

Verslag

Onderwerp:	Afstemming insprekers t.a.v. Gebiedsvisie De Baan en Sotaweg
Aanwezig:	Yvonne Peters, Vera Platteeuw en Erik Kreike (gemeente Kaag en Braassem), John van Ruiten (Naktuinbouw), Rob van Ruiten (Platform Tuinbouw Veenstreek), Marcel de Rooij (Quality4flowers), Wim van Scheppingen (Van Scheppingen advies & administratie), Carl van der Zwet (CZ Advies), Dave Vlaming en Jolande Scheper (Greenport Aalsmeer)
Datum overleg:	Maandag 29 januari 2024, 16:00 uur, Sotaweg 22, Naktuinbouw
Datum verslag:	Donderdag 1 februari 2024
Status:	Definitief

1. Opening en mededelingen

- Yvonne Peters opent het overleg en geeft aan dat het een lang traject is geweest om tot de gebiedsvisie te komen, binnen de kaders van de gemeente en provincie. In dit overleg kijken we terug naar de raadsavond van 8 januari jl.: laten we goed naar elkaar luisteren en kijken hoe we samen verder kunnen, en vooral in beeld brengen wat er wél kan!
- Van dit overleg wordt een verslag gemaakt dat ook naar de gemeenteraad gaat. Aanwezigen stemmen hiermee in.
- Carl van der Zwet meldt dat Wim van Scheppingen en hij inmiddels alle ondernemers aan De Baan oost en west vertegenwoordigen.
- Carl geeft aan dat deze bijeenkomst niet gezien mag worden als onderdeel van het participatie proces.

2. Kaders en uitgangspunten

Vanuit de gemeente zijn de volgende kaders en uitgangspunten toegelicht:

- In de huidige omgevingsvisie van de gemeente staan de tuinbouwgebieden in Nieuwe Wetering en Woubrugge als duurzaam tuinbouwgebied opgenomen. Voor de tuinbouwgebieden De Baan/Sotaweg en Geestweg/Floraweg wordt in de visie verwezen naar lopende processen. Met deze gebiedsvisie De Baan en Sotaweg wordt invulling gegeven aan dat proces en na goedkeuring van de gemeenteraad kan de gebiedsvisie op worden genomen in de omgevingsvisie. De gemeenteraad heeft onder de per 1 januari 2024 ingegane Omgevingswet de mogelijkheid omgevingsplannen voor langer dan 10 jaar vast te stellen. Langer zekerheid bieden aan ondernemers en een grotere kans op het verkrijgen van noodzakelijke investeringen pleiten voor een termijn van 15 a 20 jaar.
- Er is en komt naar alle waarschijnlijkheid in de gemeente géén extra ruimte beschikbaar voor glastuinbouw. Voor de provincie is ontwikkeling van een nieuw gebied in het open landschap onbespreekbaar.
- De gemeente kan indien noodzakelijk WVG opleggen waarna onteigening kan volgen.
- Het nieuwe Omgevingsplan (van rechtswege op 1-1-2024 van kracht geworden door invoering Omgevingswet) maakt meer mogelijk qua handhaving (bijvoorbeeld: er moeten tuinbouwactiviteiten aanwezig zijn op daartoe bestemde percelen).
- Het verkrijgen van subsidies voor gebiedsherinrichting is zeker wenselijk, maar zeer onzeker en ingewikkeld door voorwaarden en doorlooptermijnen. Het zal zeker wel geprobeerd moeten gaan worden.

Wim van Scheppingen pleit nogmaals voor een gemeentebrede visie voor glastuinbouw, voordat een stempel wordt gezet op een gebiedsvisie (De Baan en Sotaweg). De tuinbouw moet blijven binnen de gemeente. Na inventarisatie en verder onderzoek zal gekeken moeten worden waar dit het beste past binnen de gemeente. Wim van Scheppingen vindt dat er ook eerst maar eens een goede vraag-

aanbod analyse in het gebied De Baan en Sotaweg moet plaatsvinden en vraagt zich af of er wel vraag is naar ruimte voor de glastuinbouw.

Dave Vlaming geeft aan dat de Greenport Aalsmeer zowel de vraag als het aanbod voor de hele Greenport goed in beeld heeft. Er is wel degelijk veel vraag naar glastuinbouwgrond. John van Ruiten bevestigt dit in ieder geval voor Naktuinbouw.

3. Situatie en belangen ondernemers/grondeigenaren

- Stoppers: willen liefst een zo hoog mogelijke grondopbrengst, die aanzienlijk hoger ligt dan de marktwaarde van glastuinbouwgrond. Stoppers hebben vaak geen financieringen meer en hebben de tijd om te wachten. Carl en Wim geven aan dat zij ook van andere eigenaren hebben begrepen dat er voor glastuinbouwprizen aan De Baan niet verkocht wordt (en zal gaan worden).
- Groeiers: willen grond kopen in het gebied, die echter nu niet beschikbaar/te koop wordt aangeboden.
- Middengroep: te groot voor een servet en te klein voor het tafellaken. Deze groep ondernemers zit met betrekking tot groei- en verduurzamingsmogelijkheden financieel klem omdat, uit de exploitatie te weinig revenuen zijn om vervangingsreservering te doen. Zonder waardesprong zijn investeringen in nieuwe kassen niet rond krijgen. Marcel de Rooij geeft aan dat de middengroep de grondopbrengst uit hun achterblijflocatie nodig heeft om te wijken voor groeiers of te vernieuwen en elders nieuwe kassen te kunnen bouwen. Doen we dit niet dan blijft de grote middengroep hun jaarlijkse inkomen verwerven en is de gemiddelde leeftijd van de kassen, die nu 37 jaar is over 10 jaar 47 jaar.

De gemeente, John van Ruiten en Greenport Aalsmeer vinden het principieel onjuist om er van uit te gaan dat je nieuwbouw van kassen voor een groot deel kunt gaan financieren middels een waardesprong door transformatie van de grond op de achterblijflocatie. Investerings in bedrijfsgebouwen/kassen etc horen naar hun mening plaats te vinden vanuit een degelijk businessmodel (waarbij dan externe financiering mogelijk is)

Voorts worden dan met een transformatie zo slechts enkele ondernemers 'geholpen', terwijl een eventuele opbrengst uit transformatie de herstructurering van het gehele glastuinbouwgebied dient te komen.

Rob van Ruiten geeft aan dat een waardesprong voor deze middengroep wel een middelen onderbouwing kan zijn om financiering voor een nieuw bedrijfsplan rond te krijgen en hiermee krijg je dan transformatie voor het totaal op gang wat anders niet zou plaatsvinden. Ook banken zullen dan bij goede plannen bereid zijn om investeringen bij lange termijn zekerheid te gaan financieren. Marcel de Rooij geeft aan dat je het ook niet kan doen en dan blijft de middengroep doorgaan op de huidige wijze, komt er geen transformatie op gang en ben je over een aantal jaar de hele middengroep ondernemers kwijt en gaat de verrommeling wel beginnen.

Adviseur Economische Zaken van de gemeente constateert dat grondeigenaren op sleutelposities (aan De Baan) die voornemens zijn te stoppen een mogelijke transitie in het gebied bemoeilijken door niet voor prijzen passend bij de bestemming te willen verkopen.

Marcel de Rooij en Rob van Ruiten geven aan meer in collectieve plannen te zien en dit te missen in de gebiedsvisie. Volgens Rob van Ruiten is het belangrijk om te onderzoeken of de benodigde en geboden speelruimte zich tot elkaar verhouden. De gemeente geeft aan dat juist deze visie opties open houdt tot meerdere soorten/vormen van collectiviteit. Zodra de gebiedsvisie, voorzien van spelregels, in de omgevingsvisie landt is het aan de markt (zowel individuele ondernemers als samenwerkingen en collectieven) om plannen en ontwikkelingen te initiëren.

4. Maatwerkgebied

Carl van der Zwet pleit voor aanwijzing van het gebied als maatwerkgebied (cat. 4), waarbij de primaire bestemming tuinbouw blijft, maar flexibel wordt voor de toekomst. Carl van der Zwet geeft aan dat dit perspectief biedt aan eigenaren om hun kwekerij in exploitatie te houden totdat er een voor hen passende mogelijkheid komt. Dit kan dus ook tuinbouw zijn. Aanwijzing als maatwerkgebied is bijvoorbeeld ook gedaan voor het Greenportgebied Kudelstaart. Dave Vlaming geeft aan dat dit niet het geval is. Gedacht kan dan worden aan recreatie, zorg, woningbouw of zonnepanelen, etc.. Nu is er zowel vanuit de provincie als de gemeente geen behoefte voor woningbouw, maar in de toekomst misschien wel. De gemeente houdt hierbij de regie. Glastuinbouw kan dan verplaatsen naar andere gebieden, waarbij ook over de gemeente- en provinciegrenzen heen gekeken moet worden.

John van Ruiten, gemeente en Greenport Aalsmeer geven aan dat het nu aanwijzen van De Baan en Sotaweg als maatwerkgebied zal leiden tot een uitsterfconstructie van de glastuinbouw. Iedereen gaat dan namelijk zitten wachten op mogelijkheden voor bestemmingsverandering in de toekomst, waardoor er geen percelen beschikbaar komen voor de glastuinbouw.

5. Spelregels en financiën

Adviseur Juridische Zaken van de gemeente licht namens de gemeente toe dat er na vaststelling van de gebiedsvisie door de gemeente spelregels voor de uitvoering worden opgesteld. Op basis van deze spelregels kan de markt haalbare plannen ontwikkelen. Afhankelijk van hoeveel hectare er verduurzaamd wordt, kan de gemeente wellicht extra woningen vergunnen om het plan haalbaar te maken.

John van Ruiten spreekt uit toch het gevoel te hebben dat de verschillende partijen elkaar zouden moeten kunnen vinden. Iedereen vindt dat de tuinbouw bedrijven zich moeten kunnen blijven ontwikkelen. Maar hij stelt ook vast dat er echt wat moet gebeuren om stoppende ondernemers te bewegen tot verkoop. Hij doet de suggestie om na te gaan of het mogelijk is om bijvoorbeeld 10-20% van het glastuinbouwgebied (met name de perceelsgedeelten aan het lint en wellicht ook op enkele andere plekken in het gebied) te transformeren naar een andere functie en de grondwaardestijging hiervan deels te gebruiken voor hogere verkoopprijs voor grondeigenaren en deels voor het collectief inzetten om het gebied te herinrichten. Zodat het ook voor de huidige eigenaren financieel interessanter wordt en zij ook kunnen meedelen in de waardesprong. Cruciaal is het in zijn ogen dat die aanpak gezamenlijk wordt gedaan. En dat die mogelijkheden voor waardeestijging dan gelden voor degenen die hun percelen (in collectief/coöperatief verband) inbrengen voor transformatie. Door de verschillende aanwezigen wordt op deze gedachte positief gereageerd. Daar ligt een mogelijke vervolgstap.

Carl van der Zwet, Wim van Scheppingen en Marcel de Rooij geven aan dat het gevoel bestaat dat de gebiedsvisie onvoldoende financieel perspectief geeft voor de stoppers. Yvonne Peters vroeg wat dan wel voldoende perspectief biedt. Marcel de Rooij geeft aan dat voor stoppers een tuinbouw-grondprijs met een plus mogelijk perspectief biedt. Voor de wijkers-blijvers is een grotere waardesprong nodig, maar Marcel kan niet spreken voor andere grondeigenaren. Wim van Scheppingen en Carl van der Zwet konden dit nog niet bevestigen.

Marcel de Rooij geeft aan dat voor de verschillende belanghebbenden het perspectief concreet uitgewerkt moet worden. Wat wordt er geboden voor een stopper-wijker-blijver.

Dave Vlaming geeft aan dat binnen de door de Greenport berekende businesscase alle kosten en opbrengsten van het huidige getekende model zijn opgenomen. Als we met elkaar vinden dat er onderdelen anders moeten en bv een stukje natuur of het fietspad niet in de businesscase moet, of op een andere manier gefinancierd kan worden, dan leidt dit tot een hogere grondprijs voor de verkopers. In die zin zit er dus nog wat schuifruimte in het financiële plaatje.

Marcel de Rooij geeft aan dat de inhoud van de businesscase niet bekend is en daarmee het heel ingewikkeld is om op inhoud mee te denken.

6. Sluiting

Yvonne Peters bedankt alle aanwezigen voor het openhartige gesprek en NakTuinbouw voor de gastvrijheid. Het verslag zal uiterlijk dinsdag avond aan betrokken worden toegestuurd en pas na goedkeuring met de gemeenteraad worden gedeeld.