

De concept gebiedsvisie Ruilverkaveling heeft vanaf 20 mei 2021 t/m 4 juni 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 5 inspraakreacties ingediend.

Algemene beantwoording inspraakreacties

Door enkele indieners van een reactie wordt verzocht om het gebied niet te splitsen maar in totaliteit aan te merken als Transformatiegebied. Ook zijn vragen gesteld met betrekking tot handhaving. Onderstaand wordt daar op ingegaan.

A. Splitsing gebied in Tuinbouwgebied en Transformatiegebied

In de concept gebiedsvisie Ruilverkaveling De Kwakel is uiteindelijk gekozen voor een splitsing van het gebied in een tuinbouwgebied en een transformatiegebied. Tijdens het proces de afgelopen jaren, dat nu leidt tot deze concept visie, is de primaire vraag geweest of en in welke mate de tuinbouw in het gebied een toekomst heeft.

Het afgelopen jaar is meerdere keren intensief gesproken met bestaande tuinbouwondernemers in het gebied, Glastuinbouw Nederland en de afdeling Aalsmeer-De Kwakel van LTO Noord. Daarbij is ook gekeken naar de bestaande (glas)tuinbouw- en andere activiteiten in het gebied, de uitbreidingsmogelijkheden en –wensen van tuinbouwondernemers, de mogelijkheden van nieuwe vestigers, maar ook naar de ‘exit strategie’ voor de bestaande ondernemers.

De conclusie is getrokken dat er voor een deel van het gebied een toekomst is als (glas)tuinbouwgebied en is een splitsing van het gebied aan de orde gesteld. Daarbij is ook besproken dat de jarenlange onzekerheid over de toekomst van het gebied en de verwachting van verruimde mogelijkheden van bestemming er mede debet aan zijn dat de tuinbouw in het gebied zich nauwelijks heeft ontwikkeld, ook na afloop van de economische crisis. De hoop van grondeigenaren op verruimde mogelijkheden, met de verwachting van een substantiële waardeinstijging van het onroerend goed, betekende dat de bereidheid om percelen te verkopen voor tuinbouw zeer beperkt was.

Als het gehele gebied wordt bestempeld als transformatiegebied kunnen de huidige tuinbouwbedrijven weliswaar hun bedrijfsvoering continueren, maar zou uitbreiding en nieuwvestiging van tuinbouwbedrijf zeer lastig zijn. De verwachting is dat te weinig percelen voor de tuinbouw beschikbaar zouden blijven en komen. Daarom is gekozen om een deel van het gebied bestemd te houden voor (glas)tuinbouw en daar geen andere activiteiten toe te staan. Op strijdige activiteiten zal door de gemeente actief gehandhaafd worden, om zo zeker te stellen dat de voor (glas)tuinbouw bestemde gronden ook daadwerkelijk voor de tuinbouw beschikbaar zijn/komen. Hiermee behouden we tuinbouwareaal voor specifieke niche teelten die van groot belang zijn voor het Nederlandse assortiment bij Royal FloraHolland en wordt voorkomen dat ondernemerschap en assortiment langzaam uit het gebied en de regio verdwijnen.

Beweging in het tuinbouwgebied komt pas weer van de grond op het moment dat de ruimtelijke toekomst helder is. Ruimtelijke duidelijkheid is daarmee een voorwaarde voor de verdere ontwikkeling van de tuinbouw in het gebied. Die duidelijkheid wordt met deze

visie gegeven. Onze verwachting is dat de tuinbouw zich in het gebied gaat ontwikkelen als de toekomst van het gebied qua gebruiksmogelijkheden helder is. We zien dat de vraag naar (glas)tuinbouwgrond inmiddels concreet aantrekt en verwachten dat dit ook merkbaar zal zijn voor het gebied de Ruilverkaveling. Mede ook omdat in diverse andere tuinbouwgebieden in de Greenport transformatie actueel is en bedrijven willen/moeten verplaatsen.

Wij realiseren ons ook dat dit voor een deel van de grondeigenaren in het gebied betekent dat hun verwachting om hun gronden, woningen en gebouwen anders te kunnen bestemmen geen doorgang vindt en dat niet wordt voldaan aan hun verwachtingen. Wij begrijpen dat zij teleurgesteld zijn. Feit is echter dat men zich steeds heeft bevonden in een (glas)tuinbouwgebied met die bestemming, die ook in de Provinciale Omgevingsverordening is opgenomen. Het is dus niet zo dat men iets verliest. Het feit dat men in sommige gevallen gronden strijdig gebruikt, is geen reden om gronden anders te bestemmen dan nu het geval is. Overigens zijn in het transformatiegebied de mogelijkheden van andere activiteiten beperkt en de door een aantal grondeigenaren genoemde substantiële waardevermindering zal in de praktijk tegenvallen, waarbij voor het transformatiegebied nog een vereveningsfonds wordt ingericht waarin kosten en opbrengsten van de diverse locaties worden verrekend.

De verwachte verruiming vindt voor een deel van het gebied geen doorgang. In het tuinbouwgebied wordt expliciet gekozen voor het behouden, beschermen en stimuleren van actieve (glas)tuinbouw. Zo lang het idee van een mogelijk ruimer gebruik 'in de lucht hangt' is de bereidheid van huidige eigenaren om hun percelen beschikbaar te stellen voor tuinbouw zeer beperkt vanwege de verwachte verruiming van gebruiksmogelijkheden en mogelijke waardevermindering van gronden en opstallen. Aan die situatie komt met deze visie een einde. In het tuinbouwgebied is ander gebruik van gronden voor tuinbouw niet mogelijk en tegen ander gebruik zal in de toekomst ook worden opgetreden middels handhaving. Dit maakt ontwikkeling van dit deel van de Ruilverkaveling als tuinbouwgebied mogelijk.

De indeling van het huidige gebied, met primair de doorkruisende wegen zijn de leidraad geweest bij de splitsing, meer dan het feitelijke (al dan niet strijdige) gebruik.

Ex-tuinbouwondernemers of burgers in het tuinbouwgebied die hun agrarische woning willen omzetten naar een plattelandswoning kunnen daartoe een verzoek indienen. Als die aanvraag aan de gestelde voorwaarden voldoet, kan een woning worden omgezet en wordt burgerbewoning gelegaliseerd in het tuinbouwgebied. Omzetting naar de bestemming 'wonen' is in het tuinbouwgebied niet mogelijk. Ook de omzetting van de voor tuinbouw bestemde gronden is niet mogelijk. Die blijven behouden voor de (glas)tuinbouw.

B. Handhaving

Tijdens het participatieproces en in de bijeenkomsten is het aspect handhaving ook meerdere malen aan de orde geweest. Duidelijk is gesteld dat het gebied in ieder geval geen regulier bedrijventerrein zal worden en dat op illegale activiteiten gehandhaafd zal gaan worden. Dat is bij de bedrijven die dat aangaat bekend. In die periode was nog niet geheel duidelijk hoe de concrete toekomstige invulling van het gebied er uit zou zien. Aangegeven is dat handhaving aan de orde is nadat er duidelijkheid is. Nadat de gebiedsvisie is vastgesteld zal dan ook de handhaving op illegaal gebruik worden opgepakt, zowel in het tuinbouwgebied als in het transformatiegebied.

Samenvatting inspraakreacties

1.

Inspraakreactie:

Het gebied is een zeer heterogeen gebied met burgerwoningen, plattelandswoningen, bedrijfswoningen en diverse bedrijven, oftewel een niet goed functionerend tuinbouwgebied. Kleinschalige tuinbouwbedrijven kunnen hier niet of nauwelijks overleven. Slecht enkele bedrijven telen Seringen, Ilex en Viburnum, hoofdzakelijk in potten en dat kan op elke grondsoort.

Gevraagd wordt waarom het Bezworen Kerf onder het Tuinbouwgebied valt en niet in het Transformatiegebied en wat de plannen zijn om er een volledig Tuinbouwgebied van te maken en te handhaven.

Antwoord:

Zie hiervoor de algemene beantwoording onder A. en B.

Inspraakreactie:

In de reactie wordt een beschrijving gegeven van de ervaringen uit het verleden met betrekking tot toegestane functies, handhaving en het, omdat men zich wel aan de regels heeft gehouden, mislopen van meeropbrengsten bij verkoop van de gronden. Wanneer men in de toekomst het bedrijf wil verkopen moet dat voor tuinbouwprijs. Terwijl in de Transformatiezone dat tegen reguliere marktwaarde mogelijk is, dus met hogere prijzen.

Gevraagd wordt hoe hij daarvoor wordt gecompenseerd.

Antwoord:

De huidige bestemming van de gronden in de tuinbouwzone wijzigt niet, daardoor is geen sprake van schade. In de Transformatiezone wordt bij wijziging van de bestemming verevening van kosten en opbrengsten toegepast. Dat wil zeggen dat als op een perceel meerwaarde wordt gerealiseerd dit afgedragen moet worden aan een gebiedsfond waarmee andere saneringen kunnen worden gefinancierd. Een wijziging van de bestemming in de Transformatiezone is dan ook voor de eigenaar geen verdienmodel. Dit is ook op de diverse participatieavonden nadrukkelijk toegelicht. Van compensatie aan eigenaren in de Tuinbouwzone kan dan ook geen sprake zijn.

Inspraakreactie:

Gevraagd wordt om de plannen te herzien en om ook van het Bezworen Kerf een Transformatiegebied te maken.

Antwoord:

Zie hiervoor de algemene beantwoording onder A.

2.

Inspraakreactie:

De situatie in het gebied is verre van bevredigend en als deze conceptvisie wordt aangenomen zal dit uiteindelijk rechtsongelijkheid geven. Het gebied wordt ingenomen door niet tuinders en er komen meer (illegale) bewoners in de oorspronkelijke bedrijfswoningen. De gemeente heeft hier niet handhavend tegen opgetreden. Vervolgens wordt uitvoerig ingegaan op bedrijfsactiviteiten op enkele tuinbouwpercelen.

Gevraagd wordt wat er met de woningen die voorheen bedrijfswoningen waren gaat gebeuren, blijven dit bedrijfswoningen of ook mogelijk plattelandswoningen. Want het zou voor een tuinder een hard gelag zijn als hij zijn woning alleen aan een tuinder kan verkopen.

Antwoord:

In het geldende bestemmingsplan is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om een bedrijfswoning aan te merken als plattelandswoning, mits aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan. Deze mogelijkheid blijft bestaan. Daarmee is het dus niet zo dat een woning uitsluitend aan een tuinder verkocht kan worden.

Inspraakreactie:

Gevraagd wordt of de gemeente nu handhavend gaat optreden tegen bedrijven die hier al jaren of recent gevestigd zijn. En binnen welke termijnen met welke consequenties bij het niet naleven hiervan.

Antwoord:

Zie hiervoor de algemene beantwoording onder B.

3.

Inspraakreactie:

In alle (fysieke) bijeenkomsten is steeds gesproken over een veelzijdig landelijk gebied, en was er veel twijfel over de toekomst van het gebied als tuinbouwgebied. De heer Van Rijn is verbaasd over de uitkomst van de conceptvisie. De splitsing is subjectief omdat in het Transformatiegebied verhoudingsgewijs meer open teelt plaatsvindt dan in het Tuinbouwgebied. Kijken naar de oppervlakte van percelen zou objectiever zijn. Kleinschalige tuinbouwbedrijven hebben geen tot weinig mogelijkheden om winstgevend te zijn.

Gevraagd wordt om het gehele gebied te zien als Transformatiegebied waarbij iedere tuinbouwondernemer kan blijven doen waar hij mee bezig is en waar hij goed in is.

Antwoord:

Zie hiervoor de algemene beantwoording onder A.

4.

Inspraakreactie:

Op Het Lange Eind komt de tuinbouw tegenover het Transformatiegebied te liggen. Activiteiten daar zouden de tuinbouw kunnen hinderen.

Gevraagd wordt om hiermee rekening te houden.

Antwoord:

In zowel het Tuinbouwgebied zelf als in het Transformatiegebied geldt dat hier gevestigde tuinbouwbedrijven hun bedrijfsvoering ongehinderd moeten kunnen voortzetten. Andere activiteiten mogen daar geen milieu of andere belemmering voor vormen. In het nieuw op te stellen bestemmingsplan zal daar aandacht aan worden besteed.

Inspraakreactie:

De grens tussen Tuinbouwgebied en Transformatiegebied was (op de kop van Het Lange Eind) eerst niet duidelijk aangegeven, maar is nu getrokken op de perceelsgrens.

Gevraagd wordt om de grens in het midden van dit kopperceel te leggen.

Antwoord:

Deze grens is nu afgestemd op de eigendomssituatie ter plaatse. Het gehele kopperceel is kadastraal eigendom van de eigenaar aan de zijde van het Transformatiegebied. Het is

logisch om deze grens zo aan te houden. Voor de gebruiksmogelijkheden van dit perceel maakt dit nauwelijks verschil. Er mag niet op worden gebouwd. Onafhankelijk in welke gebied dit perceel komt te liggen, kan daarop worden geteeld maar zijn ook andere groenvoorzieningen, parkeerplaatsen e.d. binnen de geldende bestemmingen mogelijk. Er is dan ook geen dringende reden om de grens aan te passen.

5.

Inspraakreactie:

De indiener van deze reactie schetst uitvoerig het proces van de participatie en totstandkoming van de gebiedsvisie. Daarin stelt hij dat uit het participatietraject duidelijk gedragen opties naar voren kwamen die ook in de presentaties zo zijn voorgesteld. Daaruit was de veronderstelling dat het gehele gebied een 'veelzijdig landelijk gebied' zou worden, het Transformatiegebied. In de bijeenkomst in april 2021 was deze visie ineens, zoals ook door LTO werd toegelicht, gewijzigd in een splitsing van het gebied. Hij vraagt zich af waarom de voorspellende waarde van LTO groter is dan van grondeigenaren en ondernemers in het gebied.

Antwoord:

De op de participatieavonden voorgelegde scenarios zijn zeker niet gepresenteerd als eindplaatje. Tijdens het gehele traject is ook door een groep tuinbouwondernemers uit het gebied blijvend gepleit voor behoud van het tuinbouwgebied. Zij zijn van mening dat als in het gebied andere niet tuinbouwfuncties mogelijk worden gemaakt, ondanks dat bestaande tuinbouwbedrijven die daar tussen liggen worden beschermd, hun bedrijfsvoering onvoldoende perspectief heeft en het tuinbouwgebied verloren zal gaan. Hierover is niet alleen met LTO maar juist ook met deze ondernemers gesproken. De stelling dat de uitkomst van de participatieavonden is dat het gehele gebied als Transformatiegebied zou worden aangemerkt is dan ook niet juist.

Inspraakreactie:

Met betrekking tot de haalbaarheid en economische duurzaamheid geeft de indiener van de reactie een onderbouwing van zijn standpunt dat zich geen nieuwe tuinbouwbedrijven in het Tuinbouwgebied zullen vestigen. Bestaande glastuinbouwbedrijven hebben een enorm draagvlak. Stel hen in staat te ondernemen, groeien en om zich duurzaam in dit gebied te vestigen. Voorts wordt verwezen naar een rapport van Glastuinbouw Nederland uit 2020 wat deze opvatting bevestigt. Gevraagd wordt waar het standpunt op is gebaseerd dat er nieuwe tuinbouwondernemers zijn die nu (tegen de trends van de landelijke glastuinbouw) brood zien in dit gebied op deze extensieve en kleine schaal.

Antwoord:

Zie hiervoor de algemene beantwoording onder A.

Inspraakreactie:

Op de derde participatieavond werd het gehele gebied aangeduid als Transformatiegebied waarbij de bestaande tuinbouwbedrijven een aparte status kregen. Wanneer nu in het Transformatiegebied Ruimte voor Ruimte wordt toegepast zullen hier meer burgerwoningen komen wat de ondernemers nog meer zal schaden.

Antwoord:

Hierboven is al eerder gesteld dat de aanduiding als Transformatiegebied nog geen eindplaatje was. Wat betreft de toevoeging van burgerwoningen, dit zal in het Transformatiegebied slechts zeer beperkt zijn en in elk geval geldt dat dit geen extra

belemmeringen voor bestaande tuinbouwbedrijven mag opleveren. Voor nieuwe vestigingen van bedrijven is juist het Tuinbouwgebied bedoeld, daar kunnen geen nieuwe burgerwoningen worden gebouwd.

Inspiraakreactie:

Wat betreft woningbouw wordt onder andere gesteld dat in de visie staat dat burgerbewoning (in plattelandswoningen) in het tuinbouwgebied niet kan. Daarmee vervalt een instrument om bestaande bewoning te legaliseren.

Antwoord:

Dit is niet juist. In het geldende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om een bestaande bedrijfswoning aan te merken als plattelandswoning, mits aan de voorwaarden die daarvoor gelden wordt voldaan. Dit zal ook in het Tuinbouwgebied op dezelfde wijze worden overgenomen.

Inspiraakreactie:

Samenvattend doet de indiener van deze reactie een klemmende oproep om niet te kiezen voor een tweedeling in het gebied maar te kiezen voor één veelzijdig landelijk gebied waar glastuinbouwbedrijven worden beschermd en gestimuleerd maar niet een deel van het gebied volledig op slot gaat voor bewoners en grondeigenaren.

Antwoord:

Zie hiervoor de algemene beantwoording onder A.