

Aan de raadscommissie

VERZONDEN

DATUM:

15 maart 2011

BIJLAGE(N):

UW BRIEF VAN:

ONS KENMERK:

UW CONTACT:

G.H. Hefting

Onderwerp: Gebied Nekkerzoom

Geachte leden van de commissie,

In februari 2010 heeft u aangegeven in het gebied Nekkerzoom geen verdere woningbouw toe te laten tenzij noodzakelijk als compensatie bij sanering van de glastuinbouw in het gebied. Daarbij heeft u verzocht een specifieke gemeentelijke "Ruimte voor ruimteregeling" te creëren voor de Nekkerzoom en ten behoeve van eventuele sanering in het buitengebied van de gemeente Beemster.

In het gebied lopen momenteel diverse ontwikkelingen die hiermee een relatie hebben.

Beeldkwaliteit

Op verzoek van de gemeente Beemster heeft Bureau RRog voor het gebied Nekkerzoom een visie op beeldkwaliteit ontwikkeld, getiteld "Binnen de perken". Deze visie geeft aan waar in de Nekkerzoom inpassing van woningen mogelijk zou kunnen zijn, gebaseerd op de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Deze visie heeft u in februari 2010 in de raadscommissie besproken.

Glastuinbouw

Een inventarisatie toont aan dat het merendeel van de glastuinders in de komende 5 tot 10 jaar tot sanering wil overgaan. Op dit moment zijn er vier glastuinbouwers die op kortere termijn tot sanering willen overgaan.

Op basis van de provinciale "spreadsheet" voor berekening van compensatie, zou sanering van deze vier bedrijven ruwweg uitkomen op 60 à 70 woningen. Als gevolg van bovengenoemde visie met betrekking tot lintbebouwing en verkaveling in het gebied zouden ca 23 woningen in de linten kunnen worden gerealiseerd op de eigen erven van de betrokken glastuinders. De overige woningen zouden elders in het gebied geplaatst moeten worden.

De vier glastuinbouwbedrijven hebben zich verenigd en hebben een masterplan op laten stellen waarin de noodzakelijke woningbouw bij sanering van de glastuinbouw integraal wordt opgepakt. Dit masterplan richt zich alleen op de verenigde glastuinbouwers en omvat de mogelijke reservering / aankoop van in het gebied aanwezige agrarische gronden waarop volgens bovengenoemde visie woningbouw mogelijk zou zijn. Dit is vervolgens ook onderzocht door een door de glastuinbouwers aangetrokken stedenbouw- en landschapsbureau.



Tezamen geven beide visies een integraal beeld waar in het gebied van Nekkerzoom reële en inpasbare mogelijkheden zijn om de noodzakelijke woningbouwcompensatie te kunnen realiseren. Daarbij wordt dan ook de kwaliteit van het gebied in groene en blauwe (recreatieve) functies in belangrijke mate versterkt.

Van 't Hek

Vanuit de gemeente is gesproken met het bedrijf Van 't Hek om ook deze locatie te kunnen betrekken in bovenvermeld masterplan. Het streven was gericht op een nieuw hoofdkantoor op een andere locatie in het gebied en het zoveel als mogelijk verplaatsen van de bedrijfsmatige werkzaamheden naar de Vredenburgweg. Hierdoor zou het hart van het gebied worden vrijgemaakt van bedrijfsmatige activiteiten en bij kunnen dragen aan de versterking van de woon- en recreatieve kwaliteiten van het gebied.

Van 't Hek ziet geen reële kans om hieraan mee te doen en kiest ervoor een nieuw en passend hoofdkantoor op eigen terrein aan de Nekkerweg te realiseren. Daarmee kan het huidige (strijdige) tijdelijke kantoor vervallen en een beperkte opschoning van het bedrijfserf plaatsvinden. De huidige werkplaats en opslagruimte blijven echter gehandhaafd.

Hiermee vervalt de mogelijkheid om het gebied Nekkerzoom in kwalitatieve zin te schonen van bedrijfsmatige en verrommelende activiteiten, zoals oorspronkelijk is beoogd in bovengenoemde visie op beeldkwaliteit "Binnen de perken". Als Van 't Hek in de toekomst toch tot verplaatsing wil overgaan en daarvoor compensatie in woningbouw wenst in het gebied zou dit ook nog tot groei van het aantal woningen kunnen leiden.

Woningbouwcompensatie

Bovengenoemde gewenste uitplaatsingen en saneringen zouden kunnen leiden tot een groei van het aantal woningen in de Nekkerzoom van mogelijk 100 woningen.

De vraag rijst of wij dit wel zo willen in het gebied Nekkerzoom.

Ruimte voor ruimteregeling

Op grond van provinciale richtlijnen mag de gemeente wel een eigen Ruimte voor ruimteregeling maken, maar die moet dan voor het gehele grondgebied van de gemeente gelden. Het kan niet alleen worden toegepast op een gebiedsonderdeel, zoals de Nekkerzoom. Dit levert een extra probleem op. Bij sanering van (agrarische) bedrijven in het overige buitengebied zullen initiatiefnemers vergelijkbare woningbouwcompensatie moeten kunnen realiseren. Die compensatie kan echter alleen op het op eigen erf en in het lint. In de gemeente zijn geen gronden beschikbaar die ingezet kunnen worden voor de compensatie en vooral geen gronden die tegen een redelijke agrarische prijs beschikbaar zijn voor een sanerende ondernemer. Het is daarom niet mogelijk om een eigen gemeentelijk Ruimte voor ruimteregeling te treffen.

Hoe nu verder

Op basis van bovenstaande stand van zaken zit de gewenste versterking van de kwaliteiten van de Nekkerzoom nu in een impasse. De mogelijke sanering van vier tuinbouwbedrijven zou al leiden tot een forse groei van het aantal woningen in het gebied. Toch is herstructurering in het gebied gewenst en noodzakelijk.

Oplossingsrichting

De gemeente kan met de betrokken glastuinbouwers een overeenkomst aangaan waarbij onder nader te bepalen strikte voorwaarden woningbouwcompensatie in het gebied mogelijk wordt gemaakt. De gemeenteraad kan kaders voor die overeenkomst tevoren vaststellen, waarbij te denken valt aan het maximale aantal woningen en de locatie(s) voor die realisatie.

Uiteraard moet hierover tevoren ook goede afstemming met de provincie plaatsvinden. Ook zij moeten zich kunnen vinden in de vast te stellen kaders. Van de zijde van de provincie is al aangegeven dat men bijzonder geïnteresseerd is op welke manier de gemeente Beemster een dergelijke overeenkomst, op basis van de provinciale Ruimte voor ruimte voorschriften, concreet gestalte kan geven. Er bestaat bereidheid tot overleg.

Op dit moment is bovengenoemde overeenkomst nog niet toepasbaar omdat het gebied Nekkerzoom conserverend wordt opgenomen in het concept bestemmingsplan Buitengebied. Dit om verdere vertraging in de tot standkoming van dat bestemmingsplan te vermijden. Als er een voor alle partijen bevredigende oplossing wordt bedacht, kan voor het gebied Nekkerzoom alsnog een apart bestemmingsplan gemaakt worden.

Het is dan aan de verenigde glastuinbouwers in het gebied om op basis van een gesloten overeenkomst een traject uit te zetten voor de realisatie. Het gaat dan onder andere om de verwerving van in het gebied aanwezige agrarische gronden op basis van de beeldkwaliteitsvisie "Binnen de perken".

De gemeente Beemster is nadrukkelijk geen financiële partner. Het blijft een particulier initiatief en beperkt zich tot vooraf bepaalde belanghebbenden. De gemeente heeft uiteraard wel haar verantwoordelijkheid in planologisch opzicht en ook als het gaat om een goed democratisch en financieel inzichtelijk plan. Dat kan reden zijn om te kiezen voor een PPS-constructie (Publiek Private Samenwerking). De gemeente heeft hiermee geen ervaring en zal zich daarom daarin moeten laten ondersteunen.

Indien de gemeenteraad aangeeft bovenstaande oplossingsrichting als een reële oplossing te zien kan dit in de komende periode verder worden uitgewerkt. De beleidskaders kunnen dan worden voorbereid en door de gemeenteraad worden vastgesteld, alvorens tot een nadere invulling van de overeenkomst wordt overgegaan. De bewoners van de Nekkerzoom zullen bij het formuleren van randvoorwaarden ook een rol spelen, om daarmee de noodzakelijke steun voor de ontwikkelingen in het gebied te verwerven.

Graag bespreken wij met u in hoeverre u bereid bent in dit proces verder te gaan, onder welke voorafgaande voorwaarden dat plaatsvindt en hoe u het eindbeeld voor het gebied Nekkerzoom voor zich ziet.

Hoogachtend,

G.H. Hefting, wethouder

