

Glastuinbouw aan de Floraweg en Geestweg

Onderzoek naar de financiële haalbaarheid van duurzame glastuinbouw aan de Floraweg Geestweg

projectnr. 204325
revisie 16 april 2010



Opdrachtgever

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Kaag en Braassem
Postbus 1
2370 AA ROELOFARENDVSVEEN

datum vrijgave

16 april 2010

beschrijving revisie

Conceptrapportage

goedkeuring

G.A. Damen MSc.

vrijgave

drs. E.H. Bijvoet

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel voor het onderzoek	3
1.2	Vraagstelling	4
1.3	Werkwijze	5
1.4	Scope van het onderzoek	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Gebiedsinventarisatie	7
2.1	Beleidsinventarisatie	7
2.1.1	<i>Nationaal beleid</i>	7
2.1.2	<i>Provinciaal beleid</i>	8
2.1.3	<i>Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland</i>	10
2.1.4	<i>Gemeentelijke beleid</i>	11
2.2	Gebiedskenmerken	14
2.2.1	<i>Glastuinbouw</i>	14
2.2.2	<i>(Historisch) landschap</i>	15
2.2.3	<i>Water</i>	15
2.2.4	<i>Particulier woningbezit</i>	16
2.2.5	<i>Infrastructuur</i>	17
2.3	Betrokken partijen	17
3	Grondprijzen en marktsituatie	20
4	SWOT-analyse	22
4.1	Inleiding	22
4.1.1	<i>Overzicht kwaliteiten en knelpunten</i>	22
4.1.2	<i>Kansen en Bedreigingen</i>	23
5	Duurzame glastuinbouw	24
6	Inrichtingsscenario's	26
6.1	Scenario 1: Herstructurering met behoud van bestaande woonlinten	27
6.2	Scenario 2: Volledig nieuw glastuinbouw 'Schone lei'	28
7	Financiën en uitvoerbaarheid	29
7.1	Inleiding	29
7.2	Uitgangspunten	29
7.3	Kosten en opbrengsten voor scenario 1 'tussen de linten'	29
7.4	Kosten en opbrengsten voor 'Schone Lei' scenario 2	31
7.5	Financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid	31
8	Conclusies en aanbevelingen	33
8.1	Conclusies	33
8.2	Aanbevelingen	34
	Bijlage 1: Verslag Werksessie	35
	Bijlage 2: Memo Water	36
	Bijlage 3: Varianten	37

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel voor het onderzoek

De gemeente Kaag en Braassem is een gemeente met een sterk groen/blauw karakter. Het gemeentebestuur heeft uitgesproken te streven naar het behouden en versterken van dit karakter. Ook wenst het gemeentebestuur een krachtige en diverse economische structuur te stimuleren, en als onderdeel daarvan de aanwezige tuinbouw en agrarische functies gelegenheid te bieden tot behoud en modernisering.

De gemeente Kaag en Braassem beschikt over een viertal glastuinbouwgebieden. Deze zijn verschillend van aard, zowel qua ligging, inrichting, economische vitaliteit en de ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving.

Bestemmingsplan

Voor het gebied Floraweg Geestweg heeft de gemeente in 2007 een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is hieraan goedkeuring onthouden. Zowel de provincie als de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hebben zich op het standpunt gesteld dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De punten die daarbij aangevoerd zijn:

1. de opgenomen regeling biedt onvoldoende mogelijkheden om uitvoering te geven aan de ambitie die aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt te weten: behoud en versterking van het glastuinbouwgebied;
2. versterking/schaalvergroting is niet mogelijk omdat de kavelstructuur is vastgelegd door middel van de bestemming Water. De kavels worden begrensd door sloten/watergangen en deze zijn specifiek bestemd. Reeds hierom is schaalvergroting niet mogelijk. In de tweede plaats biedt het bestemmingsplan beperkte bouw mogelijkheden. De maximale goot- en bouwhoogte zijn niet afgestemd op moderne kassenbedrijven;
3. in relatie tot water is nog van belang dat in het bestemmingsplan geen regeling is opgenomen op grond waarvan aanleg van extra water bij demping of toename van verhard oppervlak kan worden afgedwongen. Dit zou wel moeten, omdat in het provinciaal beleid ruimte voor extra water moet worden gereserveerd (10% is richtlijn);
4. de provincie geeft in haar besluit een opdracht mee aan het college. Onderzoek of het mogelijk is tot schaalvergroting over te gaan met behoud van de bestaande verkaveling/slotenpatroon.
5. aandacht voor beeldkwaliteit is een item. Het plangebied is gelegen in nationaal landschap Het Groene Hart. De inrichting dient hierop afgestemd te worden.

Over de *economische* uitvoerbaarheid wordt niet rechtstreeks gesproken. Dat wordt in dit onderzoek gezien als een afgeleide van bovenstaande punten.

Quick scan verkaveling

LTO Noord voerde in 2008 een quickscan uit naar de maatregelen die nodig zijn om de ruimtelijk-economische structuur te verbeteren, zodat het gebied zich duurzaam kan ontwikkelen voor glastuinbouw. Uit het onderzoek is gebleken dat er een noodzaak is om de kavelstructuur aan te passen in het gebied Floraweg Geestweg. Moderne glastuinbouw vergt kavels die groter zijn dan in het verleden. Met name de grote hoeveelheid watergangen, de aanwezigheid van particulieren en andersoortige bedrijven en burgerwoningen maakt dit lastig. Een herverkaveling brengt naar alle waarschijnlijkheid hoge kosten met zich mee en de kans dat de landschappelijke waarde van het gebied verloren gaat.

Door het besluit van de provincie en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ligt er een taak bij de gemeente een nieuw bestemmingsplan voor het gebied op te stellen.

1.2 Vraagstelling

De hoofddoel is:

Een startnotitie opstellen voor een bestemmingsplan voor de Floraweg Geestweg.

Het gebied is door de provincie Zuid-Holland aangemerkt als duurzaam glastuinbouw gebied. Door de slagenstructuur en de vele watergangen, de wateroverlast en de grondslag van de bodem is het gebied echter moeilijk in te richten als glastuinbouwgebied. Het op te stellen bestemmingsplan moet in elk geval economisch uitvoerbaar en binnen tien jaar te realiseren zijn.

In dit haalbaarheidsonderzoek staat dan ook de volgende vraag centraal:

Is duurzame glastuinbouw in het gebied Floraweg Geestweg financieel haalbaar en economisch uitvoerbaar?

Door de gemeente is uitdrukkelijk bij de opdrachtverlening aangegeven dat het gebied Floraweg Geestweg op zichzelf bekeken moet worden dus zonder het naastgelegen toekomstig woningbouwgebied Braassemerland en de zuidelijk gelegen Lijker- en Veenderpolder waar de provincie Zuid-Holland duurzaam glastuinbouw onderzoekt.

Het antwoord op de tweede vraag vormt het startpunt voor de herziening van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen toekomstige functie(s) binnen het plangebied.

1.3 Werkwijze

Het haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd op basis van kengetallen en een gebiedsinventarisatie. De gebiedsinventarisatie bestaat uit een beleidsanalyse, een korte veldinventarisatie en interviews met betrokken partijen uit het gebied, welke vooraf in het startoverleg met de gemeente Kaag en Braassem zijn bepaald.

Op basis van deze gegevens zijn door Oranjewoud een tweetal grove inrichtingsscenario's geschetst die zijn besproken tijdens een werksessie met de geïnterviewde partijen. Tijdens deze bijeenkomst is door partijen commentaar geleverd op de scenario's en inhoudelijke input geleverd voor de grove exploitatieberekeningen van het gebied. Op basis van deze berekeningen is zover mogelijk antwoord gegeven op de hoofdvraag. De aanpak laat zich samenvatten in het onderstaande schema:



Figuur 1: Procesaanpak haalbaarheidsstudie

De resultaten van het voorliggende rapport worden, indien glastuinbouw haalbaar blijkt, verwerkt in een heldere en makkelijk leesbare startnotitie die aan de gemeenteraad van Kaag en Braassem ter besluitvorming aangeboden wordt. In de startnotitie worden de uitgangspunten opgenomen voor de bestemmingsplanherziening van het gebied.

1.4 Scope van het onderzoek

Het onderzoek heeft zich toegespitst op de mogelijkheid om duurzaam glastuinbouw te realiseren in het gebied, waarbij de economische component door de voorgeschiedenis van het bestemmingsplan nadrukkelijk is meegenomen. Het onderzoek beperkt zicht tot de volgende zaken:

Waardebepaling gebied

Wij hebben het vigerende bestemming bestudeerd, en berekeningen gemaakt van het totale oppervlak en verkoopaktes opgevraagd van het omliggende gebied. Taxateur/verwerver doet een terrein bezoek. De (bedrijfs)woningen worden daarin meegenomen. Daarnaast is een quickscan gedaan naar de uitgifte prijzen. Zo is meer inzicht verkregen in de waarde van het gebied.

Marktonderzoek

Er is een marktonderzoek gedaan waarin bekeken is wat voor soort bedrijven geïnteresseerd zijn in dit gebied, welke bruto/netto oppervlak de bedrijven nodig hebben. Tevens zijn de eisen en wensen zijn ten aanzien van duurzaamheid en energie onderzocht.

Verkavelingsplan

Er is een verkavelingsplan opgesteld dat geschikt is voor bedrijven die uit het marktonderzoek naar voren komen. Het plan geeft ook inzicht in ontsluiting en mogelijkheid voor waterberging. Het is uiteraard een realistisch plan maar in deze fase nog wel zeer globaal.

Rekenen

Op basis van bovenstaande gegevens is een globale berekening gemaakt waarin de kosten en opbrengsten van de ontwikkeling aan de orde komen. De exploitatieberekeningen zijn door een beperkte gebiedsinventarisatie en vergelijking van grondprijzen uit het naastgelegen Braassemerland en algemene kengetallen verkregen. Er is geen rekening gehouden met fasering bij de uitvoering en de rentecomponent.

Technische haalbaarheid en wateropgave

De technische uitvoerbaarheid van glastuinbouw in het gebied is geen onderdeel van deze studie. De studie is ook geen compleet water(structuur) plan. Daarvoor is meer onderzoek noodzakelijk.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is ingegaan op de vraagstelling en de scope van het onderzoek. In dit hoofdstuk is aangegeven wat wel en wat niet is onderzocht. In het tweede hoofdstuk is uitgebreid ingegaan op het gebied. De informatie is verkregen uit beleidsstukken en interviews met betrokkenen. Het derde hoofdstuk gaat in op de grondprijzen en de marktsituatie waarna in hoofdstuk 4 de sterkte-zwakte analyse gedaan wordt. Deze analyse is tot stand gekomen in de werksessie. In de werksessie is ook ingegaan op de vraag wat duurzaamheid is voor dit gebied. In hoofdstuk 5 zijn de resultaten beschreven. Hoofdstuk 6 laat twee mogelijke inrichtingsvarianten zien die in hoofdstuk 7 financieel zijn doorgerekend. De berekeningen zijn globaal gehouden. In hoofdstuk 8 wordt besloten met een aantal conclusies en aanbevelingen.

2 Gebiedsinventarisatie

2.1 Beleidsinventarisatie

In deze paragraaf wordt in het kort en voor zover relevant het beleidskader toegelicht, waaraan het onderhavig gebied moet voldoen. Achtereenvolgens wordt het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven.

2.1.1 *Nationaal beleid*

Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling'

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen tot 2020. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk landschap. Greenports maken integraal onderdeel uit van deze visie, omdat zij de (ruimtelijke) aanwezigheid vormen van belangrijke centra, waar alle ketenschakels vertegenwoordigd zijn. Het Rijk zet ten aanzien van de agrarische sector zich in voor de versterking van het agrofoodcomplex en de ontwikkeling van kennisintensieve agribusiness. Hierbij gaat het vooral om niet-grondgebonden en kapitaalintensieve vormen van tuinbouw. Het kabinet streeft verder naar een concentratie van de tuinbouw in vijf Greenports. Eén van deze Greenports is Aalsmeer, waar de tuinbouw in Kaag en Braassem ook onder valt. Het rijksbeleid is erop gericht om de ruimtelijke ontwikkeling van de Greenports op zodanige manier te sturen en te ondersteunen, dat hun functie als Greenport ook op lange termijn behouden blijft en wordt versterkt.



Figuur 1: Plangebied Floraweg Geestweg (bron: Google maps).

Kiezen voor landbouw – een visie op de toekomst van de Nederlandse agrarische sector
In september 2005 is de toekomstvisie ‘Kiezen voor landbouw’ vastgesteld. De visie levert een bijdrage aan de discussie over de toekomst van de agrarische sector in Nederland. Uit de visie blijkt dat de agrarische sector in Nederland toekomst heeft, zeker de glastuinbouw. Economisch gezien is de glastuinbouw van groot belang. Wel kent de sector al jaren een locatieprobleem. Herstructurering biedt nieuwe mogelijkheden om de bedrijfsstructuur te verbeteren.

2.1.2 Provinciaal beleid

Het aantal hectares glastuinbouw in Zuid-Holland is sinds 2002 teruggelopen van 5.800 hectare naar 5350 hectare. Zonder compensatie zal door sanering, herstructurering, woningbouw en landschapontwikkeling dit aantal teruglopen naar circa 5.000 hectare in 2011. De provincie zoekt naar locaties om deze terugloop te keren en de werkgelegenheid die de Greenports bieden, te kunnen vasthouden. Van eerder aangewezen transformatiegebieden wordt daarom onderzocht of deze alsnog voor de toekomst duurzaam kunnen worden ingericht.

Ontwerp provinciale structuurvisie Zuid-Holland: Visie op Zuid-Holland

In het kader van de wettelijke verplichting uit de Wro hebben Gedeputeerde Staten op 3 november 2009 de ontwerp Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" vastgesteld. In deze visie staan de keuzes van de provincie over het gebruik van de beschikbare ruimte. De provincie stuurt op hoofdlijnen, volgens de nieuwe stijl van besturen: "Lokaal wat kan, provinciaal wat moet".

Met de visie wil de provincie wil de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit in Zuid-Holland versterken waarbij ingezet wordt op vijf hoofdopgaven:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
2. duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
3. divers en samenhangend stedelijk netwerk;
4. vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
5. stad en land verbonden.

In de provincie Zuid-Holland liggen drie van de vijf nationale Greenports te weten Boskoop, Duin- en Bollenstreek en Westland-Oostland. Verder ligt Greenport Aalsmeer zeer dichtbij. Het versterken van deze Greenports maakt onderdeel uit van de hoofdopgave om de provincie van een aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel te voorzien. Dit betekent niet alleen dat vanuit een kwantitatieve benadering naar de Greenports gekeken moet worden, maar tevens vanuit een kwalitatieve benadering. Economische vooruitgang wordt mede bepaald door de toename van toegevoegde waarde in de breedste zin van het woord. Voor de glastuinbouw geldt dat kritisch wordt gekeken naar het bestaande areaal, voordat nieuwe locaties planologisch mogelijk worden. De vier glastuinbouwgebieden in de gemeenten Kaag en Braassem zijn vanuit deze Greenports erg goed bereikbaar en zijn belangrijk voor de dynamische dagvoorraad van de Flower Mainport Aalsmeer en zijn op die manier onderdeel van deze Greenport.

Streekplan Zuid-Holland West

In het oude thans vigerende streekplan heeft de provincie Zuid-Holland haar ruimtelijke doelstellingen voor deze regio vastgelegd. Het streekplan onderschrijft het belang van de agrarische bedrijvigheid voor de regio Zuid-Holland West. De glastuinbouw is een belangrijke economische factor vanwege de teelten en de aan het tuinbouwcomplex gebonden handel. In het streekplan staat het glastuinbouwgebied Roelofarendsveen-Zuid aangemerkt als transformatiezone; een niet duurzaam glastuinbouwgebied waar transformatie naar een andere bestemming wordt onderzocht. Er wordt een afweging gemaakt tussen verduurzaming van de aanwezige glastuinbouw en vestiging van andere functies o.a. waterberging en waterrecreatie. Transformatiegebieden voldoen niet aan de gestelde duurzaamheidscriteria voor de glastuinbouw, waardoor herstructurering in ieder geval nodig is. Duurzaamheid in de glastuinbouw komt tot uitdrukking in het reserveren van ruimte voor water en infrastructuur, aandacht voor milieuwaarden, economie en het inpassen van de glastuinbouw in het landschap.

Greenportbeleid

De provincie Zuid-Holland heeft in een aantal documenten haar beleid voor de Greenports geschetst, waarbij Aalsmeer vanwege de nabije ligging ook wordt meegenomen.

Greenports 2020 - Thuis in Zuid-Holland

Voor de Provincie ligt er een taak om het concept 'greenport' concreet vorm en inhoud te geven. Vooral bij het herstructureren van bestaande tuinbouwgebieden, het ontwikkelen van nieuwe locaties, het verbeteren van de bereikbaarheid via de weg en het verschaffen van planologische helderheid heeft de provincie een belangrijke rol. De notitie 'Greenports 2020 - Thuis in Zuid-Holland' is in 2006 vastgesteld. De notitie vormt de basis voor het provinciaal strategisch uitvoeringsprogramma. In deze notitie wordt het eigen beleid van de provincie uiteengezet en is de visie ten aanzien van de tien prioriteiten van Greenport(s) Nederland geformuleerd.

Actieprogramma Greenports 2008

De provincie Zuid-Holland hecht veel waarde aan het voortbestaan en het versterken van de Greenports. In het 'Actieprogramma Greenports 2008' staan achttien acties geselecteerd die de Provincie de komende jaren onderneemt om de Greenports te versterken. Eén van deze acties is het herstructureren van bestaande tuinbouwgebieden en een andere actie is het heroverwegen van de aangewezen transformatiegebieden glastuinbouw door de 'tijdelijke' glastuinbouwbestemming te wijzigen in 'permanent'.



Figuur 2: Foto van glas en gras in het plangebied (bron: Gemeente Kaag en Braassem).

Greenports van de toekomst - Doorkijk en actielijnen voor 2020

Deze nota is een verdere uitwerking van de notitie 'Greenports 2020 - Thuis in Zuid-Holland' en vormt daarmee het strategische uitvoeringsprogramma van de Provincie voor de Greenports op langere termijn. De nota biedt een doorkijk op de Greenports door middel van een analyse van de huidige situatie en afgesloten met aanbevelingen voor actielijnen. De provincie Zuid-Holland wil de Greenports binden aan de Randstad en Nederland en heeft de ambitie zich actief in te zetten voor de toekomst van de Greenports in de Randstad.

2.1.3 *Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland*

De kern van het waterbeleid in Nederland voor de 21e eeuw is het maken van ruimte voor water, in plaats van het onttrekken van ruimte aan het water. Als gevolg van de klimaatsverandering is het nodig bij de inrichting van Nederland rekening te houden met water. Rijnland ziet water als een sturend principe in de ruimtelijke ordening. Om problemen met wateroverlast te voorkomen, om een goede waterkwaliteit te waarborgen en om de beleving van water te vergroten, is de watertoets in het leven geroepen. De 'Handreiking Watertoetsproces bij Rijnland' is hierbij leidend.

Waterkwantiteit

In de 'Handreiking Watertoetsproces bij Rijnland' zijn het beleid en de voorschriften weergegeven die Rijnland bij het beoordelen van ruimtelijke ontwikkelingen hanteert. Onderstaand zijn de belangrijkste punten aangegeven, zoals afgeleid van de huidige Rijnlandse regelgeving.

Demping van watergangen

Dempingen in primaire watergangen zijn niet toegestaan. Dempingen in overige watergangen zijn mogelijk mits het waterhuishoudkundig geen problemen oplevert en mits deze voor 100% worden gecompenseerd door het graven van vervangende waterberging in hetzelfde peilvlak, bij voorkeur in de directe nabijheid. De compensatie dient te worden gerealiseerd voorafgaand aan de demping.

Waterberging

Duurzaamheidsprincipes ten aanzien van waterberging zijn eerst vasthouden, dan bergen en daarna pas afvoeren van water. Bij de aanleg van verhard oppervlak (> 500 m² tot 10.000 m²) dient 15% van de toename aan verhard oppervlak als waterberging te worden gecompenseerd in hetzelfde peilvlak. Bij aanleg van meer dan 10.000 m² verhard oppervlak is maatwerk noodzakelijk om de vereiste compensatie te kunnen bepalen.

Nieuwe waterwegen

Nieuwe watergangen dienen bij aanleg niet doodlopend te zijn en afmetingen te hebben conform de 'Handreiking Watertoetsproces bij Rijnland'. De richtlijn is het aanbrengen van een talud van 1:3, zowel boven als onder water.

Oppervlaktewaterpeil

Het oorspronkelijke waterpeil (zoals is vastgelegd in het peilbesluit) mag in principe niet veranderen, tenzij deze verandering positieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding in de omgeving.

Beschermingszone langs watergangen voor onderhoud

Onderhoud vindt plaats vanaf de kant. Hiertoe dient bij primaire watergangen een strook van 5 m aan twee zijden te worden vrijgelaten. Voor overige watergangen is een strook van 2 m aan twee zijden voldoende.

Beschoeiingen / natuurvriendelijke oevers

Het aanbrengen van beschoeiing is alleen toegestaan bij bestaande watergangen als er sprake is dat hierdoor stabiliteit in de oever ontstaat. Maximaal 10% van de oever mag worden beschoeid. Vervanging van beschoeiing is altijd toegestaan. Bij de herinrichting van bestaande oevers (en tevens bij de aanleg van oppervlaktewateren) dienen de oevers in principe natuurvriendelijk (zonder beschoeiing) te worden ingericht.

Duikers

Het aanbrengen van duikers of andere kunstwerken in watergangen dient per situatie te worden beoordeeld.

Planvorming op gebiedsniveau

Bij herstructurering van een tuinbouwgebied wordt ook een waterhuishoudkundig plan uitgewerkt. Op basis van dit plan kan in samenspraak met het Hoogheemraadschap een structuur worden ontwikkeld waarmee optimaal invulling wordt gegeven aan de diverse waterkwantiteits- en kwaliteitsaspecten. Hierbij kan worden afgeweken van de basisvoorschriften om maatwerk mogelijk te maken.

Waterkwaliteit

Het uitgangspunt van beleid is de Kader Richtlijn Water. In het glastuinbouwgebied is geen specifieke probleem bekend. Afgezien van het hoge gehalte aan nutriënten is de waterkwaliteit volgens Rijnland in orde.

2.1.4 Gemeentelijke beleid

Structuurvisie

De gemeente Kaag en Braassem is ontstaan door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Alkemade en Jacobswoude. Het is een jonge gemeente die op dit moment nog geen eigen structuurvisie heeft. Voor Kaag en Braassem zijn dan ook de Structuurvisies van de voormalige gemeenten van toepassing: "Alkemade ruim gezien, structuurvisie 2020" en de "Structuurvisie Jacobswoude", geldend tot 2015.

Alkemade ruim gezien, structuurvisie 2020

Het document is in 2004 vastgesteld door de gemeente Alkemade. Met de vaststelling van het document heeft de gemeente gekozen voor een meervoudig profiel als plattelands-, en recreatie- en woongemeente. Om deze profielen te behouden en te versterken zijn een aantal hoofdkeuzen geformuleerd.

Volgens de structuurvisie is glastuinbouw is een belangrijk economische drager in Alkemade, waar veel inwoners als ondernemer of werknemer werkzaam zijn. Het betreft met name het gebied Roelofarendsveen-Zuid, Oude Wetering (De Baan-Sotaweg) en Nieuwe Wetering (Bovenweg-Molenweg). Door de tendens van schaalvergroting neemt het aantal tuinbouwbedrijven af. Hierdoor ontstaat er ruimte voor andere ontwikkelingen in het tuinbouwgebied, waardoor het traditionele karakter van het tuinbouwgebied onder druk komt te staan.

In het streekplan Zuid-Holland West van de provincie Zuid-Holland is de basis gelegd voor een transformatie in het gebied Roelofarendsveen-Zuid. De gemeente heeft gekozen voor een actieve rol bij de herstructurering van het gebied. Voor de tuinbouwsector betekent het dat de activiteiten geconcentreerd moeten worden in het gebied Floraweg-Geestweg. Concentratie moet leiden tot verbetering van de structuur in dit gebied.

Bestaande bedrijven kunnen hun activiteiten voortzetten en kwekers uit andere delen van Roelofarendsveen-Zuid (Braassemmerland) kunnen hier een nieuw bedrijf starten. Ondernemers kunnen ook voor een andere locatie kiezen (b.v. Liemeer of Haarlemmermeer).”

Structuurvisie Jacobswoude

Deze visie is in 2002 vastgesteld. In de structuurvisie wordt aangegeven dat glastuinbouw kan plaatsvinden in de bestaande glastuinbouwgebieden o.a. bij Woubrugge. Uitbreiding van deze gebieden wordt niet voorgestaan. De gemeente constateert wel dat sierteelt steeds meer in opkomst is. Een suggestie wordt gedaan in de structuurvisie om deze activiteiten te concentreren ten westen van Leimuiden.



Figuur 3: Luchtfoto Roelofarendsveen (bron: Gemeente Kaag en Braassem).

Vigerende bestemmingsplan ‘Alkemade Roelofarendsveen Zuid’, 1992

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan Alkemade Roelofarendsveen Zuid, welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 7 september 1992 en door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland is goedgekeurd op 25 januari 1993, een agrarische bestemming met de substemming tuinbouwbedrijven. De maximaal toegestane goothoogte voor kassen in het gebied bedraagt 6 meter. Er is een vrijstellingbevoegdheid voor het college van B&W opgenomen voor een verhoging van maximaal 15%. In het gebied hebben alleen de hoofdwatgangen de bestemming water, de overige watgangen hebben een agrarische bestemming met subbestemming tuinbouwbedrijven.

Een aantal woningen in het woonlint langs de Floraweg en Geestweg hebben een woonbestemming. Het overgrote deel van de woningen is bestemd als bedrijfswoningen en heeft een agrarische bestemming. In het bestemmingsplan bedraagt de afstand tussen ‘burgerwoningen’ en glastuinbouw bedrijven minimaal 30 meter.

Verkeerscirculatieplan Roelofarendsveen

In 2006 is het Verkeerscirculatieplan Roelofarendsveen vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van Braassemerland. In dit gebied worden ruim 2.500 woningen ontwikkeld. De verkeersafwikkeling van het gebied zal deels plaatsvinden door middel van de bestaande wegenstructuur door Roelofarendsveen.

De wegen in het verkeerscirculatieplan zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen. De Alkemadelaan blijft de hoofdonthulling voor Roelofarendsveen-Noord en Oude Wetering. Voor Braassemerland wordt een nieuwe ontsluitingsroute parallel aan het Westeinde gerealiseerd.

Beleidsnotitie Beroep aan huis

Afhankelijk van het woonadres was door het verschil in de diverse bestemmingsplannen beroep aan huis bij recht, na ontheffing of in zijn geheel niet toegestaan. Op 24 november 2009 is er een beleidsnotitie vastgesteld om een einde aan deze rechtsongelijkheid te maken. De beleidsnotitie bevat een basisregeling om beroep aan huis ruim maar zonder uitstralingseffecten mogelijk te maken.

In het kort komt het erop neer dat, zolang de woonfunctie behouden blijft en de woonomgeving geen hinder ondervindt door het vestigen van beroep aan huis, er ruimere mogelijkheden zijn dan het bestemmingsplan bij recht toelaat.

Handhavingsbeleid ruimtelijke ordening

De nieuwe notitie Handhavingsbeleid is een voortzetting van het beleid dat voorheen is gevoerd in beide oude gemeenten. Een van de uitgangspunten voor het beleid is de gebiedsgerichte aanpak van de voormalige gemeente Alkemade. Deze gebiedsgerichte aanpak houdt in dat vooruitlopend op een bestemmingsplanherziening het plangebied gescand wordt op eventuele illegale situaties.

De gebiedsgerichte aanpak leidt tot een overzicht van overtredingen. Naast de bestemmingsplanherziening wordt hier tegen opgetreden. De nieuwe, legale, situatie wordt vervolgens opgenomen in de plankaart behorende bij het bestemmingsplan. In het handhavingbeleid zijn drie mogelijkheden gegeven om de illegale situatie aan te pakken:

1. *Legaliseren*. Het legaliseren van de situatie kan door bijvoorbeeld alsnog een bouwvergunning aan te vragen voor een bouwwerk dat zonder bouwvergunning is opgericht. Het is echter wel zo dat de overtreder dubbele leges moet betalen om een overtreding achteraf te legaliseren.
2. *Gedogen*. Mocht legaliseren niet tot de mogelijkheden behoren dan wordt afgewogen of een illegale situatie gedoogd kan worden. De situatie dan zo gelaten, maar alleen als er uitzicht is op legalisatie.
3. *Handhaven*. De derde mogelijkheid is om daadwerkelijk handhavend op te treden. De overtreder dient de illegale situatie terug te brengen in de oorspronkelijke staat. De gemeente kan overgaan tot bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom. Door in een vroegtijdig stadium in overleg te treden met de overtreder hoeft het niet altijd zover te komen.

Ook worden er elk jaar thema's uitgekozen waar handhavend tegen opgetreden wordt. Voorheen waren dat:

- permanente bewoning van recreatiewoningen
- ligplaatsen van pleziervaartuigen en woonboten
- toetsing van diverse paardenhouderijen

Ten slotte zal ook op zaken die zich ad hoc aandienen een onderzoek gestart worden en waar nodig een handhavingstraject in werking worden gezet.

2.2 Gebiedskenmerken

Het glastuinbouwgebied is bruto circa 130 ha groot en is gelegen ten zuidwesten van de dorpskern Roelofarendsveen langs de A4. Het gebied van de Flora Geestweg wordt begrensd door het te ontwikkelen woningbouwgebied Braassemerland in het oosten, de Veenderpolder in het zuiden en zuid-westen, het bedrijventerrein Veenderveld in het westen en de dorpsbebouwing in het noorden.

2.2.1 *Glastuinbouw*

De Flora Geestweg is het grootste glastuinbouwgebied in de gemeente Kaag en Braassem. In het gebied zijn met name bedrijven gevestigd die zich bezig houden met snijbloemen en broeierij. Overige teelten zijn vast plantenteelt, potplantenteelt, heester- en boomkwekerijen. Er zijn 70 tuinders actief in het gebied actief. Schattingen van het aantal tuinders in het gebied dat de komende jaren door wil met hun bedrijfsvoering loopt uiteen van 10 tot 30. Het exacte aantal is onbekend.

Het is voor de stoppende tuinders nog onbekend wat zij met hun bedrijfskavel zullen doen. Naar schatting 50% van het huidige areaal is in gebruik voor tuinbouw. De andere 50% is in gebruik voor andere functies, privédoeleinden of niet in gebruik. Deze verdeling van agrarische en niet-agrarische functies is kenmerkend voor het gebied en zorgt voor veel onduidelijkheid en discussie over het toekomstig gebruik van het gebied. 20 jaar geleden heeft er een kleinschalige reconstructie plaatsgevonden. Destijds zijn enkele sloten gedempt, waardoor een aantal wat brede kavels gecreëerd zijn. In de afgelopen jaren is nauwelijks geïnvesteerd in het gebied. Voornaamste reden hiervoor is de bestaande kavelstructuur, de brede sloten in het gebied en het ontbreken van een bestemmingsplan. In de loop der jaren zijn dan ook een aantal tuinders in het gebied gestopt.



Figuur 4: Vervallen kassen en moderne teelttafels in een kas in het plangebied (Bron: Leidsch Dagblad)

2.2.2 (Historisch) landschap

De structuur van het landschap in de Veender- en Lijkerpolder is sterk gestructureerd door de wijze van vervinging, waardoor een slagenstructuur is ontstaan. Het gebied heeft een unieke structuur met veel smalle percelen en veel brede en smalle watergangen. De breedte, diepte en richting van de kavels wordt bepaald door de strokenverkeveling van het gebied. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is de wijze van ontginning van het plangebied, welke vanuit de Floraweg en Geestweg heeft plaatsgevonden, leidend geweest bij de ruimtelijke inrichting van het gebied. De cultuurhistorie is hiermee leidend geworden voor de ruimtelijke inrichting van het gebied en vormt zo een uniek landschap. Als landschappelijke beeldbepalende elementen zijn te noemen de scherpe begrenzing door hoge dijktafuds met ringsloten van de hoge niet verveende met lage wel verveende gebieden.

2.2.3 Water

Het plangebied Flora Geestweg is gelegen in de Veender- en Lijkerpolder buiten de bedijking. In het westen en zuiden wordt het gebied begrensd door de Ringsloot, die een belangrijke waterkerende functie heeft. In het oosten wordt het gebied begrensd door de noord-zuid georiënteerde hoofdwatergang, die gelegen is ten oosten van de Floraweg.



Figuur 5: Peilvakkenkaart Roelofarendsveen (Bron: Hoogheemraadschap van Rijnland)

Het peilgebied kent veel oppervlaktewater. In het watersysteem zijn volgens het Hoogheemraadschap van Rijnland geen specifieke knelpunten in het watersysteem bekend. Omdat de verhouding verhard oppervlakte en open water vrij hoog is in het gebied, is het verschil tussen aanslag- en afslagpeil bij het gemaal slechts 4 centimeter. In het gebied van de Floraweg - Geestweg is een groot risico op inundatie. Op basis van de uitgangspunten uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) voldoet er in het totale peilgebied (ca. 4x de grootte van het glastuinbouwgebied) ruim 17 ha niet aan de inundatienormen, zie figuur 6.

Voor het glastuinbouwgebied Floraweg Geestweg geldt dat de kans op inundatie door de toekomstige ontwikkelingen van woningbouw (Braassemerland) buiten het gebied (maar binnen het peilgebied) sterk vergroot. Het oppervlak dat niet voldoet aan de NBW-normen bedraagt (onder de aannames van maaiveldhoogte die zijn gedaan voor Braassemerland) dan 35 ha.



Figuur 6: Knelpuntenkaart Roelofarendsveen conform NBW-normering. Links het beeld voor realisatie van Braassemerland en rechts naar de realisatie van Braassemerland (Bron: Hoogheemraadschap van Rijnland).

Voor het peilvak, waarin de Floraweg Geestweg is gelegen, zijn twee soorten maatregelen doorgerekend: het graven van extra water en het ophogen van de percelen die een knelpunt vormen. Het graven van open water om de berging in de polder te vergroten is geen effectieve maatregel: zelfs met 71 ha extra open water worden de knelpunten niet opgelost. Het ophogen van de percelen die een knelpunt vormen blijkt wel een effectieve maatregel te zijn. Andere maatregelen kunnen mogelijk ook bijdragen aan een oplossing, maar zijn niet doorgerekend. De vraag is echter of ophogen wel effect heeft gezien de grondslag (slappe ondergrond). De technische haalbaarheid hiervan is niet onderzocht.

2.2.4 **Particulier woningbezit**

Een groot gedeelte van de woningen in het gebied worden bewoond door particulieren. Deze voormalige bedrijfswoningen die voorheen de beschikking hadden over een bijgelegen stuk grond aan de achterzijde van de woning zijn door de verkoop van deze grond niet meer als bedrijfswoning in functie. Veelal worden de woningen bewoond door ex-tuinders uit het gebied zelf die hun bedrijfskavel hebben verkocht.

Met betrekking tot zogenaamde burgerwoningen gelden andere afstandsnormen van de gevel van de woning tot de kassen (25 meter) dan bij bedrijfswoningen. Het lint van

woningen met de bestemming burgerwoning langs de Floraweg en de Geestweg vormt dan ook een beperking in herbouwmogelijkheden voor de achtergelegen agrarische bedrijven.

2.2.5 Infrastructuur

Wegen

Het gebied heeft door de aanwezigheid van de A4 zeer goede ligging, waardoor de bloemenveilingen Aalsmeer, Rijnsburg, Bleiswijk en Naaldwijk binnen één uur te bereiken zijn.

Het gebied wordt momenteel ontsloten via de Veenderveld, Kerkweg, Franse Brug en Aderweg. Het vrachtverkeer wordt zo veel als mogelijk ontsloten via de Veenderveld. De realisatie van deze ontsluiting enkele jaren geleden wordt door veel partijen uit het gebied als een goed verbetering ervaren. De bestaande infrastructuur is krap, waardoor het op veel plekken lastig is om twee (vracht)auto's te laten passeren. Tevens vormen de inritten van de bedrijven een knelpunt.

In de huidige plannen van de gemeente is een ontsluitingsweg gepland. Onderzocht moet worden of daarvan in de toekomst gebruik gemaakt kan worden.

Gas en elektra

Voor wat betreft de ondergrondse infrastructuur is tijdens de inventarisatie door de tuinders in het gebied duidelijk gemaakt dat terugleveren van energie op het net geen probleem is door de aanwezigheid van een 10.000 volt netwerk in het gebied. In het gebied is een gasleiding aanwezig.

2.3 Betrokken partijen

Met verschillende betrokken partijen uit het gebied zijn interviews gehouden. Tijdens de interviews is gesproken over de gebiedskenmerken van het bestaande gebied, de invulling ervan in de toekomst en de weg daarna toe. Een samenvatting van de gesprekken is hieronder opgenomen.

LTO Noord Projecten

LTO Noord Projecten (dhr. Rotteveel) heeft het rapport dat LTO in 2008 opstelde toegelicht en aangegeven dat ze graag betrokken blijven bij de ontwikkelingen. Het rapport dat Oranjewoud nu op gaat stellen is een goede aanvulling op dit rapport. Voor wat betreft de toekomst geeft de heer Rotteveel aan dat hij zeker mogelijkheden ziet om over te gaan tot herstructurering maar dan moet het gebied wel groter zijn. Op zichzelf ziet hij binnen het gebied geen mogelijkheden om te herstructureren, omdat het te klein is en de wateroverlast groot. De Veenderpolder zou een logische locatie zijn wanneer wordt nagedacht over uitbreiding, maar ook de Baan Sotaweg kan hiervoor in aanmerking komen. Het voornaamst voor het gebied is nu gelegen in het scheppen van duidelijkheid, wat gaat er in de toekomst gebeuren en wat kan er in de tussenliggende periode.

Dobbe-Akerboom

De heer Dobbe geeft aan dat in het verleden het bestemmingsplan vernietigd is doordat zij, een groep tuinders in het gebied dat zich herenigd had, zowel de provincie als de Raad van State attent hebben gemaakt op de onmogelijke houding van de gemeente ten aanzien van het gebied. De heer Dobbe bestempelt het gehanteerde beleid als 'uitroken'.

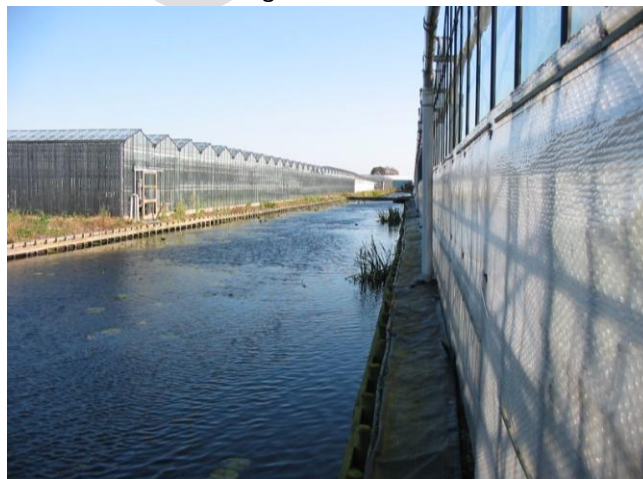
Akerboom en Dobbe geven aan dat in de toekomst een bestemmingsplan gerealiseerd zou moeten worden dat het mogelijk maakt voor de goede tuinders die door willen om grotere kavels te kunnen creëren, waarmee de economische haalbaarheid van tuinbouw in het gebied vergroot wordt. Daarnaast zou voor de groep stoppers in het gebied, die aanzienlijk is, de mogelijkheid geboden moeten worden om nevenactiviteiten te kunnen ontplooiën. Daarbij zou gedacht kunnen worden aan het mogelijk maken kleine aannemers te laten vestigen, kleine autogarages of loodsen. De zittende oud-tuinders wordt hiermee de mogelijkheid geboden om uiteindelijk het pensioen dat ze na jaren hebben opgebouwd en dat in hun bedrijf zit ook te kunnen benutten. De heer Dobbe geeft aan dat een mogelijke vestiging van deze nevenactiviteiten de tuinbouw in het gebied uiteindelijk niet in de weg zou mogen zitten. Het gaat er vooral om dat er een bestemmingsplan komt dat realistisch is en ook economisch haalbaar.

Hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap (mevrouw Desmense en de heer Daenen) geeft aan dat de sloten gedempt mogen worden maar gedempte sloten moeten elders hergraven worden, men geeft aan dat er sprake is van veel wateroverlast. In het gebied van de Floraweg Geestweg is een groot risico op inundatie (wateroverlast). Op basis van de NBW-uitgangspunten voldoet er in het totale peilgebied (ca. 4x de grootte van het glastuinbouwgebied) ruim 17 ha niet aan de inundatienormen. Het graven van open water om de berging in de polder te vergroten is geen effectieve maatregel. Voor het glastuinbouwgebied geldt dat de kans op inundatie door de toekomstige ontwikkelingen van woningbouw (Brassemerland) buiten het gebied (maar binnen het peilgebied) sterk vergroot. Het Hoogheemraadschap beraadt zich op een financiële bijdrage en ze worden graag betrokken bij het vervolgtraject.

Provincie

Mevrouw Leene geeft aan dat binnen de provincie veel belang wordt gehecht aan de Greenports. De provincie heeft zichzelf de opgave gesteld 8.500 ha glasareaal binnen de provinciegrenzen te blijven huisvesten. Door verschillende ontwikkelingen is het areaal glastuinbouw in de provincie in de afgelopen periode kleiner geworden waardoor de provincie nu op zoek is naar 300 tot 400 ha netto glasoppervlakte. Er wordt aangegeven dat een herontwikkeling van de Floraweg Geestweg meegenomen zou moeten worden bij de realisatie van nieuw glas in de Veenderpolder. Voor de provincie is voorlopig slechts één scenario bespreekbaar en dat is 'glas'. Ondanks het Streekplan is transformatie van het gebied naar andere functies dan glastuinbouw niet aan de orde. De provincie wijst op het LEI-onderzoek en het onderzoek van de commissie Nijkamp (verwacht in mei) waar de marktvaart wordt onderzocht. Verder wordt voor de herontwikkeling gewezen op de bestaande OCAP-leiding.



Figuur 7: Watergang en kassen in het plangebied (bron: Gemeente Kaag en Braassem).

Op basis van de uitgevoerde studies is in elk geval geconcludeerd dat de ondergrond voor het gebied van de Veendorpolder uitermate geschikt is voor de glasopgave die door de provincie is gesteld. Daarbij kan gedacht worden aan onder meer waterberging onder de kas, geothermie, koude/warmte-opslag. Voor de Veendorpolder wordt een businesscase opgesteld.

Stichting Platform Tuinbouw Veenstreek

Op de vraag of de Floraweg Geestweg een goede locatie is voor tuinbouw is in eerste instantie nee geantwoord door de heren Akerboom en Kuipers. De locatie, de specialisaties in het gebied, de diversiteit in het gebied worden genoemd als pluspunten. Daarnaast bestaat er volgens Akerboom en Kuipers behoefte aan kavels van 1 tot 2 ha in het gebied. Mede doordat bijvoorbeeld bij Valkenburg juist deze kavelgrootte verdwijnt. Voor wat betreft duurzaamheid van tuinbouw ligt het er maar net aan hoe hier naar gekeken wordt. Volgens hen is het lastig te bepalen wat 'duurzaam' betekent. Ten aanzien van energie-efficiency moet dit in relatie tot de verdienmogelijkheden hiervan bekeken worden. De bestaande infrastructuur is volgens hen toereikend, hoewel de breedte van de Floraweg nog verbeterd zou kunnen worden.

De overheid zou meer duidelijkheid moeten geven over de mogelijkheden om uitbreiding van de bestaande kavels te kunnen realiseren. Stelt dat het mogelijk gemaakt wordt dan is er voldoende mogelijkheid om glastuinbouw in het gebied te huisvesten. Daarbij moet het wel mogelijk gemaakt worden om tuinbouw gerelateerde functies toe te staan in het gebied. De heer Akerboom noemt hierbij het voorbeeld om zonnepanelen op een onrendabele kavel te kunnen plaatsen. Beiden heren geven aan dat het gebied nooit 100% glastuinbouw zou kunnen worden, aangezien de kavelstructuur van het gebied hiervoor niet geschikt is. Men gaat er vanuit dat je altijd onrendabele kavels overhoudt. Overigens vragen zij zich nog af hoe omgegaan wordt met burgerwoningen in het gebied.

3 Grondprijzen en marktsituatie

Grondprijzen

Om inzicht te krijgen in de grondprijzen en marktsituatie in het plangebied is naar het naast gelegen woningbouwproject Braassemerland gekeken. De gemeente is in dit gebied bezig met het ontwikkelen van woningen, waarvoor de nodige verwervingen worden uitgevoerd. Financiële gegevens uit dit bestemmingsplangebied, aangeleverd door de heer van Hardeveld verwerper van de gemeente Kaag en Braassem, zijn gebruikt bij bepalen van de grondprijzen in het gebied van Floraweg Geestweg.

Bij de aankoop van gronden in het plangebied Braassemerland is aangekocht tegen de agrarische prijs omdat deze hoger is dan de residuele grondprijs. Door rechtbankdeskundigen is de agrarische (onder)grondprijs in 2008 in een individueel Wvg-geval bepaald op € 27,50 per m². Deze prijs is vervolgens integraal gehanteerd als basis voor aanbiedingen en transacties bij tuinbouwbedrijven in het gebied. Het verschil tussen de residuele prijs en deze agrarische prijs is sindsdien alleen maar groter geworden, zodat de residuele prijs in zijn geheel niet aan de orde komt.

Als gevolg van de economische crisis geven marktanalyses van de vraagprijzen en transacties van tuinbouwbedrijven in Roelofarendsveen en omgeving eind 2009/begin 2010 een beeld van een aanzienlijk lagere agrarische grondprijs, te weten € 15,00 tot € 17,50 per m². De residuele grondprijs is afgelopen periode verder onder druk komen te staan en bedraagt ca. € 10,- tot € 11,- per m². Opnieuw is onder de Wvg aan rechtbankdeskundigen gevraagd een uitspraak te doen over de waarde van een tuinbouwbedrijf.

Marktsituatie

Voor wat betreft de marktsituatie van glastuinbouw in Nederland wordt verwezen naar een onderzoek uit 2009 van het LEI naar de toekomst van de agrarische sector in Nederland. Hierbij zijn ook de trends als internationalisering en productietoename in beeld gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat voor Nederland een gelijkblijvende behoefte aan areaal voor de groenteteelt. Voor sierteelten (bloemen, planten, bollen en bomen) neemt de vraag onder invloed van de stijgende koopkracht naar verwachting toe. Het LEI verwacht dat er vooral een toenemende vraag naar areaal ten behoeve van sierteelt zal ontstaan.

Momenteel wordt door de commissie Nijkamp een onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de Greenports in Nederland. De ruimtebehoefte van het cluster glastuinbouw zal daarin ook besproken worden. De rapportage werd verwacht in februari maar is uitgesteld naar mei 2010.

Situatie omgeving

Het is onbekend of deze toenemende vraag naar sierteelt areaal zich ook in het gebied rond Roelofarendsveen zal uiten. De ontwikkeling van het glastuinbouwgebied Primaviera in het nabijgelegen Rijsenhout, welke op ongeveer 15 kilometer van het plangebied is gelegen, heeft kavels te koop variërend in grote van 3 tot 40 ha. De grondprijzen voor bouwrijpe grond bedraagt hier € 54,- per m².

Ook in het glastuinbouwgebied de Baanweg en Sotaweg zijn kavels te koop. Via de makelaarsite van Vellekoop Makelaardij en Onteigeningszaken staat er twee kavels in het gebied te koop van € 1.250.000,- k.k. en € 595.000,- k.k., de totale percelen inclusief bedrijfsgebouwen en woning zijn ca. 3,1 ha en respectievelijk ca. 1,7 ha groot. De kavel van 3,1 ha. groot staat inmiddels al geruime tijd te koop.

Op basis van deze gegevens kan in elk geval aannemelijk gemaakt worden dat er sprake is van een beperkte marktvraag naar kavels in het gebied Floraweg Geestweg. Het feit dat er veel leegstand is in het gebied onderstreept dit.



Figuur 8: Luchtfoto van te ontwikkelen glastuinbouwgebied PrimAviera te Rijsenhout (bron: Gemeente Haarlemmermeer).

4 SWOT-analyse

4.1 Inleiding

Om een goede visie voor het gebied te kunnen ontwikkelen, is een SWOT opgesteld (een sterkte-zwakte analyse). Deze SWOT is het resultaat van eigen analyse, input van de interviews en de werksessie.

In de volgende paragraaf wordt een overzicht gegeven van de kwaliteiten en knelpunten van het gebied gezien vanuit de functie "glastuinbouw". Voor het verslag van de bijeenkomst wordt verwezen naar de bijlagen.

4.1.1 Overzicht kwaliteiten en knelpunten

Kwaliteiten	Knelpunten
<ul style="list-style-type: none">• Het bestaande ondernemersbestand, divers en sterk;• Topografische ligging van het gebied ten opzichte van de bloemenveilingen in Aalsmeer, Naaldwijk en Bleiswijk;• Het historisch landschap;• Grote aanwezigheid van specialistische teelten en diversiteit in teelten;• Nabijheid van tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid (NAK, SPW en VKC) en kennis in het gebied;• Sociale infrastructuur waarbij veel jonge mensen uit de omgeving werkzaam zijn in het gebied;• Mooi woongebied.	<ul style="list-style-type: none">• Smalle kavelstructuur met brede sloten;• Lage ligging van het plangebied en het hoge waterpeil, 17 ha voldoet niet aan de NBW-normen;• Smalle wegen en bruggen, beperkte ontsluiting en kleine inritten voor de bedrijven;• Relatief veel oude tuinders en geen/beperkte aanwezigheid van opvolgers;• Veel particuliere woningen in het gebied;• Veel verouderde en leegstaande kassen;• Zwakke ondergrond;• Onduidelijkheid over toekomstige ontwikkelingen;• Relatief weinig investeringen in het gebied.

4.1.2 **Kansen en Bedreigingen**

Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none">• Clustervorming door de grote aanwezigheid van de vele verschillende nichteelten;• Uitbreidingsmogelijkheden bieden voor blijvers door naastgelegen kavel van stoppers op te kopen;• Ontwikkeling Braassemerland en koppeling van warmte en energieleverantie;• Het benutten van de percelen van de stoppende tuinders voor ontwikkeling van de 'blijvers'• Waterbergingsopgave gelijk op laten lopen met de herstructurering van het gebied;• Nabijheid van veilingen/afzetmarkt waardoor direct ingespeeld kan worden op ketenomkering en directe marktvraag;• Handhaving van de gemeente tegen strijdig gebruik van gronden;• Aanpassing van waterbergingsseisen van Hoogheemraadschap van Rijnland;• De aanwezigheid en mogelijke aansluiting op de nabijgelegen OCAP¹-leiding.	<ul style="list-style-type: none">• Toenemende verrommeling van het gebied door onduidelijkheid over de toekomst van het gebied;• Toenemend particulier woningbezit;• Aanwezigheid van vele burgers in het gebied die mogelijk bezwaar hebben tegen herstructurering;• Ontbreken van bedrijfsopvolgers;• Regionale concurrentie van andere te (her)ontwikkelen glastuinbouwgebieden en ontbreken van voldoende marktvraag voor glastuinbouw in dit gebied;• Waterbergingsseisen van Hoogheemraadschap van Rijnland.

¹ De Organic Carbondioxide for Assimilation of Plants (OCAP) is een leidingnetwerk dat CO₂ van de Shell-fabriek in Pernis levert aan verschillende glastuinbouwbedrijven voor hun productieproces.

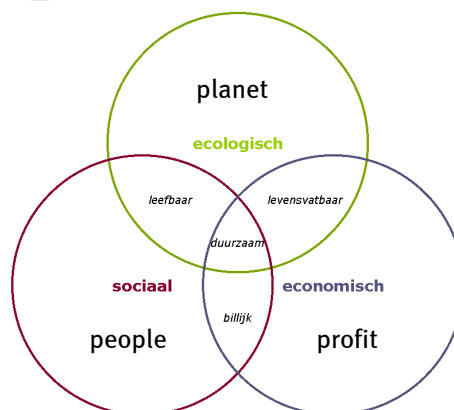
5 Duurzame glastuinbouw

Ten behoeve van het opstellen van het haalbaarheidsonderzoek is een visie voor het begrip ' duurzame glastuinbouw' noodzakelijk.

Duurzaamheid kan immers op twee aspecten slaan. Ofwel om (een product van) lange duur of een proces dat permanent kan worden toegepast omdat het de aarde niet uitput/een product gemaakt met een productieproces die in deze zin duurzaam is. Betrokkenen uit het gebied hanteren verschillende uitgangspunten bij het begrip duurzaamheid.

Zo hanteert de provincie Zuid-Holland het begrip duurzaamheid met name op het aspect van duurzame ecologie. Volgens het duurzaamheidsbeleid van de provincie moet onder duurzame glastuinbouw worden verstaan: een glastuinbouwgebied dat voldoet aan de voorwaarden van het ontwerp Provinciaal Waterplan 2010-2015 en aan de standpuntbepaling van Rijk en provincie over het advies van de Delta commissie (o.a. dat de locatie zelfvoorzienend is in de zoetwaterbehoefte en emissies worden geminimaliseerd). Bij de ontwikkeling van het nieuwe gebied wordt gestreefd naar het behalen van energie- en CO₂-doelstellingen uit het Agro-Convenant Schoon en Zuinig (energieneutraal in 2020) en dat zo min mogelijk gebiedskwaliteiten als stilte, duisternis en natuur worden beïnvloed. Zo dient bij het onderzoek naar de zuidelijk gelegen Veender- en Lijkerpolder nadrukkelijk bekeken te worden of het mogelijk is om geothermie, warmtekoude opslag, gesloten kas systemen, zonne-energie, windenergie, aansluiting op de OCAP-leiding, etc. toe te passen in het gebied.

Door verschillende partijen uit het gebied wordt aangegeven dat een dergelijke doelstelling van de provincie een goed uitgangspunt kan zijn, maar dat toepassing van duurzaamheidsprincipes in ogenschouw genomen moeten worden in een totaal concept van people (mensen), planet (planeet/milieu) en profit (opbrengst/winst), die in een harmonieuze wijze gecombineerd dienen te worden. Bij dit principe wordt er vanuit gegaan dat wanneer de combinatie niet harmonieus is zullen de andere elementen hieronder lijden. Wanneer bijvoorbeeld winst te veel prioriteit krijgt, dan zullen mens en milieu hiervan de dupe worden, bijvoorbeeld door slechte arbeidsomstandigheid of vernietiging van de natuur. Andersom ziet de slogan ook het winstkenmerk als essentieel onderdeel van ontwikkeling dat niet verwaarloosd dient te worden.



Figuur 9: Schematische weergave van het principe van people, planet, profit

Het is de vraag of in het gebied Floraweg Geestweg met betrekking tot duurzaamheid specifiek ingezet moet worden op ecologische duurzaamheid in de zin van het terugdringen van (CO₂-)emissies. Het plangebied kent beperkingen voor de toepassing van een dergelijke aanpak en bovendien brengt het hoge kosten met zich mee. Zo is voor de toepassing van diepe geothermie een minimum aan te verwarmen (teelt)oppervlakte nodig om investeringen hierin rendabel te maken, de smalle kavels en brede watergangen vormen hiervoor een beperkende factor.

Duurzaamheid wordt ook gezien als een gebied waar nog lange tijd glastuinbouwbedrijven kunnen bestaan. Uit de werksessie zijn fysieke uitgangspunten naar voren gekomen die glastuinbouw voor de lange duur bevorderen:

- Schaalvergroting en bredere percelen;
- Hogere kassen (10 meter goot) en meerlagenteelt;
- Duurzame watervoorziening (gesloten watersystemen/nulemissie in water) inclusief de bodem;
- Vierkante kavels;
- Verbeteren van infrastructuur;
- Flexibele inrichting van het gebied;
- Inpassing van het gebied in de omgeving/ruimtelijke kwaliteit.

Er is in dit rapport voor gekozen om uit te gaan van duurzaamheid op de lange duur. Het gaat dus om glastuinbouw voor langer dan één generatie. De aspecten van people, planet, profit vormen hierbij een uitgangspunt. Er dient namelijk uitgegaan te worden van een weloverwogen manier van bedrijfsvoering zodat het bestaanszekerheid van het bedrijf nu en in de toekomst gewaarborgd is.



Figuur 10: Verouderde kas in het plangebied (bron: Gemeente Kaag en Braassem)

6 Inrichtingsscenario's

Aan de hand van de gebiedsinventarisatie, de daaruit voortvloeiende SWOT-analyse, de marktsituatie en de grondprijzen en de keuze van het duurzaamheidsprincipe is een tweetal scenario's opgesteld en doorgerekend. In dit hoofdstuk worden de twee varianten beschreven.

De gehanteerde uitgangspunten bij deze inrichtingsscenario's zijn:

Vierkante kavels

Zoveel mogelijk vierkante kavels om tot een optimale bedrijfsvoering te komen. Vierkante kavels maken het mogelijk te automatiseren en de loopafstanden binnen de bedrijven te verkleinen. Daarnaast leidt een dergelijke verkaveling tot een forse energiebesparing en wordt beperking van lichtemissie en emissie van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk gemaakt. Specifiek voor het gebied leidt een dergelijke verkaveling ook tot minder slootkanten en bijbehorend onderhoud daarvan.

Optimale kavelgrootte

De kavelgrootte varieert tussen de 2 en 4 ha dat voor een modern glastuinbouwbedrijf een minimale afmeting is. Het handhaven van de bestaande kavelstructuur is in beide varianten losgelaten. Wel is rekening gehouden met de huidige verkavelingsrichting.

Behoud oppervlakte water

In beide varianten is de mogelijkheid tot het dempen van sloten opengehouden onder de voorwaarden het totaal aan bestaand oppervlakte water in het plangebied te behouden. Hierbij is nadrukkelijk niet gekeken naar de mogelijkheid de wateropgave buiten het plangebied te realiseren.

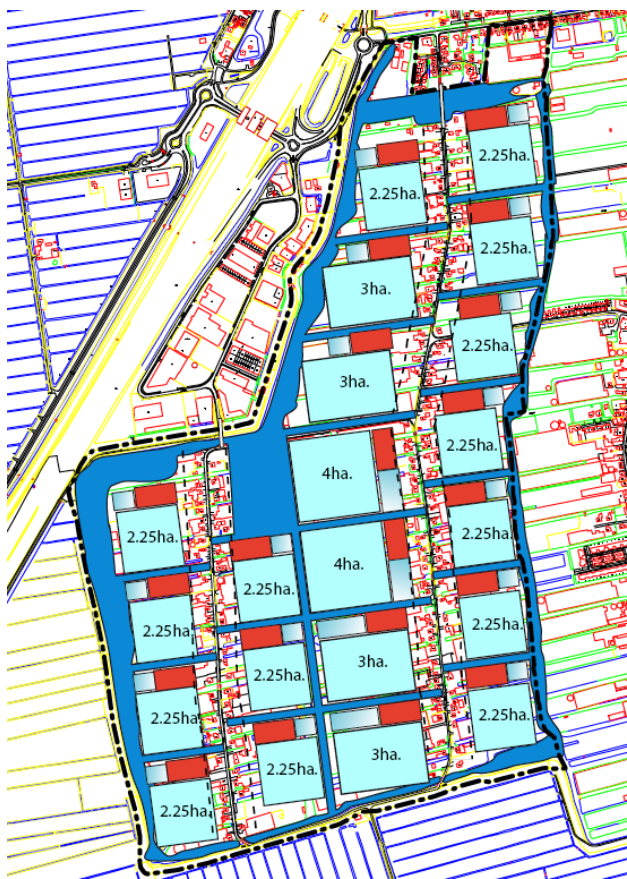
Bouwhoogte

In beide varianten wordt ook uitgegaan van een noodzakelijke bouwhoogte van 10 meter.

De beide varianten zijn globale schetsen van een mogelijke inrichting en niet per se het definitieve eindbeeld. Er is niet op detailniveau gekeken naar een optimale inrichting.

6.1 Scenario 1: Herstructurering met behoud van bestaande woonlinten

Bij de eerste variant is uitgegaan van behoud van de woonlinten en infrastructuur langs de Floraweg en Geestweg. In een ideale situatie ontstaat er een beeld waarbij afhankelijk van de locatie vierkante kavels van 2,25 tot 4 ha. netto glas kunnen ontstaan. In totaal kan 56,75 ha netto glas gerealiseerd worden.



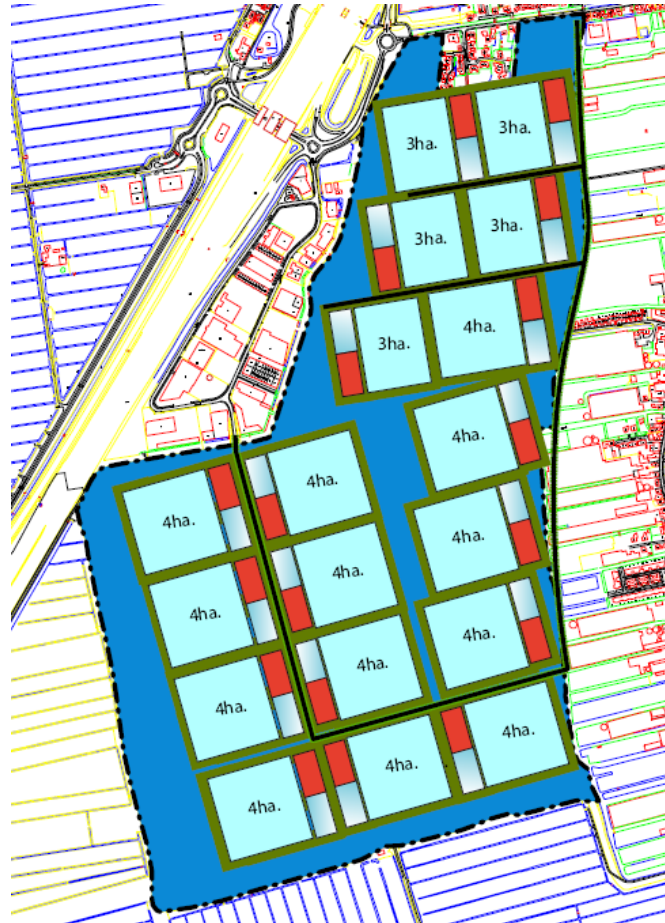
Figuur 11: Model 1 herstructurering bestaand gebied

In verband met de aanwezigheid van burgerwoningen in het gebied is rekening gehouden met een zone van 25 meter achter de woonlinten waarbinnen de functie glastuinbouw niet mogelijk is.

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> • Kostenbesparing door behoud van woonlinten; • relatief beperkte investering voor de blijvende tuinders; • mogelijkheid tot toepassing van 'op maat' oplossing; • behoud van landschappelijke waarden en sociale structuren. 	<ul style="list-style-type: none"> • Beperking van glastuinbouw door aanwezigheid van burgerwoningen; • beperkte schaalvergroting; • slechte bereikbaarheid van bedrijven door aanwezigheid woonlint en beperkt profiel Floraweg; • hoog percentage woonbebouwing in het gebied dat glas beperkt; • beperkte duurzame inrichting van het gebied (geen kavels van min. 4ha.) en bijv. geen OCAP; • kans op 'restkavels' is groot zeker als niet gestuurd wordt door overheid.

6.2 Scenario 2: Volledig nieuw glastuinbouw 'Schone lei'

Bij deze variant is uitgegaan van een volledig nieuwe inrichting van het gebied waarbij alle bestaande structuren op de schop gaan en een optimale kavelstructuur verkregen wordt. Hierbij kan in de toekomst gebruik gemaakt worden van de nieuwe infrastructuur van het woningbouwgebied Braassemerland. In totaal ontstaat er bij deze variant 67 ha. netto glas en kavels variërend in grote van 3 tot 4 ha.



Figuur 12: Model 2 Schone lei

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none">• Optimale inrichting van het gebied;• mogelijkheid tot realisatie optimale kavelgrootte door samenvoeging van kavels;• verhoging van ruimtelijke kwaliteit door nieuwe inrichting;• optimale ontsluiting gebied en bedrijfspercelen;• aansluiting op geplande infrastructuur van Braassemerland;• geen beperkingen door aanwezigheid burgerwoningen;• duurzaamheidsprincipes als energie/CO2 toepasbaar.	<ul style="list-style-type: none">• Hoge investeringen door opkopen burgerwoningen;• lang en complex proces door aankoop burgerwoningen;• verdwijnen van landschappelijke waarden, inpassingsprobleem.• verdwijnen van sociale structuren;• nieuwe inrichting staat los van haar omgeving.

7 Financiën en uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

De financiële haalbaarheid van de voorgaande schetsen is globaal bepaald door de kosten voor het bouwrijpmaken en verkavelen om te zetten naar een m² prijs voor de verkoop van de bouwrijpe gronden. De kosten zijn gebaseerd op eenheidsprijzen. Bij het bepalen van de kosten en opbrengsten is geen rekening gehouden met de termijn voor een herstructurering, fasering en/of de rentecomponent. Er is dan ook geen sprake van netto contante waarde.

De opstallen vertegenwoordigen ook een waarde. De nieuw prijs minus oude prijs vormt hierbij de restwaarde van de opstallen. Deze restwaarde is op dit moment niet bekend, daarvoor is een grondige taxatie noodzakelijk. Om te voorkomen dat in de financiële onderbouwing verkeerde vergelijking gemaakt worden is deze post op PM gezet. Er is derhalve een bandbreedte in de kosten en opbrengsten.

7.2 Uitgangspunten

Het projectgebied is circa 150 ha. groot. Bij model 1 is uitgegaan van glastuinbouw in het huidige gebied. Bij model 2 wordt met een schone lei begonnen. De onderstaande oppervlaktes zijn hierbij van belang.

	Huidige situatie	Model 1	Model 2
Wegen	3.800 m x 4.5 m	Idem	2.600 x 6
Water	onbekend	25 ha.	30 ha.
Openbaar groen	onbekend	10 ha.	10 ha.
Netto glas	onbekend	56 ha.	67 ha.
Bedrijfsgebouwen, waterberging, restruimte bedrijven	onbekend	30 ha.	33 ha.
Lintbebouwing	15 ha.	15 ha.	0 ha.

Er is uitgegaan van een aankoopprijs van € 23,00 voor de grond. De overige prijzen zijn eenheidsprijzen.

7.3 Kosten en opbrengsten voor scenario 1 'tussen de linten'

De raming kan nu nog moeilijk gemaakt worden aangezien dit een plan op maat wordt. Bedrijven die goed renderen blijven en de bedrijven die willen verkopen kunnen verkopen. De eventuele aankoop van de woningen en de bedrijven is in deze som niet meegenomen. De aansluiting bij OCAP en andere duurzaamheidsmaatregelen conform wensen van de provincie zijn in deze berekening ook niet meegenomen. In onderstaand model is uitgegaan van de aankoop van de helft van het plangebied.

Kostensoort	Eenheidsprijs in €	opp.	Saldo
Aankoopwaarde gronden gemeente	23,0	x 680.000	= 15.640.000
Aankoop opstallen door gemeente	PM	x PM	= PM
Kosten sloop opstallen (kassen)	6,00	x 380.000	= 2.280.000
Bouwrijp maken gronden (incl. ondergrondse infra)	30,00	x 685.000	= 20.550.000
Aanleg openbaar groen	5,00	x 100.000	= 500.000
Dempen en aanleg water	5,00	x 170.000	= 850.000
Totaal afgerond			= PM + 40 miljoen

Opbrengstsoort	Eenheidsprijs in €	opp.	Saldo
Verkoopwaarde bouwrijpe grond	53,00	x 280.000	= 14.840.000
Vergoeding voor aanleg water door Hoogheemraadschap	PM	x PM	= PM
Totaal afgerond			PM + 15 miljoen

Scenario 1a Actieve rol gemeente: wijzigen bestemmingsplan en aankoop grond

De aanneme in de bovenstaande rekensom is dat 50% door de gemeente wordt aangekocht om het proces van herstructurering op gang te brengen. In het model is geen rekening gehouden met de verwervingswaarden van de andere 50% welke ofwel door de markt zal moeten worden bekostigd ofwel bedrijven zijn die hun bedrijfsvoering voortzetten. In dit scenario heeft de gemeente een leidende rol in de herstructurering van het gebied. De kosten (en opbrengsten) komen voor rekening van de gemeente omdat zij een actieve rol speelt.

Scenario 1b Passieve rol gemeente: enkel wijzigen bestemmingsplan

In deze variant wordt herstructurering door middel van toelatingsplanologie in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De gemeente stelt een bestemmingplan op waarin de opmerkingen van de provincie en de Raad van State (zie hoofdstuk1) worden opgenomen en laat de uitvoering van het bestemmingsplan 'aan de markt'.

De kosten voor verwerving, bouwrijp maken en inrichting van het gebied komen voor rekening van de tuinders of een andere partij. De totale kosten van deze variant verschillen niet van die van die waar de gemeente een actieve rol speelt, alleen de verdeling van kosten is anders.

Groot nadeel bij de uitvoerbaarheid van een dergelijke variant is de grote kans op versnippering van de percelen die een duurzame bedrijfsvoering in het gebied in de weg kunnen komen te staan. Daarnaast is sturen op een oplossing ten aanzien van de waterproblematiek nauwelijks mogelijk.

7.4 Kosten en opbrengsten voor 'Schone Lei' scenario 2

Uitgangspunt in deze variant is het bouwrijp maken van het hele plangebied, inclusief de aankoop van woningen. Voor het bepalen van de aankoopwaarde van de woningen en de bedrijven is een grondige taxatie noodzakelijk en derhalve als PM pos in deze som meegenomen. De aansluiting bij OCAP en andere duurzaamheidsmaatregelen conform wensen van de provincie zijn in deze berekening ook niet meegenomen.

Kostensoort	Eenheidsprijs in €	opp.	Saldo
Aankoopwaarde gronden door gemeente	23,00	x 1.370.000	= 31.510.000
Aankoopwaarde water door gemeente	1,00	x 130.000	= 130.000
Aankoop opstallen (woningen+bedrijf) door gemeente	PM	x PM	= PM
Kosten sloop opstallen (kassen)	6,00	x 760.000	= 4.560.000
Kosten sloop opstallen (woningen)	PM	x PM	= PM
Bouwrijp maken gronden (incl. ondergrondse infra)	30,00	x 1.370.000	= 41.100.000
Aanleg openbaar groen	5,00	x 100.000	= 500.000
Aanleg infra hoofdweg (m)	1.500,00	x 1.000	= 1.500.000
Aanleg infra verbindingsweg (m)	350,00	x 1.000	= 350.000
Aanleg water	5,00	x 170.000	= 850.000
Totaal afgerond			= PM + 81 miljoen

Opbrengstensoort	Eenheidsprijs in €	opp.	Saldo
Verkoopwaarde bouwrijpe grond	53,00	x 670.000	= 35.510.000
Vergoeding voor aanleg water door Hoogheemraadshap	PM	x PM	= PM
Totaal afgerond			PM + 36 miljoen

7.5 Financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid

Wanneer de kosten en opbrengsten van beide scenario's van elkaar worden afgetrokken varieert het negatief saldo in scenario 1 en 2 tussen de €25 miljoen en € 45 miljoen exclusief de PM posten voor de verwerving van de bedrijfsopstallen en woningen en ook exclusief de aanleg van duurzaamheidsmaatregelen (zoals bijvoorbeeld aansluiten op OCAP).

Op basis van de beschikbare informatie en het detailniveau van de scenario's kunnen deze getallen niet worden gezien als absolute waarheden. Er is in deze sommen geen rekening gehouden met de complexiteit en de duur van een mogelijke herstructurering. Ervaring leert dat dergelijke processen 10 tot 25 jaar in beslag kunnen nemen.

Bij de raming is tevens geen rekening gehouden met eventuele meeropbrengsten door verkrijging van subsidie of andere bijdragen van derden.

Ten aanzien van scenario 1a moet opgemerkt worden dat hier slechts rekening is gehouden met de herstructurering van 50% van het totale oppervlak, de overige bedrijven blijven.

Ten aanzien van scenario 1b waar enkel het bestemmingsplan wordt aangepast zijn de uiteindelijke kosten voor rekening van de ondernemers zelf.
De ramingen laten zien dat glastuinbouw in het gebied Floraweg Geestweg zonder extra financiële middelen niet haalbaar is.

Daarnaast kunnen vragen gesteld worden bij de uitvoerbaarheid van beide scenario's. De herstructureringsopgave zal veel tijd kosten en een regierol is belangrijk om ervoor te zorgen dat geen onbruikbare restkavels over blijven.
Als enkel het bestemmingsplan gewijzigd wordt is de vraag of gebruik gemaakt gaat worden van de ruimte die het bestemmingsplan biedt. De doelstelling 'duurzame glastuinbouw' is dan nog ver weg. Bovendien is sturen op de wateropgave in het gebied nauwelijks mogelijk.

Het grote aantal burgerwoningen zit de uitvoerbaarheid van het scenario 'Schone Lei' in de weg.

Concept

8 Conclusies en aanbevelingen

8.1 Conclusies

Het hoofddoel waarmee het voorliggende onderzoek is gestart is:

Een startnotitie opstellen voor een bestemmingsplan voor de Floraweg Geestweg.

Aangezien door de provincie Zuid-Holland was aangegeven dat het gebied is aangemerkt als duurzaam glastuinbouw gebied is eerst onderzocht of duurzaam glastuinbouw in het gebied mogelijk is. In het voorliggende haalbaarheidsonderzoek heeft de vraag centraal gestaan:

Is duurzame glastuinbouw in het gebied Floraweg Geestweg financieel haalbaar en uitvoerbaar?

Twee varianten die door middel van een gebiedsanalyse aan de hand van beleidsstudie en interviews met betrokkenen uit het gebied zijn opgesteld hebben een financieel negatieve uitkomst. In beide modellen is uitgegaan van duurzaamheid in het kader van people, planet en profit waarbij op de lange duur een rendabele bedrijfsvoering kan worden uitgevoerd en derhalve zo vierkant mogelijk kavels worden gebruikt. In het eerste scenario is uitgegaan van herstructurering met behoud van de bestaande bebouwingslinten. Het tweede scenario gaat uit van een volledige herstructurering van het totale plangebied, zogenaamde "schone lei".

Op basis van het onderzoek kan in elk geval met zekerheid geconcludeerd worden dat de toekomst voor glastuinbouw aan de Flora- en Geestweg in Roelofarendsveen zoals door ons onderzocht uiterst breekbaar is.

De variant 'Schone Lei' is op zichzelf financieel niet haalbaar. De kosten voor deze variant zijn, onder andere door de aankoop van de woningen, erg hoog.

De variant herstructurering, welke gaat uit van zoveel als mogelijk behoud van de bestaande structuren en lijkt het meest kansrijk. Echter ook deze variant is op zichzelf niet financieel haalbaar. Er zijn vraagtekens bij de marktvrage, de technische uitvoerbaarheid en de praktische uitvoerbaarheid (langdurig proces en restkavels) en de mogelijkheid van oplossen van de 'waterproblematiek'.

Uit het onderzoek en de interviews met belanghebbenden uit het gebied is gebleken dat een aantal aspecten nog onvoldoende beantwoord konden worden in het voorliggende onderzoek, maar die wel van belang zijn om de vraag met betrekking tot haalbaarheid van herstructurering volledig te kunnen beantwoorden.

- Marktvrage vanuit het gebied zelf: welke ondernemers willen door en welke ondernemers willen stoppen of zijn gestopt?;
- De demografie van het gebied zelf (kennis en kunde, leeftijd, opvolgers);
- Mogelijkheid tot financiële bijdragen vanuit andere overheden, bijvoorbeeld Brussel;
- Technische haalbaarheid (in verband met de ondergrond, er moet geheid worden) van glastuinbouw in het gebied is nog onvoldoende in beeld;

- Oplossing waterproblematiek, die nog groter wordt als Braassemmerland wordt gebouwd, is nog onbekend;
- De rol die de gemeente wilt spelen in het proces van een eventuele herstructurering;
- De bereidheid om andere functies in het gebied toe te staan.

De sturingsrol die gemeente daarbij zelf inneemt is van groot belang. Maar ook hoe omgegaan moet worden met restkavels, termijn van gewenste eindbeeld en de waterproblematiek.

8.2 Aanbevelingen

Voordat de startnotie voor het bestemmingsplan opgesteld kan worden dient nog een aantal zaken beter uitgezocht. Op korte termijn:

- Gesprekken met alle ondernemer in het gebied om inzicht te krijgen in de 'blijvers' en de 'stoppers' maar ook in de wensen en ideeën (draagvlak) die er in het gebied leven.
- Overleg met de provincie over financiële oplossing.
- Overleg met provincie en hoogheemraadschap over de watertoets.
- Nagaan andere mogelijke financieringsbronnen.

Daarna is eventueel nog onderzoek noodzakelijk naar:

- De technische haalbaarheid in verband met de grondslag.
- De rol die de gemeente kan en wil spelen in het herstructureringsproces.
- Opstellen van een mogelijk waterplan.
- Uitvoeren van grondige taxaties.
- Opstellen van een realistisch inrichtingsplan.
- Financiële haalbaarheid rekeninghoudend met fasering en rente.

Bijlage 1: Verslag Werksessie

Concept

Bijlage 2: Memo Water

Concept

Bijlage 3: Varianten

Concept