



Diana de Jong



Sanne Uiterwaal



Rob van Kalmthout



Diederik van Hoogstraten

Drie vragen over Natuurverkenning 2011

door Arie Grevers

**Duurzame natuurontwikkeling. Wat is dat en hoe
verhoudt 't zich tot de ruimtelijke activiteiten en
ambities van de mens? Tegen deze achtergrond
spraken medewerkers van het Planbureau voor
de Leefomgeving met vertegenwoordigers van de
vastgoedsector. Aanleiding voor de bijeenkomst
is het beleidsadviesrapport in wording:
Natuurverkenning 2011.**



Maarten Hajer

De toekomst voorspellen kan niemand. Maar je kunt wel denkrichtingen formuleren die het inzicht in ontwikkelingen van morgen verbeteren. Dat doet het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) in opdracht van de rijksoverheid voor de natuur elke vier jaar in Natuurverkenningen, adviesrapportages voor de ambtelijke top en de regering over de ruimte die de natuur kan krijgen bij de inrichting van Nederland. In november verwacht het PBL de Natuurverkenning 2011 (zie kader) te kunnen presenteren, een denkraam over natuurontwikkeling tot 2040. Maar voor het zover is wil de organisatie graag klankborden met stakeholders om tot een duurzame visie te komen waarin

het geluid van marktpartijen doorklinkt. Om die reden is een select gezelschap uit de wereld van bouw en vastgoedontwikkeling uitgenodigd voor een gesprek onder voorzitterschap van PBL-directeur Maarten Hajer. Hij werd gesecondeerd door Rijk van Oostenbrugge, projectleider van Natuurverkenning 2011. Uit de vastgoedwereld schoven aan: Diana de Jong (directeur Gebiedsontwikkeling bij Bouwfonds Ontwikkeling), Sanne Uiterwaal (manager vastgoedstrategie bij de Alliantie), Rob van Kalmthout (directeur Stedelijke Ontwikkeling Proper-Stok) en Diederik van Hoogstraten (directeur Ballast Nedam Sustainability Services).

1. Focus op 2040?

Maarten Hajer: "Op welke wijze is de vastgoedsector bezig met 2040? En hoe speelt de natuurontwikkeling daarin een rol? Of is dat een jaartal ver voorbij de horizon van vandaag?"

Rob van Kalmthout: "2040 is erg ver weg voor een sector die zeer zwaar getroffen is door de crisis en in een fase zit van overleven en zichzelf opnieuw uitvinden. Neemt niet weg dat een aantal thema's uit de Verkenning een rol speelt bij die heroriëntatie. Wij hebben die thema's verwoord in de publicatie *En nu de Stad*. We zien zeker kansen voor nieuwe coalities in met name de overgangsgebieden tussen stad en land. Maar dan coalities die willen werken aan de oplossing van gezamenlijke problemen door ze intelligent te verknopen aan nieuwe kansen. Bijvoorbeeld: door uitruil van grondposities die essentieel zijn voor natuurontwikkeling tegen ontwikkelrechten in de stad. De gedachte die doorklinkt in de verkenning is toch een beetje dat onze sector uit winsten een financiële bijdrage kan leveren aan natuurontwikkeling. Die gedachte is achterhaald."

Sanne Uiterwaal: "De focus ligt bij ons rond de 2020/2030 met een doorkijk naar 2050. We verwachten dat de trek naar de stad een trend is waarop je beleid voor de nabije toekomst kunt enten. Natuur en recreatie vormt een belangrijk onderdeel in het realiseren van kwalitatieve woonomgevingen in en om de stad. Het heeft daarbij een maatschappelijke en markttechnische meerwaarde. Wij zien kansen in de samenwerking met andere partijen voor een stuk synergie in gebiedsontwikkelingen. Dat betekent: natuur invoegen in stedelijke herstructurering en ontwikkelingen aan de stadsranden en anderzijds vanuit de natuurhoek processen niet direct lamleggen omdat er uitgerekend op de bouwlocatie een bijzondere varensoort is gevonden. Dus elkaar versterken in plaats van elkaar de tent uitvechten. Ik zie ook kansen voor uitruil van aangekochte gronden in de buitengebieden tegen kansrijke ontwikkelingslocaties binnen de grenzen van de steden."

Diederik van Hoogstraten: "Het wordt nooit meer zoals het was. Je kunt niet meer de gebieden simpelweg dichtrekenen met woningen. In de toekomst spelen – los van de termijn waarover je spreekt – volgens ons andere paradigma's een rol. Wij zien dat langs vier lijnen verlopen: andere financieringsstromen, kleinere, meer flexibele plannen maken, klant/eindgebruiker

centraal, dus vraaggestuurd in plaats van aanbodgestuurd en ten slotte zoeken naar nieuwe samenwerkingsvormen. Het gaat in de toekomst om systeemdenken. Wie de samenhang ziet tussen alle componenten die met een gebiedsontwikkeling te maken hebben, trekt aan het langste eind. Breng mobiliteit, recreatie, economische aantrekkingskracht, leefbaarheid, waardeontwikkeling, langjarig commitment, duurzaamheid en natuur onder één paraplu en ontwikkel daarvoor systemen. We hebben beleidsmakers nodig die dat begrijpen en de markt uitdagen met systemen te komen. Een mooi voorbeeld is de tunnel bij Maastricht. Daar heeft de opdrachtgever gekozen voor zo'n integrale aanpak. Een paar honderd miljoen euro aan nieuwe infrastructuur bewerkstelligt dat stadsdelen die voorheen strikt gescheiden waren een hechte eenheid gaan worden. Dat vertegenwoordigt een economische waarde en dat moet je meenemen in je kostenraming. Ik zie die gedachtegang van de integrale aanpak het meest tot zijn recht komen in wat in de Verkenning beschreven staat bij *Beleefbare Natuur*."

Diana de Jong: "Wat wij neerzetten aan vastgoed staat er doorgaans over honderd jaar nog. In dat licht is het niet te veel gevraagd een visie te hebben voor de komende dertig jaar. Ik vind die problemen rond de plancapaciteit niet zo relevant. Dat los je op door een bovenregionale aanpak, waarvoor de Nota Ruimte al aanzetten geeft. 2040/2045 markeert voor de vastgoed sector een belangrijke wending. Want tot dan groeit volgens het CPB en het EIB het aantal huishoudens nog met een miljoen. Daarna vlakt de groei af. We hebben dus nog één keer de kans om iets moois neer te zetten. Tot die tijd kunnen we elk jaar nog gemiddeld vijfenvijftigduizend nieuwe woningen bouwen. Verder gaan mensen langer wonen in hetzelfde huis. We zullen dan toch moeten denken in flexibele concepten. De vraag naar levensloopbestendige woningen zal groeien. Duurzaamheid, energieverbruik, leefomgeving, recreatie en ontspanning worden nog belangrijker bij afwegingscriteria van de woonconsumenten. Natuur speelt daarbij, naar mijn vaste overtuiging, een belangrijke rol. De tijd dat woonconsumenten in de rij stonden bij alles wat wij deden, is definitief voorbij. Zij bepalen uiteindelijk wat wij moeten maken. Zonder nieuwe coalities gaat dat niet lukken. Daar liggen dus kansen voor natuurontwikkeling." >>

2. Rol omgeving woning?

Maarten Hajer: "Ik beluister in jullie verhalen toch een eigenaardige paradox. Doordat de vastgoedmarkt in 2008 een geweldige optater heeft moeten incasseren, zijn er kansen ontstaan voor meer aandacht voor natuur in de gebouwde omgeving. En verder hoor ik dat de kwaliteit van de leefbaarheid niet alleen in de woning zit, maar ook in de natuurlijke omgeving van die woning." Diana de Jong: "Zeker. Juist de beleving van de omgeving wordt in toenemende mate een verkoopargument."

Sanne Uiterwaal: "Ik vind wel dat de overheid daarbij een belangrijke rol mag spelen. Meer dan nu het geval is, zou zij zich moeten opstellen als regisseur. Nu zie je nog te vaak dat gemeenten de markt confronteren met torenhoge ambities. En bij elke politieke coalitiewisseling komen er ambities bij en dat, gevoegd bij de restricties die ons worden opgelegd, ervaren we als een knellende band. Dat is geen houdbare situatie meer. Ik zeg: overheid neem de regietaak serieus, inventariseer behoeften en formuleer uitvragen die een beroep doen op de creativiteit van de marktpartijen. Daarbij vind ik de geformuleerde kijk-richtingen heel inspirerend. Al is de keuze voor een bepaalde richting of voor een samenvoeging van elementen uit meerdere richtingen eerder afhankelijk van de specifieke omstandig-

heden. Maar ik begrijp dat je ze ook zo mag interpreteren."

Diederik Hoogstraten: "Ik merk dat we toch nog erg blijven hangen in onze traditionele rol van vastgoedontwikkelaars. Je kunt toch ook gebieden ontwikkelen zonder er huizen op te bouwen? Ik denk bijvoorbeeld aan grindwinningslocaties waar nieuwe natuur ontstaat of een jachthaven. Of de ontpoldering van de Noordwaard in het kader van Ruimte voor de Rivier. Eigenlijk een veiligheidsopgave, maar we nemen tegelijk andere vraagstukken als recreatie, aanleg van wandelpaden en dergelijke mee. Weer dat systeemdenken, dus. In de genoemde voorbeelden is er geen sprake van woningontwikkeling en toch verdienen we er een behoorlijke boterham aan, omdat de overheid begrijpt dat er een probleem moet worden opgelost en een partij zoekt die met de meest creatieve oplossing voor een integrale aanpak op de proppen komt."

Diana de Jong: "Dat doen we wel op locaties, waarop we tijdelijk door omstandigheden geen woningen kunnen bouwen. Gewoon casco landschapontwikkelingen waar we dan een paar windmolens opzetten. Is op zich ook lucratief. Want die investering op windturbines verdient je binnen twaalf tot vijftien jaar terug. Maar dat is natuurlijk niet onze core-business."

3. Krimp versus groei

Rijk van Oostenbrugge: "Zien jullie ook verdienmodellen in krimpgebieden? Daar zou je verwachten dat de gemeenten iets soepeler met regels van welstand omgaan en minder geneigd zijn om ambities te stapelen. Hoe zien jullie dat?"

Diederik Hoogstraten: "In Nieuwvliet-Bad ontwikkelen we een

recreatiegebied. En ook hier weer het systeemdenken. Milieuvverbetering, economische versterking van de regio door recreatie behoren tot de waarde van het project."

Diana de Jong: "Daarvan kennen we natuurlijk ook voorbeelden van hoe het niet moet. Neem de Blauwestad op het Groningse platteland. Totaal mislukt door verkeerde aannames. Het merendeel van de kopers moest bijvoorbeeld van buiten de regio komen. Dat zijn uitgangspunten die haaks staan op elementaire vastgoedkennis."

Rob van Kalmthout: "Hier heeft het totaal ontbroken aan een regisserende overheid. Waarom kijken we niet wat meer over de grens? Ik was bijvoorbeeld in Spanje voor een bezichtiging van de ontwikkeling van West8 rond de snelweg M30 in Madrid, een fysieke en mentale megabarrière midden in de stad. Over die autosnelweg is een park aangelegd. Wijken liggen daardoor weer midden in de stad. En het park functioneerde meteen. Na de opening was 't er direct heel levendig. Ik weet zeker dat de wijken in alle opzichten gaan groeien, maar het mooie is ook dat de natuur weer tot midden in de stad reikt. En dat is wat mensen belangrijk vinden. Het gevoel dat als je de voordeur uitstapt het buitengebied onder handbereik is. Van zo'n strategie zou de Zuidas nog kunnen leren."

Rijk van Oostenbrugge: "Tot slot. Wij hebben de indruk dat de ontwikkeling van hoogwaardige natuur in de steden achterblijft. Delen jullie die observatie?"

Diana de Jong: "Die natuur is er wel. Wat dat betreft is het eigenlijk wel goed geregeld in de grote steden van Nederland. Je ziet dat ook vanuit de lucht. De natuur grijpt met vingers tot diep in het centrum van de stad. De bereikbaarheid is echter een probleem. Mensen weten niet hoe ze er moeten komen. Dat is op te lossen door meer aandacht voor verbindingen." ◀◀

De organisatie van de bijeenkomst was in handen van Janneke Vader, onderzoeker Regionale Economie en Ruimtegebruik LEI (WUR) samen met Building Business Duurzaam.

NATUURVERKENNING

De tijd waarin natuurbeheer en -bescherming zich a priori richtte op biodiversiteit, lijkt voorbij. In Natuurverkenning 2011 heeft het Planbureau voor de Leefomgeving de uitdaging verbreed en vertaald in een visie met een viertal zogeheten kijkrichtingen die reiken tot 2040. De haalbaarheid van de ambities die erin geformuleerd zijn, hangt sterk af van de keuzes die de samenleving als geheel wil maken over de instandhouding van de natuur. Die keuzes zijn sterk afhankelijk van economisch ruimtelijke ontwikkelingen. In die zin is een kijkrichting goed te definiëren als denkraam of analysekader, waarin telkens een set van prioriteiten is uitgewerkt, wat overigens niet per se betekent dat de kijkrichtingen elkaar uitsluiten. Ze kunnen goed naast elkaar bestaan. De opstellers onderscheiden de volgende kijkrichtingen:

- Inpasbare natuur. Ruim baan voor economische activiteiten. Resultaat: een verwevenheid van natuur met wonen, werken en recreëren.
- Beleefbare natuur. Er heerst een sterk besef dat de ervaring van de natuur een weldaad is voor lichaam en geest. Natuurbehoud is belangrijk en ook de bereikbaarheid ervan.
- Functionele natuur. Een gezonde natuurontwikkeling biedt een sleutel voor de oplossing van een aantal problemen waar de mens mee te kampen heeft. Denk aan CO₂-opslag in bossen tegen klimaatopwarming en kleinschalige duurzame landbouw tegen gewasplagen en dierziektes.
- Vitale natuur. Natuur is er niet alleen voor de mens. Inzetten op verbinden en instandhouden van biotopen (variant ecologische hoofdstructuren). Weinig verwevenheid van natuur met andere vormen van ruimtegebruik.

Meer uitgebreide informatie is te vinden via www.natuurverkenning.nl.