



1913



1958 *Gezicht op Weesp: woonwijk en Bloemendalerpolder*



2001 *Boeren verkopen hun grond, verfraaien hun woning en slaan containers op*

6 Bloemendalerpolder: van rijksbufferzone naar landelijk woongebied?

Hans Farjon

De Bloemendalerpolder is het laatste stuk veenweidenlandschap tussen Amsterdam, Weesp en Muiden. Het rijk wil de recreatiemogelijkheden van het gebied vergroten voor de bewoners van Amsterdam, maar woningbouwplannen van de verschillende omliggende gemeenten heeft er toe geleid dat de grondprijzen dramatisch zijn gestegen. De realisatie van het recreatiegebied is daardoor afhankelijk geworden van de mogelijkheden om het groen met rood te financieren. Er is echter weinig ervaring met de samenwerking tussen publieke en private partijen in groene projecten. Omdat de overheid nauwelijks grond heeft, is zij kwetsbaar in de onderhandelingen.

De Bloemendalerpolder is onderdeel van een van de groene uitloopgebieden van Amsterdam, de Diemerscheg. Het is een weids gebied met lange, smalle kavels die de laatste eeuw nauwelijks veranderd zijn. Koeien staan in de wei. Langs de Vecht liggen historische stadjes. De polder maakte tot voor de Vijfde Nota deel uit van de rijksbufferzone Amstelland-Vechtstreek en het Groene Hart. Dit beleid, dat zijn oorsprong heeft in de Nota Westen de lands uit 1958, heeft er mede voor gezorgd dat het grondgebruik in de bufferzone, in tegenstelling tot zijn omgeving, sinds 1850 nauwelijks veranderd is (zie topografische kaarten). Tussen 1990 en 2000 is er in de rijksbufferzone groen aangelegd, zoals het Diemberbos. Dit past in het overheidsbeleid was om de recreatieve betekenis van het gebied te vergroten en het te vrijwaren van bebouwing.

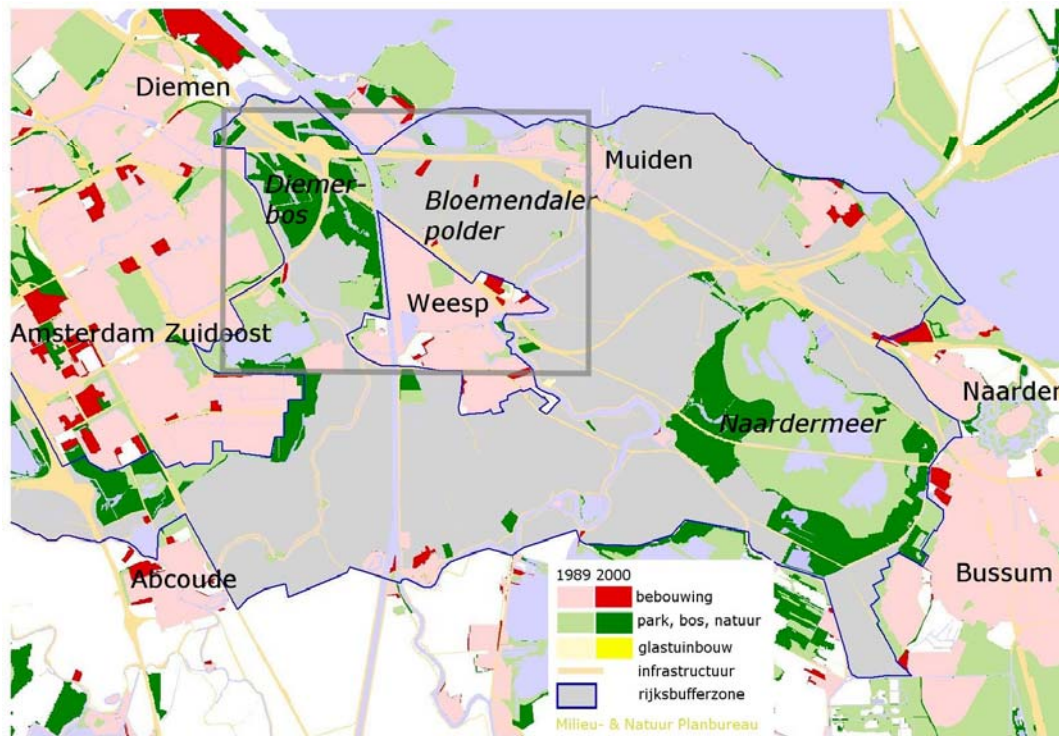
Waarden

- Veenweidelandschap met koeien in de wei
- Waterkanten van riviertjes en IJsselmeer: waterrecreatie in verschillende vormen
- Weidse vergezichten
- Weidevogels en slootvegetaties
- Ringslangpopulatie langs IJsselmeerkust (onder meer op KNSF-terrein)
- Gave langgerekte verkaveling uit Middeleeuwen
- Historische stadjes Weesp en Muiden zijn toeristische attracties
- Oude verdedigingswerken: Muiderslot, 19de eeuwse waterlinies, radarpost WOII. Toeristische attracties in opkomst.
- Historische boerderijen langs Vecht, Diem en Gaasp
- Routerecreatie vanuit Amsterdam

Veranderingen

Toch is het gebied tussen 1989 en 2000 niet compleet gevrijwaard gebleven van bebouwing (fig 6.1). Naast de verdichting van de bebouwing van Amsterdam-Zuidoost en de nieuwbouwlocatie Diemen-Noord zijn er dorpsuitbreidingen bij Weesp, Abcoude, Muiderberg en Nederhorsterberg. Die laatste twee uitbreidingen zijn niet in overeenstemming met het beleid voor de rijksbufferzone. In de Bloemendalerpolder zelf zijn twee opslagterreinen aangelegd en een woonwijk van 125 woningen gebouwd. Daarnaast ontstaan er in het cultuurlandschap verbrede vormen van landbouw, zoals maneges en tuincentra, en intensieve veehouderij met

een industrieel uiterlijk. De hoogspanningsmasten en het hinderlijke geluid van de autosnelwegen completeren het beeld van een gebied dan sterk onder druk staat.

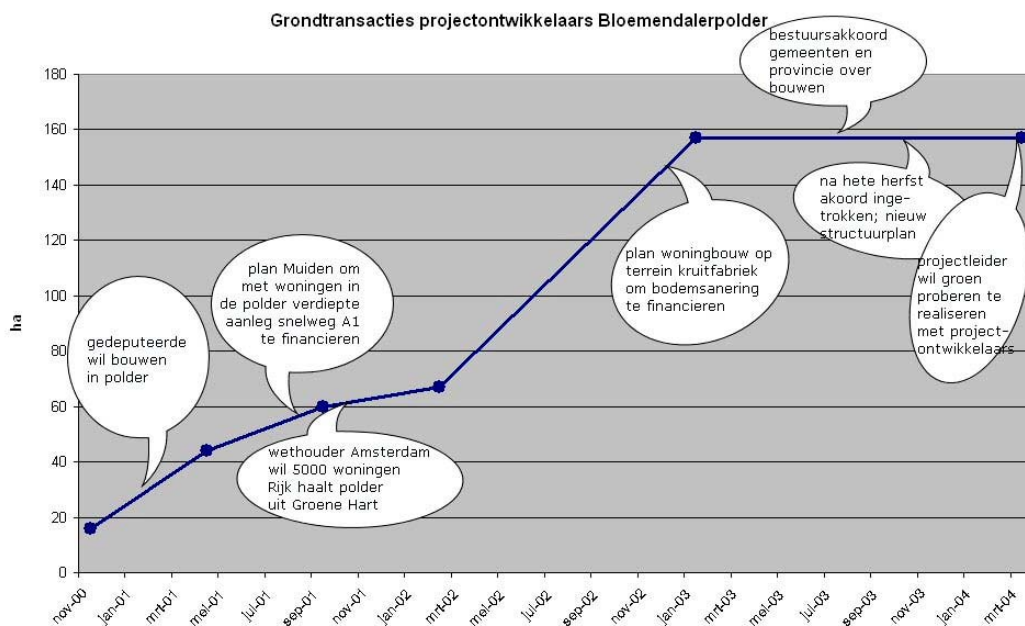


Figuur 6.1. Veranderingen in het grondgebruik van de Rijksbufferzone Amstelland-Vechtstreek en Bloemendalerpolder (uitsnede) tussen 1989 en 2000 (bronnen: CBS Bodemstatistiek, DLG) bewerking MNP)

Plannen drijven grondprijzen op

In maart 2000 heeft de provincie Noord-Holland een Landinrichtingscommissie voor de noordelijke Vechtstreek ingesteld. De bedoeling was ondermeer dat de Dienst Landelijk Gebied (DLG) in de Bloemendalerpolder gronden zou verwerven tegen agrarische gebruikswaarde om die om te vormen tot een 210 hectare groot natuur- en recreatiegebied. Verschillende ontwikkelingen zorgden er echter voor dat de grondprijzen dramatisch zouden stijgen. Allereerst komt de provincie Noord-Holland in januari 2001 met het idee om te bouwen in de polder. In de zomer van 2001 volgt gemeente Muiden met het plan om met woningbouw in de polder de verdiepte aanleg van de snelweg A1 te financieren. De gemeente Amsterdam stelt in de herfst van dat jaar voor om er 5000 woningen te bouwen. En het rijk haalt in de regeringsbeslissing Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening de Bloemendalerpolder uit het beschermende planologische regime van het Groene Hart.

De realisatie van het Randstadgroenproject Vechtstreek-Noord is ondertussen nauwelijks verder gekomen. DLG verwierf tot nu toe slechts 70 van de 210 hectare, onder voorwaarde dat die percelen tien jaar als baggerdepot gebruikt kunnen worden. De grondprijzen zijn inmiddels zeer sterk gestegen omdat projectontwikkelaars grond gingen kopen toen men lucht kreeg van de bouwplannen van de overheden (fig 6.2).



Figuur 6.2 Tussen november 2000 en maart 2004 hebben projectontwikkelaars grond gekocht in de Bloemendalerpolder. De momenten zijn gekoppeld aan pannen van de verschillende oeverheden om woningen te bouwen (krantenartikelen en persberichten, zie bijlage 8; informatie grondtransacties zie hoofdstuk 7).

Impasse

In november 2000 was minder dan 20 hectare in handen van projectontwikkelaars, in maart 2002 ligt het areaal boven de zestig, en in januari 2003 is 160 hectare, ongeveer de helft van de Bloemendalerpolder, eigendom van projectontwikkelaars. De grondprijs is drastisch gestegen. Was de gemiddelde prijs per hectare die projectontwikkelaars betaalde in 2001 nog 150.000 euro, in 2003 schommelde die tussen 230.000 en 500.000 euro. Dit is 5 tot 10 keer hoger dan de agrarische gebruikswaarde (Luijt, 2002; de Regt, 2003).

De ontwikkeling in de Bloemendalerpolder lijkt anno 2004 in een impasse te zitten. Weliswaar voorziet het in 2003 vastgestelde streekplan in een combinatie van wonen, waterberging en recreatief groen voor de omringende steden, de grondprijzen zijn zodanig hoog dat verdere verwerving van grond voor recreatiegebied door de overheid onwaarschijnlijk lijkt. Bovendien zijn de bouwplannen in de gemeenten Muiden en Weesp omstreden, wat tot een crisis in het gemeentebestuur van Muiden leidde.

De grondposities van de projectontwikkelaars en de overheid zijn zodanig dat de integrale ontwikkeling van rood, groen en blauw de enige oplossing lijkt. Afzonderlijke ontwikkeling van groen bij de huidige grondprijzen vraagt immers een veel grotere investering van de overheid dan voorzien in rijksbegroting voor grote recreatiegebieden in de nabijheid van steden.

Rood-met-groen en blauw?

Begin 2004 heeft de provincie samen met de beide gemeenten een concept-structuurvisie opgesteld die een integrale ontwikkeling van rood, groen en blauw voor staat. In het totale plangebied willen ze 4000 woningen bouwen, 210 ha recreatiegroen aanleggen en een nieuwe infrastructuur en waterberging realiseren. Een deel van de opbrengsten uit de woningverkoop moeten de aanleg van het groen gaan betalen.



Figuur 6.3. De concept-structuurvisie van de provincie voorziet in ruim 1100 woningen, 210 ha recreatief groen, 60 ha infrastructuur en waterberging in het Muidense deel van de Bloemendalerpolder (335 ha). Pas 70 ha is in bezit van de overheid. De uitwerking van de structuurvisie samen met projectontwikkelaars is noodzakelijk, aangezien die al de helft van de grond gekocht hebben. De opbrengst uit ruime woningen in het groen zal de recreatieve kwaliteit van dit uitloopgebied van Amsterdam-IJburg, Diemen en Amsterdam-Zuidoost bepalen. De simulaties geven een indruk van een minimale (midden) en een goede recreatieve kwaliteit (onder).

Simulaties: Janneke Roos-Klein Lankhorst op basis van fotomateriaal Wim Nieuwenhuizen Sylvia Blok en Marjolein Bloemmen.

Op welke manier de partijen dat zullen aanpakken is nog niet duidelijk. Een probleem is dat er bij groene projecten nog weinig ervaring is met het financieren van groen vanuit rode ontwikkeling. Vooral ontbreekt ervaring bij gezamenlijke projectontwikkeling van overheden en private partijen, de zogenaamde publiek-private samenwerking, waar sprake is van gedeelde risico's. Ervaringen in nieuwbouwprojecten Leidsche Rijn en Meerstad (zie tekstkader vereving in hoofdstuk 2) laten zien dat er twee sleutelfactoren zijn om tot een evenwichtig resultaat te komen. Allereerst dient men één plangebied voor groen en rood te kiezen om de vereving tussen projectonderdelen te vereenvoudigen. Bovendien maakt een goede grondpositie van de overheid een gelijkwaardiger partij in de onderhandelingen met projectontwikkelaars. In de Bloemendalerpolder is de grondpositie van de overheid aanzienlijk minder sterk dan die van private partijen. De grootste onzekerheid in de toekomstige ontwikkeling van rood met groen vormt de te realiseren grondexploitatie. Als het groen (gedeeltelijk) betaald moet worden uit de verkoop van woningen, dan zal het aantal te verkopen woningen en de opbrengst van die woningen bepalend zijn. Het is nog onzeker of alle 4000 woningen ook werkelijk zullen bijdragen aan het groen omdat bijna de helft van de woningen gebouwd zullen worden om bodemsanering op een voormalige kruisfabriek mogelijk te maken. Bovendien zijn de opbrengsten van woningen onzeker. Het is daarom goed mogelijk dat de woningbouwopgave nog verder verhoogd zal moeten worden om tot een sluitende grondexploitatie te komen. Als het om veel meer woningen zal gaan dan waar nu sprake van is, kan het betekenen dat meer grond nodig is. Omdat de polder niet groter wordt, kan dit ten koste gaan van de realisering van het recreatieve groen. Overigens is er niet alleen sprake van woningbouw. Het lokale bedrijfsleven liet onlangs weten dat ze er graag een bedrijventerrein zouden vestigen, met een afslag vanaf de A1.

Hoe de Rijksbufferzone er in de toekomst uit zal zien is onzeker. De uitgangspunten in het concept-structuurplan maken een parkachtige woonomgeving mogelijk die aantrekkelijk en goed toegankelijk is voor recreanten uit Amsterdam. Een dergelijke ontwikkeling is verbeeld in figuur 6.3. Maar een verhoging van de bouwopgave of een tegenvallende grondexploitatie is goed denkbaar. Dit kan er toe leiden dat het groen op de bouwkegel meer aandacht krijgt dan openbare groen. Deze mogelijkheid is verbeeld in de middelste foto van figuur 6.3.

Literatuur

- Duinhoven, G. van. 2004. Randstad in het groen: van stagnatie naar realisatie. Regio Randstad Utrecht.
- Luijt, J. 2002. De grondmarkt in segmenten 1998-2000. LEI, Den Haag. Rapport 4.02.01
- Regt, W.J. de. 2003. De grondmarkt in gebruik: een studie over de grondmarkt ten behoeve van MNP-beleidsonderzoek en grondgebruiksmodellering. RIVM, Bilthoven. Report 550016001.
- Regt, W. de. 2004. Grondtransacties in twee rijksbufferzones van West-Nederland. In Farjon et al. Groene ruimte in de Randstad. Natuurplanbureau, Wageningen. Werkdocument 2004/xx
- Regiegroep Bloemendalerpolder/KNSF. 2004. Startdocument structuurvisie Bloemendalerpolder/KNSF. Gemeente Muiden/Gemeente Weesp/Provincie Noord-Holland.
- Wielen, P. van der & V. Bezemer. 2004. Een zoektocht naar de bestuurlijke regie in drie groen om de stad projecten. Alterra, Wageningen. Rapport 993.