

### **Verslag verkennende ronde Noordse Buurt april/mei 2012**

Op 12 april jl. 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 (de heer P. van Asselt). 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. Mevrouw T. Reinders, een extern notulist heeft voor de verslaglegging gezorgd. Van de gesprekken zijn geluidsopnames gemaakt waar alleen mevrouw Reinders over heeft beschikt ten behoeve van het maken van het verslag. De opnames zijn volgens afspraak gewist. Na ruggenspraak (via mail of incidenteel per post/telefoon) met de gespreksdeelnemers is het definitieve verslag per mail in PFD formaat aangeleverd bij de gemeentesecretaris en in kopie verstuurd aan de deelnemers aan het gesprek.

Door de gemeente is toegezegd dat de resultaten van de gesprekken geanonimiseerd teruggelegd wordt bij de deelnemers aan het gesprek. Dit geanonimiseerde verslag opgesteld door de verkenner treft u hieronder.

#### **Sfeer gesprekken**

De bereidheid onder de grondeigenaren om een het gesprek deel te nemen was groot. Slechts een handvol grondeigenaren bleek niet geïnteresseerd. De sfeer tijdens de gesprekken was open en constructief. Aanvankelijk, de eerste 10 minuten was er argwaan te bemerken bij de grondeigenaren. Zij zagen het nut van het gesprek niet in, dachten dat het een truc was van de gemeente en verwachtten niet met nieuwe inzichten te kunnen komen. Een veel gehoorde opmerking is ook dat niet duidelijk was waarom juist de tuinders met oplossingen moesten komen. Dat lag meer op het pad van de gemeente die er immers voor gekozen heeft het project naar zich toe te trekken en recent besloten heeft de onderhandelingen stop te zetten. Een aantal tuinders gaf aan het einde van het gesprek aan het als prettig ervaren te hebben om hun kant van het verhaal toegelicht te kunnen hebben.

#### **Verschillende groepen**

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. Een aantal stoppers verhuurt kassen aan anderen waarmee nog een deel inkomen wordt gegeneerd.

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 noodzakelijk 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 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 dit niet op prijs te stellen. Drie gesprekken zijn gevoerd met tuinders die verkocht hebben. De meesten wonen al niet meer in de Noordse Buurt.

## **Imagoschade Noordse Buurt**

Tuinders in de Noordse Buurt hebben het gevoel schuldig te worden gezien aan de financiële problemen die gemeente Nieuwkoop op dit moment heeft. In hun ogen is dat vooral veroorzaakt wordt door het handelen van de overheid (bijvoorbeeld het kopen van onbruikbare grond voor woningbouw of het niet nakomen van afspraken over financiële vergoedingen). Het overheidshandelen wordt gevoeld als uitroken, negeren of zelfs kleineren. Veel bewoners van de Noordse buurt vinden dat zij er politiek-maatschappelijk niet doen. In de Noordse buurt woont een relatief klein aantal stemmers, niet interessant voor een wethouder om zich daar druk over te maken.

## **Procesmanager**

Gelet op zijn achtergrond zagen tuinders de procesmanager eerst als een bondgenoot, iemand met verstand van zaken die weet hoe de tuinders denken. Later werd voor velen duidelijk dat hij alleen de gemeentelijke belangen behartigde. Dit heeft een groot aantal tuinders zeer teleurgesteld. Zij hebben daarom erg veel moeite met zijn rol.

Anderen, met name de tuinders die verkocht hebben kijken hier anders tegen aan. Het was voor hun geen vraag aan welke kant de procesmanager stond. Moeite hadden ook zij wel met de weinig transparante taxatiemethoden die de gemeente er op na houdt maar zij wisten wat ze wilden en welke aanbod van de gemeente hierbij hoorde. Zij zijn tevreden over de voortvarendheid waarmee door de procesmanager gehandeld is. De gemaakte afspraken werden ook nagekomen.

## **Hoe kijken tuinder tegen de toekomst van de Noordse Buurt aan?**

### Een mix van glas, natuur en wonen

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 opgebroken. 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 hun is duidelijk dat de Noordse buurt geen toekomst als glastuinbouwgebied heeft. Grote problemen worden ook verwacht met milieuvergunningen die nu nog collectief worden afgegeven 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 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.

### Zelf een bijdragen leveren aan de overheidsplannen

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 wordt 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.

#### Meer woningen in de Noordse Buurt

Hoewel het ingrijpen van de overheid door het gros van de mensen als een slechte zet wordt gezien is er wel enig begrip dat voor een groot aantal woningen in de Noordse Buurt geen plek is. Anders is het wanneer bijvoorbeeld het aantal woningen in de polder zal verdubbelen doordat de Ruimte voor Ruimteregel wordt toegepast. Iets dat in het verleden niet tot de mogelijkheden behoorde maar door de situatie waar de Noordse buurt zich nu in bevindt zou dat heroverwogen moeten worden. Het bod dat de gemeente doet voor de grond en de opstallen is volgens de meeste ondernemers schrikbarend laag dat Ruimte voor Ruimte ingezet kan worden om het verschil te overbruggen tussen het bod van de gemeente en de prijs die de ondernemers reëel achten. Door een aantal tuinders is aangegeven dat een verdubbeling van het aantal woningen de leefbaarheid, de gezelligheid in de Noordse buurt zal toenemen.

Niemand heeft zich uitgesproken tegen deze mogelijk hoewel een enkeling principiële bezwaren heeft tegen deze werkwijze. De prijs die de gemeente moet bieden zou voldoende moeten zijn voor tuinders om de verkopen. Daar zijn in het verleden ook afspraken over gemaakt. Door toepassing van Ruimte voor Ruimte wordt versluierd dat de gemeente met een te laag bod komt.

Een adviseur van een groot aantal ondernemers zal het Ruimte voor Ruimte voorstel in overleg met andere adviseurs nader uitwerken en aan de gemeente aanbieden. Vooral de fiscale aspecten mogen daarbij niet uit het oog verloren worden.

#### Onderhoud aangekochte percelen

De achtergebleven tuinders vragen aandacht voor het onderhoud van de door de gemeente aangekochte percelen. Het mag niet zo zijn dat het er niets aan gedaan wordt. Daar hebben mensen moeite mee. Ook hebben sommigen er last van in hun bedrijfsvoering (overwaaien van onkruid).

#### **Samenvattend**

Iedere tuinder had 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 lijkt openheid en snelheid in het proces.

Peter van Asselt  
4 juni 2012