

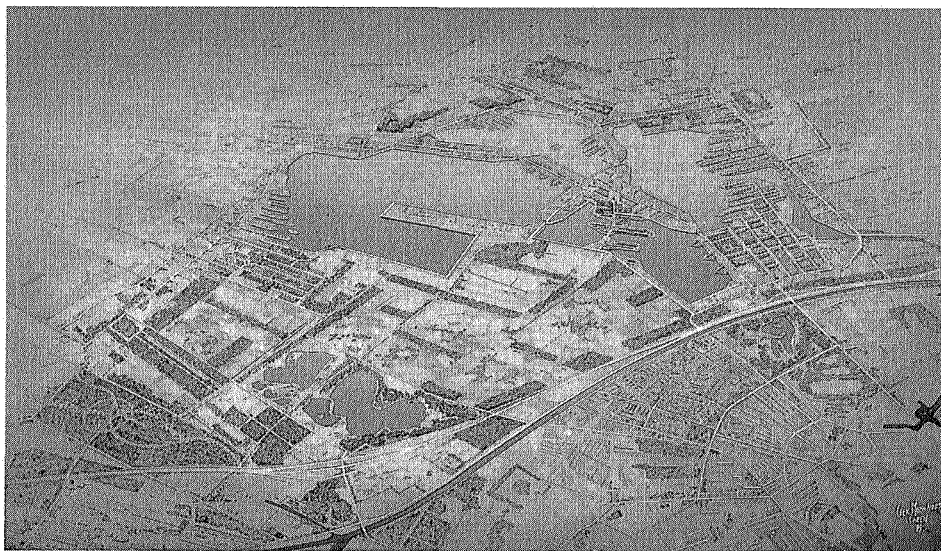
Het Oldambt en

Jan Kleine

Een drastische verandering van de omgeving als middel om een gebied met een stagnerende ontwikkeling nieuw leven in te blazen: over de zin of onzin van de Blauwe Stad in het Oldambt is al heel wat afgepraat en geschreven. Vooral het onder water zetten van zo'n achthonderd hectare landbouwgrond is veelbesproken, maar het plan voor de Blauwe Stad behelst ook nog de realisering van aanzienlijke oppervlakten bos, natuur en woningbouw. Medio 1994 werd de Stichting ter Ontwikkeling van de Blauwe Stad opgericht om het plan nader uit te werken.

Onlangs publiceerde de Stichting een voortgangsbericht. In dit artikel wordt een overzicht gegeven van de tot nu toe uitgevoerde werkzaamheden. Een beslissing over het al dan niet doorgaan van het plan kan nu nog niet genomen worden. 1996 zal wat dat betreft het jaar van de waarheid worden voor het Blauwe Stad-plan.

Vogelvluchttekening van de Blauwe Stad



Noorderbreedte 9612 — 8

de Blauwe Stad



Noorderbreedte heeft al vaker over het Oldambtplan gepubliceerd. Aanleiding en voorgeschiedenis zullen voor velen dan ook inmiddels bekend zijn. Voor de volledigheid volgt hier een kort overzicht. Rond 1500 kende de Dollard zijn grootste uitbreiding. De bewoners hadden zich teruggetrokken op de hogere delen, waaronder het Schiereiland van Winschoten. Nu nog is in het landschap te zien hoe vanuit Midwolda, Oostwold en Finsterwolde in noordelijke richting alleen water te zien moet zijn geweest. De opeenvolgende inpolderingen gaven de landbouw en daarmee de Oldambtster economie alle ruimte; de bewijzen van ongekende rijkdom, van weelderige villaboerderijen met tuinen in Engelse landschapsstijl tot straat- en plaatsnamen (zoals Goldhoorn), zijn in het gebied nog steeds te zien. In de 20e eeuw ging het bergafwaarts: de uit-

stoot van arbeid uit de landbouw en de teloorgang van traditionele industrieën brachten vooral jongeren en hoger opgeleiden ertoe hun heil elders zoeken. Winkels, scholen, openbaar vervoer ... het werd alleen maar minder. Een opvallend nieuw fenomeen in de jaren tachtig is de braaklegging: in ruil voor inkomenssteun uit Brussel moeten onder meer graanboeren zo'n 10 tot 15% van de grond ongebruikt laten. Door zijn monocultuur wordt het Oldambt daardoor in het bijzonder getroffen.

Van Oldambtmeer tot Blauwe Stad

Als reactie op al deze ontwikkelingen introduceerde architect Jan Timmer uit Scheemda in het begin van de jaren negentig zijn Oldambtmeer, als mes dat aan twee kanten snijdt: braakgelegde grond wordt definitief uit productie genomen en er ont-

*Finsterwolde vóór en na het
Oldambtmeer, foto Rob de Groot*

staat een nieuwe bron van werkgelegenheid: (water)recreatie en toerisme. De plaats is niet willekeurig gekozen: door de inpoldering van nieuw land enerzijds en vervening en ontwatering van het oude land anderzijds is 'inversie' (omkering) van het reliëf opgetreden. Wat eens een schiereiland was, behoort nu tot het laagste deel van het Oldambt.

Dit plan voor een Oldambtmeer is vanaf 1991 door de Stuurgroep Leefbaarheid Oldambt (een gezamenlijke activiteit van rijk, provincie en gemeenten) op vele manieren bekeken. Financiële haalbaarheid, maatschappelijk draagvlak en de behoefte aan 'een groot gebaar' streden daarbij steeds om de



Graanverbouw in het Oldambt,
foto John Stoel

voorrang. In een van de varianten werd door het bureau Heeling Krop Bekkering de naam 'Blauwe Stad' geïntroduceerd. Uiteindelijk werd het plan Yap/Hagenbeek (zie de vogelvluchttekening) begin 1994 door gemeenteraden en Provinciale Staten unaniem aanvaard als potentieel haalbaar en richtinggevend voor de verdere uitwerking. Vervolgens werd de Stichting Blauwe Stad opgericht om de fakkel (tijdelijk) over te nemen.

Kansen voor de Blauwe Stad

De Blauwe Stad moet de regionale ontwikkeling een nieuwe impuls geven door nieuwe groepen naar het Oldambt te trekken. Allereerst zal de omge-

vingsverandering nieuwe mogelijkheden bieden voor de toeristisch-recreatieve sector. Daarnaast zullen ook voor andere sectoren van bedrijvigheid nieuwe kansen en mogelijkheden ontstaan. Een en andere komt aan de orde in een rapport dat het Nederlands Economische Instituut in 1995 hierover heeft uitgebracht onder de titel *'Werken in de Blauwe Stad. Suggesties voor en bepaling van het maximaal economisch rendement'*.

De Stichting heeft daarnaast veel aandacht besteed aan de kansen voor de woningbouw voor groepen van buiten het Noorden. Het Blauwe Stad-plan is geen woningbouwplan, maar woningbouw is wel een van de weinige activiteiten die financieel kan bijdragen aan de realisering van het meer. Het zal voor het Oldambt geen eenvoudige zaak zijn zich te afficheren als aansprekend en uniek woongebied;

afstand en imago ('Oost-Groningen') zijn in ieder geval geen pré. Toch heeft een jaar van onderzoek en gesprek voldoende opgeleverd om wat dit betreft de toekomst met optimisme tegemoet te zien. Zo heeft RIGO Research en Advies uit Amsterdam in opdracht van de Stichting een onderzoek gedaan naar de marktkansen voor de woningbouw. Eén van de redenen om juist met het RIGO in zee te gaan lag in hun 'gezonde afstandelijkheid'. Marktonderzoek in traditionele zin was niet mogelijk; er moet immers markt gecreëerd worden. En de kansen daarvoor werden door het RIGO op voorhand niet al te hoog aangeslagen. De uitkomsten waren dus ook voor de onderzoekers zelf verrassend: *'De concurrentiepositie van de Blauwe Stad op de markt van woongebieden met een nadruk op recreatie lijkt relatief gunstig te zijn. De unieke combinatie van een goede prijskwaliteitsverhouding van woningen en kavels in een voor watersport aantrekkelijke omgeving, waar bovendien rust en ruimte overheerst, zorgt voor een herkenbaar en gewaardeerd aanbod.'* En: *'Er lijkt, afgaande op de in deze studie uitgevoerde concurrentie-analyse in Nederland, een potentiële markt voor de Blauwe Stad te bestaan van zo'n 4.000 à 5.000 huishoudens. De interesse komt relatief veel van huishoudens uit de Randstad.'* Opvallend is dat er sinds enige tijd meer mensen uit andere landsdelen naar Oost-Groningen komen dan er uit Oost-Groningen naar andere landsdelen vertrekken. Lange-afstandsmigratie om woonredenen blijkt in Nederland al een feit te zijn, en dat is voor de Blauwe Stad een steun in de rug.

Goede samenwerking

Een project als de Blauwe Stad moet mede vanuit de markt gedragen en mogelijk gemaakt worden. Daarom heeft de Stichting vanaf het begin van haar werkzaamheden het gesprek en de samenwerking gezocht met marktpartijen die een belangrijke bijdrage zouden kunnen leveren aan de realisering van het plan. Inmiddels wordt met Ballast Nedam, Beheer Koop Tjuchem, Koninklijke Volker Stevin, NBM Amstelland en Wilma Bouw intensief overleg gevoerd over de mogelijkheden en voorwaarden voor de realisering van de Blauwe Stad. Daarmee is het werken aan de totstandkoming van de Blauwe Stad inmiddels verbreed van een publiek initiatief



naar een gezamenlijke publiek-private activiteit. Gezamenlijk zijn de belangrijkste randvoorwaarden voor de Blauwe Stad gedefinieerd.

Randvoorwaarden voor de Blauwe Stad

Geen enkel plan komt in één keer tot stand. De Blauwe Stad vormt daar geen uitzondering op. Wel komt de Stichting steeds dichterbij een plan dat financiële haalbaarheid, technische uitvoerbaarheid, maatschappelijk draagvlak en hoog ambitieniveau combineert.

Noodzakelijk daarvoor zijn onder meer:

- Een hoge plankwaliteit. In een vragermarkt bij uitstek zal de Blauwe Stad al die extra's moeten bieden die mensen ertoe bewegen voor het Oldambt te kiezen als woon-, werk- en recreatiegebied.
- De combinatie van de voor kostenbeheersing noodzakelijke uitgangspunten van 'minimaal grondverzet' en 'gesloten grondbalans' met het marktuitlegangspunt 'geen woningbouw achter dijken'.
- De inzet van publieke middelen. De provincie Groningen en het Ministerie van LNV streven bijvoorbeeld naar een proefproject voor geclusterde

braaklegging. Daarbij wordt geld uit 'Brussel' dat nu alleen wordt aangewend om 'niets' te doen, ingezet voor blijvende functieverandering. Verder zal een beroep worden gedaan op reguliere Europese, nationale en regionale fondsen.

1996: jaar van de waarheid

De stichting zal in 1996 haar eindrapport opleveren. De praktische reden hiervoor is dat de stichting maximaal twee jaar de tijd heeft gekregen om haar eindconclusie te verwoorden. Een belangrijker reden is dat met name de betrokken grondeigenaren er recht op hebben eindelijk te weten waar ze aan toe zijn.

In 1996 zal voldoende zicht moeten en kunnen worden verkregen op het beschikbaar komen van de benodigde publieke en private investeringsmiddelen. In 1996 zullen ook die planprocedures (onder meer een streekplanuitwerking) worden gestart die het mogelijk moeten maken om in 1997 het bestemmingsplanniveau te bereiken. Onderdeel van de eindrapportage zal ook een voorstel zijn voor de verdere uitvoeringsorganisatie. In 1996 zal

Villa in het Oldambt bij Drieborg, foto Rob de Groot

dan ook het 'definitieve plan' voor de Blauwe Stad worden opgesteld. Daarmee wordt 1996 voor de Blauwe Stad het jaar van de waarheid; het wordt nu ... of nooit. ➡

De auteur is projectmanager van de Stichting Blauwe Stad.