



## VERSLAG

Datum 25 september 2017  
Evenement Debat 'Onroerend landschap'

In de inleiding bespreekt Philomene van der Vliet (BOOM Landscapes) twee voorbeeldcasussen: de Diemerscheg en de glastuinbouwgebieden bij Rijsenhout in de gemeente Haarlemmermeer. Bij de Diemerscheg valt op dat deze langzaam dichtslibt, omdat er weinig afstemming is over gemeentegrenzen heen. Hier moet gezocht worden naar investoren op het grotere schaalniveau. De glastuinbouwgebieden in Rijsenhout kunnen niet worden afgebroken omdat de boeren schulden hebben en het glas niet willen afboeken. Hoe kun je het oude glas vervangen en plaats maken voor landschap en ruimtelijke kwaliteit?

Van der Vliet laat ook de successiereeks van de waarde van het landschap zien: met iedere ontwikkelingsstap van landschap naar stedelijk gebied, stijgt de waarde en zou vergroening alleen maar afwaardering betekenen. Zo ontstaat een ontwikkeling die niet meer circulair opgelost kan worden.

Pieter Klomp van de gemeente Amsterdam en Michiel Ruis van de gemeente Haarlemmermeer zien het belang van samenwerken over de gemeentegrenzen heen, en het investeren in metropolaan landschap. De verstedelijkingsgolf maakt het noodzakelijk dat we in verschillende schaalniveaus denken.

Michiel Ruis vraagt zich af waarom de lobby voor groen zo veel zwakker is dan die voor infra. De maatschappij is er blijkbaar niet zo mee bezig en er zijn veel te weinig instrumenten waarmee je het groen kunt monetariseren. Ook de gebruikers zouden de hoeders van de groene lobben van de stad moeten zijn. De gemeente Haarlemmermeer gebruikt al wel het instrument waarbij voor ieder nieuw huis €9.000 extra wordt betaald, dit geld gaat in een fonds waarmee bovenregionaal groen wordt ontwikkeld.

Daan Groot laat in zijn presentatie zien dat groen bijdraagt aan de waarde van de huizen eromheen, maar ook dat functies en mogelijke functies de waarde van het groen vergroten. De Natuurverduubelaars kapitaliseren deze waarden. Groot spreekt ook het paradox aan dat de ondernemers in een gebied reageren op wat de consument wil: goedkope groenten, kilonallers. Als je de consument als burger aanspreekt, wil deze iets heel anders: mooi recreatief landschap. Groot denkt dat je ook met behoud van landschap kunt ondernemen en daarbij ook een goede boterham kunt verdienen. Maar: een recreatieve functie afgezet tegen glastuinbouw gaat het nooit winnen. Je kunt met kopjes koffie niet op tegen de tuinders. Groot denkt dat je de boer en het landschap bijelkaar moet brengen. Natuur en landschap hoeft geen tegenstelling te zijn.

Marjolein Dieperink vertelt over modellen die ervoor zorgen dat verstedelijking (die geld oplevert) wordt gekoppeld aan dingen die geld kosten (dat kan landschap zijn). In de VS is een handelsmechanisme opgezet om het uitruilen van ontwikkelrechten te organiseren. De ontwikkelrechten die van een 'sending site' af komen, kunnen op een 'receiving site' worden gebruikt, of worden bewaard voor een latere ontwikkeling. Daarvoor is zelfs een bank opgericht. Ook kunnen de ontwikkelrechten gekocht worden door derden, net als CO2 emissierechten. De overheid zorgt ervoor dat het systeem werkt en overal gelijk is. Het is feitelijk een systeem van baatafoming, de overheid verdient aan de ontwikkelingen op het moment dat de eigenaar van een bouwkaavel ontwikkelingsrechten koopt om dichter te mogen bouwen, net als de €9.000-heffing van de gemeente Haarlemmermeer.



Voor VOR-systemen is een homogeen speelveld nodig, hierbij hoort:

1. Rechten creëren en toedelen (beschermingswaardige plekken aanwijzen)
2. Locaties aanwijzen waar je meer mag bouwen (de rechten mag gebruiken)
3. Een systeem opzetten

De aankomende omgevingswet zou hier ook iets mee moeten doen.

Tijdens het debat vallen de volgende dingen op:

- In landschapsontwikkeling zou je moeten denken vanuit de vraag, dan kun je het aanbod daar op ontwikkelen en krijg je een eindstadium waarin ondernemers en consumenten zich kunnen vinden.
- Hilde Blank benoemt ontwikkelingen van product naar dienst, ook in de projectontwikkeling. Je biedt geen woning meer aan maar diensten, ook landschap is zo'n dienst. Misschien komen er wel modellen waarin energielandschappen bijdragen aan goedkopere woningen.
- De overgang van stad naar landelijk gebied wordt een belangrijke zone in de toekomst. De gemeente Amsterdam heeft een vereveningsfonds binnen de gemeentegrenzen, maar overschrijdt deze nog niet als het over groen gaat (wel op gebied van de wateropgave, of bijvoorbeeld verantwoordelijkheid voor krimpgemeenten).
- Jan Spijkerboer ziet de waterstanden/bodemdaling als trigger voor verandering. Zorg ervoor dat er een hogere instantie is die ervoor zorgt dat er geen bodemdaling meer optreedt, en laat de boeren dan land pachten dat op de langere termijn veilig is. Grootschalige oplossingen in plaats van voortmodderen op de kleine schaal. Dit impliceert dat het Rijk gronden terug zou moeten nemen.
- De intensieve landbouw komt aan de orde. In Nederland wordt zo efficiënt geproduceerd, dat de ruimteclaims relatief gering zijn – je kunt ook nog dicht bouwen naast een melksector die 90% van de melk exporteert. Daan Groot vraagt zich af of we ook iets minder zouden kunnen produceren en het systeem daardoor niet uitputten, zo dat we over 20 jaar ook nog melk kunnen produceren. De Natuurverdubbelers werken aan een project in de Ronde Hoep polder, waar boeren hun land inbrengen in een stichting en zo beter kunnen functioneren.
- De financieringsvormen voor rood-groen-ontwikkelingen zouden op het niveau van het Rijk bekeken moeten worden. Het is nu niet eerlijk verdeeld dat de planshade voor de maatschappij is en de baten van een ontwikkeling voor de ontwikkelaar. Inventariseer eerst de verschillende instrumenten die werken en er al zijn, en neem ze op in de omgevingswet.

Conclusies van de avond

- Laat het Rijk voor een landschappelijk casco zorgen van waaruit de partijen werken naar de kleinere schaal en de invulling ervan.
- Maak een vereveningsfonds op regionaal niveau, "vul de financiële spreadsheets goed in".
- Ga op zoek naar de verschillende verdienmodellen van het Nederlandse landschap.
- Ga naast de 'spreadsheets' ook op zoek naar de narratieven, mensen willen beleven, delen. Het Kwaliteitsbeeld PARK van Jan Dirk Hoekstra voor de provincie Noord-Holland is een voorbeeld en biedt hier aanknopingspunten voor.