

Scenariostudie
Heroriëntatie Sleutelprojecten
Nieuwkoop

Definitieve versie als bijlage bij raadsvoorstel 12.18197

Lex Nickel
Govard Sloopers
14 juni 2012

Voorwoord

Deze scenariostudie Heroriëntatie Sleutelprojecten betreft een openbare notitie. Ook de bijlage is openbaar. Gelet op de financiële belangen van de gemeente worden financiële gegevens slechts in beperkte mate opgenomen.

De notitie is opgesteld door ambtelijke werkgroepen met inbreng van provincie, waterschap, gemeente en adviseur. Doelstelling van de werkgroepen was scenario's te onderzoeken in voorbereiding op het bestuurlijk overleg van provincie, waterschappen en gemeente. Dit overleg plaatsgevonden op maandag 11 juni 2012 en deze scenariostudie Heroriëntatie Sleutelprojecten is een belangrijke bouwsteen voor het gelijklopende raadsvoorstel dat op 28 juni 2012 ter besluitvorming voorligt.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1. Aanleiding	4
1.2. Probleemstelling	5
1.3. Doelstelling	5
1.4. Resultaat	5
1.5. Afbakening/ begrenzing	5
1.6. Deadline	5
2. Projectorganisatie & inzet en bevindingen verkennen	6
2.1. Projectorganisatie	6
2.2. Inzet verkennen	6
2.3. Bevindingen verkennen	6
3. Historie	
3.1. Historisch perspectief	8
3.2. Afsprakenkader 15 juni 2009	10
3.3. Raadsvoorstel en - besluit 16 juli 2009	11
3.4. Plan van Aanpak Sleutelprojecten	11
4. Noordse Buurt	
4.1 Inleiding	12
4.2. Noodzaak van heroriëntatie	12
4.3. Scenario's	15
4.4. Scenario I - Doorgaan conform Bestemmingsplan en het Aankoopkader 2009.	17
4.5. Scenario II - Doorgaan met aanpassing fasering en variatie in gebruik.	18
4.6. Scenario III Organische ontwikkeling van de transformatie Noordse Buurt	20
4.7. Scenario IV Stoppen met sanering Noordse Buurt	23
4.8. Conclusie	24
5. Woningbouw	
5.1. Afsprakenkader 15 juni 2009	25
5.2. Provinciale en regionale woonvisie	25
5.3. Volume woningbouwaantallen gemeente Nieuwkoop	25
5.4. Knelpunt woningaantallen	25
5.5. Scenario's	27
5.6. Scenario 1: woningaantal gelijk – markt gelijk	27
5.7. Scenario 2: woningaantal wijzigt – markt gelijk	27
5.8. Scenario 3: woningaantal gelijk – markt wijzigt	28
5.9. Scenario 4: woningaantal wijzigt – markt wijzigt	29
5.10 Scenario's overig: overige verdienmogelijkheden	29
5.11. Beheersmaatregelen	30
5.12. Conclusie woningbouw	32
1: Factsheet water, droogmakerij Noordse Buurt	33

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 is vastgelegd dat het glastuinbouwgebied Noordse Buurt wordt gesaneerd. Om deze sanering te financieren, in aanvulling op subsidies, is op 6 locaties in de gemeente woningbouw gepland.

In juni 2009 bereikte de gemeente overeenstemming met Provincie en rijk over de businesscase, waarvan de Noordse Buurt en de woningbouwprojecten onderdeel uitmaken. Een sluitende businesscase, gespiegeld aan en bijgesteld naar aanleiding van een in opdracht van de Provincie opgestelde second opinion, op basis waarvan Rijk, Provincie en Hoogheemraadschap subsidie hebben verstrekt. Maar ook een risicovolle businesscase gelet op de gemaakte aannames waaronder de haalbaarheid van een bouwprogramma met relatief veel dure woningen.

De economische ontwikkelingen hebben vanaf 2009 een zeer negatieve uitwerking op de businesscase sleutelprojecten gehad. Door de recente bijstelling van de parameters (kosten- en opbrengstenstijging) en de geraamde grondprijzen moet er nu rekening gehouden worden met een aanzienlijk negatief resultaat van circa € 19,3 miljoen in 2019. Deze bijstelling is verwerkt in de geactualiseerde grondexploitaties die de raad 26 april jl. heeft vastgesteld. Inmiddels is ook vast komen te staan dat het risico van het niet kunnen verkopen van natuurgronden zodanig is, dat dit rechtstreeks in de grondexploitatie verwerkt dient te worden voor een bedrag van € 3,3 miljoen.

Op 7 februari 2012 heeft het college van B&W besloten tot het tijdelijk staken van de aankopen in de Noordse Buurt tot 1 juli 2012 met het doel een pauze te creëren waarin nieuwe scenario's kunnen worden ontwikkeld voor de sleutelprojecten.

1.2 Probleemstelling

Indien het gesignaleerde negatieve resultaat werkelijkheid wordt of nog verder verslechtert, staat de gemeente Nieuwkoop voor grote bezuinigingen die onvermijdelijk ten koste zullen gaan van de kwaliteit van de dienstverlening en het werk van de gemeente. Daarbij kan het volgende worden opgemerkt:

Het project Noordse Buurt liep tot 7 februari 2012 binnen de hiervoor opgestelde grondexploitatie en planning. Feitelijk verliepen de aankopen volgens planning. Gelet op de toenemende vraag om een gesprek over mogelijke verkoop werd een snellere stijging van de aankopen voorzien dan gepland.

De crisis in de woningbouw vergroot de onzekerheid ten aanzien van het huidige, reeds aanzienlijk negatieve resultaat voor de totale businesscase. Omdat er nog geen woning of kavel is verkocht, is het ook bijzonder lastig om voorspellingen te doen. Het is de vraag of het verlies "beperkt" kan blijven tot hetgeen nu is becijferd.

Daarnaast knelt het afsprakenkader zoals dit is overeengekomen met Provincie en rijk. Het extra aantal te bouwen woningen is begrensd op 430 en moet allemaal binnen de sleutellocaties worden gerealiseerd. Dat frustreert het samenstellen van meer marktconforme programma's, gezien het verband tussen de te realiseren opbrengsten en het gemaximeerde aantal woningen.

Tenslotte geeft de rijksoverheid geen of lage prioriteit aan natuurontwikkeling. Dit maakt het voor de gemeente onder de huidige economische omstandigheden bijzonder lastig om een koper en beheerder te vinden voor de getransformeerde Noordse Buurt.

1.3 Doelstelling

Doel is het beheersen en zo mogelijk beperken van het negatieve resultaat dat nu wordt geprognosticeerd voor de sleutelprojecten waarbij zoveel als mogelijk de oorspronkelijke (beleids) doelstellingen worden gerealiseerd (zie par. 3.3.).

1.4 Resultaat

Ten aanzien van de Noordse Buurt: Een nieuw plan van aanpak voor de Noordse Buurt.

Ten aanzien van de woningbouw: Een nieuw, meer marktconform (woningbouw)programma op de sleutellocaties én de overige grondexploitaties van de gemeente, met zo mogelijk meer opbrengst voor de sleutelprojecten.

Het resultaat zal (zo mogelijk) een keuze zijn uit diverse te ontwikkelen scenario's.

1.5 Afbakening/ begrenzing

De problematiek wordt zo open mogelijk benaderd om te voorkomen dat mogelijke oplossingen over het hoofd worden gezien. Dit betekent o.a. dat ten aanzien van zowel de woningbouw als de Noordse Buurt er gekeken wordt naar alternatieve verdienmogelijkheden in plaats van of in combinatie met bijvoorbeeld de woningbouw.

Met betrekking tot het nieuwe woningbouwprogramma wordt de focus niet beperkt tot de sleutelprojecten maar vergroot tot alle woningbouwinitiatieven binnen de gemeente.

Tijdens deze heroriëntatie worden de lopende woningbouwprojecten doorgezet conform de huidige planning en planopzet.

Bij de woningbouw ligt de focus op optimalisering van de opbrengsten van de sleutelprojecten ter dekking van de kosten van de Noordse Buurt. Aanpassing van de woonvisie in verband met de veranderingen in de markt komt pas later aan de orde.

De relatie met de ontwikkeling van Nieuw Amstel Oost wordt in deze notitie niet gelegd. De keuze voor een van het huidige scenario afwijkend scenario voor de Noordse Buurt kan gevolgen hebben voor Nieuw Amstel Oost.

1.6 Deadline

De onderhandelingen met betrekking tot aankopen in de Noordse Buurt zijn door het college tot 1 juli a.s. opgeschort. Voor die datum zal de gemeenteraad de noodzakelijke besluiten moeten nemen. Besluitvorming is voorzien in de raadsvergadering van 28 juni 2012. Twee dagen ervoor zal de raad hierover discussiëren in een Meningsvormende Raad (26 juni).

Dit is kort dag. Voor het project Noordse Buurt is het van belang dat er dan concrete besluiten worden genomen opdat per 1 juli de nieuwe aanpak de leidraad van handelen kan zijn. Voor de woningbouw is het van belang om inzicht te geven in het toekomstperspectief en de gevolgen hiervan. Concrete besluiten liggen nog niet voor de hand en zullen t.z.t. op basis van eventueel herziene grondexploitaties genomen worden.

2 Projectorganisatie & inzet en bevindingen verkennen

2.1 Project Organisatie

Een tijdelijke projectenstructuur is opgezet die zowel ambtelijk als bestuurlijk is verankerd binnen de gemeente én de Provincie. Stakeholders zijn hierin nadrukkelijk betrokken.

Bestuurlijke afstemming tussen Provincie, Hoogheemraadschappen en gemeente vindt plaats op 11 juni; een eerste bestuurlijk overleg tussen Provincie en gemeente heeft plaatsgevonden op 16 februari.

Raadscommissie

Een aparte raadscommissie is in het leven geroepen waarin het (uiteindelijk op te leveren) raadsvoorstel wordt voorbereid. Vanuit elke fractie hebben 2 leden zitting. De commissie staat onder voorzitterschap van de burgemeester.

Kerngroep gemeente - Provincie

Hierin vindt de ambtelijke afstemming plaats en wordt de voortgang bewaakt. Voorzitter is de gemeentesecretaris.

Werkgroep Noordse Buurt

Ontwikkeling nieuw plan van aanpak Noordse Buurt. Deelnemers zijn de gemeente, Provincie, beide Hoogheemraadschappen. Voorzitter is de gemeentesecretaris.

Stakeholders zijn LTO, tuinders Noordse Buurt, beide Hoogheemraadschappen, dorpsraad Noorden, particuliere eigenaren en bewoners Noordse Buurt.

Werkgroep Woningbouw

Ontwikkeling nieuw woningbouwprogramma. Deelnemers zijn de gemeente en Provincie.

Voorzitter is de afdelingsmanager Ruimtelijke Ontwikkeling en Grondbedrijf. Stakeholders zijn de marktpartijen, corporaties, makelaars en dorpsraden.

2.2 Inzet verkennen

Op 12 april 2012 heeft de gemeente Nieuwkoop een brief gestuurd aan grondeigenaren in de Noordse Buurt. In deze brief heeft de gemeente uitgelegd waarom zij kiest voor een aanpak aanvullend op het besluit van het college van februari 2012. De aanvullende aanpak bestaat uit het, middels gesprekken, in beeld brengen van de toekomstverwachtingen bij de grondeigenaren. De gesprekken zijn in opdracht van de gemeente gevoerd door een verkenner, die niet eerder bij het proces was betrokken. Hij heeft 32 grondeigenaren gesproken. Op verzoek van de gemeente heeft hij ook een gesprek gehad met de LTO alsmede met 3 tuinders uit de Noordse Buurt die al verkocht hebben. Het totaal aantal gevoerde gesprekken in de periode half april/half mei komt daarmee op 36.

2.3 Bevindingen verkennen

Op basis van de opgestelde verslagen wordt het reeds bestaande beeld bevestigd dat de groep grondeigenaren in de Noordse Buurt bestaat uit verschillende groepen met ook verschillende en soms tegengestelde belangen. Er zijn tien stoppers, over het algemeen tuinders op hoge leeftijd die het de hoogste tijd vinden om definitief een streep te zetten onder het bedrijf. Zes tuinders hebben aangegeven te willen doorstarten. Een aantal daarvan heeft al een nieuwe locatie op het oog en zou graag de volgende stap willen zetten indien er een reële prijs betaald wordt voor de huidige locatie en de bedrijfsvoering. Vier tuinders zijn van plan met hun bedrijf te blijven in de Noordse Buurt. Zij hebben het naar eigen zeggen prima naar hun zin, kunnen hier een boterham verdienen en verwachten dit ook te kunnen in de toekomst. De gemeente zou wel medewerking moeten verlenen door het afgeven van noodzakelijke vergunningen. De glasbestemming moet voor deze ondernemers weer terug. Een vijftal tuinders twijfelt of laat een aantal opties open. Ze zijn er nog niet uit of ze

blijven, willen doorstarten of willen stoppen. Een en ander is afhankelijk van het voorstel van de gemeente of de kansen die zich voordoen. Er is met drie particulieren gesproken, voormalige tuinders die in de Noordse buurt op een huiskavel wonen. De overige tuinders zijn niet in een categorie te plaatsen of hebben aangegeven een gesprek niet op prijs te stellen. Drie gesprekken zijn gevoerd met tuinders die verkocht hebben. De meesten wonen al niet meer in de Noordse Buurt.

Hoe kijken tuinders tegen de toekomst van de Noordse Buurt aan?

Er is weinig vertrouwen bij de tuinders dat de natuur die wordt nagestreefd zo hoogwaardig zal zijn als bijvoorbeeld de Groene Jonker. De huizen blijven staan en de wegen worden niet verwijderd. Een aantal tuinders acht het voorstelbaar dat een mix ontstaat van natuur, wat glas en wonen. Vooral de blijvers zijn dit van mening. De stoppers denken hier verschillend over. Een groot aantal tuinders zal het niet zo gauw storen dat her en der een kas overeind blijft. Ze zijn hun hele leven kassen gewend. Anderen kunnen zich heel goed voorstellen dat wanneer de kassen verdwijnen hiermee een weids open landschap ontstaat waar eigenlijk geen plek meer is voor glastuinbouw. Weer anderen hebben zich grotendeels verzoend met de natuurbestemming en verwachten compensatie omdat glastuinbouw de waarde van hun (burger)woning vermindert. Op de vraag aan tuinders of zij hun collega's zouden adviseren om te blijven werd negatief gereageerd. Zij denken niet dat de gemeente de bestemming zal terugdraaien. Voor hen is duidelijk dat de Noordse buurt geen toekomst als glastuinbouwgebied heeft. Grote problemen worden ook verwacht met milieuvergunningen die nu nog collectief worden afgegeven en met de watertoevoer uit de Nieuwkoopse Plassen. Ook het collectief vervoer komt onder druk te staan als er massa verdwijnt. Mocht de overheid er toch voor kiezen de blijvers te willen accommoderen dat zou dat het beste geconcentreerd ergens aan de rand van het gebied moeten plaatsvinden. Het is duidelijk dat ook flinke kosten gemoeid zijn met verplaatsing binnen het gebied. Een tussenvariant die is geopperd is dat tuinders die dat willen (veelal vijftigers), tijdelijk, pakweg 10 jaar of wat langer op de locatie blijven en daar nu al financiële afspraken over maken met de gemeente. De gemeente bespaart zich hiermee een deel van de verplaatsingskosten. De betreffende ondernemers hebben tegen die tijd de leeftijd dat stoppen de meest voor de hand liggende oplossing is. Veel tuinders zijn het er over eens dat de gepensioneerden en de jonge doorstarters zo snel mogelijk duidelijkheid moeten krijgen. Tegen de onteigening hebben veel ondernemers geen bezwaar. Wel verwachten zij dat de gemeente dit middel niet zal inzetten. De kosten zijn hoog en het lijkt of de gemeentelijke strategie erop gericht is om het juist niet te laten komen tot een (bindend) oordeel van een onafhankelijk derde over grondprijzen en verplaatsingskosten.

Een aantal ondernemers wil zelf wel een bijdrage leveren aan het natuurplan van de gemeente. Een ondernemer vindt de natuurwaarden op zijn land zo hoog dat het 100% inpasbaar is met de overheidsdoelen. De gemeente bespaart zich de verwervingskosten wanneer deze ondernemer zijn gang kan blijven gaan. Op het gebied van jeugdzorg worden binnen het gebied activiteiten ontplooid. De betreffende ondernemer zou het zonde vinden dat zijn bedrijf het veld moet ruimen voor natuur terwijl hij zelf een bijdrage kan leveren om de natuur aan te leggen en zelfs te beheren. Er is wel organisatiekracht (eventueel met medewerking van de provincie Zuid-Holland) nodig om creatieve en onorthodoxe oplossingen te bespreken. Een tuinder was bereid (als dat interessant was) de verkochte grond weer terug te kopen en in ruil hiervoor het natuurgebied te onderhouden. De overheid moet creatief denken en maatwerk leveren.

Samenvattend

Iedere tuinder heeft zijn eigen visie op de problemen en de oplossingsrichtingen. Rode draad is dat alle tuinders vinden dat de transformatie van de Noordse Buurt erg lang op zich laat wachten. Mensen verkeren lang in onzekerheid en voelen zich in de steek gelaten. Het is de gemeente die volgens de tuinders stappen moet zetten maar daar is bestuurlijk lef voor nodig. Er zijn oplossingsmogelijkheden aangedragen voor een meer hybride model van (extra) wonen, glastuinbouw en natuur. Hiervoor is maatwerk nodig. Voorwaarde voor het draagvlak onder de tuinders lijken openheid en snelheid in het proces.

3 Historie

3.1 Historisch perspectief

De Noordsebuurtse Polder is drooggemaakt als werkverschaffingsproject in de 30-er jaren. Begin jaren '50 komen de eerste tuinders die moeten wijken voor de stadsuitbreiding bij Sloten (Amsterdam). Al snel verlaten de Noordse tuinders hun tuinen langs en in de Nieuwkoopse plassen en vestigen zich in de Noordse Buurt. Om de tuinderijen te kunnen voorzien van zoet gietwater wordt een systeem van gietwater (hoogwater) sloten aangelegd, dat wordt gevoed vanuit de Nieuwkoopse Plassen.

Ruim voor 2000 ontstaat het inzicht dat het betreffende gebied geen duurzaam glastuinbouwgebied kan blijven. Het gebied wordt in een rapport over de glastuinbouw in de Rijn- en Veenstreek genoemd als pilot waar het glas zou gaan verdwijnen. Stiveen (Stichting tot verbetering van de agrarische structuur in de Rijn en Veenstreek) wordt opgericht om binnen de glastuinbouw herstructurering tot stand te brengen. Er worden diverse onderzoeken gedaan en Stiveen koopt gronden in het gebied om toekomstige herstructurering tot stand te brengen. In de periode 2002-2003 neemt een aantal ondernemers het initiatief om zonder bekendmaking naar buiten mogelijkheden te zoeken voor het wijzigen van de functie van de Noordse Buurt van glastuinbouw naar woningbouw met natuur. Daarvoor onderzoeken ze, samen met Grontmij, naar de mogelijkheden om via een Tender de beste projectontwikkelaar voor het gebied te selecteren. Na selectie is Blauwhoed als beste uit de bus gekomen. In 2004 volgt de oprichting van de Stichting De Noordse Buurt. De Stichting treedt op als intermediair tussen de tuinders in het gebied en alle andere partijen die in het gebied een belang hebben. Ondernemers onder elkaar besluiten om te bezien of in de Noordse Buurt omzetting zou kunnen plaatsvinden van duurzaam glas naar natuur met gebruikmaking van de RvR-regeling.

In contacten met de toenmalige gemeente Liemeer zijn afspraken gemaakt om te bezien of de plannen haalbaar zijn. De gemeente zal, bij het slagen van het plan, zich inzetten om via Provincie en Rijk planologische steun te krijgen om het gebied om te vormen van duurzaam glas naar natuur met woningen. In de periode 2004-2006 had de gemeente Liemeer bij de Provincie al melding gemaakt van de belemmerende status van "duurzaam glastuinbouwgebied" van de Noordse Buurt. Als gevolg hiervan mocht op perceelsniveau de Ruimte voor Ruimte regeling niet worden toegepast, maar was ook een algehele transformatie niet aan de orde.

In december 2005 stelt Blauwhoed Eurowoningen B.V. voor de Stichting Noordse Buurt een ontwikkelingsvisie op. De visie pleit voor herstructurering naar woongebied door uitbreiding van de bestaande woonbebouwing met nieuwe woningen. In januari 2006 tekent de voormalige gemeente Liemeer met de Stichting Noordse Buurt een intentieovereenkomst. Het gaat de gemeente daarbij om het verkrijgen van inzicht en zekerheid over een breed draagvlak binnen de Noordse Buurt voor een integrale omzetting. Doel van deze overeenkomst is om vast te leggen op welke wijze onderzocht wordt of een herontwikkeling van de Noordse Buurt tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. Namens het college voert wethouder De Bos overleg in Den Haag met Provincie en Rijk over mogelijke omzetting van Duurzaam Glas naar te saneren glas. De Provincie houdt grote vraagtekens bij de haalbaarheid van het project. Blauwhoed neemt de verantwoordelijkheid voor het omvormen van het gebied zodra 85% van de oppervlakte van het gebied ja gezegd heeft tegen haar aanbod en heeft getekend dat betrokkenen akkoord gaan met verkoop van hun bedrijf aan Blauwhoed. De koopakte is geldig voor 10 jaar en in die 10 jaar zal Blauwhoed alles op alles zetten om de bouw van woningen mogelijk te maken. Door een bank wordt een financiële garantie afgegeven van € 64 miljoen voor het totale project. Als blijkt dat het project niet binnen 10 jaar rendabel is te maken, worden alle koopaktes automatisch ontbonden.

In september 2006 presenteert de Grontmij Nederland BV een "haalbaarheidsonderzoek Noordse Buurt" (definitieve versie 26 september 2006) dat is opgesteld in opdracht van de toenmalige

gemeente Liemeer, de Stichting Noordse Buurt en Blauwhoed Eurowoningen. Het onderzoek geeft een zestal varianten. De varianten hebben betrekking op de hoeveelheid nieuwe woningen en - daaraan gekoppeld- de grootte van het nieuw te ontwikkelen natuurgebied. Een variant (de F-variant) gaat uit van alleen het behoud van de bestaande woningen (70-75 stuks) en van de sloop van alle andere bebouwing ten gunste van water en natuur. Woningen ter compensatie van de kosten worden niet in het gebied gebouwd maar aan de bestaande kernen. De andere varianten (A t/m E) gaan uit van nieuwbouw van woningen in de Noordse Buurt (variërend van 200 tot 600 woningen in combinatie met 85-45 ha. in te richten natuur). Uit de haalbaarheidsanalyse blijkt dat alleen bij de bouw van 600 woningen sprake kan zijn van een kostenneutrale ontwikkeling.

In oktober 2006 tekent de eigenaar van de meeste percelen in het gebied met zijn bedrijven een overeenkomst met SGN (Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland) om zijn gehele bedrijf met alle grondeigendommen over te dragen aan SGN. Door deze transactie is een percentage van 85% niet meer haalbaar en kan niet meer worden voldaan aan de voorwaarde van Blauwhoed. Daarna wordt door de Stichting Noordse Buurt een dringend beroep gedaan op de gemeente Liemeer om bij de ontwikkeling van het gebied te worden betrokken.

Belangrijk is de constatering dat de ondernemers, verenigd in de Stichting De Noordse Buurt, het totale gebied van de Noordse Buurt vrijwillig op slot zetten om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Op 19 december 2006 stelt het college van B&W van de gemeente Liemeer de raad voor de Wet Voorkeursrecht Gemeente op het gebied te vestigen. Dit voorstel treedt een dag na publicatie in de Staatscourant (20 december 2006) in werking, dus op 21 december. Daarna volgt er een zienswijze periode (21 december 2006 tot en met 10 januari 2007). Daardoor kan de besluitvorming uitsluitend door de raad van (nieuw) Nieuwkoop worden genomen.

Op 1 januari 2007 wordt de nieuwe gemeente Nieuwkoop gevormd. Het college wordt gevormd door de MPN (8 zetels) en het CDA (6 zetels) in een raad van 21 zetels. In het door deze partijen opgestelde raadsprogramma is opgenomen: "*Noordse Buurt: De partijen wensen een gedegen onderzoek naar de variant F, zoals genoemd in het haalbaarheidsplan.*" Het nieuw gevormde college neemt het besluit tot opleggen van de WVG van het vorige college over en de raad vestigt definitief de Wvg bij besluit van 8 februari 2007. Wethouder Jonker legt in januari 2007 in de kantine van Sportief uit wat de plannen zijn en vraagt begrip voor het feit dat het enkele jaren zal duren alvorens de plannen uitvoeringsgereed zullen zijn. Op 26 april 2007 neemt de raad een eerste voorbereidingsbesluit (vvb) waarmee wordt voorkomen dat nieuwe kassen en bedrijfsruimten gebouwd kunnen worden. Op 24 januari 2008 volgt een tweede voorbereidingsbesluit.

In mei 2007 blijkt dat de kosten in de businesscase van de gemeente en Provincie te laag zijn ingeschat. In 2007 en 2008 wordt achter de schermen veel overleg gevoerd tussen gemeente en Provincie over plannen en mogelijkheden voor extra subsidie vanuit de Provincie of het Rijk. Ook wordt in 2007 gestart met grondaankopen bij de kernen Nieuwveen en Noorden. Voor de beoogde uitwerking van de F-variant wordt gekozen voor woningbouw bij de genoemde kernen en bij de kern Nieuwkoop. In deze kern zijn reeds gronden direct grenzend aan de bestaande contour beschikbaar. Zonder de grondverwerving door de gemeente is het niet mogelijk de F-variant te realiseren. In 2007 is de situatie zo dat gronden die mogelijk binnen de contour worden gebracht direct zouden worden aangekocht door projectontwikkelaars, waardoor de daardoor ontstane overwaarde niet ten gunste van de gemeente komt en daarmee de uitvoerbaarheid van het project onhaalbaar wordt.

Tijdens een bezoek van het college van Gedeputeerde Staten in maart 2008 wordt het concept Structuurvisie gepresenteerd, waarin de F-variant is opgenomen. Het college van Gedeputeerde Staten ondersteunt de gemeente in haar aanpak. Het opstellen van een nieuwe businesscase is noodzakelijk en wordt mede op verzoek van de Provincie opgesteld door de gemeente. Medio juni is deze businesscase gereed. Na de zomer van 2008 stelt de Provincie een second-opinion op.

De voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan worden door de gemeente gestart.

In januari 2009 wordt het aankoopkader opgesteld en goedgekeurd en wordt verder gewerkt aan de businesscase. In reacties op de concept structuurvisie wordt door zowel het Rijk (VROM) als de Provincie positief gereageerd op de sleutelprojecten (de uitwerking van de F-variant). In april 2009 blijkt dat met name het Ministerie van Verkeer en Waterstaat niet kan instemmen met de bouw van 300 woningen binnen de 20ke-zone bij de kern Nieuwveen. Na intensief bestuurlijk en ambtelijk overleg wordt vastgesteld dat de businesscase aangepast moet worden. Dit gebeurt op 15 juni 2009 in het Provinciehuis onder leiding van gedeputeerde Van Dijk. Op die dag blijkt dat er wel gebouwd mag worden op de locatie Nieuwveen, maar dat het aantal woningen beperkt moet blijven tot 100 (in plaats van 300). De sleutelprojecten gaan bestaan uit de transitie van de Noordse Buurt en mede ter bekostiging daarvan uit woningbouw op 6 locaties (in plaats van 3) bij 5 verschillende kernen (in plaats van 3). Op 15 juni wordt de gemeente gevraagd om naar aanleiding van deze aanpassing nog voor 100 woningen gronden aan te kopen (omdat na aanpassing van de businesscase de gemeente hiervoor onvoldoende grond beschikbaar heeft). In juli 2009 geven het Rijk (VROM), Provincie en Waterschap goedkeuring aan het financieringsplan en stellen subsidies beschikbaar. De gemeenteraad van Nieuwkoop neemt op 16 juli 2009 de structuurvisie aan en stelt het bestemmingsplan Noordse Buurt vast. De benodigde extra gronden zijn dan door de gemeente al aangekocht.

Een aantal ondernemers maakt bezwaar bij de Raad van State tegen de vaststelling van het bestemmingsplan Noordse Buurt door de gemeenteraad van Nieuwkoop. Pas in juli 2011 wordt het bestemmingsplan door de Raad van State goedgekeurd.

Inmiddels zijn dan alle plannen al verwerkt in de (nieuwe) Provinciale Structuurvisie.

3.2 Afsprakenkader 15 juni 2009

Op 15 juni 2009 zijn onder leiding van gedeputeerde Van Dijk in het Provinciehuis met instemming van de ministeries van VROM en LNV de navolgende afspraken gemaakt.

- De bouw van 330 woningen op grond in bezit van de gemeente als volgt verdeeld

Nieuwveen		100 stuks ¹
Nieuwkoop	ca.	75 stuks
Noorden	ca.	75 stuks
Langeraar	ca.	44 stuks
Ter Aar	ca.	36 stuks

- De bouw van 100 woningen op nog door de gemeente te verwerven locaties

- Toekenning van de volledige FES subsidie: 11,3 miljoen

- Verstrekken van een bijdrage door:

- Het rijk	€	3,00 miljoen
- De Provincie	€	1,25 miljoen
- Het Hoogheemraadschap	€	0,50 miljoen
- De gemeente Nieuwkoop	€	1,25 miljoen

Naar aanleiding hiervan is ter vergadering geconcludeerd dat er sprake was van een sluitende businesscase op basis waarvan het kabinet kon worden gevraagd de FES subsidie te verstrekken hetgeen juli 2009 (vóór de gemeenteraad van 16 juli 2009) ook is gebeurd.

¹ Overigens dient daarbij vermeld te worden dat ter vergadering van de 15e juni pas werd medegedeeld dat het ministerie met betrekking tot de locatie Nieuwveen (20ke problematiek) bereid was medewerking te verlenen aan de bouw van woningen tot een maximum van 100.

3.3 Raadsvoorstel en - besluit 16 juli 2009

Op 16 juli 2009 heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 met de ondertitel "Ondernemend, Groen en Duurzaam" unaniem vastgesteld. Een essentieel onderdeel van de structuurvisie vormen de zogenaamde sleutelprojecten.

- De transformatie van het verrommelde en verouderde glastuinbouwgebied Noordse Buurt naar natuur (deelgebied zuidoost)
- De ontwikkeling van een nieuw duurzaam glastuinbouwgebied Nieuw Amstel Oost (deelgebied noordwest) 200 ha groot in combinatie met het opruimen van 300 ha oud, over de hele gemeente verspreid liggend en niet duurzaam glas
- De bouw van 430 (extra) woningen op 6 locaties aan de A kernen Nieuwveen, Ter Aar, Langeraar en Nieuwkoop en de B kern Noorden (kernenbeleid)

Met als beoogd effect:

- het behouden en versterken van de provinciale en Nieuwkoopse tuinbouwconomie,
- het behouden en waar mogelijk versterken van het voorzieningenniveau in de A-kernen,
- het realiseren van een nieuw, recreatief en toegankelijk natuurgebied Noordse Buurt (in de directe nabijheid van de EHS en het Natura 2000 gebied "Nieuwkoopse Plassen")
- het stopzetten van de onttrekking van water uit de Nieuwkoopse Plassen ten behoeve van de (glas)tuinbouw in de Noordse Buurt
- het tegengaan van bodemdaling ter plaatse van de Noordse Buurt

Op 16 juli 2009 heeft de gemeenteraad tevens het nieuwe bestemmingsplan Noordse Buurt vastgesteld (met 20 stemmen voor en 1 stem tegen). Daarmee werd het planologische startsein gegeven voor de transformatie van dit gebied.

3.4 Plan van Aanpak Sleutelprojecten

Na de gemeenteraad van 16 juli 2009 is gestart met het opstellen van een Plan van Aanpak sleutelprojecten. Dit plan is eind 2009 door het college vastgesteld.

Tevens is een overkoepelende visie opgesteld voor alle sleutellocaties waarbij rekenen en tekenen (stedenbouw en planeconomie) gelijke tred hebben gehouden.

4 Noordse Buurt

4.1 Inleiding

Met de kennis van vandaag wordt regelmatig gezegd dat de overheid/de gemeente nooit had moeten beginnen aan de transitie van de Noordse Buurt. Maar destijds was er zowel in de raad van Liemeer als in de raad van de nieuwe gemeente Nieuwkoop onvoldoende politieke steun voor een van de andere varianten uit de studie. Niets doen vanuit de overheid was in 2006, begin 2007 zeker ook een optie geweest. Het gebied had dan waarschijnlijk nog 10 tot 20 jaar als een tuinbouwgebied gefunctioneerd met een steeds verder oplopende ondoelmatigheid, maar dat was dan vooral een probleem voor de ondernemers zelf geweest. De waterschappen hadden op termijn een probleem gehad ten aanzien van de wateronttrekking uit de Nieuwkoopse plassen. Uit de stukken blijkt echter niet dat voor partijen uit de raad niets doen een optie was. Er waren partijen voorstander van de Blauwhoed variant, maar de meerderheid steunde het idee om te kiezen voor de F-variant.

Na de verkiezingen in 2010 werd begin 2011 vanuit de coalitie de vraag geagendeerd of de gemeente door zou moeten gaan met de sleutelprojecten, omdat ook toen al duidelijk werd dat er geen sprake zou zijn van een sluitende exploitatie. Met de op dat moment gedane aannames betekende stoppen echter niet minder kosten voor de gemeente. Er is een bestemmingsplan, er zijn gronden gekocht en er zijn andere kosten gemaakt. Naast de financiële gevolgen zijn er ook grote maatschappelijke gevolgen verbonden aan stoppen. De doelen ten aanzien van het stoppen van de wateronttrekking worden niet gerealiseerd en er blijft een ondoelmatig en verouderd tuinbouwgebied aanwezig. Indien aan het stoppen van de transformatie van de Noordse Buurt wordt verbonden dat de toegestane extra woningbouwcontouren weer vervallen, heeft dat naast enorme financiële ook grote maatschappelijke gevolgen. De 430 extra woningen zijn van groot belang voor de vitaliteit van de dorpen, in het bijzonder de kleinere A-kernen Langeraar en Nieuwveen. De conclusie was begin 2011 dan ook dat de gemeente door zou moeten gaan met de sleutelprojecten en dus met de transitie van de Noordse Buurt conform het in 2009 opgestelde draaiboek (aankoopkader).

In 2011 werden in totaal 11 bedrijven vrijwillig aangekocht op basis van het vastgestelde aankoopkader 2009. Ondanks dat is er met name vanuit de lokale LTO (met enkele tuinders vanuit de Noordse Buurt) groot verzet tegen de eerste biedingen op basis van liquidatie. Deze biedingen werden als veel te laag aangemerkt en zouden substantieel hoger moeten zijn. De gemeente stelde dat de geboden prijzen moesten aansluiten op de markt en moesten voldoen aan het aankoopkader 2009. Er werd verwezen naar de (vermeende) prijzen van Blauwhoed zonder dat de kanttekeningen van deze contracten daarbij in beschouwing worden genomen. Gelet op de huidige economische omstandigheden (vanaf 2009) is het hoogst twijfelachtig of zelfs de variant met 600 woningen haalbaar zou zijn geweest. Tevens wordt verwezen naar de taxatie van 2009. Gesteld wordt dat deze een betere uitkomst hadden. Dit wordt echter ten onrechte verondersteld. Deze taxatie had een ander doel, namelijk de toetsing van de businesscase, en werden globaal uitgevoerd. De 11 ondernemers die hun bedrijven hebben verkocht hebben dit op geheel vrijwillige basis gedaan en toonden zich tevreden met de uitkomst.

4.2 Noodzaak van heroriëntatie

Bij de opstelling van het bestemmingsplan Noordse Buurt in 2009 en de daarbij behorende grondexploitaties werd al vastgesteld dat de subsidies en de bijdrage uit de algemene reserve van de gemeente (€ 1,25 miljoen) niet toereikend waren als dekking voor de kosten. De kosten werden begroot op € 54,3 miljoen. Er was een bedrag aan subsidie van € 16 miljoen beschikbaar (daarnaast het bedrag van € 1,25 miljoen van de gemeente zelf). Het tekort (€ 37 miljoen) zou worden gedekt uit de opbrengst van de woningbouw binnen de sleutelprojecten. Binnen de regels van het BBV kan de opbrengst pas worden ingezet als deze ook gerealiseerd is. In overleg met de accountant werd daarom besloten de z.g. Nuon-reserve (reserve ontstaan vanwege verkoop van de

aandelen Nuon) als garantie in te zetten bij de opstelling van de grondexploitatie. De rente opbrengst van de Nuon-reserve vormt echter een belangrijke bron voor de reguliere begroting. Daadwerkelijke onttrekking van gelden aan deze reserve noodzaakt tot structurele bezuinigingen in de gemeentelijke begroting. Per € 1 miljoen onttrekking zal een bedrag van € 40.000,- structureel moeten worden bezuinigd.

De economische ontwikkelingen hebben vanaf 2009 een zeer negatieve uitwerking op de businesscase sleutelprojecten gehad. Door de recente bijstelling van de parameters (kosten- en opbrengstenstijging) en de geraamde grondprijzen moet er nu rekening gehouden worden met een aanzienlijk negatief resultaat van circa € 19,3 miljoen in 2019.

Inmiddels is ook vast komen te staan dat het risico van het niet kunnen verkopen van natuurgronden zodanig is, dat dit rechtstreeks in de grondexploitatie verwerkt dient te worden voor een bedrag van € 3,3 miljoen. Het negatieve resultaat van de sleutelprojecten komt met de huidige inzichten daarmee op € 22,50 miljoen. Dat zou dus betekenen een onttrekking van dit bedrag aan de Nuon-reserve in 2019 met als gevolg de noodzaak van een omvangrijke structurele bezuiniging binnen de gemeentelijke begroting.

Aangezien de huidige plannen niet voorzien in een BTW-belaste verkoop van de gronden bestaat een BTW-risico op de kosten voor opruimen, saneren en inrichting van natuur. De verwachting is dat dit kan worden ondervangen. Op dit moment blijft dit buiten beschouwing.

Deze ontwikkeling was voor het college aanleiding om op 7 februari 2012 te besluiten tot “Het per direct tijdelijk staken van de aankopen in de Noordse Buurt totdat met de Provincie overeenstemming is bereikt over een nieuw plan van aanpak voor de sanering van de Noordse Buurt en de kaders waarbinnen de ontwikkeling van de woningbouw kan worden voortgezet.”

In overleg met de raad werd de volgende opdracht geformuleerd: “ Het onderzoeken van de mogelijkheden die andere functies en of een ander beheer en of een andere fasering en prioritering in de Noordse Buurt kunnen bieden, waarmee enerzijds zoveel als mogelijk de maatschappelijke doelstellingen worden gehaald en anderzijds er sprake is van een haalbaar en betaalbaar plan door het ontwikkelen van een aantal scenario's voor de Noordse Buurt.”

De wijzigingen ten aanzien van de Noordse Buurt kunnen betrekking hebben op:

- een andere aanpak en/of
- een andere fasering en/of
- andere functies toestaan cq toevoegen en/of
- een ander beheer

dan voorzien in het bestemmingsplan en het aankoopkader 2009.

Het toetsingskader voor de scenario's is het behalen van maatschappelijke doelen te weten:

1. Sanering verouderd glas en versterking van de groene infrastructuur.
Voor de tuinders en de gemeente was in 2006-2007 en is anno nu de belangrijkste doelstelling de sanering van het verouderde glas in het gebied.
2. Voor Rijk, Provincie en Waterschap is de belangrijkste doelstelling de versterking van het kerngebied Nieuwkoopse Plassen met name door het beëindigen van de onttrekking van water uit de Nieuwkoopse Plassen. De subsidie vanuit het Rijk en de Provincie werd verleend op grond van de businesscase Nieuwkoopse Plassen. Bijkomend doel is het meer toepassen van natuurlijk waterpeil, waardoor de bodemdaling wordt geremd in het gebied van de Noordse Buurt.

De watervoorziening in de Noordse Buurt en de daarvoor benodigde onttrekking van zoet water uit de Nieuwkoopse Plassen is uitgebreid beschreven in de businesscase Nieuwkoopse Plassen.

Kern hiervan is dat de waterkwaliteit van de Nieuwkoopse Plassen negatief wordt beïnvloed door de onttrekking van water ten behoeve van de tuinbouw in de Noordse Buurt. Alternatieven zijn niet beschikbaar, omdat het water in de Kromme Mijdrecht met name in de zomer van onvoldoende kwaliteit is voor gebruik als gietwater (te veel zout). In bijlage 1 “factsheet water – droogmakerij Noordse Buurt” wordt dit nader toegelicht.

3. Versterking van de kernen door woningbouw bij de grotere kernen.

Hoewel de woningbouw primair bedoeld is als financiering voor de sanering, was voor de gemeente in de F-variant een belangrijk maatschappelijk doel het door extra woningbouw bevorderen van de vitaliteit van de grotere kernen.

4. Betaalbaarheid.

Welk scenario levert welke kosten en welke financiële risico's op voor de gemeente.

5. Haalbaarheid (bestuurlijke en juridische risico's)

Dit toetsingskader is het minst gemakkelijk te hanteren. De bestuurlijke aspecten gaan om de overheid als partner in ontwikkelingen (betrouwbare overheid) en het politieke draagvlak voor het betreffende scenario. Juridische risico's (bijvoorbeeld planschade) zijn wel te benoemen, maar moeilijk te kwantificeren en de uitkomst van juridische procedures en de daaraan verbonden consequenties zijn altijd onzeker.

4.3 Scenario's

Inleiding

Bij de uitwerking van scenario's zijn diverse opties gezien. Gekozen is om vier scenario's uit te werken namelijk:

- I. Doorgaan conform Bestemmingsplan en het Aankoopkader 2009
- II. Doorgaan met aanpassing van fasering en variatie in gebruik
- III. Organische ontwikkeling van het gebied
- IV. Stoppen met het project sanering Noordse Buurt

Zoals eerder aangegeven is het financieel perspectief gewijzigd ten opzichte van de businesscase van 2009. Deze kende de volgende samenstelling (bedragen afgerond op 1 miljoen):

Kosten	:	- € 54,3	
Subsidies:		€ 16,05	<- kostendrager
Resultaat Noordse Buurt		- € 38,25	
Eigen inbreng gemeente		€ 1,25	<- kostendrager
Opbrengst woningbouw sleutelprojecten	:	€ 37,0	<- kostendrager
Saldo		€ 0,0	

Bij de oorspronkelijke opzet was afgezien van de eigen bijdrage van € 1,25 miljoen van de gemeente en zou het project budgettair neutraal zijn.

Nadere beschouwing kostendragers

Subsidies en bijdragen

- FES subsidie : € 11,3 miljoen
- Bijdrage door
 - Het Rijk : € 3,00 miljoen
 - De Provincie : € 1,25 miljoen
 - Hoogheemraadschap Rijnland : € 0,50 miljoen
- Eigen bijdrage gemeente Nieuwkoop : € 1,25 miljoen

De FES-subsidie is onderbouwd met de Business Case Noordse Buurt. Een verandering in scenario betekent ook een mogelijke verandering in de subsidie. Vooraf is moeilijk aan te geven wat deze verandering in zal houden. Het is een soort kip en ei verhaal. Eerst moet duidelijk zijn wat de verandering is, dan kan worden aangegeven wat de gevolgen zijn. Voor de scenario's is het uitgangspunt dat bij minder volledig realiseren van de businesscase ook een evenredige korting op de subsidie zal plaatsvinden.

De bijdragen van rijk, Provincie en waterschap zijn extra ingebracht nadat bleek dat bij de kern Nieuwveen slechts 100 woningen mochten worden gebouwd. Deze bijdragen zijn onderdeel geworden van de subsidie. Voor de beschouwing worden deze op gelijke wijze beoordeeld als de FES-subsidie.

De eigen bijdrage van de gemeente is bedoeld om de Business Case sluitend te maken. Aangezien de gemeente het tekort zal moeten dekken valt dit bedrag ook buiten een aanpassing van de subsidie.

Om te kunnen werken met afgeronde bedragen wordt voor het rekenmodel uitgegaan van € 16,0 miljoen subsidie en bijdragen en een eigen bijdrage van de gemeente van € 1,3 miljoen.

Woningbouw

De opbrengsten uit de woningbouwprojecten zijn de belangrijkste kostendrager (68%). De contouren werden door de Provincie toegekend ter bekostiging van de transitie van de Noordse Buurt (uitwerking

van de F-variant). De versterking van de kernen was de belangrijkste doelstelling voor de gemeente. Het ging niet zo zeer om bouwen voor eigen woningbehoefte maar bouwen om extra inwoners te kunnen aantrekken om tegenwicht te kunnen bieden aan vergrijzing en vergroening. Afgezien van het niet kunnen verkopen van de gronden met natuurbestemming is de huidige problematiek ontstaan doordat de verwachte opbrengsten van de woningbouw ten opzichte van 2009 met grote bedragen moeten worden bijgesteld. De belangrijkste onkosten voor alle woningbouwprojecten (de verwerving van grond) zijn echter gemaakt in de periode 2008-2009 en zijn ook niet meer terug te draaien. Het stoppen met deze woningbouwprojecten levert een substantieel verlies op. Doorgaan met de projecten levert nog steeds een positief resultaat op. Het geraamde resultaat is € 19 miljoen minder dan in 2009 werd berekend, maar daarmee nog steeds een positief resultaat van € 27,7 miljoen per 31-12-2019 (netto contant per 1-1-2009 € 18,0 miljoen). Indien de economische omstandigheden nog verder verslechteren is het de vraag of deze opbrengst haalbaar is. Wat wel vast staat is dat bij niet uitvoeren van de woningbouw (op kortere of langere termijn) de aangekochte gronden moeten worden afgeschreven. Het stoppen met de woningbouw heeft geen effect op de kosten Noordse Buurt. Er zijn al kosten gemaakt en welk scenario ook wordt gekozen, er zullen nog meer kosten komen.

Om de financiële situatie van de gemeente niet nog verder te verslechteren kunnen de contouren niet meer gewijzigd worden. Doelstelling blijft om een zo groot mogelijk positief resultaat te genereren ter dekking van de kosten Noordse Buurt. Bij alle scenario's wordt uitgegaan van het gegeven dat de extra contouren bij de kernen Noorden, Nieuwkoop, Nieuwveen, Langeraar en Ter Aar in stand blijven en daar woningbouw (al is het mogelijk deels na 2020) kan plaatsvinden.

4.4 Scenario I - Doorgaan conform Bestemmingsplan en het Aankoopkader 2009.

Kern van dit scenario:

Het uitvoeren van het Bestemmingsplan Noordse Buurt conform het Aankoopkader 2009 en woningbouw bij de kernen (sleutelprojecten woningbouw). De gemeente moet de gevolgen van de veranderde economische omstandigheden geheel opvangen.

Invulling van dit scenario zijn:

1. Fasering : (conform Aankoopkader 2009)
 - a. Minnelijke aankoop tot medio 2014
 - b. Zomer 2014: besluitvorming inzake onteigening (daarna verdere procedure)
 - c. 2016 -2019 : onteigening en inrichten als natuurgebied.
2. Andere functies
Niet van toepassing (blijft conform bestemmingsplan Noordse Buurt)
3. Ander beheer
Niet van toepassing (blijft conform bestemmingsplan Noordse Buurt). Hierbij moet worden opgemerkt dat het invullen van het beoogde beheer een risico vormt. De opbrengst voor verkoop natuurgrond dient te worden bijgesteld met € 3,3 miljoen.

4.5 Scenario II - Doorgaan met aanpassing fasering en variatie in gebruik.

De kern van dit scenario bevat twee aspecten:

- 1) De fasering wordt aangepast, waarbij uiterlijk op 1 januari 2025 de wateronttrekking moet worden beëindigd;
- 2) Er wordt ruimte geboden voor nieuwe cq aangepaste functies in het gebied.

De kosten worden beperkt ten opzichte van scenario I. De kosten worden beperkt door latere aankoop (rentelasten), het gedeeltelijk niet aankopen en het creëren van nieuwe kostendragers binnen het gebied. De doelen worden (wel later) bereikt. De gewijzigde economische omstandigheden zijn zowel voor de gemeente als voor de eigenaren nadelig.

Uitwerking fasering en aankoopkader:

- Wateronttrekking in 2025 beëindigen
Gelet op de doelstellingen zoals geformuleerd in de businesscase Nieuwkoopse Plassen is het stoppen van de wateronttrekking de allerbelangrijkste grondslag voor de verleende subsidie. Het stoppen van deze onttrekking is belangrijk in het kader van het bereiken van de doelen van de Kaderrichtlijn Water (KRW). Binnen de KRW geldt een uiterste termijn van 2027. Door in te zetten op het stoppen van de wateronttrekking in 2025 blijven we binnen de uiterste termijn van de KRW.
- Aanpassing Aankoopkader
Er zal een nieuw Aankoopkader 2012 worden opgesteld. Op basis van het nieuwe aankoopkader wordt vanaf 1 juli 2012 gehandeld. De belangrijkste wijziging in het aankoopkader (naast de fasering) is dat vanaf 1 juli 2012 tot 1 juli 2022 alleen op verzoek van de eigenaar een bod wordt gedaan op basis van liquidatie. Er zal steeds naar de actuele waarde van (glas)tuinbouw (in gebieden waar de bestemming (glas)tuinbouw nog steeds geldt) in het economische verkeer worden getoetst bij het opstellen van het bod. Het staat de eigenaar vrij om het bod al dan niet te aanvaarden of de gronden aan een derde te verkopen (er geldt geen Wvg meer). Na 1 juli 2022 wordt het aankoopkader aangepast afhankelijk van het dan te nemen besluit ten aanzien van de onteigening.
De reactie en de verkoopbereidheid in de komende jaren zijn zeer onzeker. Voor verplaatsers wordt het aankoopkader veel minder aantrekkelijk, maar gelet op de veel lagere prijzen in de markt is het niet onmogelijk om te verplaatsen. Voor ondernemers die langer door willen gaan kan de gewijzigde fasering aantrekkelijk zijn. Het aankoopkader dient ruimte te bieden om bijvoorbeeld in 2013 al afspraken te maken over de levering in bijvoorbeeld 2023. Hierdoor ontstaat voor de ondernemer zekerheid.
Ook als de gemeente in 2022 zou besluiten niet tot onteigening over te gaan zal de wateronttrekking uit de Nieuwkoopse Plassen per 1-1-2025 beëindigd worden. De ondernemers die hun bedrijf willen voortzetten zullen zelf voor alternatieve zoetwatervoorziening moeten zorgen.
- Planning en fasering:
 - Minnelijke aankoop op basis Aankoopkader 2012 vanaf 1 juli 2012 tot 1 juli 2022.
 - Zomer 2022: besluitvorming inzake onteigening (daarna verdere procedure)
 - 2023 -2024 : zo mogelijk inzet onteigening en inrichten conform in 2022 vast te stellen inrichtingsplan.
 - 2025: beëindiging onttrekking gietwater uit de Nieuwkoopse plassen

Uitwerking andere functies

Met als belangrijkste reden de kosten te willen beperken wordt naast de aanpassing van de fasering gezocht naar andere functies in het gebied dan natuur. Dit kan door in het huidige bestemmingsplan

opnemen van bestaande functies (waardoor uitkoop achterwege kan blijven) en het toevoegen van extra functies.

De volgende extra functies kunnen worden toegevoegd:

- **Bestaande en nieuwe zorgfuncties**
De bestaande zorgvoorziening (zowel in het verleden als nu niet opgenomen in het bestemmingsplan) zal niet worden aangekocht en kan zich mogelijk ter plaatse verder ontwikkelen. Indien daartoe verzoeken komen kunnen ook andere algemene en maatschappelijke zorgfuncties worden ingepast
- **Andere achterblijvende functies**
Functies die niet afhankelijk zijn van schoon en zoet gietwater en passen binnen het gebied kunnen achterblijven en zullen ook niet worden aangekocht. Dit onderdeel zal nader worden uitgewerkt. Ongewenste ontwikkelingen die niet passen in het toekomstbeeld van dit gebied dienen te worden voorkomen. Per situatie zal dit moeten worden bezien.
- **Toepassing Ruimte voor Ruimte regeling**
Er worden 20 extra woningen op basis van een aangepaste Ruimte voor Ruimte regeling op maat ingepast. Voor ondernemers wordt toegestaan om maximaal 12 woningen te realiseren, waarbij geldt dat wie het eerst komt, die het eerst maalt. Uitgangspunt is de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling (5.000 m² glas voor één woning met 1.500 m² grond), waarbij binnen het gebied ook het beursmodel (om aan de 5.000 m² te komen) kan worden toegepast. De resterende gronden dienen geheel te worden overgedragen naar de gemeente voor een bedrag van € 1,- per m², waarbij de gemeente de kosten van sanering voor haar rekening neemt. Deze Ruimte voor Ruimte regeling biedt eigenaren de mogelijkheid om zelf een keuze te maken voor een extra woning om daarmee opbrengst te realiseren in plaats van hun gronden en opstallen aan de gemeente te verkopen. Het voordeel voor de gemeente is dat er minder gronden tegen tuinbouwgrondprijzen behoeven te worden aangekocht. De verwachting is dat voor een beperkt aantal eigenaren deze aanpak financieel voordelig kan zijn. De gemeente kan de Ruimte voor Ruimte regeling ook inzetten als bijdrage in de kosten bij aankoop van glas buiten het bedrag waarvoor subsidie wordt verleend. Dit betreft maximaal 8 woningen. Ten aanzien van de locaties zal gekozen worden voor de best inpasbare locatie op gronden in eigendom van de gemeente. De gemeente kan hiermee extra inkomsten genereren ter dekking van de kosten van aankoop.
- **Toepassing Landgoederenregeling**
Er worden maximaal 5 landgoederen ingepast conform de Provinciale Regeling. Om een landgoed in te passen is een aaneengesloten oppervlakte noodzakelijk van minimaal 5 hectare. Deze oppervlakten zijn beschikbaar. Van de 5 hectare dient 90% ingericht te worden voor natuur en recreatie en publiek toegankelijk te blijven. De mogelijkheid van landgoederen zou zowel open kunnen staan voor de gemeente als voor een of meer particuliere eigenaren. Het voordeel voor het project is dat of de gemeente inkomsten kan verwerven als extra kostendrager of gronden niet aangekocht behoeven te worden. Aangezien de eigenaar van het landgoed ook verantwoordelijk is voor het onderhoud (al dan niet in samenhang met andere beheerders) dalen de kosten van beheer van de gemeente.
- **Er is ruimte voor andere functies in het gebied.**
De Noordse Buurt wordt teveel gezien als een probleemgebied. Het is echter ook een gebied met veel potentie, zeker als dat over een langere termijn wordt benut. Duurzame (glas)tuinbouw is gelet op de totale omgeving niet gewenst, maar andere functies kunnen mogelijk ingepast worden. Te denken valt aan wellness, recreatie; functies die passen in de groene omgeving op een plaats midden in het Groene Hart. Het zullen vooral de ondernemers

moeten zijn, die met voorstellen komen. Per deelgebied zou beoordeeld moeten worden wat wel en wat niet passend is binnen het totale gebiedsprofiel. Op dit moment zijn geen concrete invullingen beschikbaar en er wordt in het rekenmodel ook niets voor ingeboekt.

- **Ander beheer**
De meer hybride invulling van het gebied en de aangepaste fasering vragen om een aanpassing van het beheer van het gebied. Pas in 2022 zal duidelijk zijn welke functies er in het gebied zijn en welke invulling daarbij past. Tot die tijd zullen de eigenaren hun eigen gronden kunnen beheren en zal de gemeente kiezen voor vormen van extensief tijdelijk beheer (schapen houden bijvoorbeeld)
- **Planschade en tijdsverloop**
De wijziging van het bestemmingsplan in 2009 kan een grond zijn voor het claimen van directe of indirecte planschade. Een van de manieren om hieraan tegemoet te komen is aankoop van het betreffende perceel. In dit scenario wordt de onteigening pas ingezet na 2022. Dan bestaat het risico dat de planschade dan wordt losgekoppeld van de schadeloosstelling bij onteigening. Op dat moment betekent dat dus extra kosten voor de gemeente (planschade en onteigening).
- **Resultaat van dit scenario:**
Een belangrijke randvoorwaarde is dat de subsidie gelijk blijft en dat de ruimte en randvoorwaarden voor de woningbouw gelijk blijven. Een nadeel is dat de doorlooptijd sterk toeneemt. De Provincie kan als verstrekker van de subsidie extra tussentijds te meten doelen aanwijzen en dit onderdeel maken van de gewijzigde subsidievoorwaarden. De aanpassingen geven en minder kosten (of kosten later in de tijd) en meer opbrengst. Daar staat tegenover meer risico. De prijzen van tuinbouwgrond kunnen weer sterk stijgen bijvoorbeeld, waardoor de kosten voor verwerving ook zullen stijgen. Een ander risico is planschade, omdat ook inpassing van nieuwe functies kan leiden tot planschade.

4.6 Scenario III - Organische ontwikkeling van de transformatie Noordse Buurt

Kern van dit scenario:

Gelet op de gewijzigde economische omstandigheden wordt gekozen voor een organische transformatie van het gebied. Er komt een nieuw bestemmingsplan waarin naast natuur (groen) ook (glas) tuinbouw wordt teruggebracht conform de hedendaagse eisen van en aan de glastuinbouw. Er worden binnen een beperkte periode nog aangekocht door de gemeente.

Na de vastgestelde datum van 1 januari 2014 (in samenhang met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan) gaat de gemeente niet meer aankopen en geldt het gebied als transformatiegebied. Tuinbouw blijft mogelijk maar door toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling, landgoederenregeling en mogelijke andere functies zal het gebruik als (glas)tuinbouwgebied afnemen. Het gebied wordt aangemerkt als een transformatiegebied, waarbij de overheid (lees gemeente) betrokken blijft bij de transformatie.

De volgende aannames gelden bij de uitwerking:

- De subsidie van rijk, Provincie en waterschap vervalt gedeeltelijk omdat de in de businesscase genoemde doelstellingen niet geheel worden bereikt. In het aangepaste subsidiebesluit wordt dit vastgelegd. Voor het deel waar sanering en vermindering van de wateronttrekking wel worden bereikt wordt subsidie verleend.
 - De extra contouren bij de kernen Noorden, Nieuwkoop, Nieuwveen, Langeraar en Ter Aar blijven in stand (zie boven).
 - De woningen, die bij het bestemmingsplan van 2009 werden bestemd tot burgerwoning blijven deze bestemming behouden.
 - Reeds aangekochte bedrijven en de eventueel nog aan te kopen bedrijven in de Noordse Buurt krijgen niet meer de bestemming tuinbouw. In bepaalde situaties kan het passend zijn mee te werken aan herverkaveling door grondruil. Dit mag echter niet leiden tot extra kosten voor de gemeente.
 - Er zal sprake zijn van planschade als gevolg van het Bestemmingsplan Noordse Buurt 2009 en het nieuw op te stellen bestemmingsplan.
 - De Waterschappen zullen zelf een oplossing moeten vinden om te kunnen voldoen aan de eisen voor de KRW.
- **Aanpassing Aankoopkader**

Er zal een nieuw Aankoopkader 2012 worden opgesteld. Op basis van het nieuwe aankoopkader wordt vanaf 1 juli 2012 gehandeld. De belangrijkste wijziging in het aankoopkader is dat tot 1 januari 2014 alleen op verzoek van de eigenaar een bod wordt gedaan. Er zal naar de actuele waarde van (glas)tuinbouw (in gebieden waar de bestemming (glas)tuinbouw nog steeds geldt) in economisch verkeer worden getoetst bij het opstellen van het bod. Het staat de eigenaar vrij om het bod al dan niet te aanvaarden of de gronden aan een derde te verkopen (er geldt geen Wvg meer). Er zal geen sprake meer zijn van onteigening. Alle verkoop aan de gemeente is op vrijwillige basis. Het aankoopkader zou ruimte kunnen bieden om bijv in 2013 al afspraken te maken over de aankoop in 2017. Hierdoor ontstaat voor de ondernemer zekerheid.
 - **Fasering**
 - * Hervatten aankopen vanaf 1 juli 2012 op basis van het aankoopkader 2012
 - * Opstelling nieuw bestemmingsplan Noordse Buurt
 - * 31 december 2013 beëindiging aankopen Noordse Buurt
 - * organische ontwikkeling van het gebied op basis van de status als transformatiegebied (glas)tuinbouw.

- **Functies**
De bestemming wordt weer (glas) tuinbouw. Ook andere in het gebied gewenste functies (zorg) kunnen worden inbestemd. De bestaande zorgvoorziening zal niet worden aangekocht en kan ter plaatse zich verder ontwikkelen. Indien daartoe verzoeken komen kunnen ook andere algemene en maatschappelijke zorgfuncties worden ingepast.
- **Toepassing Ruimte voor Ruimte regeling**
Het gebied wordt aangemerkt als een transformatiegebied. Daardoor is de Ruimte voor Ruimte regeling van toepassing. De aanvraag moet volledig voldoen aan de provinciale regeling.
- **Er blijft ruimte voor andere functies in het gebied.**
(Glas)tuinbouw is op de lange duur wellicht nog steeds mogelijk. Daarom is het ook een transformatiegebied. Andere functies kunnen mogelijk ingepast worden. Te denken valt aan wellness, recreatie; functies die passen in de groene omgeving op een plek midden in het Groene Hart. Het zullen vooral de particulieren moeten zijn die met voorstellen komen. Per deelgebied zou beoordeeld moeten worden wat wel en wat niet passend is binnen het totale gebiedsprofiel. Op dit moment zijn geen concrete invullingen beschikbaar en er wordt in het rekenmodel ook niets voor ingeboekt.
- **Ander beheer**
Een deel van het gebied blijft (glas)tuinbouw in particulier bezit. De gemeente zal de aangekochte percelen moeten beheren op een op dat moment in het gebied passende wijze. Er zal in beginsel geen sprake zijn van aanleg van natuurgebieden. We kan gekozen worden voor een natuurlijk extensief agrarisch beheer.

4.7 Scenario IV - Stoppen met sanering Noordse Buurt

Kern van dit scenario: de gemeente stopt met het uitvoeren van het bestemmingsplan Noordse Buurt 2009. Er komt een nieuw bestemmingsplan waarin naast natuur (groen) ook (glas)tuinbouw wordt teruggebracht conform de hedendaagse eisen van en aan de glastuinbouw.

Dit scenario heeft grote financiële maar ook maatschappelijke gevolgen, omdat het een zeer fundamentele aanpassing betreft van het geldende scenario.

De volgende aannames gelden bij de uitwerking: -Zie scenario 3 aangevuld met

- Reeds aangekochte bedrijven in de Noordse Buurt worden niet meer omgezet naar (glas) tuinbouw. Het is een transformatiegebied en dan is het niet logisch weer extra (glas) tuinbouw toe te voegen. Wel kan door grondruil bijgedragen worden aan optimalisering van de indeling van het gebied.

1. Fasering:

- Stoppen met alle aankopen vanaf 1 juli 2012
Er komt geen nieuw aankoopkader. Er wordt immers niet meer gekocht en er zal ook geen sprake zijn van onteigening.
- Opstelling nieuw bestemmingsplan Noordse Buurt

2. Andere functies

De bestemming wordt weer (glas) tuinbouw. Ook andere in het gebied gewenste functies (zorg) kunnen worden inbestemd. Inpassing van burgerwoningen zal veel aandacht vragen.

Het gebied wordt een transformatiegebied. De andere functies zoals omschreven bij scenario III zijn ook mogelijk.

3. Ander beheer

Het wordt (glas)tuinbouw in particulier bezit. De gemeente zal de aangekochte gronden niet verkopen voor glastuinbouw. Het is immers een transitiegebied. Verkoop voor of andere binnen het nieuwe bestemmingsplan passende functies en/of ruilen van gronden zou dan wel een optie kunnen zijn. De gemeente zal de aangekochte percelen tijdelijk moeten beheren.

4.8 Conclusie

Toetsingskader	Scenario I	Scenario II	Scenario III	Scenario IV
Sanering	Volledig	Bijna volledig	Gedeeltelijk	Gedeeltelijk (kleiner dan III)
Stoppen onttrekking water	Volledig	Volledig	Gedeeltelijk	Gedeeltelijk (kleiner dan III)
Versterking van de kernen	Ja	Ja	Ja	Ja
Resultaat Noordse Buurt*	-	+	++	+++
Haalbaarheid	++	--	++	--
Overige aspecten	Scenario I	Scenario II	Scenario III	Scenario IV
Wijziging bestemmingsplan	Nee	Ja, klein deel	Ja	Ja
Wijziging Prov. Structuurvisie	Nee	Nee	Ja	Ja
Ontvangen subsidie	Volledig	Volledig	Gedeeltelijk	Gedeeltelijk
Wijziging subsidieafspraken	Ja (tijd)	Ja (tijd)	Ja	Ja
Aankoopkader	2009	2012 (vSII)	2012 (vSIII)	geen
Planschade	Ja, maar binnen de aankopen	Ja, mogelijk dubbel door tijdsverloop	Ja	Ja
Nieuw Amstel Oost	Nodig	Nodig maar later	Niet voor NB	Niet voor NB
Gevolgen eigenaren	Scenario I	Scenario II	Scenario III	Scenario IV
Stoppers	+++	++	+	--
Doorstarters	+++	++	+	--
Blijvers	---	--	++	++
Andere functies	---	++	++	++

* Onder Resultaat Noordse Buurt wordt verstaan: Kosten aankoop + sanering + herinrichting minus (aangepaste) subsidies minus (nieuwe) kostendragers binnen het gebied. Bedrag x € 1.000.000, - ncv 1.1.2012

* De kosten zijn gewaardeerd op 0 = huidige kosten. Scenario I brengt meer kosten met zich mee. Scenario's II, III en IV brengen minder kosten met zich mee. Stoppen is financieel gezien het meest aantrekkelijk

Toelichting gevolgen voor eigenaren:

Stoppers en doorstarters: In scenario I gaan de aankopen door en volgt ook binnen een beperkte periode mogelijk onteigening. In scenario II komt de onteigening pas later aan de orde. In scenario III is er nog steeds sprake van aankopen door de gemeente, echter er zal geen onteigening plaatsvinden. In scenario IV vinden in het geheel geen aankopen plaats.

Blijvers: In scenario I en II is er geen ruimte om te blijven. In scenario III en IV kunnen de blijvers in het gebied hun bedrijf voortzetten. Het wordt echter wel een transformatiegebied.

Andere functies: In scenario I dient het bestemmingsplan Noordse Buurt 2009 te worden uitgevoerd. Daar passen geen andere functies dan wonen en natuur in. In scenario's II, III en IV is inpassen van andere functies (mede afhankelijk van de soort functie) wellicht mogelijk.

5 Woningbouw

5.1 Afsprakenkader 15 juni 2009

In paragraaf 3.2. is aangegeven dat op die datum een extra woningcontingent van 430 woningen is toegekend als kostendrager voor de Noordse Buurt. Dit aantal van 430 woningen is een onderhandelingsresultaat. Reeds eerder was er consensus over de (gemeenschappelijk) te bereiken beleidsdoelen maar niet omtrent de hiertoe beschikbare middelen. De Provincie wilde zo min mogelijk extra woningen toevoegen aan het Groene Hart. Weinig woningen impliceerde echter een gemiddeld hogere opbrengst per woning. Uiteindelijk is een aantal van 430 woningen overeengekomen in een relatief duur programma: 17% goedkoop, 53% 2^e kap en 30% kavels voor 330 woningen, en 100 vrije kavels in Nieuwveen.

Dat het aantal van 430 woningen het resultaat is van onderhandeling blijkt ook wel uit het feit dat pas staande de vergadering van 15 juni 2009 werd medegedeeld dat er op de locatie Nieuwveen überhaupt mocht worden gebouwd (tot voor de vergadering niet duidelijk) en dat er maximaal 100 woningen mochten komen.

Het aantal van 430 woningen heeft géén relatie met de woningbehoefte binnen de gemeente Nieuwkoop; wel met de behoefte om met meer woningen het voorzieningenniveau in de A-kernen (en daarmee in de gemeente) op peil te houden.3.3.)

5.2 Provinciale en regionale woonvisie

Recent hebben Provinciale Staten de provinciale woonvisie vastgesteld. De woonvisie is doorvertaald in een verordening waaruit de verplichting voortvloeit voor het hebben van een actuele regionale woonvisie. Deze actuele woonvisie vormt een van de provinciale toetsingscriteria bij het beoordelen van de gemeentelijke bestemmingsplannen. Als een bestemmingsplan niet past binnen de regionale woonvisie, verkrijgt het niet de instemming van de Provincie. De Provincie kijkt daarbij naar aantallen, % woningbouw, woonmilieus en de toepassing van de SER ladder.

De regio Holland Rijnland beschikt niet over een actuele woonvisie. Deze visie zal dus nog moeten worden opgesteld. Het is de verwachting dat deze visie pas in de loop van 2013 zal kunnen worden vastgesteld.

5.3 Volume woningbouwaantallen gemeente Nieuwkoop

In totaal zijn er in de gemeente Nieuwkoop plannen voor de realisatie van 1.389 woningen verspreid over 9 kernen. De meeste woningen zijn geprojecteerd in de A-kernen Nieuwkoop (531), Nieuwveen (277), Langeraar (238) en Ter Aar (169). Onderdeel van deze 1.389 woningen vormen de 430 woningen van de sleutellocaties.

De oplevering van het merendeel van deze woningen is voorzien uiterlijk 2020. Een beperkt deel (82 stuks) zal later worden opgeleverd. Ten aanzien van ruim 1.100 woningen (1.114) heeft de gemeente Nieuwkoop een direct en zeer groot financieel belang (grondexploitaties). 275 woningen worden op basis van initiatieven van derden gerealiseerd.

5.4 Knelpunt woningaantallen

In paragraaf 1.2 is aangegeven dat het afsprakenkader zoals opgelegd op 15 juni 2009 door de gemeente Nieuwkoop als knellend wordt ervaren. Dit betreft met name het extra woningcontingent van maximaal 430 woningen. Dit is ook aangekaart in het gesprek met gedeputeerde Veldhuijzen op 16 februari jl. De gedeputeerde heeft hierop aangegeven dat er ook meer dan 430 woningen binnen de nieuwe contouren gebouwd mogen worden maar dat het totaal aantal te bouwen woningen binnen de regio moet worden afgestemd.

De Provincie heeft de toename van het aantal woningen in de regio Holland Rijnland in relatie tot de woonruimtebehoefte 2010-2019 in beeld gebracht. Dit is verder naar gemeente uitgesplitst.

Vanuit de Provincie is aangegeven dat de plancapaciteit in onze gemeente per 1 april 2012 bij een aantal van 1.389 woningen 153% bedraagt waarmee de door de Provincie geformuleerde bovengrens van 130% wordt overschreden. Hoe gaat de Provincie hiermee om:

Indien er geen regionale woonvisie is (huidige situatie) en plancapaciteit is hoger dan 130%:

- Bestemmingsplannen insturen naar de Provincie. Beoordeling op de fasering, dosering, woonmilieus, prijsklassen.
- Bij inzending van bestemmingsplannen wordt de gehele gemeentelijke planning doorgenomen op juridische hardheid en realiteitsgehalte
- Daarvoor wordt gebruikt: voor wie bouwt de gemeente de extra woningen? Liggen de donoren (gemeenten die extra capaciteit willen afstaan) in een subregionale markt met de ontvangende gemeente (Nieuwkoop)?
- Zo ja: weten die donoren dat en stemmen ze in?
- Zo nee; eerst (vooruitlopend op de regionale woonvisie) een regionaal besluit daarover nemen; Dit besluit wordt ook meegenomen in de woonvisie.
- Als dat niet kan of mag; dan prioriteren binnen eigen lokale planning; 60% van WBR in twee perioden splitsen (2014-2015 en 2015-2019), 40% van WBR als reserve plannen en voor 2015-2019 reserveren en 30% na 2020 vanwege planuitval. Samen 130%
- Dit wordt geregeld met een E formulier bij indiening van een bestemmingsplan. Daarnaast neemt de PZH steekproeven ook naar gemeenten die niet hoeven in te dienen.
- Wat moet leiden tot realistische lokale programma's

Indien er wel een regionale woonvisie is (2^e helft 2013):

Hierin is voor de regio Holland Rijnland aangegeven hoe wordt omgegaan met faseren en doseren van de plancapaciteit in kwantitatieve en kwalitatieve zin (wonen en woonmilieus en prijsklassen) per gemeente.

Terug naar 130% betekent dat er in Nieuwkoop "slechts" ruimte is voor 1.180 woningen. Dat betekent dat 209 woningen geschrapt moeten worden. Dit is in strijd met de bestuurlijk gemaakte afspraken op 15 juni 2009 waarin als kostendrager voor de sanering van de Noordse Buurt toestemming is gegeven voor de bouw van 430 extra woningen (bovenop de woningbehoefte) en zoals ook in de subsidie aanvraag voor de FES subsidie (opgesteld door de Provincie) klip en klaar staat geformuleerd. Op verzoek van de gedeputeerde heeft de gemeente ook na 15 juni 2009 nog extra gronden aangekocht (nadat bleek dat op de Verwondering minder woningen mochten worden gebouwd dan voorzien) Nu wordt dit aantal voor (bijna) de helft (209 woningen) afhankelijk gesteld van regionaal te maken afspraken en de medewerking van andere (donor) gemeenten in de subregio. Daarmee knelt het afsprakenkader nog meer en wordt dit afhankelijk gesteld van niet alleen de medewerking van de Provincie maar ook van regio en buurgemeenten (subregio)

Een korting van 209 woningen betekent, gerelateerd aan de kengetallen die op 15 juni 2009 zijn gehanteerd (opbrengst € 100.00 of € 40.000, - per woning), dat er een extra tekort ontstaat van € 12,75 miljoen.

Voor de gemeente is het onacceptabel dat een deel van de 430 woningen moet worden ingeleverd. De 430 woningen moeten buiten de aantallen discussie met regio en provincie blijven.

Zonder 430 woningen betreft de bouwopgave $1389 - 430 = 959$ woningen. Dit aantal sluit prima aan bij de Primos 2011 raming. Met dit aantal te bouwen woningen kan het inwoneraantal van onze gemeente in de komende 10 jaar als gevolg van de verdunning van de huishoudens op peil blijven.

Getalsmatig komt de gemeente hiermee op een percentage van ca. 105% (dus ruim onder de 130% norm)

5.5 Scenario's

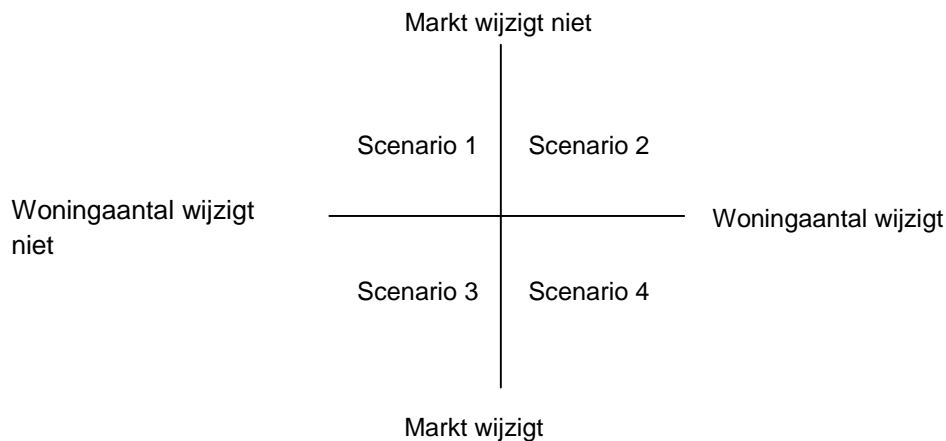
Kijkend naar de woningbouwopgave zijn er twee variabelen die van grote invloed zijn op het financiële resultaat:

- het aantal te bouwen woningen
- de marktomstandigheden (opbrengst per woning)

Hieruit kunnen vier scenario's worden gedestilleerd:

- Woningaantal blijft gelijk; marktomstandigheden blijven gelijk (1)
- Woningaantal wijzigt, marktomstandigheden blijven gelijk (2)
- Woningaantal blijft gelijk; marktomstandigheden wijzigen (3)
- Woningaantal wijzigt; marktomstandigheden wijzigen (4)

Binnen elk scenario liggen diverse te maken keuzes, die op zich weer tot (sub) scenario's leiden.



Ten aanzien van het woningaantal wordt geconstateerd dat het zinloos lijkt om naar woningprogramma's te kijken die meer dan 1.389 woningen bedragen. Terwijl dit wel interessant zou kunnen zijn omdat dan weliswaar meer maar ook goedkopere woningen op de markt gebracht kunnen worden.

5.6 Scenario 1: woningaantal gelijk – markt gelijk

Dit betreft de huidige grondexploitaties plus particuliere projecten met een aantal van 1.389 woningen. De resultaten bij ongewijzigde marktomstandigheden zijn zeer recent bepaald met de actualisatie van (alle) grondexploitaties. De actualisatie laat een tekort op de businesscase Noordse Buurt zien van € 19,3 miljoen. Zie hiervoor par. 1.1. Aanleiding

5.7 Scenario 2: woningaantal wijzigt – markt gelijk

In paragraaf 1.4 is als resultaat geformuleerd voor de woningbouw: Een nieuw, meer marktconform (woningbouw)programma op de sleutellocaties én de overige grondexploitaties van de gemeente.

Het lijkt daarbij voor de hand te liggen om minder dure en meer goedkope woningen te prognosticeren. Kijkend naar het provinciale beleid ten aanzien van de woonvisie is dit (sub) scenario echter niet mogelijk. Daarom wordt bij dit scenario bezien waar de vereiste reductie van 209 woningen op het totaal van 1389 woningen kan worden gerealiseerd.

Daarbij is ook gekeken naar de woningbouwplannen van derden (ontwikkelaars e.d.) Het betreft 275 woningen. Vastgesteld moet worden dat deze plannen procedureel al zo ver gevorderd zijn, dat blokkeren van deze plannen niet meer mogelijk is.

Scenario 2a

Van de woningbouwprojecten is een aantal projecten reeds vergevorderd. Dit zijn in de regel de projecten waarvan reeds voor de gemeentelijke herindeling van de gemeente (1 januari 2007) de planvorming is opgestart. Deze plannen kunnen niet meer beïnvloed worden. De hierbij te realiseren woningen zijn een gegeven: Het betreft 646 woningen.

Daarbij resteert een aantal woningen van 743 woningen waarop de reductie van 209 kan worden doorgevoerd. Uiteraard betreft het voornamelijk de sleutelprojecten; projecten die pas vanaf medio 2009 zijn geïnitieerd en waarvoor (voor 100 woningen) daarna nog contour moest worden vastgesteld en gronden worden gekocht.

Concreet gaat het om de volgende projecten (met dus 743 woningen)

- De Verwondering (Nieuwveen)
- Damstaete (Langeraar)
- Land van Koppen (Noorden)
- Buytewech Oost (Nieuwkoop)
- Ter Aar West
- Langeraar Noord
- Buytewech Noord (Nieuwkoop)

Voor deze projecten is bezien waar 209 woningen geschrappt kunnen worden waarmee het aantal woningen van deze projecten wordt teruggebracht naar 534 woningen. Verschillende opties (subscenario's) zijn bezien. Uiteindelijk is voor de volgende oplossing gekozen

<u>Project</u>	<u>Reductie aantal woningen</u>
Noorden	9
Buytewech Oost	72
Langeraar Noord West	111
Buytewech Noord	20
Totaal:	212 > 209

Extra nadelig resultaat scenario 2a t.o.v. scenario 1	- € 11,3 miljoen
--	-------------------------

Scenario 2b

Er kan ook voor gekozen worden om 2 sleutelprojecten niet uit te voeren. Dit maakt wellicht nog het meest helder wat er gebeurt op het moment dat de gemeente 209 woningen minder mag bouwen. De locaties De Verwondering in Nieuwveen en Langeraar Noord West vertegenwoordigen samen 211 woningen. Op het moment dat deze locaties niet ontwikkeld kunnen worden vervalt de winst en moeten de gronden worden afgewaardeerd.

Extra nadelig resultaat scenario 2b t.o.v. scenario 1	- € 19,5 miljoen
--	-------------------------

5.8 Scenario 3: woningaantal gelijk – markt wijzigt

Bij dit scenario worden de opbrengsten ter discussie gesteld. Feitelijk vraagt dit de toekomst te voorspellen, hetgeen in deze tijd van een laag consumentenvertrouwen, een dagelijks fluctuerende financiële markt en verkiezingen in het vooruitzicht bijzonder lastig, zo niet onmogelijk is. Daarbij is het zeker dat er vraag is naar woningen, maar dat in vele gevallen de (potentiële) vraag niet tot de aankoop van een woning leidt. Er worden in verhouding tot de periode voor 2008 veel minder nieuwe woningen gebouwd; er zijn weinig transacties.

Recent zijn de grondexploitaties geactualiseerd en vastgesteld door de raad. De hierin opgenomen m² prijs voor kavels en 2 onder 1 kap woningen is opgesteld naar aanleiding van een marktanalyse. De accountant heeft daarbij de gehanteerde m² prijs beoordeeld als "lijkt conservatief".

Ook de Provincie is gevraagd naar haar ervaringen en inschattingen. Eenheidsprijzen en ervaringen zijn gedeeld met betrekking tot de Zuidplaspolder; een gebied dat zich lastig laat vergelijken met ons gebied.

De angel in het Nieuwkoopse woningbouwprogramma lijken de grote kavels te zijn in de diverse projecten. Fors van omvang en groot in aantal. In dit scenario wordt een mogelijke oplossingsrichting uitgewerkt. De essentie van de gedachte is als volgt: de kavels behouden tot een omvang van 500m² de m² prijs zoals gehanteerd bij de actualisatie. Extra m² krijgen een lagere eenheidsprijs die zakt naarmate de kavel groter wordt (staffeling: kavels < 500m², 500-600m², 600-700m² en >700m²). De afweging die vervolgens gemaakt kan worden is om de overmaat boven de 500m² niet te verkopen, maar deze vierkante meters te reserveren voor de toekomst; een plangebied wordt dan kleiner.

Extra nadelig resultaat scenario 3 t.o.v. scenario 1

- € 5,5 miljoen

5.9 Scenario 4: woningaantal wijzigt – markt wijzigt

Dit scenario combineert de scenario's 2 en 3 en is feitelijk het worst case scenario.

Extra nadelig resultaat scenario 4 (met 2a) t.o.v. scenario 1

- € 16,0 miljoen

Extra nadelig resultaat scenario 4 (met 2b) t.o.v. scenario 1

- € 21,2 miljoen

5.10 Scenario's overig: overige verdienmogelijkheden

Naast woningbouw is onderzoek gedaan naar andere verdienmogelijkheden. Gedacht wordt daarbij aan wellness, semi-permanente woningen, het toevoegen van recreatieve functies etc. Specifieke uitspraken kunnen in dit stadium niet worden gedaan. Wel kan een aantal leidende principes worden benoemd:

- Voor zover binnen de contour wordt gebouwd lijken er weinig bezwaren te zijn.
- Waar het gaat om initiatieven buiten de contour zal een afweging moeten worden gemaakt tussen de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit en de verwachte baten, recreatieve betekenis en overige effecten.
- Er wordt aangehaakt bij de in ontwikkeling zijnde gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit. Daarmee wordt voorkomen dat ontwikkelingen haaks staan op het karakter van het gebied en bewerkstelligt dat de ontwikkeling de kwaliteiten van het gebied juist versterkt. Dit gaat over de schaalgrootte van de ontwikkeling, maar ook over het concept en het ontwerp.

- Vooralsnog moet bij recreatieve activiteiten in het Groene Hart gedacht worden aan kleinschalige zaken.
- Andere verdienmogelijkheden moeten passen in cq. een bijdrage leveren aan de in hoofdstuk 1 geformuleerde doelstelling en resultaat.

De zoektocht naar andere verdienmogelijkheden is gemeentebreed ingezet. In eerste instantie is echter de focus gelegd op het gebied dat wordt begrensd door de Oostrand van Nieuwveen, de Schilkerweg, de Oostkanaalweg en de Schilkerkade / Hogendijk. Van dit gebied maken deel uit:

- De locatie de Verwondering
- De golfbaan Liemeer
- De sfeerstal
- Zwembad Aarweide

Voor dit gebied zijn ook diverse ideeën ingediend (jachthaven, bungalowpark).

Op 30 mei heeft er een gesprek plaatsgevonden met de regiodirecteur van Bouwfonds om diens interesse te peilen voor een alternatieve ontwikkeling in aanvulling op woningbouw op de Verwondering. Uit dit gesprek is gebleken dat Bouwfonds geen enkele interesse heeft in ook maar enige ontwikkeling in onze gemeente. De huidige orderportefeuille van Bouwfonds zal zeker het komende decennium nog alle aandacht vragen van deze inmiddels sterk afgeslankte ontwikkelaar. Bouwfonds heeft afgeraden om woonfuncties en recreatieve functies (bijvoorbeeld semi-permanente woningen) ruimtelijk met elkaar te vermengen.

Op 31 mei is er gesproken met een initiatiefnemer voor een bungalowpark ingeklemd tussen Aarkanaal (Oostkanaalweg) en de golfbaan. Uit het gesprek is gebleken dat dit nog slechts een initiatief is waarbij het project zelf geen directe financiële bijdrage zal leveren aan de gemeente. Indirect kan het, door toename van toerisme, recreatie, nieuwe functies e.d. wel van grote waarde zijn voor Nieuwkoop. Het profiel van de gemeente wordt op het gebied van recreatie en toerisme versterkt waarmee het profiel van Nieuwkoop als woongemeente ook is gebaat.

Een adviesbureau (ZKA) heeft opdracht gekregen een quick-scan uit te voeren naar de mogelijkheden van alternatieve verdienmogelijkheden op het gebied van bungalowparken, wellness etc. Doel van het onderzoek is te onderzoeken in hoeverre Nieuwkoop aantrekkelijk genoeg is om dit soort functies te accommoderen. De uitkomst wordt niet voor eind juni verwacht. De resultaten zijn derhalve niet in deze scenariostudie verwerkt.

5.11 Beheersmaatregelen

De crisis in de bouw is ingrijpend en er is nog geen zicht op een verbetering van de situatie. Met een aantal maatregelen wordt gepoogd zoveel als mogelijk op de crisis te anticiperen om alsnog de gewenste resultaten te kunnen behalen.

Marktconsultatie

Bij de planvorming worden marktpartijen in een vroegtijdig stadium betrokken (uitnodigingsplanologie). Op deze manier ontstaat snel inzicht in het risicoprofiel dat deze partijen wensen te dragen, programma, fasering en grondprijs. Dit leidt tot waardevolle informatie omtrent de huidige markt. Zelfs als een consultatie niet tot gunning leidt

Verminderen partijen; versnellen proces

Traditiegetrouw zijn er veel partijen betrokken bij gebiedsontwikkelingen. Overheden, ontwikkelaars, aannemers (woningen), aannemers (grond, weg en waterbouw), nutsbedrijven, adviesbureaus, makelaars, architecten, leveranciers etc. Merkbaar is dat met name de aannemers die het bouwen

van de huizen voor hun rekening willen nemen, proberen het proces te vereenvoudigen door het elimineren van allerlei partijen in dit proces. Dit leidt tot standaardisatie (zonder in te boeten aan flexibiliteit) en versnelling van het *bouwproces*.

De gemeente Nieuwkoop wil verder gaan in het beperken van het aantal partijen in het *ontwikkelproces*. Met name partijen die niet bereid zijn om risico's te dragen hebben heden ten dage niet of nauwelijks meerwaarde. Dit betreft met name de ontwikkelaars; een schakel tussen gemeente en de bouwkundig aannemer met nauwelijks toegevoegde waarde maar doorgaans wel met een hoge fee.

Denkbaar is dat de koper de grond van de gemeente afneemt en de woning van de aannemer. Voor gemeente en aannemer zijn eenvoudig bouwkosten en residuele grondwaarden te bepalen. Dit kan leiden tot een aantrekkelijk product met als resultaat een goede grondprijs voor de gemeente en bouwvolume voor de aannemer.

Benutten van nieuwe markten

Elk nadeel heeft zijn voordeel. De crisis in de woningmarkt kent ook een (klein) voordeel: de opkomst van de vrije sector huurwoningen. Pensioenfondsen zijn in staat om met de ontwikkeling van deze woningen een goed rendement te realiseren. Een woning met een huur van € 825 / mnd is een aantrekkelijk alternatief voor een koopwoning (circa € 225.000) waarvoor het lastig kan zijn een hypotheek te krijgen en onvoorspelbaar is wat de waarde van de woning zal zijn over een aantal jaren (risico op restschuld bij al dan niet gedwongen verkoop). Ook het segment vrije sector huur vanaf € 700,- per maand kan al aantrekkelijk zijn voor het genereren van een redelijke grondprijs die snel betaald kan worden (geen 70% verkoop voorwaarde) met een grote doelgroep die nu buiten de boot valt; te veel inkomen voor een sociale huurwoning en te weinig inkomen voor een koopwoning.

Net iets beter en goedkoper dan de concurrent

Door op deze manier onderscheidend te zijn zal Nieuwkoop proberen de woningen (gronden) aan de man te brengen. Door de koper te laten "meedelen" in de voordelen die tijdens het ontwikkelproces worden nagestreefd (versnellen proces, geen ontwikkelaar) kan Nieuwkoop zich positief onderscheiden.

Marketing

Nog voor de zomer wordt gestart met de marketing van de gemeente Nieuwkoop. Begonnen wordt met het profileren van de gemeente Nieuwkoop met de slogan "vrij, actief en betrokken". Een specifieke marketingfunctie zal worden gecreëerd. Naast traditionele instrumenten vervullen social media een belangrijke rol in het bereiken, enthousiasmeren, interesseren en verleiden van de doelgroepen. Binnen de grondexploitaties zijn budgetten voor marketing opgenomen.

Kleinere kavels

Geopperd is om op (met name) de Verwondering kleinere kavels uit te geven. Dit voorstel is vanuit 2 motieven ingegeven: door het uitgeven van minder vierkante meters kan de locatie op een geringer aantal hectares ontwikkeld worden. Er blijven dan gronden over voor de toekomst. Daarnaast is de veronderstelling dat kleinere kavels een hogere m2 prijs mogelijk maken. Een derde achterliggende gedachte is dat kopers vanuit een bepaald budget op zoek gaan naar een kavel plus een daarop te realiseren huis. Waarbij ze de prijs (bouwkosten) van de woning voor een belangrijk deel zelf kunnen bepalen. Een kleinere kavel is dan zeker aantrekkelijker voor de potentiële koper

Feit is dat bij grotere kavels de gemiddelde m2 prijs lager ligt. De vraag is of bij relatief kleine kavels (ca. 400m2) er sprake is van een relatief hogere m2 prijs dan nu in de grondexploitaties wordt gehanteerd. Hiervoor zijn, na een korte marktanalyse, geen concrete aanwijzingen gevonden.

Daarnaast lijkt het aantrekkelijk om een groot deel van de kavels te verkleinen om daarmee gronden over te houden die gereserveerd kunnen worden voor gebruik in de toekomst. Bij de Verwondering past daarbij de kanttekening dat dit toekomstig gebruik geen woningbouw kan zijn. Nadeel voor de korte termijn is dat, indien er geen zicht is op gebruik van deze resterende grond, deze moet worden afgeschreven in de boeken. Afhankelijk van de omvang van het resterende gebied, is dit een substantieel bedrag.

Bij het opstellen van het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp en het bestemmingsplan voor de Verwondering zal aandacht zijn voor de flexibiliteit in kavelgrootte (en ook kavels van 400m²).

Meerhuishouden woningen

In Kudelstaart (gemeente Aalsmeer) is een project bezocht waarbij woonblokken zijn gerealiseerd die ogen als rijtjeshuizen maar in werkelijkheid per "woning" meer zelfstandige wooneenheden bevatten. Op een relatief gering grondoppervlak kunnen op een stedenbouwkundig en architectonisch zeer verantwoorde manier veel woningen worden gerealiseerd. Een dussdanige ontwikkeling zal (in eerste instantie in de Verwondering) per project op zijn meerwaarde en mogelijkheden worden beoordeeld. Overigens is het niet zo dat in Kudelstaart meer wooneenheden slechts één gezamenlijke voordeur hebben. Elke wooneenheid geldt als een woning.

Flexibele bestemmingsplannen en snelle procedures

De belangrijkste beheersmaatregel is dat we op korte termijn bestemmingsplannen voor de projectlocaties beschikbaar zijn. Voor alle projecten wordt de crisis en herstelwet van toepassing verklaard. Waar mogelijk worden inspraakprocedures ingekort zonder daarbij de zorgvuldigheid uit het oog te verliezen. Globale bestemmingsplannen met wijzigingsbevoegdheden maken inspelen op toekomstige (nu onvoorziene) veranderingen mogelijk. Waarbij we moeten voorkomen dat wijzigingsbevoegdheden toekomstige kopers afschrikken (omdat onduidelijk is wie uiteindelijk hun "buren" worden).

5.12 Conclusie

Ten behoeve van de woningbouw zijn vier scenario's onderzocht. Scenario 1 betreft de huidige plannen zoals verankerd in de huidige grondexploitaties. Dit is het meest positieve scenario. Scenario 2, 3 en 4 leiden tot een negatiever resultaat. Scenario 4 is het worst case scenario.

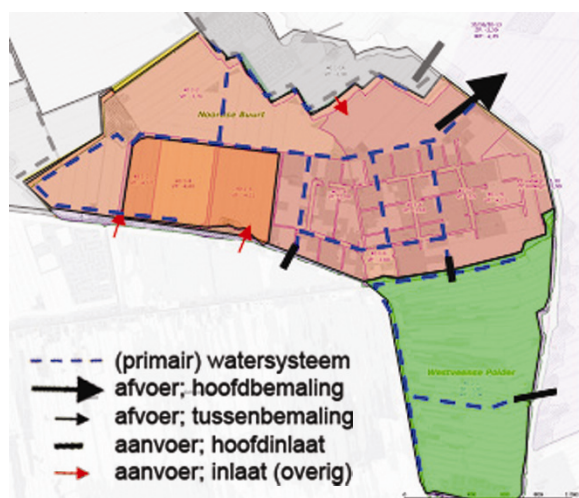
Voor Nieuwkoop is het van belang dat de 430 woningen die destijds zijn overeengekomen als verdienopgave ten behoeve van de Noordse Buurt buiten de discussie blijven die met regio en provincie gevoerd wordt en moet worden. Elke woning minder betekent in potentie minder opbrengst en minder mogelijkheden om qua programmering te wijzigen.

Tevens is gekeken naar alternatieve verdienmogelijkheden. Er zijn geen mogelijkheden gevonden die rechtstreeks en in positieve zin van invloed zouden kunnen zijn op het financieel resultaat. Wel kan er sprake zijn van een indirect positief resultaat omdat de gemeente haar imago als recreatie gemeente verbetert en daarmee mogelijk ook haar imago als woongemeente en kansen op de woningmarkt.

Daarom is het van belang alert te zijn op deze mogelijkheden en, indien passend in het beleid, hierin als overheid een positieve grondhouding te hebben.

Bijlage1

Factsheet water droogmakerij Noordse Buurt



Waterbalans

De Noordse Buurt krijgt via drie inlaten zoet water uit de Nieuwkoopse Plassen (1x gietwatersloot en 2x hoogwatervoorziening).

Voor de Kaderrichtlijn Water-analyse is een waterbalans opgemaakt van de Nieuwkoopse plassen. Hierin is de inlaat vanuit de plassen naar de droogmakerij Noordse Buurt opgenomen.

Omdat wordt ingelaten vanuit Rijnlands gebied, is de hoeveelheid inlaatwater geregeld in een waterakkoord tussen Rijnland en AGV. Deze voorziet in een jaarlijkse kostenloze levering van 325.000 m³ met de mogelijkheid om tegen vergoeding maximaal 75.000 m³ extra in te nemen.

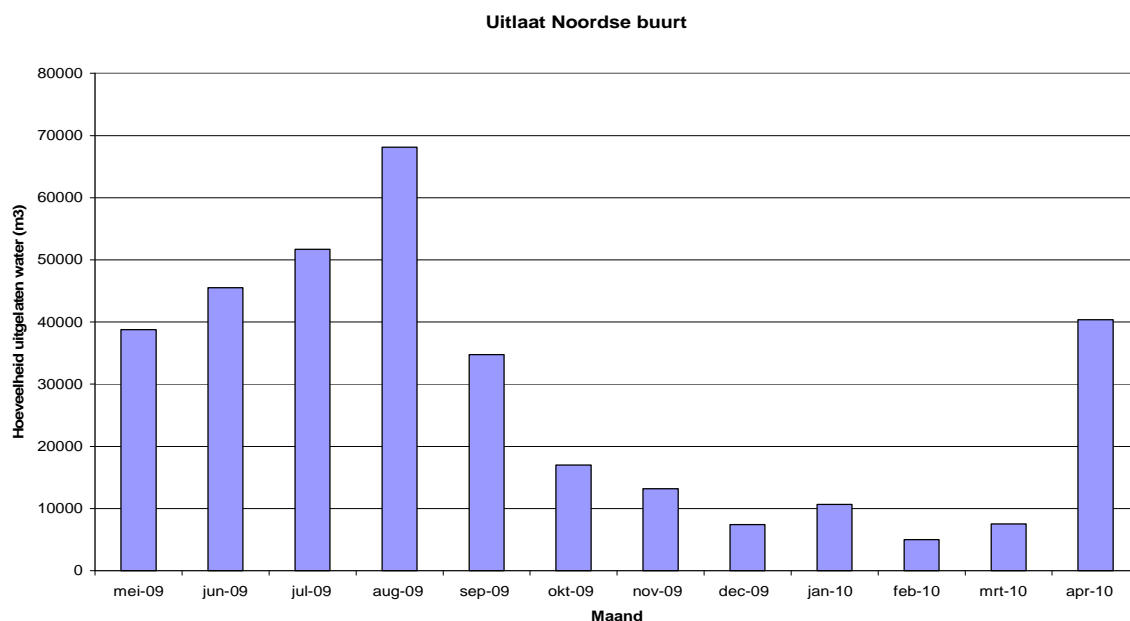
Inname vindt met name plaats in de gevoelige zomerperiode. Door de ligging t.o.v. de inlaat van de plassen wordt hiermee tevens ongewenste stroming (en menging) in het plassegebied gestimuleerd.

Waterbalans Nieuwkoopse Plassen (gemiddeld per jaar over 1995 – 2005)

Inkomend	miljoen m ³	Uitgaand	miljoen m ³
Ingelaten	3,7	Uitgemalen	-7,6
Schut- en lekverlies Ziende sluis	0,8	Verdamping	-3,6
Schut- en lekverlies Slikkendam	0,5	Wegzijging	-1,7
Uit- en afspoeling rietlanden	3,2	Inzijging rietlanden	-1,8
Uit- en afspoeling graslanden	2,2	Inzijging graslanden	-0,6
Neerslag	5,8	Aflaat HDSR	-0,7
		Aflaat Noordse Buurt	-0,3
Totaal	16,3	Totaal	-16,3

Daarnaast heeft de Noordse Buurt nog een tweetal andere inlaten, vanuit Westveen en de noordelijke Ringsloot. Er is geen directe inlaat vanuit de Kromme Mijdrecht, maar wel indirect vanuit de polder Westveen. Wanneer de inname vanuit de Nieuwkoopse Plassen stopt, zal het water in de Noordse Buurt afhankelijker worden van deze inlaat. Dit zal leiden tot hogere chloride- en nitraatgehalten. Een belangrijke factor c.q. randvoorwaarde bij de omvorming van de (glas)tuinbouw naar natuur.

Ter plaatse van de aflat van de Noordse Buurt zijn in 2009 metingen gedaan om de afvoer te



bepalen. De jaarlijkse afvoer voor deze aflat bedraagt circa 343.000 m³ (mei 2009 tot mei 2010).

Stoffenbalans

Chloridepieken hangen vooral samen met inlaatwater. Uit analyse blijkt dat deze sterk gereduceerd worden (tot minder dan 200 mg/l) wanneer geen inlaat plaatsvindt vanuit de Kromme Mijdrecht (via Westveen), terwijl op dit moment regelmatig pieken tot 300 mg/l en hoger voorkomen.

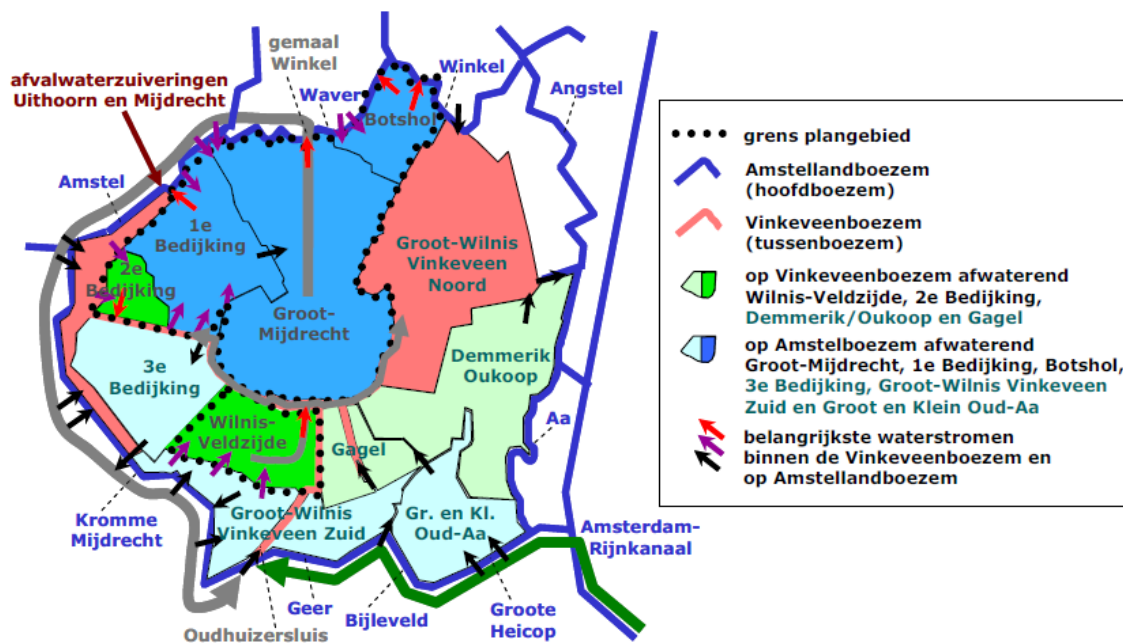
De belangrijkste fosfaatbron voor het watersysteem is afspoeiing van percelen. Meer water heeft een positief effect op de fosfaatbelasting van het systeem. Voor fosfaatreductie is het van belang om minimaal een verdubbeling van het wateroppervlak te realiseren (nu circa 7%; streven naar 15%). Aanbevolen wordt om dit niet in de vorm van een plas, maar als een netwerk van waterlopen met oeverzones met daarin een flexibel waterpeil te realiseren.

Inlaatbeperking, anders dan uit de Nieuwkoopse Plassen, kan in de Noorse Buurt sterk bijdragen aan een betere stoffenbalans. De verwachting is dat optimalisatie van het inlaatwater, in combinatie met extra oppervlaktewater met een fluctuerend peil (als één peilgebied) de gehalten zal terugdringen.

Alternatieve inlaat?

De haalbaarheid van een alternatieve inlaat vanuit de Kromme Mijdrecht hangt af van aanvullende maatregelen zoals een groot waterbassin naast de Kromme Mijdrecht. Dit bassin wordt in het voorjaar gevuld, en kan de waterbehoefte van de Noordse Buurt tijdens de zomer overbruggen, wanneer de kwaliteit van het water in de Kromme Mijdrecht ontoereikend is. Schatting is dat inlaatwater vanuit de Kromme Mijdrecht zes maanden per jaar onacceptabele chloridegehalten bevat.

Het water dat wordt uitgeslagen uit de polder Groot Mijdrecht is bepalend voor de kwaliteit van het water in de Kromme Mijdrecht, wat weer de kwaliteit van het inlaatwater voor o.a. de Noordse Buurt bepaalt. Verhoogde chlorideconcentraties in het inlaatwater uit de Kromme Mijdrecht in de zomer kunnen piekconcentraties chloride tot 500 mg/l bij het gemaal Kromme Mijdrecht veroorzaken.



Er is géén landelijke consensus over een chloridenorm voor bijvoorbeeld boomteelt of glastuinbouw. Het is sterk afhankelijk van het soort gewas, maar ook van het gebruik van water (in beregening, in bemalen drainage, in volleggrondsteelt) wat een gewas 'kan hebben' voordat er schade ontstaat.

Om voor tuinders een geschikte waterkwaliteit te realiseren of hun afhankelijkheid van inlaatwater te beperken, is er technisch veel mogelijk. Dit kan zowel op bedrijfs- als polderniveau. Maar de inspanningen hiervoor moeten in verhouding staan. Daarnaast kijken tuinders zelf heel anders aan tegen chloride: niet zozeer naar normen, alswel naar de waterkwaliteit die men gewend is te krijgen.

Voor nieuwe tuinbouwbedrijven, maar ook bij modernisering en nieuwe uitbreidingen, geldt landelijk beleid t.a.v. duurzaam watergebruik als richtlijn. Geadviseerd wordt om volledig waterneutraal (zelfvoorzienend) en duurzaam te ontwikkelen (vgl. ontwikkeling Nieuw Amstel Oost).