Raadsbrief

Afschrift brief college aan VON (Vrije Ondernemers Noordwijk

aan:	de raad van de gemeente Hillegom
datum:	23 maart 2021
zaaknummer:	Z-21-168079
datum collegevergadering:	2 maart 2021
portefeuillehouder:	Dhr. A. de Jong
behandelend ambtenaar:	R. Rietveld
embargo:	☐

Inhoud mededeling

Bijgaande informatie bieden wij u ter kennisneming aan.

Bijlagen:

1. Brief aan de VON
2. Bijlage bij de brief aan de VON
3. Brief van de VON aan de verschillende colleges in de Duin- en Bollenstreek
4. Rapport Duin- en Bollenstreek 2020+
5. Beantwoording kamervragen

gemeente Noordwijk

VON/Vrije Ondernemers Noordwijk
info@vonoordwijk.nl

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk

Postbus 298
2200 AG Noordwijk

T +31 (0)71 36 60 000

gemeente@noordwijk.nl
www.noordwijk.nl

KvK nummer 73538469
BTW NL8257 92 150 B01
IBAN NL34BNGH0285044621
BIC BNGHNL2G

Noordwijk, 2 maart 2021

Uw kenmerk	: -
Uw brief van	: 6 januari 2021
Zaaknummer	: 80262
Behandeld door	:
Verzenddatum	16 MAART 2021
Onderwerp	: Herstructurering Duin- en Bollenstreek en uitvoering door GOM
Bijlagen	: 1

Geachte heer/mevrouw,

Inleiding

Bij brief, verzonden op 23 december 2020, hebben wij u een reactie gegeven op de door u aan ons college toegezonden brief van 11 november 2020, met als bijlage het rapport 'Duin- en Bollenstreek 2020+'. U hebt daarop bij brief van 6 januari 2021 gereageerd met daarbij gevoegd een aangepaste versie van het rapport 'Duin- en Bollenstreek 2020+'.

Gelet op uitgebreide inhoud van uw brief van 6 januari 2021 en het genoemde rapport 'Duin- en Bollenstreek 2020+' zullen wij ons in deze brief beperken tot het maken van twee algemene opmerkingen. In de eerste plaats betreft het een opmerking over de in uw brief aangegeven kritiek ten aanzien van de door ons gehanteerde handelwijze bij de beantwoording van uw brief van 11 november 2020. In de tweede plaats betreft dit een opmerking over de verantwoordelijkheid van de Greenportgemeenten bij de uitvoering van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) en de rol van Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) daarbij.

In de bijlage, die bij deze brief is gevoegd, zullen wij inhoudelijk ingaan op uw brief van 6 januari 2021 en het rapport 'Duin- en Bollensteek 2020'.

Zorgvuldigheid

Ten aanzien van de beantwoording van uw brief van 11 november 2020 dient het volgende. In uw brief verwijt u ons college onzorgvuldig handelen vanwege het publiek maken van onze brief van 23 december 2020 via social media. En daarnaast door een afschrift van de genoemde brief te sturen

naar de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) alsmede aan het Tweede kamerlid mevrouw Van Eijs. Wij merken hierover het volgende op. Uw brief van 11 november 2020 was gericht zowel aan ons college als aan de gemeenteraad van Noordwijk. Het is dan gebruikelijk dat de reactie van ons college aan de indiener van een brief, die tevens is gericht aan de gemeenteraad, eveneens ter kennisname wordt gebracht aan de raad. Om die reden staat de antwoordbrief dan ook op de openbare lijst van ingekomen stukken van de gemeenteraad. Ons college was gebleken dat er, na ontvangst van uw brief met bijbehorend rapport door de dagelijkse besturen en de gemeenteraden van de Greenportgemeenten, Kamervragen waren gesteld aan de minister van BZK over hetzelfde onderwerp. In het kader van het beschikken over de nodige informatie en alle relevante gegevens hebben wij onze reactie op uw brief, juist gelet op het beginsel van de te betrachten zorgvuldigheid, ter kennisname gezonden aan zowel de minister van BZK als de indiener van de Kamervragen. Uw brief van 6 januari 2021 is wederom gericht aan alle colleges van burgemeester en wethouders en de gemeenteraden van de Greenportgemeenten. Deze brief wordt om die reden mede ondertekend door de colleges van burgemeester en wethouders van alle Geenportgemeenten. Voor de duidelijkheid, dit geldt ook voor onze reactie, verzonden aan u op 23 december 2020.

Vanwege de in acht te nemen zorgvuldigheid zullen wij een afschrift van deze brief ook toezenden aan de minister van BZK en de indiener van de Kamervragen aan de genoemde minister.

Verantwoordelijkheid Greenportgemeenten bij de uitvoering van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) en de rol van Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) daarbij.

Een tweede opmerking betreft de verantwoordelijkheid van de Greenportgemeenten bij de uitvoering van de ISG en de rol van GOM daarbij. De ISG, inclusief het hoofdstuk 5 Uitvoering, is vastgesteld door de gemeenteraden van de Greenportgemeenten. Voor het eerst in 2009 en in 2016 bij de integrale herziening van de ISG. De dagelijkse besturen van de Greenportgemeenten zijn krachtens de gemeentewet de bevoegde organen, belast met de uitvoering van raadsbesluiten, in casu de vastgestelde ISG. Voor het uitvoeren van bepaalde onderdelen van de ISG is door de bevoegde gezagen GOM opgericht. Doel van GOM is het daadwerkelijk realiseren van de herstructurering en gebiedsontwikkeling van de Greenport Duin- en Bollenstreek door middel van het zelfstandig realiseren van ruimtelijke projecten alsmede door het maken van afspraken of het aangaan van overeenkomsten met derden over de uitvoering van ruimtelijke projecten. GOM geeft hierbij invulling aan het door de Algemene Aandeelhoudersvergadering van GOM jaarlijks vast te stellen Meerjarenplan van GOM met de daarin aangegeven algemene en specifieke projecten. De Aandeelhoudersvergadering van B.V. GOM wordt gevormd door de betreffende Greenportgemeenten. Dat impliceert dat GOM geen zelfstandig ruimtelijk beleid voert en dat kritiek op de wijze van uitvoering van GOM van haar werkzaamheden niet aan GOM moet worden geadresseerd maar aan de deelnemende Greenportgemeenten. Helaas moeten wij constateren dat u in uw brief dit onderscheid in bestuurlijke verantwoordelijkheid niet, danwel niet in voldoende mate, heeft onderkend omdat u

zich onterecht herhaaldelijk in directe zin richt tot GOM. Wij gaan er dan ook vanuit dat u dit gegeven zult betrekken bij uw toekomstige afwegingen.

Aanvullend merken wij op dat ons college ferm achter de ISG staat en de rol van GOM daarbij. Niet alleen Noordwijk maar de hele regio heeft beiden hard nodig om de Greenport Duin- en Bollenstreek tot een vitale en duurzame streek te laten ontwikkelen, in samenhang met de verbetering van de natuurlijke landschappelijke en recreatieve kwaliteiten. U geeft in uw brief en in het genoemde rapport aan dat de ISG en GOM niet beantwoorden aan de gestelde doelen. Dat is uw mening en die respecteren wij. Echter, wij herkennen ons niet in uw kritiek, integendeel. De doelstellingen van de ISG worden ook breed gesteund door de bij de Greenport Duin- en Bollenstreek betrokken stakeholders en dat geldt ook ten aanzien van het functioneren van GOM. Dat was ook één van de conclusies uit de evaluatie die ten grondslag lag aan de integrale herziening van de ISG eind 2016.

Bel of mail gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen? Stuur dan een mail naar gemeente@noordwijk.nl, of neem contact op met het Klantcontactcentrum, telefoon +31 (0)71 36 60 000. Zorg dat u het zaaknummer 80262 vermeldt. Zo kunnen we u snel helpen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk
De secretaris, De burgemeester,

F.G. Mencke Mw. W.J.A. Verkleij

Burgemeester en wethouders van Hillegom

De secretaris, De burgemeester,

Drs. C.B. Baauw A. van Erk

Burgemeester en wethouders van Katwijk

De secretaris, De burgemeester,

mr.drs.R.T.Jie Sam Foek ir.C.L. Visser

Burgemeester en wethouders van Lisse		Burgemeester en wethouders van Teylingen	
De secretaris ,	De burgemeester,	De secretaris,	De burgemeester,
B. Marinussen M. Witkamp i.o.	A.W.M. Spruit	J.F.A. Tomassen	C.G.J. Breuer

Bijlage bij brief d.d. 1 maart 2021 aan de Vrije Ondernemers Noordwijk

In uw brief van 6 januari 2021 is aangegeven dat in de brief, aan u verzonden op 23 december 2020, nog geen antwoord is gegeven op een aantal vragen. Deze vragen zullen wij hierna beantwoorden. Daarnaast hebt u een aantal stellingen geponeerd. Als voorbeeld geeft u aan het niet eens te zijn met de opvatting, zoals weergegeven in onze brief van 23 december 2020, op grond waarvan ons college van mening is dat er niet 'lukraak' in de Duin- en Bollenstreek wordt gebouwd. U hebt daar dus kennelijk een andere mening over. Dat respecteren wij uiteraard maar om niet in herhalingen te vallen, verwijzen wij in eerste instantie naar onze opvattingen over dit onderwerp, zoals aangegeven in onze brief van 23 december 2020. Aanvullend merken wij op dat wij in onze brief van 23 december 2020 genoegzaam hebben aangegeven dat er, ten aanzien van de diverse ruimtelijke procedures voor bijvoorbeeld nieuwe Greenportwoningen, verschillende denkbeelden kunnen bestaan. Dat kan het geval zijn maar dat betekent daarmee nog niet dat er 'lukraak' in de Duin- en Bollenstreek wordt gebouwd. Immers, ruimtelijke projecten worden op voorhand op alle ruimtelijk relevante aspecten ambtelijk getoetst en waarna vervolgens besluitvorming in eerste instantie plaatsvindt door het dagelijks bestuur van de gemeente. Tijdens de (voor)ontwerp- en vaststellingsfase van een bestemmingsplanprocedure is de gemeenteraad bovendien het bevoegde orgaan bij de besluitvorming. Tenslotte gaan ruimtelijke procedures gepaard met de nodige wettelijke inspraak-, zienswijze- en beroepsmogelijkheden. Ons college is van oordeel dat er dus sprake is van een zorgvuldig en democratisch besluitvormingsproces.

In de brief van 6 januari 2021wordt geteld dat GOM van de gemeente(n) de opdracht heeft meegekregen om zoveel mogelijk agrarische opstallen te slopen. Zelfs zou er sprake zijn van gevallen van sloop van gebouwen waarbij sprake zou zijn van opstallen welke slechts één jaar oud zijn. Kapitaalvernietiging is daarvan, naar uw mening, het gevolg. Aanvullend geeft u aan dat het een misvatting is dat zonder GOM de verrommeling zou toenemen.

Ons college is van oordeel dat GOM wel degelijk bijdraagt aan het opruimen van verrommeling in het landelijk gebied. Voorbeelden van het opruimen van verrommeling zijn vermeld in de openbare jaarverslagen van GOM. Door middel van het verstrekken van sloopbijdragen wordt er juist incourant onroerend goed gesaneerd, waarbij per saldo meer open bollengrond wordt gerealiseerd met positieve effecten op de zichtlijnen in het landschap. Het is echter onjuist dat GOM opdracht heeft gekregen van de Greenportgemeenten om 'zoveel mogelijk te slopen'. Immers, het 'zoveel mogelijk slopen' is geen doel op zich. Het is duidelijk dat de sloop van incourant vastgoed wel degelijk bijdraagt aan het herstel van zichtlijnen, met name in de 'actief open te maken gebieden', zoals aangegeven in het Landschapsperspectief van de ISG. Daarmee wordt ontegenzeggelijk een positieve bijdrage geleverd aan het herstel van het open bollenlandschap. Daarbij kan overigens worden opgemerkt dat GOM niet actief tot sloop overgaat maar afhankelijk is van de bereidheid en initiatief van private eigenaren. Bedoelde eigenaren hebben te maken met incourant vastgoed, in de meeste gevallen als gevolg van bedrijfsbeëindiging. GOM kan daarbij een oplossing bieden door het verlenen van een sloopvergoeding met het uiteindelijke doel om een bijdrage te leveren aan het herstel van het open bollenlandschap. Dat betekent overigens niet dat ieder verzoek om een sloopvergoeding wordt gehonoreerd. In tegendeel, er moet bij de sloop van bedrijfsgebouwen sprake zijn van een landschappelijke winst. Daarbij speelt de toetsing aan het Landschapsperspectief, als onderdeel van de ISG, een belangrijke rol. Immers, GOM hanteert als criterium dat sloopbijdragen, gelet op de beperkte middelen van het herstructureringsfonds, zo efficiënt mogelijk moeten worden ingezet.

In de brief van 6 januari 2021 wordt gesteld dat een groot deel van de Greenportwoningen op 1e klas bollengrond is gebouwd. Als voorbeeld wordt genoemd het Abeelenpark. Inderdaad was, ten aanzien van deze locatie, sprake van 1e klas bollengrond. Echter, het overgrote deel van de tot nu toe gerealiseerde Greenportwoningen is niet gerealiseerd op 1e klas bollengrond. Bovendien speelt de omstandigheid, zoals ook in onze brief van 23 december 2020 is aangegeven, dat ook in het geval van de bouw van Greenportwoningen, de regels ten aanzien van de bollengrondcompensatie onverkort van toepassing zijn. Middels dit instrument wordt bewerkstelligd dat het totale areaal 1e klas bollengrond in de Greenport blijft gehandhaafd. Uw stelling, dat de realisatie van Greenportwoningen dus per definitie ten koste gaat van het totale areaal bollengrond in de Greenport, is dus feitelijk onjuist.

In de brief van 6 januari 2021 wordt vervolgens aangegeven dat de gevolgen van 10 jaar uitvoering door GOM van de ISG duidelijk zijn en dat het hoog tijd is dat er een herbezinning komt op de uitvoering van dit beleid.

Ons college merkt daarbij op dat uw mening over het functioneren van GOM niet overeenstemt met de resultaten van de evaluatie ten behoeve van de herziening van de ISG eind 2016. Dat is dus een periode van nauwelijks 4 jaar na de vaststelling van de ISG door de gemeenteraden en waarbinnen GOM actief is. Twee van de hoofdconclusies van de evaluatie zijn dat de hoofdlijnen van de ISG niet ter discussie worden gesteld en dat de aanpak door GOM wordt gewaardeerd. Belangrijk daarbij was de toevoeging dat aan de evaluatie van de ISG is deelgenomen door een breed scala van betrokken stakeholders, waaronder een ruime vertegenwoordiging uit de kring van ondernemers van de bollensector zoals de LTO Noord, CNB, Flora Holland, Hobaho, Platform Glastuinbouw Duin- en Bollenstreek, Anthos, Vereniging bedrijfsleven Duin- en Bollenstreek en KAVB. Kortom, een zeer brede vertegenwoordiging van betrokken ondernemers in de Duin- en Bollenstreek heeft actief bijgedragen aan de evaluatie van de ISG in 2015, inclusief de conclusies daarvan. Het is dan ook opmerkelijk dat uw organisatie, naar eigen zeggen meerdere betrokken ondernemers uit Noordwijk en Noordwijkerhout, over dit onderwerp een totaal andere opvatting heeft. Overigens is ons bij recentelijke overleggen met vertegenwoordigers van de bollensector gebleken dat nog steeds brede steun bestaat voor de ISG en de uitvoering daarvan door GOM.

Vervolgens geeft u aan dat het beleid niet langer uit moet gaan van de stoppende agrariër maar vooral ook gericht moet zijn op de actieve agrariër, die zijn bedrijf wil starten of voortzetten. Dat zou op de langere termijn juist het behoud van het karakteristieke open landschap van onze streek betekenen.

Met uw stelling dat de actieve agrariërs juist zorgen voor de openheid van het bollenlandschap zijn wij het van harte eens. Immers, zonder bollenbedrijven geen bollenteelt en dus geen bollenlandschap en geen Greenport Duin- en Bollenstreek. Echter, bij de doelstellingen van de ISG hoort ook een taakstelling, gericht op het behoud en het herstel van het karakteristieke landschap van de Duin- en Bollenstreek. Als gevolg van de sanering van bedrijfsgebouwen, bijvoorbeeld bij bedrijfsbeëindiging, ontstaat daardoor juist weer fysieke ruimte voor de uitbreiding van bedrijfsgebouwen bij de schaal vergrotende bollenteeltbedrijven. Mocht er sprake zijn van bollenteeltbedrijven die nog niet voldoende ruimte hebben binnen de huidige regelgeving om tot schaalvergroting te kunnen komen, dan bestaat de mogelijkheid van maatwerk, waarbij ondermeer advies wordt gevraagd aan het Overlegplatform Greenport Duin- en Bollenstreek. Daarbij spelen diverse afwegingsfactoren een rol zoals de bedrijfseconomische meerwaarde van het bedrijf voor de Greenport, de landschappelijke inpassing van de uitbreiding met bedrijfsgebouwen en de landschappelijke compensatie.

U geeft aan dat de bouw van Greenportwoningen en de bollengrondcompensatie op zichzelf staande doelen zijn geworden. U pleit daarbij voor het niet meer bouwen van Greenportwoningen.

Het niet meer bouwen van Greenportwoningen betekent per definitie dat de integrale herstructurering van de Greenport, als één van de centrale doelstellingen van de ISG, geen doorgang meer zal vinden. Wij kunnen ons niet voorstellen dat dat uw doel is gelet op de, ook door u, omarmde doelstellingen van de ISG, en met name de uitvoering van het herstructureringsbeleid. Dat vereist een uitvoeringsagenda, gekoppeld aan een uitvoeringsbudget en een actieve uitvoeringsorganisatie. Dat was ook één van de conclusies van de Evaluatie van het Pact van Teylingen in 2002 waarom de uitvoering van het Pact van Teylingen, zonder uitvoeringsorganisatie en budget, niet beantwoordde aan de verwachtingen. Ook bij het latere project Offensief van Teylingen in 2004 bleken het gebrek aan middelen en een uitvoeringsorganisatie (te) beperkende factoren te zijn. Kortom, een uitvoeringsorganisatie in de vorm van GOM, voorzien van de nodige middelen, is juist essentieel voor het slagen van het ISG-beleid en de doelstellingen daarvan.

Het uitvoeringsbudget ten behoeve van de herstructurering van het Greenportgebied wordt hoofdzakelijk gevormd door de inkomsten uit de verkoop van bouwtitels voor Greenportwoningen, zoals ook is vastgelegd in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek en nadien is vastgelegd in provinciaal- en (inter)gemeentelijk ruimtelijk beleid. Kortom, zonder beschikbare middelen geen integrale herstructurering van de Greenport Duin- en Bollenstreek. De bouw van Greenportwoningen, maar ook de bollengrondcompensatie, zijn overigens geen solitaire doelen maar instrumenten om doelen te bereiken, namelijk de integrale herstructurering van de Greenport Duin- en Bollenstreek en als onderdeel daarvan het behoud van 2.625 ha. 1e klas bollenareaal.

In uw brief geeft u aan dat bij het niet meer slopen van bedrijfsgebouwen, deze gebouwen beschikbaar kunnen komen voor collega-agrariërs danwel starters.

Wij merken daarbij op dat er in verreweg de meeste gevallen bij het slopen van bedrijfsgebouwen sprake is van bedrijfsbeëindiging waarbij sprake is van incourant onroerend goed, waarvoor vanuit de markt geen belangstelling bestaat. Daarbij speelt dat bestaande agrarische bedrijven in de meeste gevallen niet geïnteresseerd zijn in bedrijfsgebouwen op afstand van het moederbedrijf vanwege een dan niet efficiënte bedrijfsvoering. Onze ervaring is dat, in het geval er sprake is van bedrijfsgebouwen op afstand van het moederbedrijf en vanwege de logistiek, de sterke behoefte ontstaat aan concentratie van bedrijfsgebouwen op één centrale plek bij het moederbedrijf. Bekend is dat als gevolg van de schaalvergroting en het niet hebben van bedrijfsopvolging, bollenteeltbedrijven van een beperkte omvang, met in de meeste gevallen verouderde bedrijfsgebouwen, inmiddels zijn of zullen worden beëindigd. Deze bedrijven zijn in het algemeen voor startende bedrijven minder interessant vanwege de beperkte omvang en de matige tot slechte kwaliteit van de bedrijfsgebouwen. Het vereist een te hoge investering, gelet op het verdienmodel, om dergelijke bedrijven over te nemen en te moderniseren, in het bijzonder voor startende agrariërs.

Hierna zullen wij ingaan op de door u in uw brief aangegeven concrete vragen.

1. Zijn we in de Duin- en Bollenstreek goed bezig om zo veel mogelijk agrarische opstallen te slopen en daar burgerwoningen voor terug te bouwen?

Antwoord: op basis van de ISG wordt uitvoering gegeven aan de centrale doelstelling, de integrale herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek, in samenhang met de verbetering van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten. De essentie van dit beleid is al ingezet bij de ondertekening van het Pact van Teylingen in 1996, is herbevestigd bij zowel de vaststelling van de ISG in 2009 als de integrale herziening van de ISG in 2016. In het Pact van Teylingen was al aangegeven dat de landschappelijke kwaliteit van het gebied van de Duin- en Bollenstreek in een negatieve spiraal verkeerde vanwege de vergaande verrommeling. Daardoor verdwenen steeds meer de specifieke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de streek en versteende het gebied. Als voorbeeld kan daarbij worden gegeven dat in toenemende mate bestaande agrarische bedrijven werden gesplitst in kleinere bedrijven, waardoor nieuwe agrarische

bedrijven ontstonden met voor ieder bedrijf weer één of meerdere agrarische bedrijfswoningen, schuren en kassen. Hierdoor dreigde het gebied dicht te slibben. Ook werd geconstateerd dat het gebruik van voor de agrarische functie bestemde gronden, zonder toestemming, werd gewijzigd in een niet-agrarische gebruiksvorm met alle negatieve gevolgen voor het bollenlandschap en de economische agrarische functie. Om die reden werd in het Pact van Teylingen afgesproken dat de bevoegde gezagen actiever zouden moeten handhaven.

Het Pact van Teylingen en de opvolgende ISG hebben beiden tot doel de Duin- en Bollenstreek te voorzien van een duurzaam economisch toekomstperspectief ten behoeve van ondermeer een vitaal bollencomplex. Het is daarbij, gelet op de reeds bestaande praktijk, evident dat er sprake zal zijn van verdergaande schaalvergroting en tegelijkertijd ook van stoppende agrarische bedrijven. Bij stoppende bedrijven ontbreekt in de meeste gevallen bedrijfsopvolging en is sprake van een te geringe bedrijfsomvang met verouderde en niet adequate bedrijfsgebouwen. Door middel van het herstructureringsfonds kan GOM een oplossing bieden om dergelijke niet rendabele, niet op de toekomst gericht bedrijven, te saneren. De resterende en, door amovering van bedrijfsgebouwen, nieuw beschikbare bollengrond kan dan beschikbaar komen voor de schaal vergrotende bollenteeltbedrijven. Op die manier wordt bijgedragen aan twee doelstellingen, namelijk het herstel van het kenmerkende open bollenlandschap en het duurzame toekomstperspectief van de schaal vergrotende bedrijven. Om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken zijn middelen nodig. Immers, voor niets gaat de zon op! Dat is één van de redenen waarom GOM door de gemeenten is opgericht. GOM kan met toepassing van haar instrumentarium van het herstructureringsfonds dit proces mede faciliteren. Het herstructureringsfonds wordt nagenoeg geheel opgebouwd uit de opbrengst van de verkoop van maximaal 600 bouwtitels voor Greenportwoningen. Kortom, zonder het herstructureringsfonds is er geen herstructurering van de Greenport Duin- en Bollenstreek.

Daarbij is het wel uitgangspunt dat de bouw van 600 Greenportwoningen geen doel op zich is. Het is een onlosmakelijk middel om de noodzakelijke herstructurering te kunnen uitvoeren. Indien uiteindelijk blijkt dat de herstructurering kan worden voltooid met de opbrengst van minder dan 600 Greenportwoningen, dan behoort dat uiteraard ook tot de mogelijkheden. Het geheel afzien van de realisatie van maximaal 600 Greenportwoningen is slechts mogelijk indien er een andere wijze van financiering van het herstructureringsfonds van GOM beschikbaar zou zijn, hetgeen niet het geval is.

Zoals ook in onze brief van 23 december 2020 is aangegeven, is voor de bouw van Greenportwoningen een ruimtelijke procedure nodig. Dit is een in de Wet ruimtelijke ordening beschreven zorgvuldige democratische rechtsgang met daarbij uitgebreide inspraak-, zienswijze- en beroepsmogelijkheden. De verkoop van bouwtitels voor Greenportwoningen door GOM kan alleen plaatsvinden op basis van een onherroepelijk planologisch besluit van de betreffende gemeente. GOM speelt bij de genoemde planologische procedure geen rol.

Aanvullend merken wij op dat ook voor de bouw van Greenportwoningen bollengrondcompensatie noodzakelijk is. Dat betekent dat daarmee tegemoet wordt gekomen aan de doelstelling tot instandhouding van 2.626ha 1e klas bollengrond. Door de sloop van vaak verouderde bedrijfsgebouwen wordt overigens aanvullend areaal bollengrond toegevoegd dat beschikbaar komt voor andere ruimtelijke ontwikkelingen, passend binnen de ISG. Een bijkomend positief effect is dat door de sloop van incourant vastgoed wordt voorkomen dat in leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen ongewenste niet-agrarische functies worden gevestigd.

2. GOM geeft aan dat ze opdracht van de 5 deelnemende gemeenten heeft om zo veel mogelijk agrarische opstallen te slopen, ongeacht of het goede of slechte gebouwen zijn. Dit is namelijk niet volgens de gemaakte ISG-afspraken. Bent u zich daar voldoende van bewust?

Antwoord: zie het antwoord op de stelling over dit onderwerp hiervoor in deze brief.

3. Wanneer is volgens de gemeente nu precies sprake van ‘verrommeling’, dat ‘nodig gesloopt’ moet worden?

Antwoord: als de vraagstelling gericht is het slopen van verrommeling wordt daarmee bedoeld incourant vastgoed, waaraan geen behoefte meer bestaat voor de primaire agrarische productiefunctie ten behoeve van de bollenteelt. Ook kan het gaan om vastgoed dat op de verkeerde plek staat met het oog op het gewenste herstel van zichtlijnen, zoals aangegeven in het Landschapsperspectief van de ISG.

4. Wanneer is er volgens de gemeente sprake van incourant vastgoed, dat ‘nodig gesloopt moet worden’?

Antwoord: dat is vastgoed dat in matige tot slechte staat verkeert. In sommige gevallen zelfs afgekeurd vanwege de brandveiligheidseisen. Vastgoed dat gedurende langere tijd leeg staat en waarvoor uit de agrarische markt geen belangstelling bestaat. Zie ook het antwoord bij vraag 3.

5. Wat verstaat de gemeente nu precies onder landschapskwaliteit? Zijn dure villa’s i.p.v. agrarische opstallen een verbetering van de landschapskwaliteit?

Antwoord: zie voor het antwoord op het eerste deel van deze vraag de inhoud van de ISG, in het bijzonder hoofdstuk 4.2 ‘Vitaal landschap’ en het daarvan deel uitmakende Landschapsperspectief, waarin is aangegeven op welke wijze de landschapskwaliteiten verbeterd kunnen worden. Bij de noodzakelijke bouw van Greenportwoningen, benodigd als inkomstenbron voor het herstructureringsfonds, is het uitgangspunt om bij de zoektocht naar potentiele locaties, het Landschapsperspectief van de ISG als leidraad te hanteren. Daarbij is het streven gericht op het opruimen van verspreid gelegen verrommeling en zeker die vormen van verrommeling op kritische landschappelijke locaties. Op die manier kunnen oorspronkelijke zichtlijnen weer worden hersteld en kan zoveel mogelijk aaneengesloten open bollengrond worden gerealiseerd.

6. Waarom onderkent de gemeente niet dat een bedrijfswoning, die wordt omgezet in een burgerwoning, verloren is voor de actieve agrariërs in de bloembollenteelt?

Antwoord: het is inderdaad zo dat bij een omzetting van de functie van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning (bijvoorbeeld bij bedrijfsbeëindiging), de directe relatie van de woning met de agrarische functie wordt verbroken. In de meeste gevallen gaat het dan om solitaire woningen, waarvan de oorspronkelijk bij deze (bedrijfs) woning horende bedrijfsgronden, zijn toegevoegd aan andere schaal vergrotende agrarische bedrijven. Deze solitaire woningen zijn niet meer interessant voor een agrariër omdat bij deze woning geen bedrijfscentrum meer aanwezig is. Een agrarische bedrijfswoning is nu juist bedoeld als onderdeel van een bijbehorend agrarisch bedrijfscentrum. Bij bestaande agrarische bedrijven kan er ook incidenteel sprake zijn van een situatie waarbij er geen behoefte meer bestaat aan de oorspronkelijk bij het bedrijf horende bedrijfswoning. Bijvoorbeeld bij de verkoop van het bedrijf zonder bedrijfswoning en waarbij het bedrijf wel blijft functioneren maar de oorspronkelijke eigenaar/exploitant zelf in de woning blijft wonen. In dergelijke gevallen kan, onder de voorwaarde dat dan wel sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de woning, de bestaande agrarische bedrijfswoning worden herbestemd tot plattelandswoning.

7. Waarom gaat de gemeente niet in op de ruimere gebruiksmogelijkheden in het buitengebied op die stukjes grond die voor de (bloem)bollenteelt onrendabel zijn en daartoe ook niet geschikt (meer) te maken zijn, zoals bijvoorbeeld de paardenweitjes en/of moestuinen?

Antwoord: bij het thans lopende handhavingstraject van de met de bestemmingsplannen strijdige situaties, dat wordt uitgevoerd door alle Greenportgemeenten, wordt de nodige zorgvuldigheid betracht. In eerste instantie blijven de paardenweitjes en moestuinen die dateren van vóór het Pact van Teylingen, ongemoeid. Daarnaast wordt rekening gehouden met de mogelijkheid dat er gronden zijn die objectief gezien niet meer geschikt zijn te maken voor de bollenteelt. Denk daarbij aan overhoeken en aan gronden tussen een woning en de bouwstraat welke als tuin in gebruik zijn genomen en waar dus redelijkerwijs geen bollenteelt mogelijk is. In dat geval bestaat de mogelijkheid om het bestaande afwijkende gebruik te legaliseren, mits er bollengrondcompensatie plaatsvindt. Daarbij is overigens sprake van een lager tarief van minder dan de helft van de vaste prijs voor 1e klas bollengrond van € 40 per m2. Het voorgaande is uitgebreid aan de orde geweest in onze brieven aan de gemeenteraad, mede naar aanleiding van diverse raadsvragen over dit onderwerp. De brieven van ons college aan de gemeenteraad zijn geplaatst op de openbare lijst van ingekomen stukken van de gemeenteraad en zijn dus, ook voor u, raadpleegbaar. Om niet in herhalingen te treden, verwijzen wij u naar de bedoelde brieven met de ID nummers 1760 – 1642 – 1603 – 1515 – 1282 – 1172 en in het bijzonder 480. Bij de laatstgenoemde brief aan de gemeenteraad is een bijlage toegevoegd getiteld: 'Voorstel legalisatie vraagstuk/benaderingswijze handhaving ISG/RO'. In deze raadsbrief met bijlage is uitvoerig aandacht besteed aan de wijze waarop de handhaving plaatsvindt, waaronder de mogelijkheid voor legalisatie van strijdig gebruik van voor de bollenteelt bestemde gronden, indien objectief vaststaat dat deze gronden niet meer geschikt zijn voor die functie.

Tenslotte geeft u aan open te staan voor een dialoog met de Greenportgemeenten. Temeer, omdat u aangeeft, dat uw doelstellingen ten aanzien van de ISG, overeenkomen met die van de Greenportgemeenten. Ons college is uiteraard bereid om met u een gesprek aan te gaan. Op bestuurlijk niveau heeft een dergelijk gesprek inmiddels plaatsgevonden met één van de Greenportgemeenten (Lisse). Echter, wij gaan ervan uit dat wij met onze brief met bijlage, een afdoende antwoord hebben gegeven op alle bij u levende vragen.

U hebt aan uw brief van 6 januari 2021 het rapport 'Duin- en Bollenstreek 2020+' gehecht met daarbij een serie bijlagen. In het genoemde rapport en in de bijlagen, komen vrijwel alle aspecten naar voren, die u in uw brief van 6 januari 2021, maar ook in uw brief van 11 november 2020 hebt genoemd. In de eerste plaats merken wij op dat in het genoemde rapport en de bijlagen kanttekeningen zijn opgenomen, aannames en veronderstellingen worden gedaan over onderdelen van financiële aard. Wij stellen vast dat u niet beschikt over (alle c.q. juiste) feiten die ten grondslag liggen aan contracten van GOM met derde partijen. Dergelijke gegevens zijn confidentiële bedrijfsgegevens waarover inhoudelijk geen mededelingen worden gedaan. Dat maakt een inhoudelijke bespreking van alle voorbeelden in de bijlagen op die onderdelen bij voorbaat niet mogelijk. Wij zullen ons om die reden beperken tot een reactie op hoofdlijnen ten aanzien van zowel het rapport als de bijlagen (voorzover de beantwoording daarvan niet al hiervoor in deze brief aan de orde is gekomen).

Voorwoord:

- Een nadere onderbouwing ontbreekt van de stelling dat 'er opvallend veel geluiden klinken van ondernemers en burgers die hun zorgen uiten over de herstructurering van de Duin- en Bollenstreek en de rol van GOM daarbij'. Wij stellen vast dat er sprake is van een voortdurende stroom van kritiek van een beperkt aantal mensen die nadrukkelijk de publiciteit zoekt.

- De vraag naar alternatieve gebruiksvormen van leegstaand en verouderd agrarisch vastgoed is niet onderbouwd. Wel zichtbaar is een pijplijn van aanvragen bij GOM om voor een herstructureringsbijdrage in aanmerking te kunnen komen voor sanering van dit vastgoed. Het gaat daarbij om vastgoed waarvoor in de agrarische sector geen belangstelling bestaat. Bij opvolgende niet-agrarische functies wordt niet bijgedragen aan de doelstelling om zoveel mogelijk open bollengebied weer terug te brengen en blijft de verstening van het landelijk gebied gehandhaafd, inclusief de veel voorkomende buitenopslag van niet agrarische goederen (verrommeling).

- De suggestie dat GOM een leidende rol speelt en als het ware 'als een rode draad door het planologische bollenstreekbeleid loopt', is feitelijk onjuist. Voor alle planologische besluiten, die afwijken van het geldende planologische kader, waren en zijn de gemeenten verantwoordelijk, in casu de gemeenteraden bij de vaststelling van (herzieningen van) bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 1 Doelstellingen GOM

- Dit zijn geen GOM doelstellingen maar doelstellingen van de ISG, gericht op het ruimtelijk beleid en de herstructurering. De Greenportgemeenten voeren het ruimtelijk beleid uit. GOM voert daarbij, in opdracht van de Greenportgemeenten, enkele specifieke taken daarvan uit.

Hoofdstuk 2 Financiering GOM

- De stelling dat GOM de in het rapport (onjuist) aangegeven doelstellingen financiert, is onjuist. GOM bekostigt de ruimtelijke opgaven die de aandeelhoudende gemeenten haar opdragen, met de middelen uit de herstructurerings- en bollengrondcompensatiefondsen. GOM geeft daarbij uitvoering aan door de gemeente(raden) planologisch vastgesteld beleid. Uitzondering daarop vormen de projecten Bulb Trade Park (Delfweg) en Greenhouse Park (Kloosterschuur-Trappenberg). Dit zijn GOM projecten, destijds overgenomen van de regio Holland Rijnland, waarbij een beperkte rijksbijdrage van toepassing was. Vanwege de exploitatie van de beide projecten is de bouw van een aantal Greenportwoningen daarbij noodzakelijk.

- Dat Greenportwoningen verspreid op 1e klas bollengrond worden gebouwd is grotendeels onjuist. In de ISG is namelijk aangegeven dat bij de bouw van Greenportwoningen ten minste 2/3 daarvan in clusters moet plaatsvinden. Daarnaast blijkt uit de feiten dat het grootste deel van de tot nu toe gerealiseerde Greenportwoningen wel degelijk op niet voor bollengrond bestemde gronden is gebouwd. Bovendien is, zoals meerdere malen is aangegeven, ook bij de realisatie van Greenportwoningen sprake van een verplichte bollengrondcompensatie. Hierdoor is GOM in staat (en heeft ook de opdracht) om iedere m2 voor 1e klas bollenteelt bestemde grond, welke door een ruimtelijk project aan deze bestemming wordt onttrokken, 1:1 te compenseren waardoor het totale areaal 1e klas bollengrond in de Greenport blijft gehandhaafd. Dat is ook één van de doelstellingen van de ISG. Het is dus apert onjuist te stellen dat de locatie voor Greenportwoningen in het Abeelenpark ten koste is gegaan van het totale areaal 1e klas bollenareaal in de Greenport.

Hoofdstuk 3 Voorbeeld werkwijze GOM

- De opsteller van het rapport beschikt niet over (alle c.q. de juiste) feiten die ten grondslag liggen aan de contracten van GOM in dit dossier. Feiten die bovendien geclassificeerd zijn. Dat maakt dat de analyse niet geschikt is om commentaar op te geven.

- De formulering 'opbrengst voor GOM' is misplaatst. Indien, na instemming van het bevoegde gezag, een ontwikkeling plaatsvindt met Greenportwoningen, dan moeten daarvoor bouwtitels worden afgerekend met GOM. Deze bouwtitels voeden, middels het wettelijke geregelde kostenverhaal, het herstructureringsfonds ter bekostiging van de herstructurering van de Greenport.

- Er is wel degelijk sprake van het herstel van zichtlijnen en wel in de noord-zuid richting. Zie daarvoor de ruimtelijke onderbouwing behorend bij dit project en de daarbij horende Nota van Beantwoording van de zienswijzen op dat onderdeel.

- Het vastgoed op deze locatie was geenszins in goede staat (zelfs is dat voor een groot deel daarvan brandtechnisch afgekeurd). De gebouwen stonden reeds voor een langere periode leeg en meerdere pogingen tot behoud en herbestemming (in combinatie met gedeeltelijke sloop) bleken niet haalbaar. Dit ondanks de betrokkenheid en de inspanningen van GOM voor het vinden van een opvolgfunctie van de bedrijfsgebouwen waarbij bleek dat mogelijke nieuwe gebruiksvormen niet passend bleken in het planologisch beleid van de ISG.

- Nogmaals de opmerking dat niet alle Greenportwoningen op bollengrond zijn danwel worden gebouwd. Mocht dat onverhoopt het geval zijn, dan zijn de gebruikelijke spelregels van de bollengrondcompensatie van toepassing ter waarborging van het totale areaal 1e klas bollengrond in het Greenportgebied.

Hoofdstuk 4 Analyse en conclusies over GOM

- De stelling dat GOM bij veel sloopprojecten een negatieve grondbalans veroorzaakt is een onjuiste weergave van de ISG en de feitelijk gang van zaken. Als voorbeeld kan worden aangegeven de bouw van 60 Greenportwoningen in Greenhouse Park. Daar is geen m2 bollengrond mee verloren gegaan omdat ter plaatse van deze woningbouw geen oorspronkelijke bestemming voor de bollenteelt van toepassing was.

- Ten aanzien van de passage inzake incourant vastgoed en verrommeling: GOM treedt niet op als projectontwikkelaar. GOM stelt uitsluitend economisch schadeloos volgens strikte regels. Dat leidt tot vergoedingen aan de eigenaren indien sprake is van sloop van vastgoed en/of het wegnemen van bouwbestemmingen en er open bollengrond voor terugkomt. Dat de eigenaren vervolgens aan de bevoegde gemeenten kunnen verzoeken om een Greenportwoning(en) te bouwen om bepaalde inkomsten te genereren is juist. Dat is ook conform de ISG maar daarbij moet wel een uitgebreide planologische toetsing plaatsvinden.

- Ten aanzien van de passage inzake de schaalvergroting: het klopt dat er door schaalvergroting behoefte bestaat aan grotere bedrijfsgebouwen. Maar dan wel met de kanttekening dat bij de uitbreiding primair wordt gezocht naar mogelijkheden op het eigen moederbedrijf en niet op afstand vanwege logistieke redenen. Juist dit gegeven bevestigt de inzet van de ISG op het zoveel mogelijk weghalen van verouderd, incourant vastgoed zodat juist ruimte ontstaat voor bestaande bedrijven om te groeien.

- Ten aanzien van de passage inzake de zichtlijnen en het creëren van opener landschap: Het terugbouwen van Greenportwoningen op plekken waar bedrijfsgebouwen hebben gestaan kan alleen na een zorgvuldige toetsing van de gebruiksverandering door de gemeenten. Daarbij is het Landschapsperspectief van de ISG in hoge mate leidend. Indien er sprake is van een zone 1 gebied in het Landschapsperspectief dan is de bouw van Greenportwoningen in principe ter plaatse niet mogelijk, tenzij er sprake is van per saldo significante positieve effecten op het landschap.

- Ten aanzien van de passage inzake de verbetering van de landschapskwaliteit en het landschapsbeeld: gelet op deze passage is nu juist in de ISG opgenomen dat 2/3 deel van het aantal Greenportwoningen in clustervorm moet worden gebouwd. Overigens wordt er daarbij ook getoetst of bij de Greenportwoningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat bestaande omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

- Ten aanzien van de passage inzake de conclusies: de kwalificatie dat GOM niet functioneert is niet onderbouwd. De bewering dat GOM rigoureus de sloophamer hanteert is misplaatst. Dit doet

onrecht aan de zorgvuldigheid van de werkwijze, de betrokkenheid en de breed gedeelde verantwoordelijkheid daarbij van de Greenportgemeenten. De stelling dat GOM burgerwoningen meestal lukraak bouwt op 1e klas bollengrond is, zoals hiervoor in deze brief is aangegeven, feitelijk onjuist.

- Ten aanzien van de exploitatiekosten van GOM: dit betreft een onjuiste weergave van de feiten. GOM rapporteert al vanaf de oprichting jaarlijks de organisatiekosten. Er wordt daarbij expliciet vermeld dat in dit bedrag zowel de vaste apparaatskosten als de variabele kosten zitten. Tot de laatste categorie behoren alle plankosten (waaronder ook bestemmingsplankosten) die gemaakt worden voor de twee grote grondexploitaties van GOM. De helft van het gerapporteerde bedrag van € 774.000 bestaat uit feitelijke apparaatskosten. De in het rapport geplaatste relatie van dergelijke kosten met het opofferen van bollengrond is volstrekt onjuist.

- Ten aanzien van de passage inzake het blauwe kader in de herschreven versie van het rapport: er is wel degelijk sprake van een bedrijfslocatie van 16.000m2, waarvan 13.000m2 aan bebouwing.

- Ten aanzien van de stelling dat de aanpak van dit project 'een heel ander licht werpt op de sloopactiviteiten van GOM': door de aandeelhoudende Greenportgemeenten is expliciet gekozen voor het in financiële zin dekken van de herstructureringsopgave door de opbrengst van de afdracht van bouwtitels voor Greenportwoningen. Dan is het ook logisch dat dergelijke woningen in het Greenportgebied zichtbaar zullen zijn.

- Ten aanzien van de passage inzake de uitlatingen van voormalig wethouder Brekelmans: dit betreft een oproep aan de Greenportgemeenten om bij de bouw van Greenportwoningen zorgvuldig te toetsen aan de ruimtelijke uitgangspunten van de ISG.

- Ten aanzien van de passage inzake het gebruik van agrarische bebouwing als 'groene parels' voor niet-agrarische functies: in het kader van het Gebiedsprogramma B(l)oeiende Bollenstreek zijn 'groene parels' gedefinieerd. Dit zijn waardevolle objecten/projecten die niet vergelijkbaar zijn met de in het rapport aangegeven voorbeelden van 'groene parels', integendeel. Overigens moet worden opgemerkt dat GOM nimmer in staat zal zijn 'alles' op te ruimen en dat is ook niet de opdracht aan GOM. Hergebruik van agrarisch vastgoed is niet in alle gevallen uitgesloten maar mogelijk passend binnen de ISG en onder bepaalde voorwaarden.

- Ten aanzien van de passage inzake het huidige beleid van GOM: GOM voert geen eigen ruimtelijk beleid maar voert ruimtelijke projecten uit passend in de ISG en, voorzover daarvoor een aanpassing van het ruimtelijk beleid noodzakelijk is, passend in het door de gemeenteraden aangepaste ruimtelijke beleid.

Hoofdstuk 5 Gesprek met GOM

- Het gesprek dat heeft plaatsgevonden heeft, blijkens navraag bij GOM, voornamelijk plaatsgevonden op aandrang van enkele andere gesprekspartners waarmee VON contact heeft gehad omdat deze bemerkten dat de VON niet over de juiste feitenkennis beschikte. Tijdens het gesprek heeft de directeur van GOM getracht de juiste feiten weer te geven en uitleg te geven over de werking van ISG en GOM zonder overigens het, kennelijk toen al ter tafel liggende, concept van het rapport te hebben mogen inzien. Van dat gesprek heeft hij ook aantekeningen bijgehouden. De weergave van het gesprek in dit hoofdstuk stemt daar niet mee overeen. Sterker nog: nog steeds wordt in de correspondentie niet de juiste informatie gebruikt, terwijl wel wordt gepersisteerd in het uiten van beschuldigingen en het doen van onjuiste uitspraken. Overigens heeft de directeur van GOM de VON aangeboden om hun conceptrapport vóór publicatie te controleren op feitelijkheden zonder daarbij de eventuele strekking van de stellingname te willen veranderen. Van dat aanbod heeft VON geen gebruik gemaakt. Het VON rapport is door VON ook nimmer aan GOM toegezonden.

Tegen het strooien met delen van citaten en quotes zonder volledigheid en context wordt bezwaar gemaakt. Zo wordt een verhaal “geconstrueerd”. Krantenteksten zijn niet voor rekening van een geïnterviewde. De impliciete bewering dat de directeur van GOM zou liegen omdat in het voorontwerp bestemmingsplan van de gemeente (incorrect) staat dat GOM een contract heeft gesloten waarin is vastgelegd dat er drie woningen mogen worden gerealiseerd, is lasterlijk en geheel onjuist. De betreffende tekst is voor rekening van de gemeente. En overigens ook onjuist: GOM heeft geen enkele planologische bevoegdheid en sluit nimmer contracten als is verwoord. GOM kan en mag dat ook niet doen.

- Bij de actualisering van de ISG is de oorspronkelijke 40/30/30 regel ten behoeve van het feitelijk realiseren van bollengrond aangescherpt, waarbij is afgesproken om bij voorkeur in het geheel geen gebruik meer te maken van het omspuiten van graslanden. Tevens hebben de aandeelhouders van GOM verzocht om bij voorkeur en zoveel mogelijk (en vanzelfsprekend binnen de beschikbare financiële kaders) bollengrond te compenseren door gebouwen en bouwvlakken op te ruimen.

Hoofdstuk 6 Aanbevelingen m.b.t. GOM

- Ten aanzien van de passage inzake stoppen met GOM? Ja of nee: GOM is, zoals eerder aangegeven, geen projectontwikkelaar en kan dus niet uit dien hoofde marktverstorend werken. Bij het ontbreken van een op uitvoering van de ISG gerichte organisatie als GOM, is er ook geen herstructurering van de Greenport. Dan blijft het incourante vastgoed gehandhaafd en vindt verdere verrommeling plaats. Dat ‘echte’ verrommeling automatisch wordt opgeruimd, zoals in het rapport aangegeven, is een illusie. Zonder flankerende maatregelen voor stoppende bedrijven vindt verloedering van het landschap plaats. Sterker nog, zonder de ISG en in het verlengde daarvan GOM, vindt juist weer grondspeculatie plaats, verstedelijking en bestemmingsverzwaring. Met het huidige ISG beleid, al ingezet met het Pact van Teylingen in 1996, wordt daar nu juist een oplossing voor gegeven.

- Ten aanzien van de passage inzake de definitie van ‘vitale bollenteelt’ en een ‘vitale economie’: in het algemeen gebruik wordt met ‘vitaal’ bedoeld, de duurzame ontwikkeling die tegemoet komt aan de levensbehoeften van de huidige generatie, zonder die van de toekomstige generatie tekort te doen.

- Ten aanzien van de passage inzake het ruimere gebruik van agrarische bedrijfswoningen: thans is dit al geregeld in de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied waarbij sprake is van bedrijfsondersteunende nevenfuncties ten behoeve van de bedrijfsverbreding van agrarische bedrijven. Ook kunnen voormalige agrarische bedrijfswoningen op grond van de ‘Beleidsregel ruimtelijke randvoorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten’ voor dat doel worden hergebruikt.

Hoofdstuk 7 Areaal 2.625 hectare

- Ten aanzien van de passage inzake de bollengrondcompensatie: in het Pact werd niet alleen gepleit voor het handhaven van het bollenteeltareaal. Dat was juist een concrete afspraak. Zie afspraak A1 van het Pact.

Hoofdstuk 8 De ‘Groene Parels’ van de Duin- en Bollenstreek

- Ten aanzien van de passage inzake de groene parels: thans zijn de 'groene parels' in het Gebiedsprogramma B(l)oeiende Bollensteek toch echt wel wat anders namelijk de landgoederen, de Haarlemmer Trekvaart en andere cultuurhistorische en recreatieve trekpleisters. Echter niet de volkstuinen die in het bollengebied door personen worden gebruikt die geen functionele of beroepsmatige binding hebben met een agrarisch bedrijf.

- Ten aanzien van de passage dat er een beleidsmatig knelpunt zou zijn omdat de bestemming t.b.v. de bloembollenteelt schuurt met het huidige zogenaamde oneigenlijke gebruik: niet de bestemming voor de bloembollenteelt schuurt met het oneigenlijke gebruik maar het oneigenlijke gebruik (lees: illegale gebruik) is in strijd met de reeds van toepassing zijnde bestemmingen. Immers, de bestemmingsplannen voor de landelijk gebieden voorzien al decennialang hoofdzakelijk in een agrarische bestemming. Dat betekent dat in de meeste gevallen de gronden voor het overgrote deel nadien, en in strijd met het bestemmingsplan, voor moestuinen in gebruik zijn genomen. Veel van dergelijke moestuintjes maken onderdeel uit van het aangrenzende bollenland en kunnen eenvoudig daaraan worden toegevoegd. Slechts indien sprake is van een geïsoleerde ligging resp. afmetingen en een slechte grondstructuur zou dat aanleiding kunnen zijn voor het oordeel dat een dergelijk perceel objectief gezien niet (meer) voor de bollenteelt geschikt is. Dan zou een andere gebruiksfunctie denkbaar zijn, passend in de lijn van de ISG, en mits volgens de spelregels bollengrondcompensatie wordt afgedragen.

- Ten aanzien van de passage dat er een groeiende behoefte is aan een ander gebruik/bestemming van o.a. agrarische woningen: dat is een opmerkelijke stelling omdat eerder in het rapport wordt gepleit voor het handhaven van de agrarische bedrijfswoningen voor de agrarische sector.

- Ten aanzien van de passage ten aanzien van alternatieve bedrijvigheid: in de ISG en bij de herziening daarvan in 2016, is ruimte ingebouwd voor de zogenaamde heterogene landschapstypen waaronder kruidenvelden en paardenweiden, mits passend in het Landschapsperspectief en bollengrondcompensatie plaatsvindt. Alle andere gebruiksvormen, zoals in uw brief aangegeven met fruitteelt/boomgaard, boomteelt, hovenier, visvijvers, koeien- of paardenfokkerij, wijngaard, openbare wandeltuinen, sierfruit en theeschenkerijen, zijn ontwikkelingen die ten koste gaan van het bollenareaal. In het ruimtelijk beleid van de ISG is juist gekozen tot het behoud van het areaal 1e klas bollengrond. Het is overigens wel degelijk mogelijk om, als onderdeel van de agrarische bedrijvigheid, ondergeschikte vormen van recreatief medegebruik uit te oefenen in het kader van de bedrijfsverbreding van agrarische bedrijven. Hetzelfde geldt ten aanzien van het gebruik van (een deel van de) agrarische bedrijfsgebouwen bij bestaande agrarische bedrijven voor niet-agrarische gebruiksvormen. De bestemmingsplannen voor het landelijk gebied van de Greenportgemeenten bieden daarvoor mogelijkheden.

Hoofdstuk 9 Handhaving

- Ten aanzien van de passage inzake de rol van de schaalvergroting in de ISG: schaalvergroting is niet zozeer een beleidsuitgangspunt in de ISG maar een gevolg van de al decennialang plaats hebbende ontwikkeling. Het ruimtelijk beleid volgt in dat opzicht juist de schaalvergroting. De ISG faciliteert de schaal vergrotende bedrijven en daarmee het behoud van het karakteristieke bollenlandschap. Immers, grotere bedrijven hebben meer ha. open teelland en waarborgen op die manier juist de open zichtlijnen. Het is dan wel zaak om de geconcentreerde bedrijfsgebouwen binnen de agrarische bouwvlakken ruimtelijk goed in te passen en op de juiste plek.

- Ten aanzien van de passage inzake het langdurig plaatsvinden van ‘strijdig gebruik’: als het strijdige gebruik onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan plaatsvindt dan is er automatisch sprake van legalisatie. In andere gevallen geldt er een beginselplicht tot handhaving van het gemeentebestuur. Ter toelichting: de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bepaald dat, gelet op het algemeen belang dat is gediend met handhaving, het bestuursorgaan dat bevoegd is tot bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken wanneer een wettelijk voorschrift wordt overtreden. Alleen als er bijzondere omstandigheden zijn om dit niet te doen, mag het bestuursorgaan hiervan afzien. Dit kan zich voordoen als er een concreet zicht op legalisatie bestaat of als handhaven zodanig

onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat van optreden in die concrete situatie moet worden afgezien. Zoals eerder aangegeven vindt de handhaving van strijdige situaties in het landelijk gebied van de Greenport, zo zorgvuldig mogelijk plaats en wordt van geval tot geval beoordeeld of legalisatie kan plaatsvinden. Maatwerk dus. Aanvullend kan worden opgemerkt dat in Noordwijk thans ook concrete verzoeken van burgers en organisaties zijn ingediend om de bollenbestemming juist te handhaven!

- Ten aanzien van de passage inzake de verantwoordelijkheid van GOM voor het verlies van bollengrond: dat is een feitelijk onjuiste bewering. Op dit moment is er sprake van een positieve bollengrondbalans sinds de inwerkingtreding van de ISG en het operationeel worden van GOM.

- Ten aanzien van de passage inzake het langdurig niet handhaven door de gemeente van strijdige situaties: het is een gegeven dat in de afgelopen periode de gemeente niet actief heeft gehandhaafd maar handhaving alleen heeft ondernomen indien daartoe door een derde-belanghebbende om werd verzocht. Vaste jurisprudentie van de bestuursrechter wijst uit dat zulks niet betekent dat de gemeente daarmee geen bevoegdheid resp. beginselplicht tot handhaving meer heeft. In tegendeel. Wel hanteert de gemeente, gelet op deze omstandigheid, bij de aanpak van strijdige situaties in eerste instantie de datum van de totstandkoming van het Pact van Teylingen. Immers, in het Pact is voor het eerst de handhaving aangegeven van de planologisch bestemde bollengrond. Strijdige ontwikkelingen in de vorm van paardenweiden en volkstuintjes van vóór dat tijdstip blijven ongemoeid.

- Twen aanzien van de passage met de vraag hoe het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek er uit zal gaan zien als alle te handhaven locaties zouden zijn verdwenen?: dat zou betekenen dat er meer aaneengesloten bollengronden zichtbaar zijn, inclusief herstel van zichtlijnen, met alleen verspreid voorkomende paardenweiden of volkstuintjes op die gronden die objectief niet meer geschikt zijn voor de bollenteelt.

- Ten aanzien van de passage inzake het behoud van zoveel mogelijk van de 2.625 hectare bollengrond dient niet te komen uit de handhaving van zogenaamd 'oneigenlijk gebruik' maar door te stoppen met GOM-activiteiten: het verband dat in dit hoofdstuk op dit onderdeel wordt gesuggereerd tussen de bestuurlijke handhavingsverantwoordelijkheid van de overheid enerzijds en de activiteiten van GOM anderzijds is onjuist. Dat verband is er niet. Handhaven van het strijdige gebruik van voor bollengrond bestemde gronden maakt inderdaad ook deel uit van de ISG doelstellingen. Het zou vreemd zijn als dat niet zo was, aangezien het ISG-beleid juist het behoud (en daarmee ook het gebruik) van het teeltareaal centraal stelt/nastreeft. GOM speelt daarbij een heel andere rol, namelijk het uitvoeren van bollengrondcompensatie ten gevolge van bestemmingswijziging en door nieuw teeltareaal te realiseren door gebouwen en bouwbestemmingen op te (doen) ruimen. Daarvoor is voldoende belangstelling, gelet op de pijplijn aan verzoeken om een sloopvergoeding van GOM. En deze staat geheel los van lijsten met te handhaven percelen. De alinea direct onder afbeelding 7 is onjuist. Uit navraag bij de directeur GOM is gebleken dat in het bewuste gesprek duidelijk uitleg is gegeven over de pijplijn van verzoeken en is expliciet uitgelegd dat er geen enkel verband is met handhaving.

- Ten aanzien van de passage inzake de stelling dat compensatie van grond, dat door GOM-activiteiten (Greenportwoningen) definitief verloren is dient ook niet uit handhaven te komen: zoals hiervoor al is aangegeven gaat bij de bouw van Greenportwoningen geen bollengrond verloren omdat ook voor Greenportwoningen bollengrondcompensatie van toepassing is. Er is dan ook geen enkele relatie tussen de bouw van Greenportwoningen en het handhaven van bestemmingsplannen.

- Ten aanzien van de passage dat in de praktijk bij de uitvoering van het ISG-beleid niet of nauwelijks tot geen moeite wordt gedaan om te voorkomen dat gebouwen en aanverwante het landschap ontsieren: dat is juist ook één van de argumenten om strijdig gebruik met het

bestemmingsplan te handhaven. De in het rapport gegeven voorbeelden zijn inderdaad geen voorbeelden van een fraaie Duin- en Bollenstreek. Dit zijn gelukkig wel excessen. Overigens wordt bij afwijkingen van bestemmingsplannen in de afgelopen periode (waaronder de bouw van Greenportwoningen) ook een onafhankelijk landschappelijk advies ingewonnen. De aanbevelingen uit dergelijke adviezen worden in de bestemmingsplanregels en de te verlenen omgevingsvergunningen opgenomen. Bij legale bestaande situaties is het niet mogelijk om achteraf verplichtingen op te leggen tot landschappelijke inpassing.

Bijlage 1

- GOM onderhoudt al geruime tijd zeer directe contacten met deze startende ondernemers om hen te ondersteunen bij hun zoektocht. Dat wordt door deze ondernemers ook op prijs gesteld. Dit is dus juist een voorbeeld dat GOM zich niet alleen bezig houdt met de zogenaamde schaal vergrotende bestaande bedrijven maar ook met startende bedrijven.

Bijlage 2

- Zoals hiervoor in onze brief is aangegeven, berust de inhoud van deze bijlage op een onjuiste en daardoor suggestieve weergave van de werkelijke situatie en lange voorgeschiedenis van deze locatie.

Bijlage 3

- Zie bijlage 2

Bijlage 4

- Zie bijlage 2

Bijlage 5

- Bij dit ruimtelijk project is er geen sprake van Greenportwoningen. Bij uitstek een voorbeeld van de regeling Ruimte-voor-ruimte, waarbij GOM geen enkele rol heeft gespeeld. De toepassing van de regeling Ruimte-voor-ruimte was immers een gemeentelijke aangelegenheid. De Greenportgemeenten hebben overigens een aantal jaren geleden besloten geen toepassing meer te geven aan de genoemde regeling, tenzij het betreft de afdoening van lopende zaken.

Bijlage 6

- Zie ook bijlage 5. Bij de resultaten van dit ruimtelijk project is ten onrechte niet aangegeven dat er, ondanks de bouw van zes compensatiewoningen, sprake is van een zeer aanzienlijke vermindering van incourant vastgoed en daarmee een veelvoud aan toegevoegd bollenareaal.

Bijlage 7

- Bij dit ruimtelijk project is de algehele opinie dat er sprake is van een grote winst voor het landschap. Door de sloop van dit vastgoed is aan de westzijde van de Gooweg een groot open bollengebied ontstaan. De compensatiewoningen zijn in het lint gebouwd langs de lage Gooweg.

Bijlage 8

- Ook bij dit ruimtelijk project is sprake van een verouderd bedrijfscomplex. De opbrengst van de bouwtitels komt ook ten goede aan het herstructureringsfonds voor aanwending bij andere saneringslocaties elders in de Greenportgebied. Bovendien wordt met de sloop van bedrijfsgebouwen een strook grond weer teruggebracht tot bollengrond.

Bijlage 9

- Bj deze casus wordt voorbij gegaan aan het feit dat de sloop van deze bedrijfsgebouwen een eerste aanzet kan zijn, en als katalysator kan werken, bij de verdere gebiedsontwikkeling ter plaatse.

Bijlage 10

- Het betreft een voormalig agrarisch bedrijfscentrum waarop zeer verouderde bedrijfsgebouwen staan inclusief een gedateerde bedrijfswoning. De bedrijfskavel is zodanig beperkt van omvang (minder dan 1,5 ha) dat hier geen rendabele bedrijfsvoering voor een bollenteeltbedrijf meer mogelijk lijkt en zeker niet gelet op de hoge investeringen voor het vervangen van alle bedrijfsgebouwen. Voor die gevallen is in het bestemmingsplan een uniforme regeling opgenomen om bedrijfsbeëindigingen te kunnen faciliteren. Dat betekent dat de bestaande agrarische bedrijfswoning kan worden omgezet in een burgerwoning, mits alle bedrijfsgebouwen worden gesaneerd en het agrarisch bouwvlak komt te vervallen. De dan resterende gronden blijven voor de bollenteelt bestemd.

Voor de herontwikkeling van dit perceel is geen formeel verzoek bij de gemeente ingediend. Wel is in het verleden verzocht om medewerking te verlenen aan een niet-agrarische bestemming, hetgeen is afgewezen.

Bijlage 11

- Betreft een achterhaald plan. Om die reden is nader commentaar overbodig.

Bijlage 12

- Om niet in herhalingen te treden wordt verwezen naar eerdere opmerkingen in deze brief over het project Abeelenpark.

VON | Vrije Ondernemers Noordwijk

College van B&W van de gemeente Noordwijk
Voorstraat 42
2201 HW NOORDWIJK

Noordwijk, 6 januari 2021

Betreft: uw brief d.d. 18 december 2020 in reactie op het rapport van de VON

Geacht college,

Wij danken u voor de ontvangst van uw brief d.d. 18 december jl. Daarin heeft u gereageerd op het rapport, dat wij naar aanleiding van ons onderzoek naar de herstructurering van de Duin- en Bollenstreek en de uitvoering door de GOM, aan uw college en de colleges en raden van alle aan de GOM deelnemende gemeenten vorige maand hebben verzonden. Wij hebben sterk de behoefte om te reageren op uw brief, die u tegelijkertijd via social media publiek gemaakt heeft en ook heeft doorgestuurd naar de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties en het D66-Kamerlid, mevrouw Van Eijs. De onzorgvuldige wijze van handelen van het dagelijks bestuur van een gemeentelijke overheid, zoals van Noordwijk, heeft ons pijnlijk verrast, maar ook verbaasd. In het vervolg van deze brief lichten wij dat toe.

U laat in uw brief weten dat u het waardeert dat er vanuit ondernemerskringen wordt meegedacht over de herstructurering van de Duin- en Bollenstreek. Die waardering blijkt echter niet uit uw reactie op de bevindingen van ons onderzoek. U geeft een keiharde kwalificatie over ons onderzoeksrapport. Dat recht heeft u vanzelfsprekend, maar dan verwacht je van het dagelijks bestuur van de gemeente Noordwijk ook een heldere uiteenzetting van de argumenten waarop een dergelijk hard oordeel rust. Niets echter van dat alles. Uw brief is niet of nauwelijks inhoudelijk onderbouwd. Wij verwerpen dan ook deze manier om zo hard en ongefundeerd door uw college weggezet te worden. Wij hebben de afgelopen maanden veel van onze tijd ingezet om een onderzoek te doen en daarmee een actieve bijdrage te leveren aan het verbeteren en overeind houden van onze mooie Duin- en Bollenstreek. Ongelofelijk en onbegrijpelijk dat je dan zo door colleges van B&W van 5 gemeenten wordt behandeld. Nota bene door lokale overheden die hun inwoners in collegeprogramma’s en in woord en geschrift oproepen om actief te participeren! Hoewel het niet meevalt om op uw brief te reageren, omdat deze zelfs het begin van een inhoudelijke argumentatie ontbeert, zullen wij dat toch doen.

Wij zijn het volstrekt niet eens met de inhoud en strekking van uw brief. Wij zijn een onafhankelijk collectief van ondernemers in onze Duin- en Bollenstreek. Wij ontvangen veel signalen vanuit (agrarische) ondernemerskringen én burgers die oprechte en ernstige zorgen hebben over de huidige gang van zaken m.b.t. het functioneren van GOM en de herstructurering van de Duin- en Bollenstreek. Zij zien zich daarin ook gesterkt door het

eerste onderzoeksrapport van de gemeentelijke Rekenkamer van de gemeente Teylingen, “Grip op de GOM”, waarin die zorgen ook doorklinken en die tevens resoneren in de raad van die gemeente. Reden, waarom de gemeenteraad van Teylingen de Rekenkamer heeft verzocht een vervolgonderzoek te doen. Wij hebben het rapport met onze bevindingen daarom ook aan deze lokale Rekenkamer verzonden. Wij zijn benieuwd naar haar bevindingen, die februari a.s. verwacht worden.

U schrijft dat u het niet eens bent met onze stelling dat de Greenportwoningen ‘lukraak’ door de Duin- en Bollenstreek worden gebouwd. U stelt dat gemeenten toetsen aan het *geldende* bestemmingsplan, het landschapsperspectief van de ISG en een locatie-specifiek landschappelijk/stedenbouwkundig advies. Wij zien en ervaren het tegenovergestelde. In veel gevallen waar agrarische opstallen worden gesloopt, komen in ruil daarvoor op de desbetreffende locatie Greenportwoningen terug en/of de bestaande bedrijfswoning wordt aangepast naar een burgerwoning. Vaak voldoet de bestaande bestemming niet, maar het bestemmingsplan wordt dan door de gemeenteraad, op voorstel van uw college, gewijzigd. Er worden vervolgens rapporten opgemaakt die door de gemeenteraad in de regel zonder enige discussie worden aangenomen. Als een lid van de gemeenteraad daarover een vraag stelt, wordt geantwoord dat de doelstellingen van de ISG, en ook de werkwijze van de GOM, bevestigd zijn door alle gemeenteraden bij de vaststelling van de herziene ISG 2016. Een bezweringsformule waarmee de kous wordt afgedaan. Herbezinning naar aanleiding van een dergelijke vraag uit de gemeenteraad en een serieus onderzoek of de gemaakte afspraken nog wel voldoen en tegemoetkomen aan de doelstellingen van de ISG, blijven helaas achterwege.

In uw reactie stelt u dat wij in ons rapport aangeven dat de GOM een organisatie is zonder sturing. Dat doen wij echter niet. Wij geven aan dat de GOM niet op de juiste wijze wordt aangestuurd door de gemeenten. De GOM heeft vanuit de gemeenten als opdracht meegekregen om zoveel mogelijk agrarische opstallen te slopen, ongeacht of het gaat om “verrommeling”. Wij zeggen: dat is in onze ogen niet de juiste opdracht (met het oog op de doelstellingen van de ISG). De agrarische sector is hier namelijk de dupe van. Het gevolg is dat jonge kwekers niet meer kunnen starten met een agrarisch bedrijf en middelgrote bedrijven niet meer kunnen doorgroeien, want alles wat agrarisch is wordt systematisch gesloopt in ruil voor (burger)woningen. Dat is toch geen integrale herstructurering van de sector? Noemt u al die dure Greenportvilla’s, die overal tussen de bollenvelden verschijnen, dan landschapsherstel? Vindt u werkelijk dat hiermee het karakteristieke beeld en de landschappelijke uitstraling van de Duin- en Bollenstreek behouden blijft?

U schrijft ook dat u bang bent dat de ’verrommeling’ weer toeneemt als de GOM verdwijnt. Dat is een misvatting. De GOM kijkt niet naar “verrommeling”. De GOM heeft maar één opdracht: zoveel mogelijk agrarische opstallen slopen. Ook al zijn ze pas een paar jaar oud. Wij kunnen dat niet anders zien dan als pure kapitaalvernietiging.

Wij zeggen dat er een groot verschil is tussen uw theorie en de praktijk van en het handelen door de GOM. Wij hopen dat ons onderzoeksrapport ertoe bijdraagt dat de colleges en gemeenteraden dit ook zullen inzien en deze desastreuze ontwikkeling binnen onze Duin- en Bollenstreek een halt toe zullen roepen. Wij gaan ervan uit dat we allemaal, ondanks mogelijke meningsverschillen op de weg daar naartoe, dezelfde doelstelling voor ogen hebben: behoud en verbetering van het landschap van onze unieke Duin- en Bollenstreek en de leefbaarheid binnen het gebied.

Ook reageren wij, in het verlengde van ons onderzoek, op de bouw van Greenportwoningen (villa's) in het buitengebied van onze streek. Een groot deel van de Greenportwoningen is wel degelijk op 1e klas bollengrond gebouwd. Het grootste project, het Abeelenpark, dat notabene door GOM (als ontwikkelaar) is gerealiseerd, is hier het meest tastbare bewijs van. Op papier zijn het de gemeenteraden die beslissen over het wel/niet toestaan van de bouw van Greenportwoningen en over de locaties, maar in de praktijk blijkt het de GOM te zijn die deals sluit over te bouwen Greenportwoningen.

De doelstellingen van de ISG onderschrijven wij grotendeels van harte en gaan ervan uit dat de colleges en gemeenteraden dat ook doen. Maar, we hebben 10 jaar aangezien wat de gevolgen zijn van de uitvoering door de GOM. Het is inmiddels hoog tijd voor een herbezinning van de uitvoering van het beleid. Als dat met de GOM kan, is dat prima, maar misschien kan dat wel niet. Dan dient een ander, wél effectief, middel/instrument ingezet te worden. Alles met het oog op het behalen van de doelstellingen van de ISG!

Dat beleid zal niet langer uit moeten gaan van de stoppende agrariër, zoals nu het geval is, maar vooral gericht moeten zijn op de actieve agrariër die zijn bedrijf wil starten of voortzetten. Dat betekent op de langere termijn juist het behoud van het karakteristieke open landschap van onze streek.

Er zijn inmiddels zoveel agrarische panden gesloopt, dat er nu zelfs sprake is van schaarste. Dat kan toch nooit de bedoeling zijn vanuit de doelstellingen van de ISG? Ook de noodzaak, zoals nu het geval is, tot het vergaren van veel geld uit verkoop van bouwtitels voor Greenport-woningen én de bollengrond-compensatieregeling lijkt een doel in zichzelf geworden. Dat vraagt om een herbezinning, waarbij wij hopen op het volgende resultaat: géén extra burgerwoningen meer in het buitengebied en een eerlijk speelveld tussen ondernemers uit de Duin- en Bollenstreek en daarbuiten.

Bijkomend en belangrijk voordeel is dat de bestaande voorraad agrarische gebouwen in stand blijft en voor normale gangbare prijzen aan collega-agrariërs kan worden verkocht. Starters kunnen dan weer terecht om een boterham te verdienen en er is dan ook weer aanbod voor doorgroeiende bedrijven. Bijkomend voordeel is dat de grondspeculatie als gevolg van mogelijke woningbouw per direct zal ophouden.

Tenslotte missen wij nog antwoorden op vragen uit ons rapport, zoals:

- Zijn we in de Duin- en Bollenstreek goed bezig om zo veel mogelijk agrarische opstallen te slopen en daar burgerwoningen voor terug te bouwen?
- De GOM geeft aan dat ze opdracht van de 5 deelnemende gemeenten heeft om zo veel mogelijk agrarische opstallen te slopen, ongeacht of het goede of slechte gebouwen zijn. Dit is namelijk niet volgens de gemaakte ISG-afspraken. Bent u zich daar voldoende van bewust?
- Wanneer is er volgens de gemeente nu precies sprake van "verrommeling", dat 'nodig gesloopt' moet worden?
- Wanneer is er volgens de gemeente sprake van incourant vastgoed, dat 'nodig gesloopt' moet worden?
- Wat verstaat de gemeente nu precies onder landschapskwaliteit? Zijn dure villa's i.p.v. agrarische opstallen een verbetering van de landschapskwaliteit?

- Waarom onderkent de gemeente niet dat een bedrijfswoning, die wordt omgezet in een burgerwoning, verloren is voor de actieve agrariërs in de bloembollenteelt?
- Waarom gaat de gemeente niet in op ruimere gebruiksmogelijkheden in het buitengebied op die stukjes grond die voor de (bloem)bollenteelt onrendabel zijn en daartoe ook niet geschikt (meer) te maken zijn, zoals bijvoorbeeld de paardenweitjes en/of moestuinen?

Wij betreuren de wijze waarop u met de uitkomsten van ons onderzoek omgaat. Met ons onderzoeksrapport hebben wij juist met u de dialoog willen zoeken. Ook omdat wij denken dat onze wederzijdse doelstellingen, zoals die in de ISG zijn neergelegd, niet veel van elkaar verschillen. Inzet van de dialoog is van onze kant om met elkaar naar wegen te zoeken op welke wijze die doelstellingen het beste bereikt kunnen worden. Met ons rapport willen wij een bijdrage aan die discussie leveren. Ondanks dat u door uw brief van 18 december jl. die dialoog lijkt af te wijzen, reiken wij u nog steeds graag de hand. Wij hopen dat uw college en ook de leden van de gemeenteraad, én die van de overige gemeenten, de discussie met ons op inhoud en met kracht van argumenten willen voeren. Wij zien uit naar de uitnodiging en dat gesprek!

Wij sturen een cc van deze brief tegelijkertijd naar de colleges van B&W van de overige aan de GOM deelnemende gemeenten, namens wie u uw brief d.d. 18 december jl. heeft geschreven. Ook aan de volksvertegenwoordigers, de leden van de gemeenteraden, die, als hoofd van de gemeenten, geacht worden de colleges op hun doen en laten te controleren. En tevens aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het D66 Kamerlid, mevrouw Van Eijs.

Hoogachtend,

VON | Vrije Ondernemers Noordwijk

Bestuur VON | Vrije Ondernemers Noordwijk
Anja Taverne - van der Meij
Marco Bergman
Huub Tonies

E info@vonoordwijk.nl
W www.vonoordwijk.nl

Bijlage: Rapport Duin- en Bollenstreek 2020+ update januari 2021

Duin- en Bollenstreek 2020+

VISIE NAAR VOREN

Analyse herstructurering in de Duin- en Bollenstreek

en het resultaat van 10 jaar

Greenport Ontwikkelings Maatschappij BV (GOM)

VON | Vrije Ondernemers Noordwijk

November 2020 1e uitgave

Januari 2021 update

Voorwoord

De afgelopen jaren klinken er opvallend veel geluiden van ondernemers en burgers die hun zorgen uiten over de herstructurering van de Duin- en Bollenstreek en met name over de rol die Greenport Ontwikkelings Maatschappij BV (GOM) daarin speelt. De rol van GOM in het buitengebied is zo ingrijpend dat velen er vroeg of laat mee te maken krijgen. Mensen durven dan ook niet openlijk met hun kritiek op GOM naar buiten te treden. Als Vrije Ondernemers Noordwijk (VON) hebben wij daarom besloten de informatie te analyseren.

Voert GOM het beleid uit de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG) wel op de juiste manier uit? Het antwoord op deze vraag en overige gevolgen van het GOM-beleid hebben we in kaart gebracht en in dit rapport samengevat.

In deze '*VISIE NAAR VOREN'* laten we tevens zien waarom beleidsaanpassingen bij de inrichting van de 'nieuwe toekomstbestendige Duin- en Bollenstreek' noodzakelijk zijn. In het buitengebied is er een toenemende vraag naar alternatieve bestemmingen voor 'vrijgekomen' agrarische woningen, schuren, kassen en landerijen. Het huidige beleid staat dit echter niet toe. Er ontstaan steeds meer knellende situaties die om een spoedige oplossing vragen. Tegelijkertijd bieden juist deze situaties 'kansen' die benut kunnen worden. Die kansen zijn in feite de oplossing. Maar die oplossing komt er alleen bij voorwaardelijke aanpassing en verruiming van het huidige beleid.

Uit de verhalen van medeburgers blijkt dat we duidelijk moeten kiezen voor de weg naar voren. Niet kritisch langs de zijlijn, maar actief meedenken. Dynamiek en welvaart zijn nodig om de streek structureel levensvatbaar te houden. Het resultaat is een economisch gezond- en aantrekkelijk woon/werkgebied.

In dit document zien we dat GOM bij alle onderwerpen een leidende rol speelt en als het ware als een rode draad door het (planologische) bollenstreekbeleid loopt.

10 jaar GOM laat echter haar sporen na. Tijd om bij te sturen.

VON | Vrije Ondernemers Noordwijk

Anja Taverne - van der Meij
Marco Bergman
Huub Tonies

E info@vonoordwijk.nl
W www.vonoordwijk.nl

Inhoudsopgave

1.	Doelstellingen GOM	3
2.	Financiering GOM	3
3.	Voorbeeld werkwijze GOM	4
4.	Analyse en conclusies over GOM	6
5.	Gesprek met GOM	9
6.	Aanbevelingen m.b.t. GOM	11
7.	Areaal 2625 ha	13
8.	De Groene Parels van de Duin- en Bollenstreek	14
9.	Handhaving ODWH	18
10.	Aanbevelingen m.b.t. handhaving	22
11.	Landschapsbeleid Duin- en Bollenstreek	23

Bijlage 1	Noodoproep van jonge kwekers	26
Bijlage 2	Sloop panden Molenaar & van Ginhoven Voorhout	27
Bijlage 3	Berichtgeving GOM over M & G	29
Bijlage 4	Nota van beantwoording Gemeente Teylingen	31
Bijlage 5	Sloop bedrijfshallen en kassen Berbee Lisse	32
Bijlage 6	Verkoop burgerwoningen locatie Berbee Lisse	35
Bijlage 7	Sloop bedrijfspanden Gooweg Noordwijkerhout	38
Bijlage 8	Sloop kassencomplex Zeestraat Noordwijkerhout	40
Bijlage 9	Sloop Javo gebouwen Westeinde Noordwijkerhout	42
Bijlage 10	Sloopplannen Kraaierslaan 34 Noordwijk	44
Bijlage 11	Sloopplannen hoeve De Wolff Lisse	46
Bijlage 12	Abeelenpark Noordwijkerhout	48

1. Doelstellingen GOM

- Behoud van 2.625 hectare 1e klas bollengrond (t.b.v. de hyacintenteelt)
- Incourant vastgoed en verrommeling opruimen
- Zichtlijnen en opener landschap creëren
- Kenmerkende landschappelijke karakter van de Duin- en Bollenstreek behouden
- Landschapskwaliteit en landschapsbeeld verbeteren

2. Financiering GOM

GOM financiert bovenstaande doelstellingen door:

- Verkoop van bouwrechten voor maximaal 600 greenpoortwoningen op meestal 1e klas bollengrond verspreid in het buitengebied.
- Een bouwrecht is te koop vanaf € 165.000 (excl. btw). Dit is exclusief de grond om op te bouwen. Totaal 600 x € 165.000 = ca. 100 miljoen euro (excl. btw).
- Door middel van een Bollengrondcompensatiefonds. Bij planologische onttrekking van 1^{e} klas bollengrond dient € 40,- per m2 (excl. btw) aan een fonds - beheerd door GOM - te worden betaald.

3. Voorbeeld werkwijze GOM

Wij hebben meerdere grote projecten van GOM geanalyseerd. Een aantal voorbeelden van grote en dure projecten, zoals Berbee, M&G, Javo hebben we als bijlage toegevoegd.

Een sprekend voorbeeld dat opgaat voor vergelijkbare projecten:
Sloop van de panden Molenaar & van Ginhoven aan de Torenlaan te Voorhout

De vraagprijs voor het geheel was € 3,35 miljoen (bron: CNB makelaardij). Door GOM wordt een vergoeding betaald voor het slopen van bestaande opstallen en om de teelgrond weer in goede staat brengen. Aangezien GOM geen mededelingen verstrekt over de kosten die ze per project maken hebben wij m.b.t dit project drie scenario's gemaakt.

- **Scenario 1**: Er is door GOM een afkoopvergoeding van € 3 miljoen betaald (90% van de verkoopwaarde) voor het slopen van de opstallen en om de teelgrond weer in goede staat te brengen.
- **Scenario 2**: Er is door GOM een afkoopvergoeding van € 2,5 miljoen betaald (75% van de verkoopwaarde) voor het slopen van de opstallen en om de teelgrond weer in goede staat te brengen.
- **Scenario 3**: Er is door GOM een afkoopvergoeding van € 2 miljoen betaald (60% van de verkoopwaarde) voor het slopen van de opstallen en om de teelgrond weer in goede staat te brengen.

- **Opbrengst:** In ieder scenario is er voor GOM een mogelijke opbrengst door de verkoop van drie bouwtitels à € 165.000. Deze opbrengst is niet zeker aangezien er door de gemeente nog goedkeuring verleend moet worden. Als die goedkeuring er niet komt is er geen opbrengst voor GOM.

- **Daling waarde:** Door de sloop van de opstallen is er 13.700 m2 nieuwe teelgrond ontstaan met een economische waarde van ca. € 250.000. Omgerekend betaalt GOM een grondprijs van € 150 tot € 220 per m2 -afhankelijk van het scenario- terwijl het waard is € 17 à € 18 per m2.

Analyse van de GOM-doelstellingen bij dit project:

- Door de sloop van de bedrijfsgebouwen is er in deze situatie sprake van een opener landschap en open zichtlijnen. Indien er op dezelfde locatie één of meerdere GOM-burgerwoningen worden gebouwd worden de nieuwe zichtlijnen en het opener landschap grotendeels weer tenietgedaan.

- Het kenmerkende landschappelijke karakter wordt behouden als er geen toestemming wordt verleend voor de bouw van nieuwe GOM-woningen. Wordt daar wel toestemming voor verleend dan zal het een vrij algemeen beeld worden en raakt het kenmerkende landschappelijke beeld verloren.

- De panden in dit voorbeeld waren nog in prima staat. Er was geen sprake van 'verrommeling'.

- Er zijn goed onderhouden panden gesloopt en daardoor onttrokken aan de voorraad gebouwen voor agrarische handelsbedrijven. Hierdoor wordt de doorstroming binnen het (bloem)bollenvak bemoeilijkt, zo niet onmogelijk gemaakt.

Als GOM bovenstaande doelstellingen niet realiseert, waar zit dan het nut voor deze sloop? Misschien in een positieve grondbalans? We hebben namelijk nog één doelstelling over: ***Het behoud van 2.625 ha 1e klas bollengrond.*** Wordt deze dan *ge*realiseerd?

Om de grondbalans in beeld te brengen kijken we nader naar de drie scenario's:
In **scenario 1** wordt er een vergoeding van € 3 miljoen door GOM betaald. Om deze vergoeding op te kunnen brengen moeten er ca. 18 bouwtitels voor burgerwoningen à € 165.000 (excl. btw) worden verkocht. Iedere bouwtitel voor een burgerwoning in een clusterlocatie betreft ca. 1.400 m2 grond inclusief infrastructuur, wegen, afwatering en groenvoorziening (zie bijlage 12, Abeelenpark). 18 Woningen kosten dus ca. 25.000 m2 aan bollengrond.

In **scenario 2** wordt een vergoeding van € 2,5 miljoen door GOM betaald. Dat houdt in dat er ca. 15 bouwtitels moeten worden verkocht. 15 Woningen kosten ca. 21.000 m2 aan bollengrond.

In **scenario 3** wordt een vergoeding van € 2 miljoen door GOM betaald. Dat houdt in dat er ca. 12 bouwtitels moeten worden verkocht. 12 Woningen kosten ca. 17.000 m2 aan bollengrond.

Samenvattend betekent dit dat er door de sloop 13.700 m2 bollengrond ontstaat, terwijl elders 17.000 à 25.000 m2 bollengrond -afhankelijk tegen welke vergoeding GOM heeft afgekocht- wordt onttrokken. Zelfs in scenario 3, het scenario waarin maar 60% van de verkoopwaarde wordt betaald, wordt er door dit sloopbeleid ca. 3.000 m2 bollengrond onttrokken aan de Duin- en Bollenstreek. Zelfs deze belangrijke doelstelling wordt door GOM dus niet gehaald.

Is dit GOM-beleid dan niet een zeer kostbare en hopeloze vicieuze cirkel?

4. Analyse en conclusies over GOM

Vijf doelstellingen van GOM nader geanalyseerd:

- ***Behoud van 2.625 hectare 1e klas bollengrond t.b.v. de hyacintenteelt***

Het blijkt dat GOM bij veel sloopprojecten een negatieve grondbalans veroorzaakt. In bovenstaand voorbeeld wordt duidelijk dat er meer bollengrond verloren gaat dan er gewonnen wordt. Datzelfde beeld zien wij bij andere projecten ook terug. Hoe meer GOM sloopt, des te meer bollengrond er verdwijnt. Bij het GOM-project Abeelenpark blijkt dat iedere woning ca. 1.400 m2 aan 1^{e} klas bollengrond kost (zie bijlage 12). Het uitgeven van ca. 600 bouwtitels voor GOM-burgerwoningen houdt dan in dat er ca. 800.000 m2 bollengrond definitief verloren gaat. Compensatie van deze bollengrond is moeilijk te vinden in een gebied waar al grote druk op de schaarse grond staat. GOM blijkt, hoe paradoxaal, zelf de grootste onttrekker van 1^{e} klas bollengrond te zijn.

- ***Incourant vastgoed en verrommeling opruimen***

- In plaats van echte verrommeling op te ruimen is GOM verworden tot een projectontwikkelaar die marktverstorend werkt en daarmee voor een ongelijk speelveld zorgt. Agrarische bedrijven (zowel starters als doorstromers) moeten sinds de komst van GOM voor hun voortbestaan opboksen tegen de particuliere woningmarkt. Er is door ons uitgebreid bewijs verzameld dat bedrijven liever zakendoen met GOM én de ontwikkeling en bouw van burgerwoningen -vanwege fors hogere (grond)opbrengsten- dan met collega agrariërs. Zie o.a. bijlage 10.

- Het door GOM opruimen van zgn. 'verrommeling' leidt er o.a. toe dat kleinere, betaalbare bedrijfjes verdwijnen. Jonge en/of startende kwekers wordt daarmee de kans ontnomen om überhaupt nog te kunnen beginnen aan het opbouwen van een toekomst in onze Duin- en Bollenstreek (zie bijlage 1). Dit is een groot verlies, voor hen, maar ook voor de streek als geheel. Als die objecten zijn opgeruimd stopt de ontwikkeling van de (bloem)bollenteelt definitief. Een uiterst onwenselijke situatie waarmee het voortbestaan en de uniciteit van de Duin- en Bollenstreek ernstig en onherstelbaar in het geding komt. Het gebied wordt daarmee ook nog eens economisch bijzonder kwetsbaar.

- Wat voor de één incourant vastgoed is, is voor de ander wel courant vastgoed.
Ook grotere bedrijfspanden, die nog in prima staat zijn en dienst kunnen doen voor de (bloem)bollenteelt en export, worden door GOM gesloopt. Gevolg is dat de doorstroming van kwekersbedrijven en handelsbedrijven stokt. Ook dit is een funeste ontwikkeling voor onze mooie en unieke Duin- en Bollenstreek.

- Volgens LTO en KAVB (bron: interview LTO en KAVB Leidsch Dagblad 5 juli 2018) is er juist behoefte aan grotere bedrijfspanden wegens de schaalvergroting in de Duin- en Bollenstreek. Waarom wordt er dan zo veel gesloopt door GOM?

- ***Zichtlijnen en opener landschap creëren***

Bij veel projecten die worden gesloopt blijkt dat GOM bouwtitels verkoopt aan de betreffende agrariër die stopt. Dat betekent dat er aan de ene kant bebouwing wordt

gesloopt maar aan de andere kant burgerwoningen voor terugkomen. Op die manier worden er juist geen zichtlijnen gecreëerd en wordt het landschap niet opener. Het lukraak bouwen van burgerwoningen in het buitengebied staat haaks op de doelstelling.

- ***Kenmerkende landschappelijke karakter van de Duin- en Bollenstreek behouden***

Doordat bollenschuren, handelsbedrijven en kassen worden geruimd en er burgerwoningen, -wel of niet geclusterd- voor terugkomen, betekent dit een stelselmatige sloop van onze karakteristieke bollenstreek. Dit staat haaks op de doelstelling.

- ***Landschapskwaliteit en landschapsbeeld verbeteren***

Door de bouw van burgerwoningen in het buitengebied is er eerder sprake van een structurele verandering van het landschapsbeeld, dan van een verbetering. Er ontstaat 'nieuwe verrommeling', want er komen grote villa's tussen de agrarische bedrijven te staan. Burgers klagen over bemesting, overlast van herrie en het spuiten van de velden voor onkruidbestrijding en gewasbescherming. Het wordt op deze manier voor kwekers steeds moeilijker om hun werk te blijven doen, terwijl zij daarmee wel de boterham voor hun eigen gezinnen en die van hun medewerkers moeten verdienen.

Conclusies

- GOM, wellicht ooit goed bedoeld, blijkt niet naar behoren te functioneren en haalt de doelstellingen niet.

- GOM hanteert rigoureus de sloophamer waardoor ze onherstelbare schade berokkent aan de Duin- en Bollenstreek.

- GOM veroorzaakt schade aan haar eigen beleid door bouwtitels te verkopen voor (burger)woningen die op meestal 1e klas bollengrond worden gebouwd.

- Het lukraak toekennen van bouwrechten (Greenport-woningen) in het buitengebied dient per direct te stoppen om de Duin- en Bollenstreek op peil te houden en om grootschalige woningbouw te voorkomen. Elke m2 grond die wordt uitgegeven aan een burgerwoning is <u>definitief</u> verloren voor de (bloem)bollenteelt en die woningen zijn bovendien tot last van de omliggende bollenkwekers.

- In 2019 bedroegen de exploitatiekosten van GOM € 774.000 (bron: GOM-jaarverslag 2019). In de afgelopen tien jaar tijd dat GOM bestaat is dit totaal ca. € 7 miljoen. Om die kosten op te kunnen brengen moeten er 42 bouwtitels worden verkocht en gerealiseerd. Dit betekent een onttrekking van ca. 50.000 m2 aan bollengrond. Ter illustratie: dit is ruim meer dan het gehele Abeelenpark. Een enorme aanslag op het bestaande (bloem)bollenareaal.

** Tekst in blauwe kader is herschreven in de update-versie januari 2021*

- GOM brengt niet de juiste feiten naar buiten. Uit bijlage 3 blijkt dat GOM suggereert dat de verkoop van bouwtitels voor de bouw van 3 Greenport-woningen het project M&G financieel mogelijk zou maken. Dat is niet waar. Bij dit project zijn er 12 à 18 woningen nodig om dit te kunnen financieren. Dat werpt een heel ander licht op de sloopactiviteiten van GOM.
  Tevens geeft GOM aan dat er 16.000 m2 aan bedrijfspanden wordt verwijderd uit het landschap. Ook dat is niet waar. Volgens de verkoopbrochure betreft het namelijk 10.473 m2 aan bebouwd oppervlak.

- Voormalig wethouder Brekelmans, gemeente Teylingen, stelde al in 2016 dat *"opgepast moet worden dat het middel niet erger wordt dan de kwaal. Het verdienmodel van GOM is een 'vervuilde motor', omdat de 'motor' zelf weer voor verrommeling zorgt als de Greenportwoning niet op de juiste plek wordt gebouwd"* (bron: casusonderzoek Duin- en Bollenstreek, juni 2016, S. v.d. Slot).

- Voor het te laat is en GOM alles heeft opgeruimd: er is nu nog aanbod in land/schuren/kassen en huizen waarin, naast starters uit de agrarische sector, ook andere gebruiksmogelijkheden (zoals een wijngaard, hoefsmid, grote siertuin, dierenweides, etc.) mogelijk gemaakt zouden moeten worden. Deze locaties in het buitengebied worden daarmee zeer waardevol. Wij noemen ze dan ook de 'groene parels' (zie hoofdstuk 8).

- Het huidige beleid van GOM staat haaks op de ISG-uitgangspunten. Zie alle bewijzen en voorbeelden. Welk doel wordt dan gediend door met deze activiteiten door te gaan?

** Tekst in blauwe kader is toegevoegd in de update-versie januari 2021*

5. Gesprek met GOM

Er heeft op 8 oktober 2020 een overleg plaatsgevonden tussen VON en de heer Zwart, directeur van GOM. Doel van dat gesprek was om feiten en cijfers boven tafel te krijgen. Feiten, omdat niet alle verkregen informatie in openbare bronnen gecheckt kan worden. Cijfers, omdat een aantal van onze berekeningen gebaseerd zijn op (realistische) aannames.

Wij hebben een aantal berekeningen ter verificatie voorgelegd. GOM stelt zich echter op het standpunt dat ze geen openheid van cijfers van projecten geeft. GOM is op dit punt helaas niet transparant.

Een drietal quotes van de heer Zwart tijdens ons gesprek:

- *Als wij vinden dat er te veel gesloopt wordt moeten wij bij de politiek zijn en niet bij GOM.*
- *GOM stelt "dat zij vanuit de vijf gemeenten opdracht heeft om zoveel mogelijk vastgoed te slopen".*
- *"Of dat verstandig is, is inderdaad de vraag, en die moet de politiek beantwoorden".*

De heer Zwart zegt in een publicatie in Leidsch Dagblad iets heel anders:
"Die discussie (over GOM) *heeft een verlammende werking op de bouw van zogeheten Greenportwoningen die nodig zijn om het werk van de GOM te betalen".*
*(*bron: Leidsch Dagblad, artikel 'politieke discussie over GOM werkt verlammend' 30 mei '20)

Die opmerking strookt bepaald niet met de bovenstaande 3 quotes.

Andere quote van de heer Zwart tijdens ons gesprek:

- *GOM maakt geen deals met de eigenaar van de te slopen opstallen over nieuwe Greenport-woning(en). Eventuele Greenportwoningen staan los van de deal en de eigenaar dient zelf bij de gemeente de aanvraag hiertoe in te dienen. Of er Greenport-woningen komen is voor risico van de eigenaar. Niet voor GOM.*

Uit de 'nota van beantwoording inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Torenlaan 4-6 d.d. 27 oktober 2020' blijkt echter iets geheel anders. De gemeente schrijft op bladzijde 5 het volgende (zie bijlage 4):
"De feiten zijn dat er een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de GOM is gesloten, waarbij is vastgelegd dat er 3 nieuwe GOM-woningen op de betreffende locatie mogen worden gerealiseerd".

Het is duidelijk dat deze zaken met elkaar schuren. Als er door GOM al toezeggingen zijn gedaan en afspraken gemaakt, in hoeverre voelt het College van B&W en/of de gemeenteraad zich nog vrij om hier een goedkeuring voor te weigeren?

** Tekst in blauwe kader is toegevoegd in de update-versie januari 2021*

Volgens de ISG kan compensatie van onttrokken m2 1e klas bollengrond, oftewel het produceren van nieuwe 1e klas bollengrond, op drie manieren (bladzijde 68 ISG):
De 40-30-30 regel. 40% wordt gerealiseerd via het opruimen van verrommeling, 30% wordt gerealiseerd door het opwaarderen van 2e klas bollengrond naar 1e klas bollengrond en 30% door het omspuiten van grasland.

De heer Zwart deelt ons mee dat zijn opdracht afkomstig van de gemeenten hiervan afwijkt. Het liefst zien de gemeenten de 100-0-0 regel. Dat houdt in dat er 100% wordt gerealiseerd via opruimen van verrommeling, 0% door het opwaarderen van 2e klas bollengrond naar 1e klas bollengrond en 0% door het omspuiten van grasland.

Dit is een grote afwijking van de ISG en de vraag is of alle politieke besturen zich daar voldoende van bewust zijn en of dat ook wel de bedoeling is. Waarom wordt er een ISG opgesteld om je daar vervolgens niet aan te houden?

Tijdens het gesprek is gebleken dat duidelijke definities van de doelstellingen ontbreken. Er blijkt o.a. geen heldere definitie te zijn van verrommeling. Dat is natuurlijk vaag, want daardoor kan je ieder pand wel verrommeling noemen. Onze stelling is dat goed onderhouden bedrijfspanden met waardes van 3 á 4 miljoen geen verrommeling zijn. Kleinere bedrijfjes, kassen en schuren kunnen er rommelig uitzien, maar zijn na een opknapbeurt weer uitstekend bruikbaar voor een ondernemer. Al dit soort panden zouden dus nooit onder de slopershamer van GOM moeten komen.

Naar aanleiding van onze eerdere bevindingen en aanvullend het gesprek met GOM, werpen zich o.a. de volgende belangrijke vragen op:

1. Zijn we in de Duin- en Bollenstreek goed bezig om zo veel mogelijk agrarische opstallen te slopen en daar burgerwoningen voor terug te bouwen? Deze vraag staat bovenaan de agenda!
2. GOM geeft aan dat ze opdracht van de vijf gemeenten heeft om zo veel mogelijk agrarische opstallen te slopen, ongeacht of het goede of slechte gebouwen zijn. Is de politiek zich hiervan bewust?
3. GOM geeft aan dat deze opdracht van de gemeenten afwijkt van de ISG waarin gestreefd wordt naar de 40-30-30 regel.
4. Vindt de politiek dat GOM op een goede manier bezig is en moet doorgaan op de huidige weg?

** Tekst in blauwe kader is toegevoegd in de update-versie januari 2021*

6. Aanbevelingen m.b.t. GOM

Na 10 jaar GOM wordt het tijd om serieus de balans op te maken en conclusies te trekken. Duidelijk is dat GOM op de huidige manier niet langer verantwoord kan doorgaan. Er zijn ingrijpende politieke keuzes nodig. De politiek komt vooral voor de volgende keuze te staan:

Stoppen met GOM? Ja of nee?

Als we stoppen met GOM dringt de vraag zich op hoe dan verder zonder GOM? Het antwoord hierop is: laat de markt zijn werking doen. Wij pleiten voor een gezonde marktwerking.

- Als GOM als marktverstorende projectontwikkelaar van de markt is verdwenen worden agrarische bedrijfspanden en bedrijfswoningen weer voor normale prijzen aangeboden en kunnen kwekers ze weer voor een marktconforme prijs aankopen en hun bedrijf starten c.q. voortzetten.
- Echte verrommeling wordt dan automatisch opgeruimd. Zonder gewin heeft het namelijk geen zin om oude en overbodige opstallen te laten staan. Sinds de Ruimte voor Ruimte regeling en later de komst van GOM laat men oude en overbodige opstallen expres staan, omdat men wacht totdat GOM langskomt met de goed gevulde geldbuidel.
- Er ontstaat weer financiële gelijkheid met ondernemers van buiten de Duin- en Bollenstreek, omdat de grondcompensatie (bij o.a. nieuwbouw) van € 40 per m2 komt te vervallen.
- Er komen geen extra burgerwoningen in het buitengebied waardoor de agrarische ondernemers daar geen extra hinder van zullen ondervinden.
- Overheden kunnen slechts op zéér beperkte schaal van invloed zijn op de vitaliteit van een bedrijfstak. De schaal waarop GOM vrijheden heeft om te exploiteren is veel te groot. Het resultaat kan nooit vitaliteit van de (bloem)bollenteelt gaan opleveren omdat de nadelen van het handelen van GOM niet opwegen tegen de voordelen.

Zolang GOM nog niet beëindigd is, zal de politiek -als opdrachtgever van GOM- helderheid moeten geven over de volgende zaken:

- Wat is de juiste definitie van ‘verrommeling’? Zijn dat gebouwen die op instorten staan? Of zijn dat gebouwen die gedateerd zijn? Of zijn dat ook nog prima functionerende gebouwen? Wat verstaat men nu precies onder verrommeling?
- Wat is de juiste definitie van ‘incourant vastgoed’? Is dat onverkoopbaar vastgoed? Of zijn dat te grote gebouwen? Of zijn dat te oude gebouwen? Of zijn dat te veel kassen? Of te oude kassen? Wat verstaat men nu precies onder incourant vastgoed?
- Wat is de juiste definitie van ‘landschapskwaliteit’ en ‘landschapsbeeld’? Is ieder gesloopt en opgeruimd pand een verbetering van de landschapskwaliteit? Zijn huizen een verbetering van het landschapsbeeld ten opzichte van bedrijfsgebouwen? Wat verstaat men nu precies onder landschapskwaliteit en landschapsbeeld in de Duin- en Bollenstreek?
- Wat zijn de juiste definities van ‘vitale bollenteelt’ en een ‘vitale economie’?

Overige aanbevelingen:

- Om de Duin- en Bollenstreek te behouden dienen gemeenten terughoudend te zijn om agrarische bedrijfswoningen om te dopen tot burgerwoningen. Een agrarische bedrijfswoning is onderdeel van de voorraad gebouwen t.b.v. agrariërs in het buitengebied. En niet onbelangrijk: een bedrijfswoning is nog betaalbaar. Zodra het een burgerwoning is geworden is er een significante prijsverhoging ontstaan, waardoor het in de toekomst voor een kweker een belemmering is om een dergelijke woning te kopen. Vandaar onze stelling dat iedere burgerwoning definitief verloren is voor de (bloem)bollenteelt.

- Om toekomstige conflicten tussen agrariërs en burgers in het buitengebied te voorkomen is herbestemmen tot plattelandswoning wel een optie.

- Wij adviseren om agrarische bedrijfswoningen ruimere bestemmingsmogelijkheden te geven zodat ook andersoortige bedrijvigheid en wonen op die locaties mogelijk wordt.

7. Areaal 2.625 hectare

In vrijwel iedere publicatie over het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek, meestal in combinatie met GOM-activiteiten, wordt een areaal van 2.625 ha genoemd. Ook in de vele gesprekken die wij hebben gevoerd is dit areaal een veel voorkomend onderwerp. Omdat dit areaal een belangrijke rol in de discussie rondom GOM speelt, geven we een korte uitleg:

In het 'Pact van Teylingen' (1996) werd o.a. gepleit voor bescherming van het bollenteeltareaal en tegen oprukkende woningbouw. In 2004 kreeg dit laatste gevolg in 'het Offensief van Teylingen' (2004) door de introductie van bollengrondcompensatie.

In 2009, toen het ISG-beleid in voorbereiding was, werd dit nog concreter. Er werd toen door de bollengemeenten afgesproken dat er een zgn. *'kritische massa 1e klas bollengrond'* nodig was voor de hyacintenteelt. Hyacinten kunnen uitsluitend op 1e klas bollengrond geteeld worden. Een simpele uitleg over die *'kritische massa'* is, dat hyacintenteelt een 5-jarige cyclus kent. Dus slechts 1 x per 5 jaar kunnen er op hetzelfde perceel hyacinten worden geteeld. Daarbij zijn 'wisselteelten' van belang om de overige 4 teeltjaren op te kunnen vangen. Er is aangenomen dat er tot 2030 in de bollenstreek een jaarlijkse behoefte is aan 525 ha hyacinten. Om die te behouden is er totaal -vanwege die 5-jarige cyclus- minimaal 5 x 525 ha = 2.625 ha 1e klas bollengrond nodig.

Door de 2.625 ha 1e klas bollengrond voor de toekomst beschikbaar te houden blijft de Duin- en Bollenstreek haar unieke open karakter behouden en wordt beschermd tegen massale woningbouw. Wij begrijpen dat woningbouw tot op zeker hoogte noodzakelijk is, maar benadrukken dat een Bollenstad onwenselijk is.

De Duin- en Bollenstreek kan slechts haar naam geloofwaardig blijven waarmaken als er voldoende bloembollen (en aanverwanten) geteeld worden. Dat is niet alleen belangrijk voor de economische structuur van de streek, maar ook voor de aantrekkingskracht die zij heeft op het toerisme c.a. Daarom is het van essentieel belang dat het karakteristieke landschap van de Duin- en Bollenstreek voor de komende generaties behouden blijft.

De Economic Board Duin- en Bollenstreek (EBDB) bevestigt ons standpunt. EBDB is onlangs gestart met de campagne 'Vrijlanders'. Citaat uit de campagne van EDBD: *"De naam Vrijlanders is niet voor niets. Onze regio is een vrij en open land tussen de grote steden, de zogenaamde 'space in between'. Zoals in elke regio waar gewoond en gewerkt wordt, zijn er individuele belangen en grote gedeelde belangen. Ons grote gedeelde belang is de vrije ruimte. Niemand wil dat deze streek wordt volgebouwd met grote distributiecentra of grootschalige woningbouw"*.

8. De ‘Groene Parels’ van de Duin- en Bollenstreek

In vroegere tijden kregen werknemers van bollenkwekers relatief weinig loon. Ter compensatie mochten bollenknechten op aan hen toegewezen perceeltjes grond, eigen groenten en aardappels verbouwen. In sommige gevallen ook bloembollen, waaruit dan weer nieuwe kwekers ontstonden. Daarnaast hielden de knechten er dieren, voor hobby of vlees. Er gaan zelfs verhalen de ronde dat het gebruik van dit soort perceeltjes in een bollen-cao werd geregeld. Het waren vrijwel altijd verspreid gelegen minder courante percelen. De oorsprong van de huidige ‘Groene Parels’.

Deze beeldbepalende locaties hebben een langdurige geschiedenis. Het zijn waardevolle groene postzegeltjes in het gebied. Van grote betekenis voor het kenmerkende diverse bollenstreeklandschap en waardevol voor de eigenaren c.q. gebruikers. Daarom noemen wij ze ook zo expliciet de ‘Groene Parels’ van de Duin- en Bollenstreek. Vandaag de dag bestaan deze locaties nog steeds.

Echter, in de bestemmingsplannen ligt de nadruk m.b.t. de aanwezige gronden/gebouwen, louter op (bloem)bollenteelt. Hierin zit een aanzienlijk beleidsmatig knelpunt: Bestemming (bloem)bollenteelt schuurt met een deel van het huidige- zgn. ‘oneigenlijk’ gebruik.
Dat dit een serieuze bedreiging voor deze locaties is, leest u in hoofdstuk 9.

Deze locaties zijn weliswaar ongeschikt voor rendabele bollenteelt maar dienen zeer zeker behouden te blijven voor het gebied. Ze bieden namelijk kansen.

In het buitengebied is er een groeiende behoefte aan ander gebruik van-, en daarmee andere bestemmingen voor, agrarische woningen, schuren, kassen en omliggende gronden. Deze ‘andersoortige ontwikkelingen’ kunnen prima op deze verspreid liggende locaties plaatsvinden. Dat maakt ze specifiek.

De andersoortige ontwikkelingen en het alternatieve gebruik van deze locaties, bestaan uit 2 delen:

A) Alternatieve bedrijvigheid
B) Alternatieve bewoning

A) Alternatieve bedrijvigheid

Er liggen interessante kansen als het gebiedsbestemmingsbeleid meer andere bedrijvigheid dan alleen bollenteelt toestaat. Hiermee biedt men een ander type ondernemer, anders dan de 'traditionele bloembollenkweker', legaal de kans om (streek)producten te produceren en/of lokaal te verkopen. Dat is nu niet of nauwelijks mogelijk.
Als er al mogelijkheden zouden zijn, dan zijn de procedures bureaucratisch, onacceptabel lang, ingewikkeld en kostbaar. Dat demotiveert ondernemers om eraan te beginnen.

Tijdens de Coronacrisis (2020) is het pijnlijk duidelijk geworden dat steun aan lokale ondernemers van levensbelang is. Diversiteit in aanbod is daarbij essentieel.
Helaas is daar, vanwege het huidige beperkende gebiedsbeleid, (nog) geen sprake van.
Daarom ligt ook hier een belangrijke kans!

Er zijn talloze voorbeelden van alternatieve bedrijvigheid zoals:

- Het kweken van bijv. kruiden/groenten (zoals vroeger in een deel van de bollenstreek werd gedaan), maar ook bloemzaden, sierfruit, openbare wandeltuin (recreatiegroen) met theeschenkerij
- Wijngaard met aanverwante activiteiten zoals verkoop eigen productie, workshops
- Fruitteelt/boomgaard, boomteelt, hovenier
- Visvijvers voor recreatie en/of productie. Ook interessant voor waterhuishouding
- Koeien- of paardenfokkerij, veeteelt evt. in combinatie met verkoop aanverwante producten zowel groot- als kleinschalig[1]. Waar ISG-2016 inzet op grootschalige veeteelt, pleiten wij nadrukkelijk ook voor kleinschaligheid

[1] Dat beleidsvisies snel achterhaald kunnen zijn blijkt uit ISG 2009. Die gaf aan dat alle veehouderijen weinig perspectiefvol waren en onder de bestaansgrens zaten. De update (ISG-2016) geeft aan dat concurrerende bedrijfsvoering inmiddels wel weer mogelijk is…

- Gebruik van schuurruimte t.b.v. lokale producten bijv. bierbrouwerij, kaasmakerij, vruchtensappen, workshops, ontspanning, educatie, zorg en welzijn etc.
- Gebruik van schuurruimte voor bijvoorbeeld ambachten, zoals smederij of een hoefsmid met mogelijkheid om paarden ter plaatse te stallen, dierenpension, dierenkliniek, veearts
- Denk bijvoorbeeld ook aan start/scale-ups en ondernemers in nichemarkten, enz.

B. Alternatieve bewoning

Er zijn in Nederland particulieren die graag 'buiten' willen wonen. Het levensgeluk van deze groep mensen wordt voor een groot deel bepaald door werken/recreëren op het eigen erf en het uitoefenen van hobby's. Het 'mooi maken' van hun leefomgeving staat daarbij centraal. Het is een levensstijl. Deze mensen zijn bereid veel te investeren in woon-, tuin-schuur- en erfruimte en privacy. Rijd eens op een vrije zaterdag het land in en zie met hoeveel plezier mensen bezig zijn met grasmaaien, heggen snoeien, een moestuin, het verzorgen van hun hobby-vee enz.

Met alternatieve bewoning bedoelen we o.a.:

- Kleinschalig hobby-vee met stal op eigen weiland
- Schuurruimte voor hobby of bedrijvigheid, atelier, schrijfruimte
- Klein bedrijf aan huis zoals imkerij, hobbykwekerij
- Kleinschalig recreatief gebruik (toerisme)zoals B & B, gastenverblijf, etc.
- Een grote sier(show)tuin met of zonder openstelling voor publiek
- Landgoedontwikkeling, groenaanplant (bomen, struiken, windsingels)
- Zwemvijver
- enz...

Ook in de Duin- en Bollenstreek is hier groeiende behoefte aan, maar planologisch niet toegestaan. Voor de Duin- en Bollenstreek een gemiste kans.

Alternatieve bewoning én gebruik, zal onder specifieke voorwaarden mogelijk moeten worden. De 3 belangrijkste zijn:

1. Alleen mogelijk binnen het bestaande aanbod (dus nadrukkelijk géén extra woningen en opstallen)!
2. Specifieke 'groene' voorwaarden zoals (winter)groene beplanting (storende elementen niet zichtbaar), windsingels, geriefhout, nestkasten etc.
3. Aantoonbaar verwezenlijken van energie- en milieudoelen.

D.m.v. de voorwaarden wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan verbetering en vergroening van de omgeving én het landschap.

In een afwisselend landschap rondom bollenteelt, spelen de 'Groene Parels' een belangrijke rol. Ze zijn letterlijk en figuurlijk zo waardevol, dat ze als het ware een wintergroen casco, rondom de dorpen vormen. De eigenaren zullen ze verdedigen tegen te massaal oprukkende woningbouw. Een belangrijk ISG-doel wordt hiermee behaald.

Het behoud van de beeldbepalende gebouwen en erven, komt ook ten goede aan noodzakelijke (bio)diversiteit. Grote verscheidenheid aan planten, (weide)vogels, insecten profiteren of herstellen hiervan. De locaties bieden ook bescherming aan klein- en overig wild.

Tot slot. De optelsom van de bovengenoemde 'andersoortige' activiteiten, verfraaien het gebied en geven het dynamiek, leefbaarheid (ook voor de toekomst) en (bio)diversiteit. Met al deze aspecten borgen we structurele welvaart en een toekomstbestendig levensvatbaar aantrekkelijk gebied voor zowel lokale inwoners als toeristen. Volop kansen dus.

Maar het levert nog een essentieel economisch neveneffect op namelijk: Risicospreiding.
Dus minder kwetsbaar voor dalende markten in slechtere tijden[2].

Er zijn dus veel argumenten die pleiten voor het legaliseren d.m.v. beleidsaanpassingen zoals maatwerkadviesprocedures. ISG-2016 biedt daarvoor ruimte[3].

Helaas laten beleidsmakers deze kansen liggen en kiezen zelfs voor een heel ander scenario.
Het huidige beleid is erop gericht om alle 'Groene Parels' uit het gebied te ontmantelen d.m.v. handhaven op zgn. 'oneigenlijk gebruik' (zie volgend hoofdstuk).

[2] Rapport *'Effecten van de coronacrisis op de Duin- en Bollenstreek economie'* Blaauwberg, april 2020

[3] Antwoorden op schriftelijke vragen ex art.38 inzake maatwerkadviesprocedure Greenpoort en Noordwijkse nuancering Z/17/035092/68678

9. Handhaving ODWH

In het bollenstreeklandschap spelen karakteristieke elementen een belangrijke rol. Beeldbepalend zijn de van oorsprong vele kavels, met of zonder (bedrijf)gebouwen, sloten, hagen en windsingels. Er vinden allerlei activiteiten plaats zoals bollenteelt, bloementeelt tot en met het hobbymatig houden van dieren (paardenweide e.d.).

Er zijn locaties en percelen economisch ongeschikt geworden voor de bollenteelt. In de Duin- en Bollenstreek zijn er slechts een paar gebieden waar schaalvergroting enigszins mogelijk is. Toch is het zelfs daar niet altijd gewenst (ook door bollentelers). Opmerkelijk is het dan wel dat schaalvergroting in het complexe ruimtelijke ordeningsbeleid van de bollenstreek, een majeure rol speelt. Is dat terecht?

We hebben beschreven hoe de waardevolle 'groene parels' ontstaan zijn.
In de bestemmingsplannen m.b.t. het buitengebied vallen deze locaties onder niet-greenpoort-gerelateerde activiteiten. Het lijkt er dan ook op dat men bij vaststelling van deze bestemmingsplannen heeft vastgehouden aan (bloem)bollenteelt zonder rekening te houden met andere en nieuwe ontwikkelingen.

Vanwege de ontwikkelingen in met name de bollensector is het huidige locatiegebruik steeds vaker in conflict gekomen met de officiële bestemming.
Legalisering (herbestemming) zou mogelijk zijn omdat de ISG-2016 ruimte biedt aan activiteiten die afwijken van de geldende beleidsregels. Echter pogingen tot legalisering strandden bij de toetsing aan de ISG-doelstellingen. Men hanteert daarbij de volgende criteria:

1. Toetsing landschapsperspectief
2. Herstructurering buitengebied en tot stand brengen 'vitaal landschap'
3. Toetsing zgn. 'strijdig gebruik' van bollengrond (+ handhaven 2625 ha 1e klas bollengrond)
4. Bollengrondcompensatie

Op deze, discussiegevoelige -en ons inzien te ruim geformuleerde criteria- mislukken verzoeken tot legalisering. Ook indien het huidige gebruik reeds langdurig gaande is.

Zonder te kijken naar waar de markt werkelijk om vraagt (marktvraag = kans), is er besloten om alle activiteiten die in strijd zijn met de beleidsregels, te gaan handhaven. Colleges van B&W van de bollenstreekgemeenten werken hier actief aan mee.

In het voorjaar van 2020 is de gemeente Noordwijk een handhaaftraject gestart. Omgevingsdienst West Holland (ODWH) kreeg de opdracht om in 4 jaar, ongeveer 264[4] locaties (merendeels groene parels) te ontmantelen. Hoofdargumenten voor dit handhaven zijn weer het bollenareaal en bollengrondcompensatie.

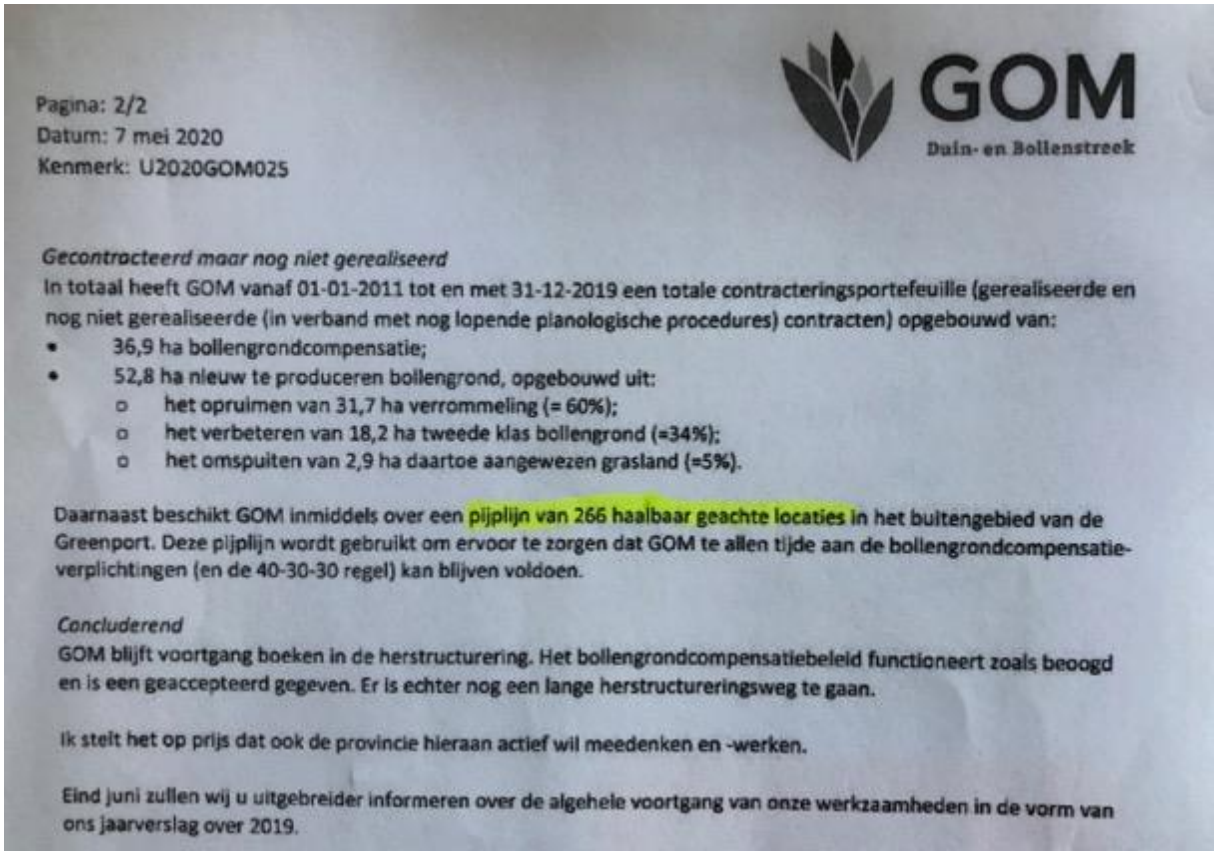
[4] locaties gelegen in de gemeente Noordwijk, Noordwijkerhout en De Zilk

De activiteiten, die men 'strijdig gebruik' noemt, vinden praktisch allemaal al langdurig plaats en zijn nooit een belemmering voor een vitale bollenteelt geweest.
De gebruikers van deze percelen hebben dan ook nooit een negatieve invloed op de gewenste minimale 2625 ha bollengrond gehad (zie hoofdstuk 7).

Wat is er dan anders dan voorheen?
Sinds de komst van GOM (2010) is er een ander speelveld ontstaan. GOM is, zoals eerder beschreven, verantwoordelijk voor verlies aan bollengrond.

Waar gaat GOM die compensatiegrond dan vandaan halen?
Het antwoord hierop wordt deels door GOM gegeven.

In een brief (zie afb. 7) dd. 7 mei 2020, schrijft GOM aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland over '*een pijplijn van 266 haalbaar geachte locaties in het buitengebied van de Greenport. Deze 'pijplijn' wordt gebruikt om ervoor te zorgen dat GOM te allen tijde aan de bollengrondcompensatieverplichtingen (en de 40-30-30 regel) kan blijven voldoen'.*



Pagina: 2/2
Datum: 7 mei 2020
Kenmerk: U2020GOM025

GOM
Duin- en Bollenstreek

Gecontracteerd maar nog niet gerealiseerd
In totaal heeft GOM vanaf 01-01-2011 tot en met 31-12-2019 een totale contracteringsportefeuille (gerealiseerde en nog niet gerealiseerde (in verband met nog lopende planologische procedures) contracten) opgebouwd van:

- 36,9 ha bollengrondcompensatie;
- 52,8 ha nieuw te produceren bollengrond, opgebouwd uit:
  - het opruimen van 31,7 ha verrommeling (= 60%);
  - het verbeteren van 18,2 ha tweede klas bollengrond (=34%);
  - het omspuiten van 2,9 ha daartoe aangewezen grasland (=5%).

Daarnaast beschikt GOM inmiddels over een pijplijn van 266 haalbaar geachte locaties in het buitengebied van de Greenport. Deze pijplijn wordt gebruikt om ervoor te zorgen dat GOM te allen tijde aan de bollengrondcompensatie-verplichtingen (en de 40-30-30 regel) kan blijven voldoen.

Concluderend
GOM blijft voortgang boeken in de herstructurering. Het bollengrondcompensatiebeleid functioneert zoals beoogd en is een geaccepteerd gegeven. Er is echter nog een lange herstructureringsweg te gaan.

Ik stelt het op prijs dat ook de provincie hieraan actief wil meedenken en -werken.

Eind juni zullen wij u uitgebreider informeren over de algehele voortgang van onze werkzaamheden in de vorm van ons jaarverslag over 2019.

Afb. 7

Uit het gesprek[5] met Gom weten we dat een deel van de 266 locaties (pijplijn) ook in de lijst van te handhaven locaties staan. Als we niet oppassen worden deze dus opgeofferd ter compensatie voor het verlies aan bollengrond wat weer door GOM is veroorzaakt!

Het openbaar bestuur gaat hierin mee en verliest intussen een deel van haar eigen ISG-doelstellingen uit het oog (zie hoofdstuk 10).

[5] gesprek met de heer Zwart dd. 8 oktober 2020

ODWH, uitvoerder van dit handhaven, blijkt de 'botte bijl' te hanteren. Men betreedt ongevraagd percelen en schroomt geen methode om aan informatie over objecten te komen. Burgers worden in niet mis te verstane bewoordingen uitgelegd dat hun zgn. overtreding *"een ernstige zaak"* gevonden wordt. ODWH reageert kort door de bocht op nauwkeurig vormgegeven kostbare juridische verweerschriften en wimpelt alle bezwaren af. Is dit de manier waarop gemeenten met vaak goedwillende kwetsbare burgers wil omgaan?

De gevolgen van dit handhaaftraject zijn destructief voor zowel de bewoners als voor het gebied zelf. Het handhaven veroorzaakt zéér veel onrust en leed bij mensen die -vaak al jarenlang- met hart en ziel hun nevenactiviteiten, hobby's of anderszins uitoefenen. Er zijn inmiddels al schrijnende gevallen bekend waarbij na handhaving de voorheen mooie locatie er nu troosteloos en vervuild bij ligt.

Dit handhaven levert ook economisch niets op. Vrijgekomen percelen gaan niet meer renderen en zullen vervuilen. Dit beleid werkt niet alleen destructief maar is kostbaar en zelfs contraproductief. Het levert slechts verliezers op ten koste van veel gemeenschapsgeld. In de begroting van gemeente Noordwijk houdt men rekening met ruim € 700.000 in 4 jaar. Andere berekeningen gaan zelfs uit van € 1.600.000. Plus, er is een gerede kans (vanwege massale stevige weerstand) op een aanzienlijk hoger bedrag.

Uit de tabellen blijkt dat het meestal om kleinere incourante kavels gaat. In Noordwijkerhout zijn ca. 85% van alle handhaaflocaties kleiner dan 1 ha. Het telen van bollen op deze locaties is vanwege de geringe afmetingen financieel-economisch niet rendabel. Wij stellen dan ook voor om het handhaafproject per direct te stoppen en het gebruik van alle geïnventariseerde locaties (0-meting) in één procedure (bijv. via een veegplan) te legaliseren.

Tabel m2 handhaving i.v.m. afwijking in gemeente Noordwijk

Noordwijkerhout 111 adressen								
tot 1000	1000-2000	2000-3000	3000-5000	5000-10000	10000-20000	> 20000	onbekend	adressen
13	22	19	24	17	14	2	0	111
11,7%	19,8%	17,1%	21,6%	15,3%	12,6%	1,8%	0,0%	100%

Noordwijk 153 adressen								
tot 1000	1000-2000	2000-3000	3000-5000	5000-10000	10000-20000	> 20000	onbekend	adressen
9	9	8	17	27	9	2	72	153
5,9%	5,9%	5,2%	11,1%	17,6%	5,9%	1,3%	47,1%	100%

Hoe kunnen we het beleid typeren, waarbij een gemeente het decennialang nalaat om te handhaven, daarmee ruimte creëert voor allerlei ontwikkelingen en vervolgens -op één moment- besluit al die plekken middels handhaven te laten verdwijnen?

** Tekst in blauwe kader is toegevoegd in de update-versie januari 2021*

Hoe noemen we beleid, waarbij men in de uitzonderlijke gevallen van legalisering, haar burgers bollengrondcompensatie laat betalen terwijl het juist deze mensen zijn die deze waardevolle locaties (groene parels) aanschaffen, onderhouden en in stand houden?

Hoe kan het beleid zijn, om kansrijke locaties te ontmantelen terwijl die juist van belang zijn om het gebied structureel levensvatbaar te houden en zorgen voor waardevolle variatie in het landschap en voor (bio)diversiteit?

Tot slot vragen wij ons af hoe het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek er uit zal gaan zien als alle te handhaven locaties zouden zijn verdwenen?

10. Aanbevelingen m.b.t. handhaving

Dringende oproep aan bestuurders van de Duin- en Bollenstreek m.b.t. huidige handhaaftraject:
Handhaven na zoveel jaren van gedogen is een onverdedigbaar oneigenlijk (dwang)middel. Wij roepen op om dit handhaafproces per direct te stoppen en nieuw beleid te formuleren. Hoe langer men wacht, hoe meer locaties gehandhaafd zullen zijn die vervolgens nieuw beleid in de weg kunnen staan. Daarom is direct handelen gewenst en hebben wij de volgende aanbevelingen:

- Behoud van zoveel mogelijk van de 2625 hectare dient niet te komen uit handhaven op zogenaamd 'oneigenlijk gebruik', maar door te stoppen met GOM-activiteiten. Daarmee stoppen we tevens het slopen van de bollenstreek.
- De ISG-2016 propageert een divers- en heterogener landschap. Wij vinden het ongepast om burgers die dat landschap juist bewerkstelligen en zelf het onderhoud betalen, daarvoor met het tarief voor grondcompensatie, nog eens extra te belasten.
- Compensatie van grond, dat door GOM-activiteiten (woningen) definitief verloren is dient ook niet uit handhaven te komen.
- Direct het handhaafproces te stoppen in aanloop op nieuw (her)bestemmingsbeleid. Bij herbestemmen (verruimen van de gebruiksmogelijkheden) is de grond niet verloren voor eventuele toekomstige bollenteelt. Toekomstige eigenaren kunnen het altijd weer in oude staat terugbrengen om er bijvoorbeeld bollen te kweken.
- Nadat nieuw beleid is geformuleerd (+ inspraak betrokkenen), alle geïnventariseerde locaties afzonderlijk de kans geven om die te verdedigen. Situaties die (een nog te formuleren) 'groene toetsing' doorstaan, dienen daarna gelegaliseerd en geformaliseerd te worden in het bestemmings- of omgevingsplan. Om dit collectief te doen zou een zgn. 'veegplan' een optie zijn.
- Wij pleiten bij ruimere gebruiksmogelijkheden voor een landschappelijke 'groene' inpassing. Niet klakkeloos toestaan maar d.m.v. 'groene' voorwaarden de naam 'groene parels' te verbeelden.
- Bij legalisering van huidig gebruik aantoonbare energie- en milieudoelen stellen.
- Vooral doorgaan met projecten zoals het behouden van de aloude 'schaftschuurtjes' door ze te renoveren en te herbestemmen (logies). Een positief beleidssignaal dat smaakt naar meer….

11. Landschapsbeleid Duin- en Bollenstreek

Legio visies zijn er de afgelopen decennia geschreven, waarin plannen zijn gemaakt om het unieke landschap van de duin- en bollenstreek te beschermen.

Het Pact van Teylingen (1996) sprak al over het belang van een zgn. '*groen casco'* en het samengaan van economische functies (waaronder landbouw), natuur en landschap.

Provincie Zuid-Holland schrijft in haar 'verhaal van de Duin- en Bollenstreek' o.a. het volgende:
'Het maken van een groen landschappelijk kader kan zorgen voor een natuurlijke windbeschutting voor de bollen en voor een betere recreatieve ontsluiting van het landschap. Sterke groene randen van de kamers vormen een duidelijk landschappelijk kader voor de bebouwing. Het landschappelijke raamwerk laat uitbreiding van bestaande bedrijven of nieuwe bebouwing toe, zonder dat het beeld te rommelig wordt. Een zorgvuldige vormgeving en positionering van de bebouwing is belangrijk voor de beeldkwaliteit van het productielandschap'

Holland Rijnland schrijft in haar 'Evaluatie Landschapsbeleidsplan Duin- en Bollenstreek' het volgende: '*Bollenvelden, weidegronden en natuurgebieden domineren het rijke cultuurhistorische landschap van de Duin- en Bollenstreek. Daarnaast zijn ook veel kleinere elementen in het landschap te onderscheiden zoals laanbomen, houtwallen, bossingels, erven en hagen. In de loop van de tijd hebben veel van deze landschappelijke elementen hun oorspronkelijke functie verloren, worden ze minder of niet meer onderhouden en verdwijnen ze uit het landschap. Het landschapsbeleidsplan onderschrijft het belang om karakteristieke streekeigen landschapselementen te herstellen en terug te brengen.'*

Ook de ISG-2016 staat vol met termen zoals '*tegengaan van verdere verrommeling van het landschap*' , '*erfbeplanting*', '*landschapskwaliteit verbeteren*' etc.
Deze ambitieuze doelstellingen verdienen beslist de complimenten en mogen wat ons betreft bovenaan de agenda staan.

Nederland speelt, v.w.b. de handel en export in bloembollen, een leidende rol. Voor de (bloem)bollenteelt ligt dat iets anders omdat er elders ter wereld steeds meer wordt gekweekt. In de Duin- en Bollenstreek wordt slechts een deel van alle Nederlandse bloembollen geteeld. Het gebied leent zich nauwelijks voor grootschaligheid en staat bovendien onder druk van diverse, elkaar beconcurrerende ruimteclaims, zoals woningbouw, toerisme en recreatie. Als we niet oppassen verdringen die claims uiteindelijk de (bloem)bollenteelt.

Daarom is het goed dat er in de ISG een zeker bollenareaal wordt bewaakt. De focus, die nu praktisch alleen op bollenteelt en toerisme[6] ligt, dient echter wel te verbreden naar meer diversiteit in activiteiten (herbestemmen) om risico te spreiden. Daarmee wordt tevens invulling aan ander bollenstreekbeleid gegeven.

In hoofdstuk 8 hebben we dan ook gepleit voor meer diversiteit in bedrijvigheid (productie) en alternatieve bewoning (herbestemmen). Samen met de (bloem)bollenteelt zorgen die elementen voor een divers gebied, maar ook voor een structureel vitale Duin- en Bollenstreek. Tegelijkertijd bieden de te stellen voorwaarden, een waarborg voor 'vergroening' in algemene zin (waaronder ook klimaat, energie e.d.) .
Op deze elementen constateren we dat de beleidskaders nog te weinig concreet zijn.

De ISG-tekst én de prachtige afbeeldingen geven een bijna paradijselijke Duin- en Bollenstreek weer. Is dit beeld wel juist?
In de praktijk zien we dat er bij de uitvoering van het ISG-beleid nauwelijks tot geen moeite wordt gedaan om te voorkomen dat gebouwen en aanverwante het landschap ontsieren. Het resultaat daarvan zien we op afbeelding 1 en 2.
Dat zijn voorbeelden van in het buitengebied gerealiseerde activiteiten die getoetst zijn aan de huidige ISG. Wij kunnen ons niet voorstellen dat dit de bedoeling van dat beleid is?

Afb.1 voorbeeld van gedurende het ISG-beleid gerealiseerde bedrijvigheid waarbij geen rekening gehouden is met landschappelijke inpassing

[6] Rapport *'Effecten van de coronacrisis op de Duin- en Bollenstreek economie'* Blaauwberg, april 2020

Afb. 2 nog een dergelijk voorbeeld

We concluderen dat 'het bestuur' er wel over schrijft, maar in de praktijk verzaakt om heldere én realistische voorwaarden te stellen en daarnaar te handelen.

Hoe kan het ook:
Onderstaand voorbeeld (afb. 3) laat zien dat het eenvoudig mogelijk is om ontsierende bedrijfspanden aan het zicht te onttrekken en ze goed in het landschap in te passen.
Een simpele bomenrij volstaat namelijk. De landschappelijke- maar ook economische meerwaarde neemt er bovendien sterk door toe. Op dergelijke wijze wordt een belangrijk ISG-uitgangspunt concreet ten uitvoer gebracht. Dit is een voorbeeld van wat wij een 'groene voorwaarde' noemen.

Afb. 3 voorbeeld van groene voorwaarde (blauwe kader)

Concreet beleid met heldere keuzes zijn dan ook noodzakelijk:
- Bedrijvigheid prima, maar niet klakkeloos bouwen.
- Wonen prima, maar niet overal.

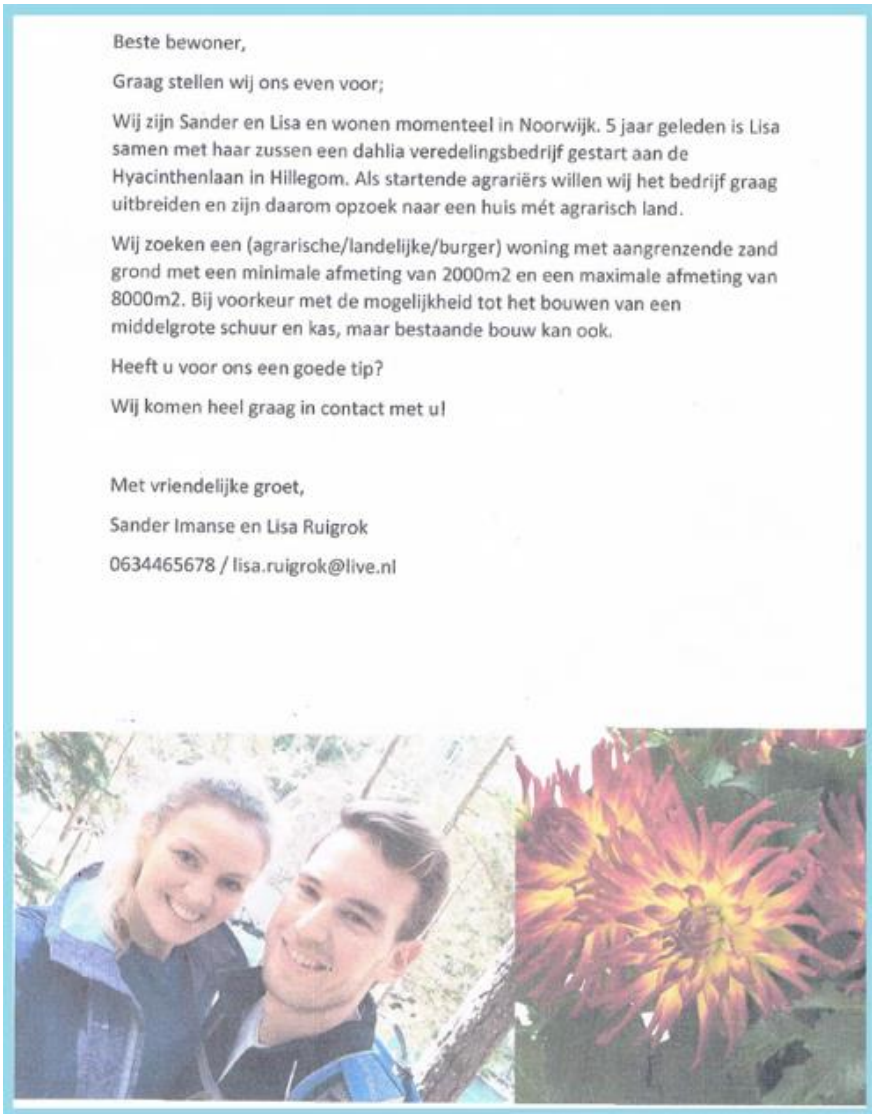
Duidelijke groene kaders stellen en zorgen dat die ook blijvend uitgevoerd worden etc.

Bijlage 1 Noodoproep van jonge kwekers

Op 6 juni 2020 ontving een kweker onderstaande folder in zijn brievenbus. Twee jonge kwekers, al jaren op zoek naar een agrarisch bedrijfje, hebben besloten om deze noodoproep in het buitengebied te verspreiden. Uiteraard hebben zij contact met alle makelaars in de Duin- en Bollenstreek, maar na 3 jaar zoeken: 0,0 resultaat.

De kweker die deze folder aan ons heeft gegeven heeft contact met de jonge kwekers opgenomen en binnen de kortste keren ging het gesprek over de waanzin van de GOM en de voormalige Ruimte voor Ruimte regeling.

Starters zijn kansloos, mede door het huidige marktverstorende beleid van de GOM en de Ruimte voor Ruimte regeling. Onderstaande oproep is hier een schrijnend voorbeeld van.



Beste bewoner,

Graag stellen wij ons even voor;

Wij zijn Sander en Lisa en wonen momenteel in Noorwijk. 5 jaar geleden is Lisa samen met haar zussen een dahlia veredelingsbedrijf gestart aan de Hyacinthenlaan in Hillegom. Als startende agrariërs willen wij het bedrijf graag uitbreiden en zijn daarom opzoek naar een huis mét agrarisch land.

Wij zoeken een (agrarische/landelijke/burger) woning met aangrenzende zand grond met een minimale afmeting van 2000m2 en een maximale afmeting van 8000m2. Bij voorkeur met de mogelijkheid tot het bouwen van een middelgrote schuur en kas, maar bestaande bouw kan ook.

Heeft u voor ons een goede tip?

Wij komen heel graag in contact met u!

Met vriendelijke groet,

Sander Imanse en Lisa Ruigrok

0634465678 / lisa.ruigrok@live.nl

Bijlage 2 Sloop panden Molenaar & van Ginhoven Voorhout

De luxe kantoren en prima bedrijfshallen van Molenaar en van Ginhoven aan de Torenlaan in Voorhout vielen in 2019 ten prooi aan de sloopactiviteiten van GOM.

Waarde: € 3.350.000 excl. 2 bedrijfswoningen (bron: CNB makelaardij).

Het resultaat:

- Hoge afkoopkosten
- Hoge sloopkosten
- Hoge kosten om het land weer enigszins teelbaar te maken
- Geen inzage in de kosten die GOM heeft gemaakt
- Een scheef stuk land met ca. 1,4 hectare matige bollengrond. Geschatte waarde plm. € 250.000,-
- Dit waren prima bedrijfspanden, waar volgens vakorganisaties serieus behoefte aan is.
- Sloop was niet noodzakelijk.
- Door mogelijke lintbebouwing woningen opnieuw geen vrije doorzichtlijnen

Bijlage 3 Berichtgeving GOM over M&G

Pand M&G maakt plaats voor open bollenlandschap

Geschreven door GOM 30 januari 2019

Molenaar en Van Ginhoven en Greenport Ontwikkelingsmaatschappij sluiten overeenkomst

Ruim vijfenveertig jaar nadat het bedrijf Molenaar en Van Ginhoven (M&G) zich vestigde aan de Torenlaan in Voorhout, worden de bedrijfspanden op deze plek gesloopt en wordt de locatie teruggegeven aan het oorspronkelijke, open bollenlandschap. Molenaar en Van Ginhoven en Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) ondertekenden daartoe een overeenkomst in het kader van de herstructurering van het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek. Op de plaats van het bloembollenexportcomplex aan de Torenlaan zullen in het voorjaar van 2020 waarschijnlijk weer tulpen bloeien.

Door deze overeenkomst wordt 16.000 m² aan bedrijfspanden definitief verwijderd uit het landschap. De panden stonden al enige tijd leeg nadat M&G in 2016 fuseerde met De Ree Holland en de bedrijfsactiviteiten werden voortgezet in Lisserbroek.

Bas Brekelmans, wethouder ruimtelijke ordening van Teylingen, is zeer te spreken over de overeenkomst tussen M&G en GOM: "we wilden als gemeente graag een goede oplossing voor dit leegstaande complex. Herbestemming naar andere vormen van bedrijvigheid of vervangende woningbouw zijn onwenselijk op een dergelijke locatie. Juist het openmaken van het landschap en het verminderen van grootschalige bedrijfsbebouwing in het buitengebied, past prima in ons gezamenlijke streven om het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek verder te versterken als aantrekkelijk bollenteeltlandschap".

Hier sluit Onno Zwart, directeur van GOM, zich graag bij aan: "Greenport Ontwikkelingsmaatschappij zoekt voortdurend naar mogelijkheden om het buitengebied op

te waarderen. Het openen van het landschap en het verbeteren van zichtlijnen zijn belangrijke aandachtspunten, vooral langs de hoofdwegen in de Bollenstreek". Hij is verheugd dat er in goede samenwerking met Molenaar en Van Ginhoven een belangrijke, volgende stap gezet kan worden in de modernisering van de Bollenstreek.

Na de fusie tussen M&G en De Ree Holland moest er voor de bedrijfslocatie aan de Torenlaan een oplossing worden gezocht. Binnen het bestemmingsplan bleken de mogelijkheden echter zeer beperkt. Het gevolg daarvan was ook een nauwelijks aanwezige marktvraag voor het pand.

In nauwe samenspraak met Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) en de gemeente Teylingen is daarop besloten de optie van het slopen van de panden en het omzetten van de vrijgemaakte locatie in nieuw, open bollenlandschap uit te werken. Het Torenlaan-gebied behoort tot de "actief open te maken landschappen" zoals die in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek en in de herstructureringsplannen van Greenport Ontwikkelingsmaatschappij zijn vastgelegd. Door de sloop van het M&G complex wordt de openheid van het landschap aanzienlijk vergroot en wordt een grote oppervlakte teruggegeven aan de bollenteelt. Om het project financieel mogelijk te maken, zullen overigens drie beperkte woonkavels naast de bestaande woningen aan de Torenlaan worden gerealiseerd.

Greenport Ontwikkelingsmaatschappij zorgt er door ruimtelijke plannen en investeringen voor dat de Duin- en Bollenstreek mooier, economisch sterker en toekomstbestendig wordt. Dat doet GOM onder meer door met grondeigenaren afspraken te maken over het slopen van verouderde en niet meer gebruikte opstallen, door de groei van Greenportondernemingen ruimtelijk mogelijk te maken en moderne vestigingslocaties te ontwikkelen, door het landschap te verbeteren en door nieuw, modern en duurzaam bollenteeltgebied te maken.

Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met Onno Zwart,
Telefoonnummer: 0252 – 34 11 50, e-mail: info@gomdb.nl

Bron: tekst GOM website

Bijlage 4 Nota van beantwoording Gemeente Teylingen

Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Torenlaan tussen 4 en 6, Voorhout. Versie 27 oktober 2020.

Geen 1e klas bollengrond en geen transparantie GOM.
Indiener geeft aan dat er geen sprake kan zijn van de inpassing van 1e klas bollengrond omdat het perceel qua afmetingen en omvang niet geschikt is voor de huidige bollengrond mechanisatie. Tevens wordt aangegeven dat indiener het jammer vindt dat de GOM niet transparant is omtrent de financiering van dergelijke projecten en dat indiener daarom gedwongen is om aannames te doen. Op basis van die aannames wordt de volgende stelling ingenomen: Er is uit de markt een bod uitgebracht op dit bedrijfscomplex van ± € 2.400.000,- de eigenaar in kwestie heeft dit bod kennelijk genegeerd en gekozen voor de aanbieding van de GOM, deze zal wel interessanter geweest zijn. Om deze 2,4 miljoen te realiseren zal de GOM elders minimaal ± 12 GOM woningen op een perceel van 1000 m2 moeten realiseren(M&G BV mag er 3 op eigen perceel) dit kost dus 1,2 Ha, netto realiseert de GOM dus 1000 m2 bollengrond. Kortom nihil bollengrond winst.

Reactie gemeente Teylingen:
De bollengrond wordt als 1e klas bollengrond ingepast in het bestemmingsplan. Dat wordt gedaan om te waarborgen dat de landschappelijke kwaliteitsslag die wordt gemaakt ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en duurzaam behouden blijft. Immers, 1e klas bollengrond dient zowel ruimtelijk als financieel te worden gecompenseerd. 2e klas Bollengrond dient uitsluitend financieel te worden gecompenseerd, waardoor het bestemmen van de gronden als 2e klas bollengrond ertoe zou kunnen leiden dat de ruimtelijke kwaliteitsslag die gemaakt is door het landschap opener te maken in theorie weer zou kunnen verdwijnen als dit financieel wordt gecompenseerd. Juist omdat het bestemmingsplan beoogt de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit te verbeteren en de openheid van het landschap ook voor de toekomst te behouden, wordt de bollengrond als 1e klas bollengrond ingepast.

Er is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer van het plan en de GOM. Dat is een overeenkomst tussen 2 partijen en daar hebben derden in principe geen zeggenschap of inspraak over.

Inspreker doet aannames over een bod dat vanuit de markt gedaan zou zijn op het bedrijfscomplex. Onduidelijk voor de gemeente is of die aanname op feiten berust. Volgens de initiatiefnemer van het plan is deze informatie ook feitelijk onjuist. Initiatiefnemer beaamt dat er interesse is geweest in het pand vanuit andere bedrijfssectoren (zie hiervoor). Echter passen deze bedrijven niet binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Teylingen op deze locatie. Volgens initiatiefnemer is geen interesse getoond vanuit de bollenteelt in de bedrijfsopstallen. Ook bij de gemeente zijn daar geen feiten over bekend en dat is verder ook niet relevant voor het bestemmingsplan Torenlaan 4-6 Voorhout, waarmee beoogd wordt een ruimtelijke kwaliteitsslag te maken. Op basis van de aannames die worden gedaan lijkt indiener van de inspraakreactie te suggereren dat de GOM extra woningen op een andere locatie zou moeten realiseren om het plan te kunnen financieren en dat daardoor de netto m2 aan gerealiseerde bollengrond winst ten gevolge van dit plan nihil is. Onduidelijk is op basis waarvan de aannames zijn gedaan en hoe de conclusie van indiener van zienswijzen tot stand is gekomen.

De feiten zijn dat er een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de GOM gesloten is, waarbij is vastgelegd dat er 3 nieuwe GOM- woningen op de betreffende locatie mogen worden gerealiseerd.

De oppervlaktes van de betreffende kavels voor de nieuw te bouwen woningen is als volgt:
Kavel 1: 893 m2
Kavel 2: 771 m2
Kavel 3: 986 m2
Totaal: 2650 m2 aan kavels voor de GOM-woningen.
Het oorspronkelijke bedrijfsperceel betrof in totaal 16.321 m2. Er wordt dus netto 13.841 m2 aan bollengrond toegevoegd. Het e.e.a. wordt verduidelijkt in bijlage 1. Zulks in tegenstelling tot hetgeen indiener beweert, is er dus wel degelijk sprake van een aanzienlijke bollengrond winst.

** Tekst in blauwe kader is toegevoegd in de update-versie januari 2021*

Bijlage 5 Sloop (2015) bedrijfshallen en kassen Berbee Lisse

Waarde: € 3.995.000 excl. bedrijfswoning (bron: CNB Makelaardij-Piet Warmerdam Makelaardij)

Het resultaat:

- Hoge afkoopkosten
- Hoge sloopkosten
- Geen inzage in de kosten die GOM heeft gemaakt
- Terugkomst van 6 grote vrijstaande burgerwoningen via Ruimte voor Ruimte regeling en GOM
- Door lintbebouwing woningen opnieuw geen vrije doorzichtlijnen
- Ca. 2,5 hectare matige bollengrond. Geschatte grondwaarde ca. € 400.000

Opmerkelijk:
De eigenaar van het bovenstaande gesaneerde bedrijf (Berbee Beheer bv) heeft een aanvraag voor nieuwbouw aan de Achterweg te Lisse ingediend. Op de ene plek bebouwing slopen wat op een andere plek weer wordt gebouwd…

Villawoningen voor bollenbedrijf

LISSE – De bedrijfsgebouwen aan de Akervoorderlaan 53a mogen gesloopt worden, zodat op diezelfde plek zes villawoningen gerealiseerd kunnen worden. Het college van burgemeester en wethouders stemde dinsdag 9 april in met deze plannen, die nog aan de gemeenteraad moeten worden voorgelegd.

Met behulp van de 'ruimte voor ruimte' regeling, kunnen voormalige (bollen)ondernemers hun bedrijfsgebouwen slopen, voor de komst van woningen. Zo wordt de verrommeling van het landschap tegengegaan en krijgen de ondernemers nog een extra zakcentje voor de sloop van hun bezit. Op de Akervoorderlaan 53a wordt maar liefst 19.000 m2 aan glas en 9.000 m2 aan stenen weggehaald. Behalve de woningen, kan in de toekomst ook weer 2,5 hectare aan bollengrond gebruikt worden.

Wethouder Ad van Zelst (Nieuw Lisse) informeert: 'We willen voor Leo Berbee en Zonen BV meewerken aan dit plan. De zes compensatiewoningen worden groter dan de standaard inhoudsmaat van 750 m3 (namelijk maximaal 1.150 m3, JD). Deze zes riante bollenvilla's komen daar in lintbebebouwing aan de Akervoordelaan. Het is spijtig dat zo'n mooi bedrijf in de bollenactiviteit verdwijnt, want het was een vooraanstaand bedrijf dat bollen teelde en broeide. Maar daar komen dus wel zes compensatiewoningen met een aanzienlijke omvang voor terug.'

28 april 2013

Bron: verkoopbrochure

plm. 2,5 hect matig
bollenland. voorheen
stonden hier kostbare
bedrijfsgebouwen en
hoogwaardige kassen

4239
932
217
2491
3297
7936
7935
3545
2710
2934
7934
7933
3539
3540
7932
3541
7479
3542
7931
3543
3533
3535
7478
3544
3534
2144
2307
2211
2484
2699
2613
2612
2220
2218
3588
3462
6126
8309
6079

Bijlage 6 Heerlijkheid Akervoorde Akervoorderlaan Lisse

€ 400.000 v.o.n.

Bouw uw eigen droomhuis!

Altijd al uw eigen droomhuis willen bouwen op een prachtige en ruimtelijke plek met vrij uitzicht op bloembollenvelden?

Dan is dit uw kans! Ontdek Heerlijkheid Akervoorde.

Een kleinschalig project gelegen aan de Akervoorderlaan in het buitengebied van het bollendorp Lisse, midden in de Randstad. Hier liggen zes kavels die elk met vrije architectuur te bebouwen zijn. De kavels liggen centraal in de historisch en toeristisch aantrekkelijke Duin- en Bollenstreek, tussen Haarlem en Leiden.
Zo kunt u, vanuit uw eigen droomhuis, in het voorjaar eindeloos genieten van de bloeiende bloembollen om u heen. Een bezoek aan het strand is binnen 10 minuten rijden met de auto mogelijk. Uw kavel ligt heerlijk in de natuur en toch dicht bij de dorpen, voor alle faciliteiten die u nodig heeft.

Laat u verrassen door strand, duinen, bloemenvelden, gemoedelijke en karakteristieke dorpen met vriendelijke mensen en een groot plassengebied. Dit alles op een steenworpafstand van uw eigen droomhuis; het kan straks in uw eigen buitenplaats Akervoorde!

Aanbod
• Zelf, of samen met een architect, ontwikkelt u uw vrijstaande woning geheel naar eigen smaak en inzicht.
• Elke kavel is circa 1.000 m2 groot en heeft vrij uitzicht.
• De maximale inhoud van uw droomhuis is 1.150 m3.
• De realisatie van een bijgebouw is mogelijk tot maximaal 50m2.

Planning
De grond is bouwrijp en u kunt dus direct beginnen met de bouw van uw droomhuis.

Bereikbaarheid
Met haar centrale ligging in de Randstad is Heerlijkheid Akervoorde uitstekend te bereiken, zowel per auto als per openbaar vervoer. U bent binnen 30 minuten met de auto in Amsterdam, Haarlem, Leiden of Den Haag. Op ongeveer 1 kilometer van uw droomhuis is de bushalte, voor zowel de richting Haarlem als Leiden.
In Sassenheim, op slechts 10 minuten met de auto of per bus, is een treinstation.

Voorzieningen
Door de centrale ligging is ook een grote diversiteit aan voorzieningen binnen handbereik. In Lisse en het nabij gelegen dorp Sassenheim vindt u een ruime keuze aan winkels en supermarkten, basis- en voortgezet onderwijs, kinderopvang, gezondheidszorg, musea, bibliotheken, sportgelegenheden, buurtcentra, speeltuinen, zwembaden, bioscopen, theaters en vele andere openbare en maatschappelijke voorzieningen.

Meer weten?
Voor meer informatie over het project, de bouwvoorschriften, financieringsmogelijkheden en de eventuele verkoop van uw eigen woning, neem dan contact op met Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars.

Bouwnummer 1: verkocht
Bouwnummer 2: verkocht
Bouwnummer 3: optie
Bouwnummer 4: verkocht
Bouwnummer 5: verkocht
Bouwnummer 6: verkocht

Bron: Wilbrink & vd Vlugt makelaars
6 juli 2020

Bijlage 7 Sloop bedrijfspanden Gooweg te Noordwijkerhout ten behoeve van 3 burgerwoningen

GESCHREVEN DOOR REDACTIE BLIK OP NOORDWIJKERHOUT

In maart 2016 zijn door de GOM (Greenport Ontwikkelingsmaatschappij) en de betrokken grondeigenaar afspraken gemaakt over het verdwijnen van alle aanwezige bebouwing en bouwvlakken van bloembollenbollenbedrijf Van der Poel aan de Gooweg.

Nu meer dan drie jaar later is men gestart met de sloop van de gebouwen en aan de westzijde van de Gooweg in Noordwijkerhout wordt nu daarmee één groot aaneengesloten, modern bollenteeltcomplex gerealiseerd. Hierdoor wordt er één grote, moderne en toekomstbestendige bollenteeltkavel van ruim 20 hectare gerealiseerd en ontstaat er een volledig open bollenteeltlandschap. Het project is daarmee een schoolvoorbeeld voor de herstructurering en modernisering van de Greenport; aldus de GOM.

Als onderdeel van deze transactie worden/zijn er aan de andere kant langs de ventweg aan de Gooweg, enkele woonbestemmingen aan de lintbebouwing toegevoegd.

Bron: Blik op Noordwijkerhout, 11 juni 2019

Bovenstaande tekst staat in de media. Superlatieven tekort. ‘’Een schoolvoorbeeld van herstructurering”, terwijl het in werkelijkheid een vestzak-broekzak verhaal is. Aan de ene kant van de Gooweg worden een bedrijfswoning plus schuren gesloopt, maar aan de andere kant van de Gooweg mogen er op 1^{e} klas bollengrond drie burgerwoningen worden gebouwd. Hiermee wordt het zogenaamde voordeel volledig tenietgedaan.

Elke burgerwoning op bollengrond is definitief (!) verloren voor de toekomst van de Bollenstreek.

Luchtfoto Gooweg

Lintbebouwing langs Gooweg op 1e klas bollengrond

Bijlage 8 Sloop kassencomplex Zeestraat te Noordwijkerhout t.b.v. 6 GOM-burgerwoningen en 1 Ruimte voor Ruimte woning

Op vrijdag 29 september 2017 hebben wethouder Henri de Jong van de gemeente Noordwijkerhout en Ingeborg de Jong, algemeen directeur van Timpaan, de anterieure overeenkomst getekend van de ontwikkeling van 7 villa's ter hoogte van Zeestraat 50 in Noordwijkerhout.

Met het tekenen van de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt tussen de gemeente en Timpaan over de realisatie van 6 Greenportwoningen en 1 ruimte-voor-ruimtewoning in het buitengebied in de Duin- en Bollenstreek.

Timpaan zal in samenwerking met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) kassen en bedrijfsruimtes in het buitengebied tegen de kern van Noordwijkerhout amoveren en koopt daarvoor in de plaats bouwtitels voor de ontwikkeling van villa's bij de GOM. De overeenkomst volgt op de eerder gesloten samenwerking met de GOM.

Bron: Blik op Noordwijkerhout, 3 oktober 2017

EINDELOOS GENIETEN IN EEN EXCLUSIEVE VILLA. TUSSEN DE BOLLENVELDEN EN VLAKBIJ HET STRAND...

Het begint Aan het Veld in Noordwijkerhout

Op een werkelijke prachtige locatie in het gezellige Noordwijkerhout verrijst Aan het Veld. Een oase van rust en ruimte met slechts 7 zeer exclusieve villa's. Hier woon je midden tussen de bollenvelden. Met een weids uitzicht, dichtbij het strand, de duinen en de zee. Ook gezellige plaatsen als Noordwijk en Lisse vind je op fietsafstand. Zou het niet geweldig zijn als je hier straks kunt wonen, leven en beleven? Met volop mogelijkheden om jouw villa nog helemaal naar wens vorm te geven? Het kan in Aan het Veld. Eindeloos genieten begint hier!

EEN VILLA MET ZOVEEL INDELINGS- EN UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN. DIE VIND JE BIJNA NERGENS...

Exclusief wonen in Aan het Veld

De villa's zijn ontworpen door Ruud van der Kroft van architectenbureau KVDK Architecten uit Noordwijk. De villa's vallen op door hun royale afmetingen en kennen tal van zijn indelings- en uitbreidingsmogelijkheden. Opvallend zijn de grote living en heerlijke woonkeuken. Net als de grote slaapkamer met standaard walk-in closet en de vrijheid om de tweede verdieping in te delen zoals jij dat wilt. Optioneel kun je onder meer kiezen voor een badkamer en suite, losstaande garage, dakkapellen en veranda. In overleg is er veel mogelijk.

De villa's hebben een woonoppervlak van ca. 186 m2 -191 m2 GBO en de meeste kavels meten meer dan 1.000 m2. Volop ruimte dus, in en rondom je villa.

Bron: website Wonen Aan het Veld

Bijlage 9 Sloop Javo-gebouwen Westeinde Noordwijkerhout

De kapitaalvernietigende sloop van prima bedrijfsgebouwen en kantoren van Javo

Het resultaat:

- Hoge afkoopkosten
- Hoge sloopkosten
- Hoge kosten om het land weer enigszins teelbaar te maken
- Geen inzage in de kosten die GOM heeft gemaakt
- Ca 1 hectare ondermaatse bollengrond.
- Ook voor deze prima bedrijfspanden zouden er serieuze kopers zijn geweest. Er was geen noodzakelijke sloopbehoefte.
- Door het bouwen van een GOM-woning worden de ontstane zichtlijnen en het opener landschap voor een gedeelte weer tenietgedaan.

Opmerkelijk:
Er hebben bloembollen op het nieuwe perceel gestaan maar die zijn wegens mislukken van de oogst vroegtijdig gerooid en vernietigd. De grond is (nog) zeker niet geschikt voor de (bloem)bollenteelt.

Bijlage 10 Mogelijke sloopplannen agrarische bedrijfswoning, bedrijfsgebouw en kassen Kraaierslaan 34 te Noordwijk t.b.v. een aantal burgerwoningen

Op deze locatie staat nu een leegstaande agrarische bedrijfswoning met schuur en kassen op ca. 6.000 m2 grond. Een mooi voorbeeld van de steeds schaarser wordende locaties waar een jonge startende ondernemer nog een bedrijf kan beginnen of uitbreiden.

Resultaat als de opstallen gesloopt zijn:

- Kapitaalvernietiging van een zéér bruikbaar klein bedrijfsobject op een prima locatie
- Geen verbetering zichtlijnen want er komen burgerwoningen voor terug
- Geen inzage in de kosten die GOM zal maken
- Plm. 4500 m2 matige bollengrond. Geschatte grondwaarde maximaal € 90.000, -

Opmerkelijk:
Voor dit object hebben zich al meerdere agrariërs als potentiële koper gemeld.
We hebben echter vernomen dat de makelaar/eigenaar liever met een ontwikkelaar in zee gaat die woningen wilt ontwikkelen, omdat dit meer geld oplevert. Indien de gemeente meewerkt aan een bestemmingplanwijziging voor burgerwoningen zal de koopprijs zeker voor geïnteresseerde agrariërs te hoog worden. Vervolgens zal een ontwikkelaar (GOM?) de opstallen slopen en er een paar woningen plaatsen.

Een onwenselijke gang van zaken met als gevolg een verdere sloop van onze Duin- en Bollenstreek.

Bijlage 11 Sloopplannen gedeelte van monumentaal pand 'de Wolff' te Lisse t.b.v. 1 GOM-burgerwoning

De gemeente Lisse gaat nader onderzoek doen naar de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de bollenschuur bij hoeve De Wolff aan de Stationsweg. Ook gaat de gemeente de bouwkundige staat van de schuur onderzoeken. Aanleiding zijn de zienswijzen van het Cultuur Historisch Genootschap (CHG), Keukenhof en de provincie op het plan om de schuur te slopen en er een luxe villa voor in de plaats te bouwen.

De schuur is onderdeel van de uit 1603 daterende hoeve De Wolff, gelegen in het bollengebied tussen de Westelijke Randweg en het Keukenhofbos. De hoeve is een gemeentelijk monument, maar de in 1908 voor de firma De Vroomen gebouwde schuur is dat niet. De familie verkocht de hoeve eind jaren zeventig aan de familie Köhne von Jaski, de bollenschuur bleef in gebruik bij het bollenbedrijf.

In 2009 waren er plannen om in de schuur een museum te maken waarin Panorama Tulipland een plek zou krijgen, maar die zijn nooit doorgegaan. De schuur heeft wel nog altijd de bestemming museum.

Uiteindelijk kwamen hoeve en schuur in handen van Simon Kooyman. Die wil de schuur slopen en daar een villa bouwen. Het Lissese college besloot in 2017 daaraan in principe medewerking te geven op voorwaarde dat er een mooi geheel zou ontstaan.

Volgens het college heeft de schuur nauwelijks cultuurhistorische waarde.

Bron: Leidsch Dagblad

Bijlage 12 Abeelenpark Noordwijkerhout

Plattegrond Abeelenpark Noordwijkerhout

Op bladzijde 46 staat de berekening van de kavelgrootte van de woningen op Abeelenpark.

In de 1e kolom is het huisnummer vermeld.
In de 2e kolom staan de kadastrale gegevens.
In de 3e kolom staan het aantal m2 per kavel vermeld.
In de 4e en 5e kolom staan het aantal kavels en het gemiddelde aantal m2 per kavel.
In de 6e kolom staan de kadastrale gegevens van de infrastructuur met wegen, water en groenvoorziening.
In de 7e kolom staat de optelling van het aantal m2.

We hebben een correctie aangebracht op het totale aantal m2 infrastructuur. We rekenen het watergedeelte aan de noordkant toe aan het Bulb Trade Park en niet aan de woningen.

In de laatste kolom zien we dat een kavel netto 675 m2 groot is, maar bruto 1.382 m2.

Berekening Abeelenpark

huis nummer	kadaster nummer	aantal m2	aantal kavels	m2 per kavel		kavels m2		aantal kavels	m2 per kavel	
1	B4554	738				7.457				
3	B4553	690				8.546				
5	B4552	693				8.281				
7	B4551	697					24.284	36	675	
9	B4660	1.022								
11	B4847	1.259			Percelen weg-water					
13	B4548	773			B4857	4.845				
15	B4635	704			B4813	2.194				
17	B4658	881			B4701	15.211				
		7.457	9	829	B4895	6.658				
					B4555	6.054				
2	B4823	268			B4374	5.285				
	B4806	361			B4546	820				
4	B4822	694			B4540	352				
6	B4878	944			B4530	110				
8	B4879	600			B4607	40				
10	B5030	467					41.569			
	B4887	127								
12	B4890	476					65.853			
14	B4888	499			Correctie					
16	B4886	500			B4701	7.500				
18	B4884	495			B4895	3.300				
20	B5050	506			B4374	5.285				
	B4885	87					16.085			
22	B4881	1.099								
24	B4810	257					**49.768**	**36**	**1.382**	m2
	B4825	535								
26	B4807	631								
		8.546	13	657						
19	B4657	933								
21	B4858	730								
23	B4797	800								
25	B4795	876								
27	B4798	577								
28	B4808	423								
29	B4801	494								
30	B4809	423								
31	B4800	551								
32	B4811	423								
33	B4802	605								
34	B4805	423								
35	B4799	572								
36	B4804	451								
		8.281	14	592						

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

De voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2021-0000009205

Uw kenmerk

Datum	27 januari 2021
Betreft	Beantwoording Kamervragen over het bericht "Rapport van Vrije Ondernemers Noordwijk (VON): GOM blijkt zelf de grootste onttrekker van 1e klas bollengrond"

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de aan mij gestelde vragen van het lid Van Eijs (D66) naar aanleiding van het bericht "Rapport van Vrije Ondernemers Noordwijk (VON): GOM blijkt zelf de grootste onttrekker van 1e klas bollengrond". Deze vragen zijn ingezonden 18 december 2020 met kenmerk 2020Z25444.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Vragen van het lid Van Eijs (D66) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bericht 'Rapport van Vrije Ondernemers Noordwijk (VON): GOM blijkt zelf de grootste onttrekker van 1e klas bollengrond' (ingezonden 18 december 2020).

1. Kent u het nieuwsbericht 'Rapport van Vrije Ondernemers Noordwijk (VON): GOM blijkt zelf de grootste onttrekker van 1e klas bollengrond'?[1]
Ja.

2. Bent u op de hoogte van de Intergemeentelijke Structuur Visie (ISG)-afspraken tussen vijf Duin- en Bollenstreekgemeenten?
Ja.

3. Deelt u de mening dat we zuinig moeten omgaan met het open landschap in deze streek?
Op zichzelf deel ik uw mening dat we zuinig om moeten gaan met het open landschap. De Duin- en Bollenstreek is in 2005 door het Rijk aangewezen als één van de zes nationale Greenports van Nederland. Dit is ingegeven door het belang als economisch dynamisch tuinbouwgebied. In vervolg daarop hebben de gemeenten van de Duin- en Bollenstreek in een samenwerkingsovereenkomst afgesproken te komen tot een Intergemeentelijke Structuurvisie voor het buitengebied en over het oprichten van een gezamenlijk herstructureringsbedrijf: Greenport Ontwikkelingsmaatschappij B.V. In het gegeven dat het een economisch dynamisch tuinbouwgebied is, ligt een nationaal belang dat ook in de NOVI aangegeven wordt. In de NOVI is bepaald dat op goed geschikte gronden landbouw ruimte moet krijgen voor ontwikkeling. Dit om de omslag naar kringlooplandbouw te kunnen maken. Dit principe kan met zich brengen dat deze gebieden ruimtelijk worden beschermd. Behoud van open landschappen vind ik eveneens van belang. De NOVI zet in op het versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten, maar daarin is het nationaal belang van de Duin- en Bollenstreek niet gelegen. Vanuit de verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, Provincies en Gemeenten, past terughoudendheid om een oordeel te geven over het beleid dat de betrokken gemeenten voeren. Ik vind dat een zaak voor deze gemeenten.

Ik constateer overigens dat de betrokken gemeenten zich het belang van het zorgvuldig omgaan met het landschap aantrekken. Dit komt tot uitdrukking in de recente aanvraag van de officiële status van nationaal park voor de Hollandse Duinen die namens 53 partijen door de provincie Zuid-Holland is ingediend. De provincies zijn verantwoordelijk voor de afzonderlijke Nationale Parken. Het Rijk is verantwoordelijk voor het stelsel en wijst de parken aan op voordracht van de provincies. De individuele nationale parken moeten binnen de kaders van de zogenoemde standaard hun gebiedseigen identiteit ontwikkelen, passend bij het karakter en de waarden van het gebied, en tevens zorgdragen voor de vertaling

[1] Blik op Noorderwijkerhout, 12 november 2020, "Rapport VON (Vrije Ondernemers Noordwijk): GOM blijkt zelf de grootste onttrekker van 1e klas bollengrond"; https://www.blikopnoordwijkerhout.nl/item/23967-rapport-von-vrije-ondernemers-noordwijkgom-blijkt-zelf-de-grootste-onttrekker-van-1e-klas-bollengrond

ervan in de ruimtelijke kwaliteit. Noordwijk heeft besloten deel te nemen als strategisch Partner aan het Nationaal Park nieuwe stijl in oprichting en dient mede daarom bij alle ontwikkelingen rekening te houden met de landschappelijke waarde. Het blijft ook dan een zaak van de gemeenten op welke wijze zij het open landschap willen beschermen.

4. Nu schaarse grond in deze streek wordt ingezet voor greenpoortvilla's, terwijl kijkend naar de huidige woningbehoefte er vooral behoefte is aan betaalbare woningen, vindt u het inzetten van deze grond voor villa's een goede ruimtelijke ontwikkeling?
In lijn met mijn antwoord op vraag 3, vind ik het een zaak voor de betrokken gemeenten om hierin een afweging te maken.

5. Bent u het ermee eens dat het beter zou zijn om in plaats van losse bouwtitels een samenhangend ontwerp voor goede maatschappelijke inpassing om het landschap te beschermen en toekomstbestendig vorm te geven?
Er is in 2009 een intergemeentelijke structuurvisie vastgesteld. Deze is in 2015 geëvalueerd en geactualiseerd in 2016. Aan het verstrekken van losse bouwtitels ligt een samenhangende visie ten grondslag. De vraag of de gemeenten voor een ander ruimtelijk ontwerp moeten kiezen, vind ik een zaak voor de betrokken gemeenten in de Duin –en Bollenstreek.

6. Bent u bekend met de signalen in dit bericht dat omdat de GOM, vanwege o.a. gemeentelijke bezwaren, minder locaties ter beschikking heeft voor greenpoortwoningen, de Duin- en Bollenstreekgemeenten recent een handhaafoffensief heeft gestart waarbij men dierenweides en (moes)tuinen ontmantelt zodat het gewenste areaal van bollengrond van 2625 ha gehandhaafd kan blijven?
De signalen uit dit bericht zijn mij bekend, maar het is mij niet bekend dat gemeenten handhavend optreden met het motief om het bollenareaal op peil te houden. Het is aan gemeenten om te bepalen, met in achtneming van de in de rechtspraak ontwikkelde "beginselplicht tot handhaving", of en wanneer overgegaan wordt tot handhaving van het geldende bestemmingsplan en daarmee strijdig gebruik te beëindigen. De desbetreffende gebruikers kunnen zich hiertegen via de reguliere rechtsbeschermingsprocedures verweren.

7. Hoe verhoudt dit handhaafoffensief, leidend tot het verwijderen van deze 'groene locaties', zich met de NOVI?
In de NOVI wordt, naast het belang als economisch dynamisch tuinbouwgebied Greenport, aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied de landschappelijke kwaliteit moeten versterken of nieuwe moeten toevoegen en dat goed geschikte landbouwgrond beschikbaar moet blijven.

8. Kunt u in gesprek gaan met de betreffende gemeenten en de VON over goede ruimtelijke ontwikkeling in lijn met de NOVI?
Het is niet aan mij om te treden in de toepassing van lokale bevoegdheden als daarmee geen nationaal belang gemoeid is. De afweging van alle betrokken

belangen over de goede ruimtelijke ontwikkeling van de streek heeft geresulteerd in de vaststelling van twee intergemeentelijke structuurvisies.