zogenaamde beeldkwaliteitplan) die op een totaal gebied van 26 hectare staan. De vijf kavels waar de woningen op gebouwd worden zijn voor de verkoop en worden aangeboden tegen een prijs van € 769.000,- tot € 950.000,- (v.o.n.). Het grootschalige grondverzet (herstel liniedijk, uitgraven meanderende waterpartijen en aanleg van beekkruggen) en de realisatie van de beplanting heeft in 2006-2007 plaatsgevonden. Daarnaast zijn diverse bruggen, hekken, vlonders en paden aangelegd. De verkoop is inmiddels gestart. Wij hebben begrepen dat er tot op heden nog niets is verkocht.

#### 3.7.2 Context en ontwikkeling

Landgoed Wittenoord wordt ontwikkeld door Groen door Rood bv, een dochteronderneming van AM Wonen. Groen door Rood richt zich op gebiedsontwikkeling, waarbij delen van het landschap duurzaam worden ontwikkeld met natuur, bos, water en landschap. Het Landgoed is ontwikkeld op voormalige landbouwgrond. De boeren die eigenaar waren van de landbouwgrond zijn succesvol verplaatst en hebben de grond verkocht aan Groen door Rood BV.

De ontwikkeling van het Landgoed Wittenoord moet begrepen worden binnen de beleidsmatige context van het Reconstructieplan Gelderse Vallei, het Streekplan van de provincie Utrecht (2005-2015) en de Natuurschoonwet. Aanvankelijk mochten er maar drie wooneenheden gebouwd worden. Via de 'ruimte voor ruimte regeling', die onderdeel is van het Streekplan, werden er opstellen gesloopt

die geen cultuurhistorische waarde hadden en werd het mogelijk om nog twee extra wooneenheden te realiseren.

In het gebied waar het Landgoed Wittenoord onderdeel van uit maakt werken Utrechts Landschap, het Geldersch Landschap, Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer samen om de versnipperde natuur in de Gelderse Vallei om te vormen tot een samenhangend stelsel van natuurgebieden en verbindingszones. Het aanleggen van de ecologische hoofdstructuur van het Landgoed is primair een taak van de verschillende overheden (waaronder ook de Dienst Landelijk Gebied en Waterschappen) vaak in samenwerking met natuurorganisaties. De ontwikkeling van het Landgoed Wittenoord sluit goed aan op de ambities van de verschillende natuurorganisaties.

Op basis van een beeldkwaliteitplan, dat is opgesteld door adviesbureau Haver Droeze, wordt Wittenoord ingepast in het landschap en ontrekt het tegelijkertijd een nabijgelegen bedrijventerrein aan het zicht. Inpassen betekent hier dat het Landgoed aan moet sluiten op het historische landschap en daarnaast het landschap verder moet verrijken (o.a. door het dijklichaam van de Grebbelinie en het natuurlijke karakter van Lunterse Beek te versterken).

In het beeldkwaliteitplan moest minimaal rekening gehouden worden met de Natuurschoonwet die bepaalt dat in ruil voor de omvorming van landbouwgrond in natuur er 'passende bebouwing van allure' aangelegd mag worden. Voorwaarde is wel dat de natuur opengesteld wordt voor publiek. Landgoed Wittenoord zal doormiddel van (tenminste) wandelpaden grotendeels publiek toegankelijk zijn. Aan de Natuurschoonwet zit een kwaliteitsontwikkelingsverplichting die moet voorkomen dat na de ontwikkeling van het Landgoed de natuur kwaliteit op pijl blijft. Gebeurt dit niet dan volgen er financiële boetes.

Voor vier van de vijf kavels op het Landgoed is er subsidie ontvangen via de subsidie natuurbeheer. Ook aan de subsidie natuurbeheer zit een kwalitatieve verplichting. Via de artikel 19 procedure (privaat rechtelijke overeenkomst met de gemeente), tenslotte, bestaat er ook nog een kwaliteitsverplichting. Voor de eventuele kopers van de kavels betekent dit een juridische verplichting voor het voldoen aan de kwaliteitseisen. Dit schrikt veel van de potentiële kopers af.

### 3.7.3 Arrangement: natuurontwikkeling met fiscale voordelen

Huiseigenaren van grote groenkavels kunnen via de Natuurschoonwet fiscale voordelen behalen. Dat is één van de regelingen waar Groen door Rood, de ontwikkelaar, expliciet gebruik van maakt in haar aanpak en visie op het ontwikkelen van rood. Het werkt als volgt: bij openstelling van terreinen die minimaal 5 hectare beslaan kan een perceel de NSW (Natuurschoonwet)-status behalen. Met de-

ze status zijn er fiscale voordelen mogelijk zoals vrijstelling van overdrachtsbelasting en van schenking- en successierechten. Voorwaarde is wel dat delen van het landgoed publiek toegankelijk zijn (dit was ook al een voorwaarde voor de bouw van de landhuizen). De Belastingdienst stelt op haar beurt wel weer een aantal eisen met betrekking tot het behoud van het oorspronkelijke ontwerp van het Landgoed.

Een ander aspect van het arrangement dat van toepassing is op het Landgoed Wittenoord is dat de Rijksoverheid (VROM) een groenverklaring verstrekt die het mogelijk maakt om bij een aantal banken aan te sluiten op de gunstige regeling Groene financiering, die garant staat voor een lage rente op de hypotheek bij de aanschaf van de kavel<sup>4</sup>. Groen door Rood BV werkt in het geval van Landgoed Wittenoord met het Groenfonds.

De toekomstige bewoners van Landgoed Wittenoord zijn niet gezamenlijk eigenaar, zoals dit bij mandelig eigendom het geval is, maar zijn de eigenaar van hun eigen kavel. De kavels zijn min of meer fictief opgedeeld omdat de eigendomsverhoudingen maar ten delen corresponderen met de lijnen in het landschap. Per kavel is ongeveer een halve hectare puur privéterrein. Er blijft zo nog 23,5 hectare publiek toegankelijke grond over die beheerd moet worden. Dit beheer komt bij Landschapsbeheer Utrecht te liggen en wordt betaald door de eigenaars van de kavels die in een stichting verenigd zijn. Deze beheersconstructie is door Groen door Rood BV opgetuigd en regelt de eerste 15 jaar van het beheer. Landschapsbeheer Utrecht rekent voor deze periode 1 euro per m<sup>2</sup>. Dit komt neer op een totaalbedrag van €250.000. Dit bedrag is een deel van de koopsom van de kavels en wordt gestort aan de stichting.

Wie er verantwoordelijk is voor de ordehandhaving en de veiligheid op het publiek toegankelijke deel van het Landgoed is nog niet helemaal duidelijk. Waar het gaat om calamiteiten veroorzaakt door nalatig onderhoud zijn dit waarschijnlijk de kavel eigenaren (of het Landschapsbeheer Utrecht die betaald wordt voor het onderhoud). De ordehandhaving zal waarschijnlijk voor de rekening van de reguliere partijen, politie en brandweer, zijn.

---

<sup>4</sup> Spaarders en beleggers betalen normaal 1,2% vermogensrendementsheffing over het gespaarde of belegde bedrag (30% over het forfaitaire rendement van 4% geeft 1,2%).

Deelnemers in groenfonds zijn hiervan vrijgesteld tot een maximaal vermogen van EUR 52.110 per persoon (2005). Dit plafond wordt jaarlijks geïndexeerd. Daarnaast krijgen zij – tot hetzelfde maximum – een extra belastingkorting van 1,3% van de waarde van het groen belegde bedrag.

Ten opzichte van gewoon sparen of beleggen betekent dit een voordeel van 2,5%. Dit is een compensatie van het lagere rendement van een groenfonds. Groenfonds (banken) kunnen hierdoor leningen aanbieden tegen een lagere rente dan de marktrente. Investeerders in groene projecten profiteren daarvan (Bron: SenterNovem)



### 3.7.4 Conclusie

Landgoed Wittenoord kan een mooi voorbeeld worden van private hoogwaardige, grootschalige groenontwikkeling. Het zijn hier private partijen die groen ontwikkelen, financieren en beheren. Dit gaat samen met de ontwikkeling van hoogwaardige roodfuncties. Voor toekomstige bewoners zal wonen midden in de natuur met de garantie dat er geen flat voor de deur verrijst een aantrekkelijke optie zijn.

De Natuurschoonwet en de subsidie natuurbeheer bieden onder bepaalde voorwaarden mogelijkheden om rood in combinatie met natuur te ontwikkelen. Via de Natuurschoonwet zit hier voor de eigenaars van de kavels een fiscaal voordeel aan. Voor de provincie betekent het arrangement bovendien ontwikkeling, beheer en behoud van publiek toegankelijk natuurgebied zonder daar zelf kosten voor te maken.

Tegelijkertijd wordt tijdens de uitvoering duidelijk dat de commerciële haalbaarheid van dergelijke landgoedontwikkeling problematisch kan zijn. Groen door Rood BV merkt in de verkoop van de kavels dat de voorwaarden (o.a. kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot het groen op het gehele landgoed) potentiële kopers af kan schrikken. Mensen betalen een aanzienlijk bedrag voor een kavel, moeten daar zelf nog een huis op zetten en zijn vervolgens ook verplicht het groen op het landgoed te (laten) onderhouden (doen ze dit niet dan volgen er boetes). Ook aan het ontbreken van een precieze uitwerking van veiligheid en ordehandhavingvraagstukken merk je dat het een nieuwe vorm van ontwikkelen is.

## 3.8 CHASSÉ PARK, BREDA

### 3.8.1 Projectomschrijving

Het Chassé park is een multifunctioneel binnenstedelijk parkgebied in de binnenstad van Breda. In september 2007 werd het park geopend.

Het park bestaat uit 642 woningen verdeeld over negen deelplannen. Hiervan zijn 492 koopwoningen, 50 duurdere huur- en 100 sociale huurwoningen. De ontwikkelaars zijn Amstelland Ontwikkeling Wonen (AM wonen) en Proper-Stok. Van de 642 woningen zijn 516 appartement en 126 grondgebonden woningen. Naast woningen is er een aantal culturele of anderszins recreatieve functies gevestigd, zoals het Bredaas museum, het Chassé theater, het poppodium Mezz en het casino.

In totaal zijn in het park ongeveer 1.500 ondergrondse parkeerplaatsen aanwezig voor zowel bewoners als bezoekers van de voorzieningen of binnenstad van Breda. Het ontwerp voor het Chassé park is afkomstig van O.M.A. (Office for Metropolitan Architecture) en West 8 (Urban Design & Landscape Architecture). Het terrein moest enerzijds een stedelijk karakter krijgen door functiemenging en de aanwezigheid van publiekstrekkers, daarnaast moest het terrein groen blijven. Rem Koolhaas en Xaveer de Geyter waren verantwoordelijk voor het stedenbouwkundig plan en hebben het park opgezet vanuit het campusmodel.<sup>5</sup>

### 3.8.2 Context en ontwikkeling

Halverwege de jaren negentig wilde de gemeente Breda de binnenstad revitaliseren waarbij wonen (zowel “mager” als “rijk”) centraal stond. Voorwaarde voor deze herontwikkeling was het creëren van een schone, groene en rustige binnenstad. In een dichtbebouwde binnenstad is dat geen gemakkelijke opgave. De gemeente wist dat het Chassé terrein vrij zou komen en koppelde dit terrein aan een aantal naastgelegen herontwikkelingslocaties.

Vervolgens heeft de gemeente een prijsvraag uitgeschreven voor het ontwikkelen van een concept voor de ontwikkeling van het terrein. De “Kamers van Breda” was één van de inzendingen en favoriet van het College. De gemeenteraad deelde deze mening niet en was enthousiaster over het ontwerp van Rem Koolhaas, met een nadruk op groen, en goed aansluitend bij het karakter van de kazerne en het al aanwezige groen. Na stemming over de voorstellen haalde geen van beide voorstellen een meerderheid. Proper-Stok en Wilma (later overgenomen door AM wonen) hebben uiteindelijk een compromis voorgesteld, doorontwikkeling op basis van de campusvisie van Koolhaas. In september 1995 werd het compromis gepresenteerd; begin 1996 werd de visie door de raad geaccepteerd. In december 1996 was het voorlopig ontwerp gereed. In 1998 lag er een zakelijk gedragen definitief plan.

Hoewel de woonfunctie bij de ontwikkeling van het Chassé park centraal stond is integraliteit het leidende principe. Dit betekent dat er naast woonfuncties ook culturele en recreatieve functies zijn ontwikkeld. Een ondergrondse parkeergarage (Chassé parking) draagt ook bij aan de “integrale kwaliteit” van het Chassé park.

---

<sup>5</sup> De campus is een stedenbouwkundig concept dat stedelijkheid met openheid combineert. Het campusmodel streeft een nadrukkelijk verzorgde omgeving na waarin gebouwen ingebed zijn temidden een groene, parkachtige omgeving.

### 3.8.3 Arrangement: integrale kwaliteit in ontwikkeling en beheer

Integraliteit als leidend principe is ook naar het beheer doorgetrokken. De gemeente en bewoners dragen samen financieel bij om hun woonomgeving *extra* schoon en *extra* veilig te houden. Bij de woningen in het Chassé park zit geen tuin. Het park is één grote gedeelde tuin. Doordat verschillende actoren afhankelijk zijn van elkaar als het gaat om deze openbare ruimte is gezamenlijk beheer een vereiste.

Tijdens het bouwproces is er tussen de gemeente en de projectontwikkelaars de voorwaarde voor een beheersovereenkomst meegenomen. Binnen deze beheersovereenkomst wordt het reguliere beheer uitgevoerd door de gemeente. Dit komt neer op het beheer van de publieke ruimte en het onderhoud van het openbaar groen en de bestrating. De gemeente heeft hiervoor een brochure opgesteld waarin staat aangegeven wat bewoners van de gemeente kunnen verwachten. De gemeente besteedt jaarlijks ongeveer € 240.000,- aan het onderhoud van het park. De huiseigenaars, verhuurders en eigenaars van commerciële ruimten zorgen voor het additionele beheer, gericht op *extra* schoon en *extra* veilig. Extra schoon komt dan bijvoorbeeld neer op aanvullende schoonmaakactiviteiten en extra veilig resulteert bijvoorbeeld in toezicht op de openbare orde door middel van een conciërge. De bewoners en zakelijke partners besteden ongeveer € 140.000,- per jaar aan het additionele beheer. In een uitvoeringsplan wordt ieder jaar vastgesteld wat er met dit bedrag gebeurt. De besteding van deze gelden vindt plaats in overleg met de gemeente Breda.

Bewoners betalen voor het additionele beheer via de servicekosten. Het betalen van deze servicekosten is verplicht en is opgenomen in een beheersconstructie die gekoppeld is aan de grondverkoop. Hierdoor is sprake van een kettingbeding. De toekomstige gebruikers zijn zo verplicht een financiële bijdrage te leveren aan het additionele beheer. Naast de bewoners staan ook de zakelijke partijen een bedrag af voor het additionele beheer. De woningcorporatie levert een bijdrage in natura door onder andere ruimten beschikbaar te stellen die voor verschillende doeleinden kunnen worden gebruikt.

Het gezamenlijk beheer is op 2 manieren vastgelegd. Ten eerste is er een Vereniging gezamenlijke beheersbelangen Chassé park (verenigingen van eigenaars van de verschillende wooncomplexen). Ten tweede is er een Stichting beheersbelangen Chassé park (vertegenwoordigers van de Verenigingen van eigenaar en de zakelijke partners). Deze stichting beheert de financiële middelen en heeft een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Breda.

Het eigendom van het Chassé park is in handen van drie verschillende partijen. De buitenruimte is in eigendom van de gemeente Breda. De grond waarop de voorzieningen zijn gehuisvest is in eigen-

dom van de eigenaars van de voorzieningen. De grond waarop de grondgebonden woningen zijn gerealiseerd is in eigendom van de huiseigenaars.

#### 3.8.4 Conclusie

Met de ontwikkeling van het Chassé park zijn verschillende beleidsdoelen samengevoegd. Het opwaarderen van de binnenstad, ontwikkelen van groen in de binnenstad en het ontwikkelen van luxe woonmogelijkheden in de binnenstad. De gedachte achter deze parallelle doelstelling is dat er meer waarde ontstaat. Door ontwikkelen van groen en rood (waarvan woningen en culturele instellingen) in de binnenstad ontstaat een nieuw gezicht van de binnenstad wat weer mensen van buiten Breda aantrekt, en door een verzorgd uiterlijk ook van invloed is op (het gevoel van) de veiligheid. Een plus een is hier drie.

De betrokkenheid van de bewoners en de kantooreigenaren bij het groen in het Chassé park is geregeld met behulp van een beheersconstructie. Een stichting en een vereniging zijn verantwoordelijk voor het additionele beheer én de additionele financiering van het groen. Het basis onderhoud wordt door de gemeente verzorgd.

### 3.9 HET GROENE WOOD

#### 3.9.1 Projectomschrijving

Het Groene Woud is het nationale landschap te midden van de stedendriehoek Tilburg, Eindhoven en 's-Hertogenbosch. De gebiedskern bestrijkt 7500 hectare grond, bestaande uit bossen, moerassen, hei en agrarisch cultuurlandschap. In 2005 werd het Groene Woud aangewezen als Nationaal Landschap. De titel van Nationaal Landschap zorgt dat beleid en middelen worden geconcentreerd op het Groene Woud. Eerder is het gebied al onderdeel gaan uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in Nederland. Door een combinatie te creëren van natuurontwikkeling, duurzame landbouw en groene recreatie in een waardevol cultuurhistorisch landschap wil men voorkomen dat het gebied tussen de drie grote steden dicht groeit.

Binnen Nationaal Landschap Het Groene Woud bestaan duurzame projecten die niet met gangbare middelen kunnen worden bekostigd. Om extra geld hiervoor te genereren, is het concept Streekrekening Het Groene Woud bedacht.

### 3.9.2 Context en ontwikkeling

Met het verkrijgen van de status Nationaal Landschap is de mogelijkheid voor het Groene Woud geopend om een beroep te doen om verschillende financieringsprogramma's. In het verleden bleek dat niet alle doelen via deze gangbare financieringsvormen konden worden bereikt. Er was iets extra's nodig. Op deze manier is het idee ontstaan. Het project Streekrekening Het Groene Woud is vervolgens onderdeel geworden van het Interreg IIIB-project Lifescape – your Landscape. Hierbinnen wordt gewerkt aan de ontwikkeling van fondsen en samenwerkingsverbanden. Het doel van dit project is het behoud en het versterken van de identiteit van het landschap.

In de oprichtingsfase waren een stuurgroep en comité van aanbeveling actief om te zorgen voor een breed draagvlak in de regio. Het concept van de streekrekening is nader uitgewerkt onder aanvoering van het Innovatieplatform Duurzame Meijerij. Vervolgens is een aantal financiële instellingen gevraagd om aan te geven hoe zij uitvoering zouden kunnen geven aan een streekrekening. ASN bank kwam hier als beste uit de bus en mocht haar ideeën tot uitvoering brengen.

Na vormgeving van de Streekrekening zijn deze overgegaan in een Stichting en een Raad van Commissarissen. De Stichting Streekrekening Het Groene Woud opereert als een zelfstandige, onafhankelijke stichting. Haar taak is de gelden van de streekrekening te beheren en subsidies te verstrekken aan projecten die het Groene Woud versterken. Momenteel bestaat het bestuur uit vier leden (1 publieke partij, 1 natuur en landschapsorganisatie en 2 vertegenwoordigers uit het bedrijfsleven).

### 3.9.3 Arrangement: voeding van een fonds via de streekrekening

De doelstelling van de streekrekening is het werven van financiële of andere middelen voor het Nationaal Landschap Het Groene Woud. Centraal in het concept staat een fondsconstructie (het Horus Fonds genaamd). Van hieruit worden de bijdragen aan de projecten geleverd. Het fonds wordt op verschillende manieren gevoed.

Ten eerste vanuit de spaartegoeden (de Isis Rekening bij de ASN bank). Iedereen kan deze rekening openen bij de ASN Bank. Rekeninghouders ontvangen gewoon rente en kunnen vrij over de middelen beschikken. ASN ervoor zorgt dat jaarlijks 0,15 procent van de kapitaalstortingen wordt gestort in het fonds. Rekeninghouders kunnen er daarnaast voor kiezen om een gedeelte van hun rentevergoeding ook naar het fonds te laten vloeien. Ze ontvangen dan de marktconforme rente – het door hen gekozen percentage als rentevergoeding op hun eigen rekening. Ongeveer 20% van de rekeninghouders maakt hiervan gebruik. Het gedeelte van de rente dat ze afstaan varieert van een gedeelte tot 100%

Ten tweede vanuit allerlei overige initiatieven (Osiris Initiatieven). Extra initiatieven zijn onder meer groenfinanciering, giften, legaten, sponsoring, donaties, de streekloterij en acties als 'Vrienden van...'. Ook sponsoring in natura is mogelijk. Bijvoorbeeld in de vorm van bijdragen in werkzaamheden of materiaalkosten voor een bepaald project.

Mogelijke Isis rekeninghouders en Osiris donateurs zijn de publieke sector en bedrijven of instellingen die projecten in Het Groene Woud uitvoeren, die zijn gevestigd in of rond Het Groene Woud of daar medewerkers hebben wonen. Maar ook organisaties die uit ideëel oogpunt een belang hebben in Het Groene Woud of een bepaalde binding met de streek. Andere bedrijven of particulieren die openstaan voor het initiatief, kunnen natuurlijk ook bijdragen aan het project.

Het streven is om jaarlijks een bedrag van minimaal 200.000 euro uit dit fonds te verstrekken aan duurzame projecten in Het Groene Woud.

Op 29 mei 2006 is het officiële startschot gegeven voor Streekrekening Het Groene Woud. Dit ging gepaard met de opening van de eerste Isis Rekeningen door Campina en de Provincie Noord-Brabant. Inmiddels hebben een groot aantal organisaties en bedrijven deze twee partijen gevolgd. Ook neemt het aantal particuliere deelnemers toe. Eind maart 2007 stond het totaal toegezegde spaartegoed op € 29 miljoen. Momenteel staat het rond de € 35 miljoen.

Vanaf januari 2008 kunnen de eerste aanvragen voor bijdragen aan projecten of initiatieven worden ingediend. Hiervoor is een aanvraagformulier opgesteld. Het bestuur van de stichting zal het besluit nemen welke projecten een bijdrage kunnen krijgen. Het 'streekhuis groene woud' zal op basis van de aanvragen een advies aan het bestuur voorbereiden. Projecten dienen in algemene zin een bijdrage te leveren aan de versterking van de kernkwaliteiten van het Groene Woud. Met name zullen innovatieve duurzame projecten worden ondersteund. Hiertoe zal het bestuur jaarlijks een thema vaststellen. Ingediende voorstellen zullen meer kans maken wanneer ze vallen binnen dit thema.

#### 3.9.4 Conclusie

Het idee voor een gebiedsfonds is niet nieuw. De Streekrekening is wel een uitgewerkt en op het eerste gezicht ook succesvol voorbeeld, zoals uit de vele rekeninghouders blijkt. De eerste aanvragen kunnen vanaf januari 2008 worden ingediend. Een bijdrage vanuit het fonds kan ook aanvullend zijn op bestaande regelingen. Ook kan een bijdrage worden verkregen voor projecten die niet binnen bestaande fondsen passen. Streekrekening Het Groene Woud kan daarom als een pilot-project voor Europa gelden.

### 3.10 LANDSCHAPSVEILING IN DE OOIJPOLDER EN HET MERGELLAND

#### 3.10.1 Projectomschrijving

Voor de Ooijpolder (bij Nijmegen) en Mergelland zijn in september 2007 landschapsveilingen georganiseerd waarbij er verscheidene landschapselementen zijn geveild aan particulieren en bedrijven. De catalogusprijs van (het beheer van) 0,4 ha hooiland nabij de Thornsestraat voor de komende 10 jaar bedraagt zo'n 8.000 euro. Een geschoren haag van 180 meter moet bijna 3.000 euro voor 10 jaar onderhoud opbrengen. En een wandelpad met een oppervlak van 1.000 vierkante meter heeft een richtprijs van zo'n 20.000 euro. Er werden ook enkele bomen geveild voor een bedrag van €25. Voor de Ooijpolder bedroeg de gerealiseerde opbrengst van de veiling 120.000 euro. Voor Mergelland 85.000 euro.

#### 3.10.2 Context en ontwikkeling

Vanuit een onvrede met de ontwikkeling van groen door de overheid en de natuurorganisaties is bij Triple E (een kenniscentrum op het gebied van de relatie tussen economie en natuur) het idee van landschapsveiling ontstaan. Hierbij worden landschapselementen geveild zoals een sleedoornhaag, een paddenpoel of een voetgangersbrug. Gezien de prijzen van de landschapselementen zijn bedrijven de voornaamste doelgroep. Vanuit het netwerk van Triple E worden gebieden en grondeigenaren (boeren) in kaart gebracht waar de balans tussen vraag en aanbod van beheer en onderhoud scheef is. In het geval van de Ooijpolder werd de samenwerking opgezocht met 2 boeren, in het geval van Mergelland met 12 boeren. In overleg met de boeren wordt er een lijst met landschapselementen samengesteld die op de veiling wordt aangeboden. De eerste veilingen waren een groot succes. Er staan op het moment 10 veilingen op stapel.

#### 3.10.3 Arrangement

Met de veiling tracht men met privaat geld het tekort vanuit de overheid op te heffen. Omdat er sprake is van particulier geld wordt voorkomen dat de regels van de EU ten aanzien van staatssteun door de overheid, van toepassing zijn. Tegelijkertijd brengt het burgers zowel dichterbij natuur- en landschapsbescherming als bij de agrarische beheerder. Anders dan bij geld doneren aan een fonds waarbij het in een grote pot belandt, is het idee achter landschapsveiling dat het geld geormerkt is en men dus precies weet wat er met het geld gebeurt. Voor de grondeigenaren (boeren) is het ook aantrekkelijk om aan de landschapsveiling mee te doen. Anders dan bij subsidieregelingen zitten er aan de landschapsveiling geen ingewikkelde regels. Voor de koper van een landschapselement zijn er commerciële voordelen aan het 'aanschaffen' van een landschapselement. Ten eerste geeft het je

(als bedrijf) een groen gezicht. Het werkt hier als marketinginstrument. Ten tweede zijn schenkingen aan een (erkend) goed doel fiscaal aftrekbaar.

De veiling werkt verder vergelijkbaar met een normale veiling. Men biedt op een landschapselement dat in een catalogus is geprijsd. Heeft men het landschapselement 'gekocht', dan wordt een contract getekend tussen de koper, de beherende boer en een intermediair. Hierin wordt vastgelegd welke beheersactiviteiten de boer zal verrichten, welke vergoeding hij krijgt en welke mogelijkheden de koper heeft. Met de aankoop blijft de grond dus wel in bezit van de boer, maar met het onderhoud van het landschapselement wordt de investering in het landschap direct tastbaar. Via onder andere Via Natura en Instandhouding Kleine Landschapselementen (IKL) worden de contracten met de 'kopers' en het beheer geregeld. In sommige gevallen staat er een tegenprestatie tegenover het 'kopen' van een landschapselement. Het gaat dan om zaken als een cursus over de paddenpoel door een boer. Er wordt in ieder geval een dag per jaar georganiseerd waarop men naar het geveilde landschapselement gaat. Daarnaast wordt men op de hoogte gehouden van de staat van het landschapselement met behulp van een nieuwsbrief.

#### 3.10.4 Conclusie

Landschapsveiling is een arrangement voor het onderhoud en beheer van landschapselementen. Het idee achter de landschapsveiling is dat er een win-win situatie is voor bedrijven die investeren in groen. Daarnaast brengt het mensen dicht bij de natuur doordat het geld geormerkt is en is hetgeen waar in geïnvesteerd is tastbaar. Je zou er als het ware elke dag even langs kunnen gaan.

### 3.11 ZORGLANDGOEDEREN

#### 3.11.1 Projectomschrijving

De Dienst Landelijk Gebied is begonnen met een pilotproject om drie Zorglandgoederen te ontwikkelen.

Een zorglandgoed is een nieuw landgoed met een dubbele functie: zorg en groen, waarbij de groene functie de zorgfunctie ondersteunt. Natuur en ruimte dragen bij aan zorgconcepten als: opvang met therapie, dagbesteding bij zorgboeren op het landgoed, in een pleeggezin op het landgoed wonen, een retraiteoord voor mensen met een burn-out, of gedragstherapie met paarden. Daarnaast is vermeerderen van de hoeveelheid openbaar, toegankelijk groen en het verbeteren van de groene kwaliteit een tweede doelstelling van DLG. Bij voorkeur wordt de groenambitie binnen dit arrangement niet volledig en alleen door de overheid betaald.



Van de veertien mogelijk kansrijke locaties voor zorglandgoederen heeft het Ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) er 3 goedgekeurd. Het gaat hier om Amstelscheg vlak buiten Amsterdam, het voormalige militaire terrein Stegerveld bij Ommen en de Haaglanden bij Delft. DLG heeft er voor gekozen om de pilot direct te starten in plaats van deze geheel van te voren uit te denken. Het project is gestart, maar nog wel in een ontwikkelingsfase. Geen van de zorglandgoederen is volledig gerealiseerd of al in functie.

### 3.11.2 Context/Ontwikkeling

DLG is de trekker van dit programma, en ook de programmamanager is hier werkzaam. DLG wil met de drie pilots vooral kennis vergaren over hoe je goede samenwerkingsafspraken tussen verschillende partners kan maken die gezamenlijk het zorglandgoed gaan ontwikkelen en exploiteren. Voor DLG is het project Zorglandgoederen een mogelijkheid om zich te profileren als ontwikkelbedrijf. Voor LNV is het belangrijk dat door middel van dit project nieuw toegankelijk groen wordt gerealiseerd, landschappelijke kwaliteit wordt behouden of zelfs verbeterd, en dat een bijdrage wordt geleverd aan plattelandsontwikkeling.

De zorginstelling moet overigens wel reguliere, publieke zorg aanbieden: er wordt niet gezocht naar puur private zorgaanbieders. De zorg op zorglandgoederen is gericht op patiënten voor wie het goed zou zijn even uit de maatschappij te zijn. Dit in tegenstelling tot de doelgroep van enkele zorginstellingen op het Hart van de Heuvelrug, waarvoor het - aldus de zorgverleners - juist goed zou zijn dichter bij het stadse leven te geraken om weer kennis te maken met de maatschappij.

### 3.11.3 Arrangement

Door de zorg- en de groen functie slim te combineren wordt het mogelijk om groen te laten ontwikkelen en beheren door particuliere partijen. Groen kan zichzelf in dit arrangement terug verdienen doordat verzekeraars en patiënten bereid zijn te betalen voor zulke aantrekkelijke zorginstellingen. Tegelijkertijd wordt waar nodig ook ruimte gemaakt om nieuw te bouwen om de kosten te kunnen verevenen, net als bij het project Hart van de Heuvelrug. Er wordt dus gezocht naar investeerders voor rood, en naar eigenaren en exploitanten voor de grond en het beheer van het zorglandgoed. Innovatief maar mogelijk ook problematisch is de samenwerking die nodig is tussen verschillende partners om het landgoed te kunnen ontwikkelen en exploiteren.

Het idee achter dit arrangement is dat een investeerder (bijvoorbeeld een woningcorporatie), zorginstelling, terreinbeheerder en private partijen gezamenlijk afspraken maken over het eigendom en de

functie van het landgoed. De programmamanager heeft de partijen slechts bij elkaar gebracht. De drie verschillende pilotprojecten kennen alle drie een zeer verschillend arrangement.

### **Haaglanden**

Deze locatie ligt in Zuid-Holland ten zuiden van Delft. Twee ingrediënten gaven samen aanleiding tot de ontwikkeling van dit landgoed. Het stadsgewest had gehoord van het concept zorglandgoed. Tegelijkertijd was er een particuliere boer die geen opvolger had voor zijn bedrijf, maar dat wel graag een goede bestemming wilde geven na zijn pensioen. Deze twee partners hebben elkaar gevonden met behulp van DLG. De boer overweegt nu om een gedeelte van zijn productiegrond om te zetten in natuur. Tegelijkertijd zijn enkele zorginstellingen geïnteresseerd om deze gronden te gaan exploiteren. Een woningbouwcorporatie is voornemens om een stukje van de grond te bebouwen. Dit laatste levert de nodige middelen op om het zorglandgoed te ontwikkelen. De grond blijft hoogstwaarschijnlijk gewoon in handen van de boer.

### **Stegeveld**

Stegeveld is een voormalig militair terrein. Er staan 8 bunkers, waarin voorheen explosieve materialen werden bewaard. LNV werd gevraagd door het ministerie van Defensie om een nieuwe bestemming te zoeken voor dit gebied en heeft gekozen voor de bestemming zorglandgoed. De Provincie zit omhoog met een aantal cliënten waarvoor het goed zou zijn als zij even weg zouden zijn uit de maatschappij. Mede daarom is zij geïnteresseerd in het concept zorglandgoed en bereid gevonden (als geldschietter) de bijbehorende gronden aan te kopen voor landbouwprijzen. Een zorginstelling zou het gebied vervolgens kunnen exploiteren. Overigens zijn ook andere private partijen betrokken bij de exploitatie van deze locatie: het klimaat in de bunkers blijkt bijzonder geschikt voor het laten rijpen van worsten en kazen. De stichting Biantas laat cliënten van de zorginstellingen zien hoe dat proces inwerking gaat. Ook hier hebben de betrokken partners elkaar gevonden via DLG en maken zij momenteel afspraken over de ontwikkeling en het beheer.

### **Amstelscheg**

Amstelscheg is een locatie aan de rand van Amsterdam waar een zorglandgoed wordt ontwikkeld. DLG heeft hier een stukje grond, waarvoor de omliggende boeren geen belangstelling hebben. Daarnaast heeft ook de gemeente Amsterdam in dit gebied enkele kavels in handen. Idee is nu om een stichting in het leven te roepen waar een woningbouwcorporatie en een zorginstelling samen lid van zouden zijn: deze stichting zou vervolgens de grond gaan exploiteren. De gemeentelijke grond

wordt niet verkocht maar blijft in erfpacht. DLG denkt nog na of zij ook zitting zal nemen in de stichting of haar gronden zal verkopen aan de stichting.

Bij sommige van de arrangementen wordt ook nog contact gezocht met weer andere private partijen zoals het Leger des Heils en andere zorgverleners: zij zijn misschien in de toekomst bereid mee te betalen aan de ontwikkeling of het beheer van het zorglandgoed als blijkt dat hier patiënten van hun kunnen worden opvangen.

#### 3.11.4 Conclusies

Funcatiekoppeling levert hier (mogelijk) positieve resultaten op voor de ontwikkeling van groen. We hebben het hier echter over een pilot die in ontwikkeling is, waarvan nog geen resultaten genoemd kunnen worden. Ook de ontwikkelende partijen zijn nog niet bekend. In de praktijk moet dus blijken of de gedeelde belangen voldoende zijn om de noodzakelijke samenwerking aan te gaan. Het vormgeven van de samenwerking en het organiseren van verantwoordelijkheden met betrekking tot beheer en eigendom vereist goed procesmanagement. Waar het groen precies wordt terug verdiend, is in dit stadium nog niet geheel duidelijk. Wie het groen precies toekomt ook niet. Maar desalniettemin is het een zeer interessant arrangement waarin op een slimme manier gebruik wordt gemaakt van private partijen en de kansen voor verbetering van groene kwaliteit vergroot worden. De ontwikkelingen tot nu toe geven aanleiding genoeg om het vervolg van dit proces te volgen.

## 4. CONCLUSIE

### 4.1 HUIDIGE FOCUS IN DE DISCUSSIE: WAT ER NIET GOED GAAT EN PRIVAAT INITIATIEF

Er zijn talrijke rapporten en onderzoeken waaruit blijkt dat de waarde van groen algemeen wordt onderschreven en dat er goede plannen zijn voor uitbreiding en bescherming van natuur en landschap. De ontwikkeling van 20 Nationale Landschappen in de Nota Ruimte is hier een voorbeeld van. Uit de analyses en onderzoeksrapporten die gaan over de ontwikkeling van groen in en om de stad blijkt echter keer op keer dat de realisatie van groen achterblijft bij onze ambities. Het gaat niet goed genoeg. De oorzaken worden algemeen onderkend en zijn vele malen benoemd. De lage prioriteit van groen op de politieke agenda en geringe opbrengstpotentie van groen zijn hierin steeds terugkerende elementen.

Het uitbezuinigen van groenvoorzieningen in VINEX wijken is een veelgenoemd voorbeeld in het illustreren van de problematiek. Ontwikkelaars beloven van alles, maar als het erop aan komt zijn de groenvoorzieningen de eerste voorzieningen die moeten verdwijnen. Immers ze leveren nauwelijks iets op, zo is de gedachte. Bovendien is de taakstelling van de ontwikkelaar daar nu juist niet op gericht. Er moeten woningen worden gebouwd. En gemeentes hebben het nakijken, want de ontwikkelaar moet toch worden betaald. Een logische reflex op deze ontwikkeling is aandringen op een daadkrachtiger optreden van de overheid. De overheid zou kaders moeten stellen, de realisatie van groenvoorzieningen contractueel moeten regelen en ontwikkelaars ook daadwerkelijk moeten sanctioneren als zij de afspraken over groen niet nakomen. Op deze manier komt de 'markt' er niet onderuit en worden de groendoelstellingen bereikt. Een sterk regulerende overheid dus.

In de discussie over wat er niet goed gaat en wat mogelijke oplossingen zijn om groen te realiseren wordt in onze ogen voornamelijk gekeken naar de rol van ontwikkelaars. Rood-voor-groen oplossingen staan daarin veelal centraal. Rood staat hier voor bebouwing en groen voor de groene omgeving. De rood voor groen aanpak heeft twee kenmerken. Ten eerste voegen aard en ontwerp van de rode functies zich naar de groen-blauwe omgeving waarin zij worden gesitueerd. Ten tweede dragen de rode functies financieel bij aan de ontwikkeling van de groene omgeving. Deze verevening gaat veelal via de grondexploitatie.

Friso de Zeeuw (2007) maakt in zijn Delftse oratie bijvoorbeeld onderscheid tussen verschillende financiële rood-voor-groen strategieën en geeft tegelijkertijd aan dat de resultaten tot op heden pover te noemen zijn. Het aantal rood-voor-groen-gebiedsontwikkelingen dat van start is gegaan met een

helder concept, een goede businesscase, voldoende draagvlak en een krachtige uitvoeringsorganisatie, blijft minimaal. Als positieve elementen noemt hij dat de provincies ten aanzien van rood-voor-groen een meer ontwikkelingsgerichte houding zijn gaan aannemen en dat de markt en de milieu en natuurbeweging elkaar steeds beter weten te vinden.

Wij bepleiten een verbreding van de focus die kenmerkend is voor de huidige (beleids-)discussie. In de zoektocht naar nieuwe arrangementen adviseren wij de focus te verleggen naar arrangementen met een betrokkenheid van meer, en andere dan de bekende private partijen alleen, zodat bijvoorbeeld ook particulieren of beleggers scherper in beeld komen.

Daarnaast willen wij de aandacht vestigen op arrangementen waarin een sterkere verbinding tussen ontwikkeling en beheer wordt gelegd. Groen zou meer en beter gerealiseerd kunnen worden vanuit een perspectief waarin het niet gaat om bouwen en wegwezen, maar juist om een lange termijn perspectief van waardebehoud en waardeontwikkeling. Daarnaast zien we nu vaak dat de beheerkosten voor overheden een obstakel vormen in het ontwikkelen van groen. Uit ons onderzoek blijkt dat bewoners veel over hebben voor een groene woonomgeving; ook als dit betekent dat ze het groen zelf (deels) financieren en beheren. Er zijn niet alleen maar kosten verbonden met groenontwikkeling en beheer, maar ook opbrengsten. De kunst is om daar een goede koppeling tussen te maken. In de volgende paragraaf gaan we hier nader op in.

## 4.2 NIEUWE ARRANGEMENTEN: VAN PRIVAAT INITIATIEF NAAR PARTICULIER BEHEER

### 4.2.1 Ontwikkelings- en beheer arrangementen

Als we breder kijken dan de bekende rood-voor-groen strategieën, stuiten we op verrassende (soms nieuwe, soms reeds bestaande, maar niet wijd verspreide) arrangementen. De activiteiten van financiële instellingen als ASN en Triodos bijvoorbeeld. Zij creëren succesvolle nieuwe mogelijkheden om te beleggen in groen en duurzaamheid. Ook beleggers kijken anders aan tegen de ontwikkeling van groenvoorzieningen. Bij hen staat een langere termijn horizon centraal, waardoor waardebehoud en waardeontwikkeling een rol gaan spelen in de afweging. In deze visie past ook het eerst ontwikkelen van groen, voordat er huizen gebouwd worden, zoals in Maastricht heeft plaatsgevonden.

Daarnaast hebben particulieren (burgers en maatschappelijke instellingen) vaak een belangrijke invloed bij realisatie en het beheer van groenvoorzieningen. En daar liggen dan ook volop kansen. Het gaat hierbij soms, maar lang niet altijd om privaat initiatief. Zeker zo vaak gaat het om particulier initiatief en/of om particulier beheer. De plekken die in het kader van dit onderzoek onderzocht zijn illustreren dit. Neem bijvoorbeeld de wijk Rozendaal in Leusden, waar burgers al sinds de jaren ze-

ventig een belangrijke rol spelen bij de realisatie en het beheer van groenvoorzieningen in hun buurt. Daarnaast zorgen zij als bewoners ook gezamenlijk voor het beheer van andere voorzieningen als een zwembad en een tennisbaan.

In het project EVA-Lanxmeer bestaat een zelfde soort arrangement: bewoners werden hier al bij de ontwikkeling van de wijk en het groen betrokken. Op zichzelf geeft dat nog geen garantie voor het daadwerkelijk realiseren van groenambities, maar omdat de bewoners ook mandelig eigenaar van een groot deel van de groene buitenruimte zijn, verandert dat. Zij hebben een juridische grond om de projectontwikkelaar af te rekenen op de realisatie van de afgesproken hoeveelheid groen in de wijk. Dit in tegenstelling tot gang van zaken in veel VINEX-wijken. De bewoners van EVA-Lanxmeer beheren zelf de volledige groene buitenruimte, ook de ruimte die niet in eigendom is van de bewoners. Hierbij kunnen zij hun eigen groene hart ophalen: de bewoners delen een voorkeur voor een ecologische levensstijl die zij goed kwijt kunnen in het groenbeheer van de wijk. Hier wordt op een goede manier gebruik gemaakt van het enthousiasme in de samenleving om onze groenambities te realiseren.

In Utrecht hebben de bewoners rondom een plantsoen zelf het initiatief genomen om het beheer daarvan op zich te nemen. In tegenstelling tot EVA-Lanxmeer, waar de bewonersstichting zelf beschikt over het budget dat de gemeente al heeft gereserveerd voor het groenbeheer in de wijk, nemen de Utrechtse bewoners zelf alle kosten voor het beheer van het plantsoen op zich. De gemeente heeft voor de ontwikkeling van het plantsoen destijds een apart contract gesloten met de bewonersstichting en de kosten daarvoor wel gedragen.

In het Hart van de Heuvelrug hebben 17 partijen van alle bestuurlijke niveaus samen met private partijen afspraken gemaakt over de integrale ontwikkeling van dit natuurgebied. Door te schuiven met kavels ontstaat meer groen dan rood: een doelstelling waar alle partijen zich aan hebben geëngaat middels een Raamovereenkomst. Zorginstellingen verplaatsen meer naar de steden, zodat hun huidige terreinen omgevormd kunnen worden tot natuurgebied. De ontwikkelingen rondom zorglandgoederen gaan hierop door. Het uitgangspunt is hier dat de overheid niet alleen en niet als enige betaalt voor het realiseren van de groene ambities.

Kortom: de onderzochte cases hebben een uiteenlopend en divers beeld opgeleverd van arrangementen die kansrijk zijn om op een goede manier groen te ontwikkelen en te beheren. In Tabel 2 staan de arrangementen per onderzocht project kort samengevat.

Tabel 2: Typering van arrangementen

PROJECT	FOCUS	ARRANGEMENT
Rozendaal Leusden	Beheer	Groenstichting bestuurd door bewoners die naast groen ook aantal andere voorzieningen beheert. Gemeente doet financiële bijdrage in de vorm van bedrag per m2 groen. Bewoners hebben verplichte maandelijkse bijdrage.
Céramique, Maastricht	Ontwikkeling	Ontwikkeling van woonwijk waarbij eerst het groen en daarna het rood werd ontwikkeld. Groen werd voor symbolisch bedrag overgedaan aan de gemeente die het beheer van het publieke groen verzorgt.
Van Hogendorpstraat, Utrecht	Beheer	Plantsoen is ontwikkeld door de gemeente. Beheer wordt gedaan door buurtbewoners die hier zelf ook voor betalen. Geen gemeentelijke bijdrage voor beheer.
Eva Lanxmeer, Culemborg	Ontwikkeling en Beheer	Bewonersvereniging heeft samen met de gemeente en projectontwikkelaar de wijk ontworpen in een projectgroep. Beheer van het groen gaat via stichting Terra Bella die over het gemeentelijk groenbudget voor deze wijk beschikt dat gebaseerd is op een jaarlijks in te dienen beheerplan.
Golfresidentie Dronten	Ontwikkeling en Beheer	Projectontwikkelaar heeft ontwikkeling van dit privéterrein zelf gedaan. Beheer doet de bewonersvereniging op basis van service-kosten zelf. De gemeente draagt niets bij aan het groenbeheer.
Hart van de Heuvelrug	Ontwikkeling	17 partijen, zowel publiek als privaat hebben zich verenigd in een platform om te komen tot integrale gebiedsontwikkeling van dit terrein. Binnen clusterovereenkomsten tussen partijen wordt geschoven met functies en gebieden. Zowel vierkante meters als kosten worden via groen-voor-rood principe vereffend.
Landgoed Wittenoord Renswoude	Ontwikkeling/beheer	Private ontwikkeling van groen door rood waarbij het beheer van zowel het privégroen als het publiektoegankelijke groen privaat gefinancierd en beheerd wordt
Chassé park, Breda	Ontwikkeling/beheer	Vereniging gezamenlijke beheersbelangen Chassé park en Stichting beheersbelangen Chassé park waarin bewoners en kantooreigenaren samen het additionele beheer regelen en financieren
Het Groene Woud	Ontwikkeling	Fonds gevoed door bijdrage financiële instelling, rente afdracht rekeninghouders en donaties. Partijen kunnen projectaanvragen indienen. Fondsbestuur besluit hierover.
Landschapsveiling Ooijpolder en Mergelland	Beheer	Private financiering via veiling voor privaat beheer van landschapselementen
Zorglandgoederen	Ontwikkeling	3 pilotprojecten waar groen en zorgfunctie aan elkaar worden gekoppeld. Grondeigenaren, zorginstellingen, woningstichtingen en ontwikkelaars worden door DLG met elkaar in contact gebracht –al dan niet in stichting-om zorg in een groene omgeving aan te bieden.

Uit de onderzochte voorbeelden blijkt dat particulieren een significante rol kunnen spelen in arrangementen voor ontwikkeling en beheer van groen. Belangrijk is wel om deze betrokkenheid goed te organiseren. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden, zoals een beheerstichting. Daarnaast blijkt dat eigenaarschap (dat verschillende vormen kan aannemen) kan bijdragen aan succesvolle realisatie en beheer van groenvoorzieningen. (Toekomstige) bewoners willen graag eigenaar worden van een gedeelte van de openbare ruimte en zijn er veelal toe bereid voor te betalen. Eigenaarschap is echter geen noodzakelijke voorwaarde.

We zien ook dat de financiering vanuit de overheid veelal verschilt tussen de arrangementen. Daar waar sommige gemeenten besluiten een soort van “wijkgebonden budget voor groenbeheer” over te hevelen aan bewonersverenigingen, weigeren andere gemeenten dat en wordt de financiering overgelaten aan de bewoners zelf. Afhankelijk van het type project en de bewoners is dat ook te verkopen. Op de golfresidentie Dronten lijkt dit haalbaar, maar in bijvoorbeeld het Chassé park niet.

Naast arrangementen waarin particulieren een belangrijke rol spelen zijn er ook arrangementen onderzocht waarin private partijen een belangrijke rol spelen of hebben gespeeld. Streekrekening Het Groene Woud loopt bij de ASN bank en in Céramique heeft de betrokkenheid van beleggers er mede voor gezorgd dat er vanuit een lange termijn perspectief naar groenontwikkeling en –beheer werd gekeken.

Het is niet alleen van belang om aandacht te hebben voor de kansen van de arrangementen. Aan de arrangementen zijn ook risico's verbonden. De toewijding voor een bepaald arrangement hangt aan mensen en daarmee hangt ook de continuïteit van het arrangement van mensen af. Wat gebeurt er bijvoorbeeld als de rekeninghouders van de ASN bank massaal besluiten om naar een andere bank te gaan? Bewoners kunnen verhuizen en daarmee kan ook de betrokkenheid en het enthousiasme voor een arrangement veranderen. Dit risico blijkt zich in de wijk Rozendaal minimaal voor te doen, omdat het voorzieningenniveau en de kwaliteit van de groene omgeving juist belangrijke vestigingsfactoren zijn voor nieuwe mensen. In EVA-Lanxmeer daarentegen zijn er wel kleine aanwijzingen dat de eerste generatie bewoners wat enthousiaster is dan de nieuwe generatie.

Een ander risico dat speelt, is de weigering van (nieuwe) bewoners om mee te betalen. In de onderzochte projecten is dit ook regelmatig aan de orde. Dit risico kan in de praktijk ondervangen worden door een bepaling in het koopcontract op te nemen die iedere bewoner tot een bijdrage verplicht. Een constructie die in een aantal projecten ook daadwerkelijk wordt toegepast. Een mogelijk risico is ook dat een stichting zich dusdanig professionaliseert dat deze als zelfstandige eenheid los van de bewoners gaat opereren.



Een laatste risico dat we hier willen adresseren is de commerciële haalbaarheid van bepaalde ontwikkelingen. In bijvoorbeeld de golfresidentie waren hiermee geen problemen, maar in Wittenoord lijkt de haalbaarheid onder druk te staan, ondanks het fiscale voordeel via Natuurschoonwet en gunstige hypotheekrente. De verkoop van kavels valt tot op heden tegen. De kosten van verplichtingen met betrekking tot het onderhoud van het groen op het gehele landgoed en de mogelijke boetes die er kunnen volgen indien er niet aan de verplichtingen wordt voldaan lijken hier in combinatie met overige overheidseisen met financiële implicaties de voornaamste oorzaken van. Er moet immers ook al een aanzienlijk bedrag voor de kavel zelf worden betaald.

Overigens moeten veel arrangementen zich natuurlijk nog bewijzen op de lange termijn. Pas dan wordt duidelijk of en hoeveel extra groen er is gerealiseerd met behulp van de arrangementen in Hart van de heuvelrug en de Zorglandgoederen. Ook kunnen we pas op langere termijn bezien of de waarde van woningen in de onderzochte wijken gestegen is.

#### 4.3 AANBEVELINGEN

Er zijn in de praktijk veel inspirerende voorbeelden te vinden van particulier en privaat initiatief die bij kunnen dragen aan het realiseren van de groenambities. Dit onderzoek heeft een aantal van deze arrangementen belicht. De arrangementen verschillen onder meer qua schaal en plaats. Soms betreft een arrangement een plantsoen in de stad, soms betreft het arrangement een grote ontwikkeling om de stad of ook buiten de stad. De meeste arrangementen lenen zich beter voor nieuwe projecten, maar bepaalde arrangementen zoals de financiële arrangementen streekrekening en landschapsveiling kunnen ook prima worden toegepast in bestaande projecten.

In dit onderzoek hebben we teruggekeken. Het is ook interessant vooruit te kijken en nader onderzoek te doen naar toepassing van deze arrangementen in grootschalige lopende en/of nieuwe gebiedsontwikkelingen, zoals Bloemendalerpolder, Haarlemmermeer en het Groene Hart. Waarom zou de introductie van een beheerstichting (of misschien wel meerdere per wijk) in deze projecten niet tot een betere groenkwaliteit kunnen leiden? Hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor mede-eigenaarschap van bewoners van de openbare ruimte. Zou dat een bruikbaar arrangement zijn voor de ontwikkeling van de seniorenstad op Schokland? En: waarom geen arrangement a la de streekrekening voor het Groene Hart? Nader onderzoek naar kansen en bedreigingen van en ontwerpeisen voor toepassing van deze arrangementen in nieuwe en/of lopende gebiedsontwikkelingen is ons inziens interessant. Wij raden verder aan om de ontwikkeling en beheer van blauwe functies bij dit verdere onderzoek te betrekken. Waarom zouden dergelijke arrangementen ook niet voor ontwikkeling en beheer van water kunnen gelden?

Het zou tevens interessant zijn om de vraag naar groene wijken te onderzoeken en daarbij de betalingsbereidheid voor groen in de woonomgeving te meten. Dat geldt ook voor de bereidheid van mensen om verantwoordelijkheid te willen nemen voor het groenbeheer. Zo blijkt dat de gemeente Utrecht tal van groenbeheer-projecten voor particulieren heeft lopen. Vraag is of dat ook in andere gemeentes succesvol verloopt. De bewoners van EVA-Lanxmeer gaven aan dat vroegtijdige betrokkenheid bij de ontwikkeling van het groen in de wijk de bereidheid om te betalen voor het groen en ook de verantwoordelijkheid te nemen voor het beheer enorm heeft vergroot. Vroegtijdige betrokkenheid lijkt dus een succesfactor te zijn.

De beschreven arrangementen brengen allerlei nieuwe vragen met zich mee voor de rol van de overheid. Onder welke voorwaarden wil de overheid initiatieven, waarbij private of particuliere partijen taken ten aanzien van groenvoorziening overnemen die lange tijd aan de overheid waren voorbehouden, faciliteren? En als de overheid voor het stimuleren van dergelijke initiatieven kiest op welke manier dan? Is daarvoor bijvoorbeeld financiële ondersteuning nodig of verandering van eigendomsverhoudingen? Daarnaast komen allerlei vragen op over de rol- en taakverdeling tussen overheid en bij het arrangement betrokken partijen. Hoe wordt omgegaan met de ordehandhaving op particulier beheerde, maar semi-openbare ruimtes zoals landgoederen? En wanneer mag de gemeente ingrijpen als de beheerders van een plantsoen waar ze zelf ook voor betalen er een puinhoop van maken? Tenslotte brengen de arrangementen ook vragen met zich mee over toegankelijkheid en exclusiviteit van de openbare ruimte. In Leusden bijvoorbeeld is het de bewoners toegestaan om 1 introductie gebruik te laten maken van de wijkvoorzieningen. Wat zijn daar eigenlijk juridische gronden voor? En wie controleert dat? Vinden overheden dit een wenselijke ontwikkeling?

Wij bevelen aan bovenstaande vragen mee te nemen in verder onderzoek naar ontwikkeling en beheer met private en particuliere inbreng.

## LITERATUUR

Bureau Stedelijke Planning(2003-a), 'Beheerconstructies van de openbare ruimte', via [www.stedplan.nl](http://www.stedplan.nl)

Bureau stedelijke planning, (2003-c), 'Effectief beheer van de openbare ruimte, Ontwerp, participatie gebruikers en constructie', via [www.stedplan.nl](http://www.stedplan.nl)

CLM (februari 2007), 'Drie keer rood voor Rood/Groen' in *Landwerk*

Gemeente Culemborg (2007), Mandeligheid en Terra Bella: Vernieuwende concepten van Groenbeheer, zie [www.culemborg.nl](http://www.culemborg.nl)

Kurstjens, P. (mei 2004), 'Innovatie bij ontwikkelingsplanologie van landelijk gebied bij steden' in *Building Business*

Lohof, S. & A. Reijndorp (2006), *Privé Terrein: privaat beheerde woondomeinen in Nederland*, Rotterdam: NAI Uitgevers

Ministerie van VROM (december 2006), 'Met groen meer stad: nieuwe impulsen voor stedelijk groen'.

Ministerie van VROM, (2003), 'Effectief beheer van openbare ruimte, Ontwerp, zeggenschap en organisatie'.

Ministerie van VROM, (2006), 'Ruimte van ons allemaal, Participeren in het beheer van de openbare ruimte'.

Raad voor het Landelijk Gebied (2005), 'Recht op Groen'.

Reinhard, S., Slivis, H. (2007), *Investeren in het Nederlandse landschap: hoe te financieren*, LEI Wageningen. Opdrachtgever LNV

Twijnstra & Gudde (2003), *Best Practices Ontwikkelingsplanologie*, Studie naar vormen van samenwerking tussen overheden, particulieren, marktpartijen en maatschappelijke groepen. Opdrachtgever VROM

Zeeuw, F. de (2007), *De engel uit het marmer*, reflecties op gebiedsontwikkeling, TU Delft 2007

#### *Geraadpleegde bronnen per case*

Rozendaal Leusden

- Website groenstichting Rozendaal Leusden: <http://ez.accuracy.nl>

Céramique, Maastricht

- [www.maastricht.nl](http://www.maastricht.nl)

Van Hogendorpstraat, Utrecht

- [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Eva-Lanxmeer, Culemborg

- [www.eva-lanxmeer.nl](http://www.eva-lanxmeer.nl)
- Samenwerkingsovereenkomst tbv beheer openbare ruimte in de wijk Eva-Lanxmeer te Culemborg, opgesteld 18 september 2004

Golfresidentie, Dronten

- [www.golfresidentiedronten.nl](http://www.golfresidentiedronten.nl)

Hart van de Heuvelrug

- [www.Hartvandeheuvelrug.nl](http://www.Hartvandeheuvelrug.nl)
- [www.provincie-utrecht.nl](http://www.provincie-utrecht.nl)
- Informatiefolder van het Platform Hart van de Heuvelrug: "Naar een sterker Hart van de Heuvelrug"
- Gebiedsvisie platform Hart van de Heuvelrug: "Schaken op de Heuvelrug: speelveld en openingsspel"

Landgoed Wittenoord, Renswoude

- [www.landgoedwittenoord.nl](http://www.landgoedwittenoord.nl)
- [www.groendoorrood.nl](http://www.groendoorrood.nl)

#### Chassé Park, Breda

- [www.chasse-park.nl](http://www.chasse-park.nl)
- [www.kei-centrum.nl](http://www.kei-centrum.nl)
- Bureau Stedelijke Planning, (2003), Beheerconstructies van de openbare ruimte
- Bureau Stedelijke Planning, (2003), Chassé park Breda

#### Het Groene Woud

- Website Streekrekening Het Groene Woud: <http://www.streekrekeninghetgroenewoud.nl>

#### Landschapsveiling Ooijpolder en Mergelland

- [www.groenegoededoelen.nl](http://www.groenegoededoelen.nl)
- [www.natuurbeheer.nl](http://www.natuurbeheer.nl)

#### Zorglandgoederen

- [www.dienstlandelijkgebied.nl](http://www.dienstlandelijkgebied.nl)

## GESPRESKSPARTNERS

### Rozendaal Leusden

- Nico den Besten, beheerder wijk Rozendaal
- Karina Kempkes, gemeente Leusden

### Céramique, Maastricht

- Ed Loyens, betrokken ontwikkelaar vanuit Vesteda

### Van Hogendorpstraat, Utrecht

- Dhr Burger, bewoner

### Eva-Lanxmeer, Culemborg

- Tanja van Rossum, Beleidsmedewerker Ingenieursbureau & Beheer, Gemeente Culemborg en een woordvoerder van stichting EvA.

### Golfresidentie, Dronten

- Jasper Eshuis, post-doc onderzoeker Erasmus Universiteit

### Hart van de Heuvelrug

- Carolien Schippers, programmamanager Hart van de Heuvelrug

### Landgoed Wittenoord, Renswoude

- Serge Calon van Groen door Rood BV

### Chassé Park, Breda

### Het Groene Woud

- Désiré van Laarhoven, projectleider Streekrekening Het Groene Woud
- Peter van Oers, gemeente Boxtel

### Landschapsveiling Ooijpolder en Mergelland

- Olivier van der Schroeff van Triple E, kenniscentrum voor vraagstukken op snijvlak van natuur economie en beleving.

### Zorglandgoederen

- Carla Roghair, programmamanager Zorglandgoederen DLG