

**Artist
impression
2006**





**Reeële
situatie
2015**

Zoek de 10 verschillen

Gemeenten laten zich te makkelijk met beheerkosten opzadelen

Er is geen enkele reden waarom bewoners van nieuwbouwwijken genoeg zouden moeten nemen met lollystokboompjes voor de deur. Dat zegt Paul Miltenburg, directeur van het in Culemborg gevestigde Groenbedrijf Innovirens. Hij spoort gemeenten aan om meer verantwoording te nemen voor het groen in nieuw aangelegde woonwijken.

Auteur: Paul van der Sneppen



Culemborg Parijsch

Maak de projectontwikkelaar ook verantwoordelijk voor de eerste tien jaar groenbeheer

‘Eis béter groen!’ Dat is de prangende boodschap van Miltenburg aan het adres van Nederlandse gemeentes. De groenconsultant stoort zich al sinds jaar en dag aan de sprieterige boompjes in nieuwbouwwijken. Gemeenten nemen volgens hem te weinig verantwoordelijkheid: ‘Ze zouden van projectontwikkelaars moeten verlangen dat ze veel meer aandacht besteden aan de aanleg van openbaar groen en daarbij een hogere kwaliteit leveren.’

De kost gaat voor de baat uit

Miltenburg is warm pleitbezorger van de zogenaamde Integrale Beplantingsmethode Ruyten

(IBR), vernoemd naar de landschapsarchitect Frits Ruyten, de geestesvader van de methode. De idee achter de methode is dat de aanplant van grotere plantgewassen op termijn beheerkosten uitspaart. ‘Maar het mooiste is wel dat je openbaar groen krijgt dat direct smool heeft’, aldus Miltenburg.

Miltenburgs pleidooi is niet zonder weerklank gebleven. Enkele gemeenten hebben zijn methode omarmd. Bij projecten in Arnhem en Zwijndrecht bijvoorbeeld worden door Innovirens bomen van vijf tot zeven meter hoog geplaatst. Die zijn vijftien tot achttien jaar oud. Ter vergelijking: bomen van drie tot vier meter hoog, zoals die vaak in nieuwbouwwijken aangeplant worden, zijn tien tot twaalf jaar oud.

Weelderig groen

‘Geen gezicht’, vindt Miltenburg die ‘lollystok-boompjes’. Hij kan dan ook geen enkele praktische reden bedenken waarom nieuwbouwwijken

Grote bomen, kleine bomen in de Veenendaalstraat in Tilburg Reeshof

Yvonne Hoogkamer woont nu iets meer dan 5 en een half jaar in de Veenendaalstraat in de Tilburgse wijk Reeshof. De kastanjes bij haar voor de deur zijn inderdaad veel kleiner dan de flinke bomen die de folder van de projectontwikkelaar haar beloofde. Maar dat stoort mevrouw niet. Wel vindt zij het jammer dat er nog maar twee sprieterige boompjes over zijn van de zes kastanjes die de gemeente Tilburg ooit in het openbaar grasveld voor haar woning plaatste. ‘Al twee keer heb ik hierover met de gemeente gebeld, maar ik krijg niet echt een duidelijk antwoord,’ aldus mevrouw Hoogkamer. Zij laat het er verder maar bij zitten. Zij heeft wel wat anders aan haar hoofd.

Mevrouw Fisscher, die een paar deuren verder op woont in de Veenendaalstraat, vindt het geen punt dat er een levensgroot verschil is tussen wat haar is beloofd in de folder van de makelaar of ontwikkelaar en de karige realiteit: twee zielige boompjes in een grote zogenaamde overloopbak. Zij maakt zich druk om andere dingen, zoals een tekort aan parkeerplaatsen en modder op het grasveld.

Hans Pietsch zit thuis te werken. Het verschil tussen de folder en de realiteit, wat betreft de maat van de bomen, vindt hij geen punt. ‘Grote bomen nemen alleen maar licht weg, en die hangen over je tuin. Gelukkig zijn de bomen hier klein,’ vindt Hans. Ook uit oogpunt van sociale veiligheid vindt hij kleine bomen wenselijker dan grote. Hij heeft wel een idee hoe het komt dat zoveel kleine bomen het loodje leggen. ‘De grasmaaiers van Brouwers (die het gras van de gemeente Tilburg maait) rijden keer op keer tegen die bomen aan. Geen wonder dat die boompjes het niet overleven,’ aldus de heer Pietsch.



Nieuwbouw Koolhoven Tilburg.



Wijk bij Duurstede Veilingpark.

niet ook weelderig groen kunnen zijn. Zeker vanuit het oogpunt van beheerkosten is volgens hem een lans te breken voor de aanplant van grotere bomen en planten volgens de Ruyten-methode. Bij een integrale beplantingsmethode wordt de keuze van het plantmateriaal en de plantafstand afhankelijk gemaakt van de lokale situatie, waardoor het plantmateriaal vrij kan uitgroeien. De beheerkosten blijven volgens de aanhangers van de Ruyten-methode beperkt, omdat er in de toekomst niet meer in de beplanting hoeft te worden gezaagd of gesnoeid. 'Bij een goede aanplant en voldoende watergift in de eerste jaren is het geen probleem om groter plantmateriaal toe te passen. Wel zijn de aanlegkosten hoger. Maar je hebt na de aanloopjaren nauwelijks nog beheerkosten', aldus Miltenburg.

Het feit dat er vaak wordt gekozen voor jonge planten, berust volgens hem onder meer op het wijdverbreide misverstand dat jonge bomen makkelijker aanslaan. 'Dat is niet waar. Met de juiste bodemvoorbereiding slaan grote bomen net zo makkelijk aan als jongere bomen.'

Miltenburg constateert een paradoxale trend in het groenbeheer. Hij ziet dat door toenemende bezuinigingen op openbaar groen de kosten juist toenemen. Hij noemt bijvoorbeeld de snoeikosten. De verkeerswet schrijft voor dat boomkruinen tot een doorrijhoogte van 4,20 meter geen

obstakel mogen vormen voor verkeer. Dat brengt jaarlijks hoge snoeikosten met zich mee en niet zelden ook ernstige verkeershinder, omdat wegen afgezet moeten worden. 'Die kosten komen voor een groot deel te vervallen wanneer bomen veel later worden geplant en dus hoger zijn.'

Groen strikje

Hetzelfde geldt voor onkruidbestrijding. Meestal worden in nieuwe wijken struiken geplaatst van niet meer dan 80 centimeter hoog. Die hebben dan jaren nodig om tot volle wasdom te komen. In die groeiperiode biedt de struik aanvankelijk weinig schaduw en heeft onkruid veel meer kans om te woekeren. Dat ziet Miltenburg liever anders: 'Als wij een heester plaatsen, is die meestal al zo'n anderhalve tot twee meter hoog. Dan krijg je al snel veel meer schaduwwerking op de bodem en dus sneller minder onkruid. Dat scheelt enorm in beheerkosten.'

De budgettaire overwegingen die leiden tot de schrale beplanting van nieuwe woonprojecten, berusten volgens Miltenburg vooral op verkeerde zuinigheid. 'Bij een nieuwe woonwijk gaat het om een projectwaarde van vele miljoenen. Maar voor de groene aankleding heeft men slechts een paar procent van het totale budget gereserveerd. Projectontwikkelaars plaatsen liever een goedkoop, klein boompje dan een boom met een stamomtrek van 30 tot 35 centimeter. Die laatste is twee tot drie keer zo duur. Dat schrikt af.'

Brochures

Projectontwikkelaars hebben dan ook nauwelijks een incentive om een nieuwe wijk mooi aan te kleden met groenvoorzieningen, zegt Miltenburg. 'Over de beheerkosten van het openbaar groen hoeven ze niet na te denken. Die zijn voor de gemeente.' Maar ook potentiële kopers hoeven niet verleid te worden met weelderig groen. Voordat de klad kwam in de woningmarkt, gingen huizen als warme broodjes over de toonbank. 'Mensen stonden ervoor in de rij. Er hoefde geen groen strikje omheen om een woning verkocht te krijgen.'

Toen die markt in 2008 plots implodeerde, leek daar heel even verandering in te komen. 'Ik zag in Leidsche Rijn, bij Utrecht, een wijk waar veel nieuwbouw leegstond. De markt lag op z'n gat en ze bleven daar zitten met een overschot. De projectontwikkelaar ging de openbare ruimte toen mooi aankleden met grote planten. En dat werkte. Het groen trok kopers aan.'

Brochures

Maar die trend heeft zich niet doorgezet. Er wordt terughoudender gebouwd. Tegenwoordig worden nieuwbouwwoningen vooral op papier verkocht. Tachtig procent moet verkocht zijn voor een projectontwikkelaar nog maar één spade de grond in durft te steken. Het weelderige groen is dus nog steeds alleen maar in de brochures

te vinden. En zo is het probleem van de schraal beplante nieuwbouwwijken hardnekkig gebleken. Miltenburg vindt daarom dat gemeenten meer verantwoordelijkheid moeten nemen voor het openbaar groen in nieuwe wijken. 'Je kunt het projectontwikkelaars immers niet kwalijk nemen dat ze niet met aandacht in groenvoorzieningen investeren, als ze niet over de beheerkosten hoeven na te denken.'

Degelijke groenplannen

De gemeenten hebben daarentegen wel belang bij degelijke groenplannen, plannen waarin uiting wordt gegeven aan een langetermijnvisie op de beheerkosten van het openbaar groen. 'Gemeenten laten zich te makkelijk opzadelen met het beheer van het openbaar groen. Dat is onverstandig. Daardoor ontstaat namelijk een situatie waarin het voor projectontwikkelaars aantrekkelijk is om goedkope, jonge aanplant neer te zetten. Alle uitval en alle beheerkosten zijn immers voor de gemeente.'

Het probleem is volgens Miltenburg makkelijk op te lossen door de projectontwikkelaars in de projectovereenkomst verantwoordelijk te maken voor alle beheer in de eerste tien jaar. 'Dan wordt er veel beter nagedacht over duurzame aanleg en beheer. Helemaal ongebruikelijk is dat overigens niet. Bij vastgoedprojecten van Rijkswaterstaat wordt dit principe al veel langer toegepast.'

Misleid

Maar ook de kopers van nieuwbouwwoningen mogen van Miltenburg wel wat hogere eisen stellen aan het openbaar groen in hun leefomgeving. Hij begrijpt niet waarom ze zonder meer genoegen nemen met een lollystokboompje voor de deur, terwijl hun woning in de brochure van de makelaar omgeven is door weelderig groen. 'Ik vraag me zelfs af of kopers zo niet misleid worden. Je mag toch veronderstellen dat je koopt wat je in de brochure krijgt aangeboden.' Stad & Groen legde die vraag voor aan advocaat Jilles van Zinderen van MANZ Legal. Die biedt ontevreden kopers echter weinig hoop op verhaal: 'In zijn algemeenheid mag je er bij een impressietekening niet zomaar van uitgaan dat je precies krijgt wat daar afgebeeld staat.' Vaak staat er ook een disclaimer in de brochure, waarin vermeld wordt dat aan de tekening geen rechten ontleend kunnen worden. Maar helemaal lastig wordt het volgens Van Zinderen wanneer in de technische omschrijving iets anders staat beschreven dan op de impressietekening wordt weergegeven.

Belofte maakt geen schuld

Belofte – of de suggestie daarvan – maakt dus lang niet altijd schuld. De kopers van een woning moeten volgens Van Zinderen expliciet afspraken maken over hoe de woonomgeving ingericht wordt. Anders kunnen ze geen rechten ontleenen aan een impressietekening in een brochure. 'Je

zult per geval moeten kijken wat er precies in de koopovereenkomst staat en wat er precies aanvullend is afgesproken. Als de koper rechten ontleent aan tekeningen in de brochure, dan moet dat ergens expliciet beschreven staan. Vaak staat er op zo'n tekening ook een auto in de carport. Die krijg je er ook niet bij.'

Hans Kaljee, bomenconsulent van de gemeente Amsterdam, stoort zich helemaal niet aan lollystokboompjes in nieuwbouwwijken. Volgens hem vindt de strijd voor een groenere wijk namelijk niet boven de grond plaats, maar eronder. Daar ligt het zo vol met infrastructuur, dat er nauwelijks ruimte meer is voor groeiplaatsen.

'Ik moet elke dag strijd leveren om plaats op te eisen onder de grond voor een boom of plant. In sommige Amsterdamse straten ligt de bodem van gevel tot gevel mudjevol.' En het wordt er ook niet beter op. Steeds meer infrastructuur verdwijnt onder het straatoppervlak. Naast de leidingen en bekabeling van de nutsbedrijven gaan in veel steden ook parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen ondergronds.

Toch prijst Kaljee zich gelukkig. Amsterdam heeft veel geld over voor goede groenvoorzieningen. 'Waar ik pakweg 2000 euro kan begroten voor een groeiplaats, moeten collega's uit kleinere gemeenten het soms stellen met een paar honderd euro.' Maar dat geld verdwijnt in de hoofdstad vooral onder de grond. Kaljee geeft doorgaans zo'n 250 euro uit aan een boom. De rest van het budget gaat naar de voorbereiding van de groeiplaats.

En die kosten per groeiplaats kunnen de 2000 euro zelfs flink overstijgen. 'Er zijn soms ingenieuze oplossingen nodig om in de beperkte ruimte onder de grond een geschikte groeiplaats te creëren voor een boom. Zo zijn er op sommige locaties in Amsterdam bijvoorbeeld betonnen bunkers gemaakt waar de bomen in groeien, om te voorkomen dat de groenbeheerders, de bouwers en de nutsbedrijven elkaar onder de grond in de weg zitten. In zo'n geval moeten we veel dieper in de buidel tasten. Dan kan een enkele groeiplaats wel 10.000 euro kosten.'



Jilles van Zinderen van MANZ Legal



Paul Miltenburg



Stuur of twitter dit artikel door!

Scan of ga naar:

www.stad-en-groen.nl/artikel.asp?id=41-5242