De volgende stap

Herstructurering en regionale samenwerking

GOM
Duin- en Bollenstreek

Jaarverslag 2019
Greenport Ontwikkelingsmaatschappij B.V.

Over GOM

Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) is een besloten vennootschap op publieke basis. Met als taak het ruimtelijk herstructureren en moderniseren van het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek. Het doel is een economisch en ruimtelijk vitale Greenport in een aantrekkelijk landschap.

GOM is een uitvoerend grondbedrijf en is opgericht in 2010. De Greenportgemeenten zijn gezamenlijk aandeelhouder. GOM heeft geen eigen ruimtelijke ordeningsmandaat en werkt geheel binnen het beleidskader van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (2009, herzien/herbevestigd in 2016) die door de gemeenten is vastgesteld. De overheid (gemeenten en provincie) is verantwoordelijk voor het ruimtelijk beleid en alle daaronder begrepen beslissingen over de ISG, bestemmingsplannen, bestemmingswijzigingen en het al dan niet toestaan van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder bedrijfsuitbreiding en woningbouw.

GOM is partner van overheid, bedrijfsleven en grondeigenaren. Alleen in samenwerking kan GOM haar werkzaamheden uitvoeren. Daarom wil GOM met zoveel mogelijk grondeigenaren in het Greenportgebied in contact komen en blijven. En samen met hen en met de gemeenten beoordelen, op basis van haalbaarheid en uitvoerbaarheid, op welke wijze er een bijdrage kan worden geleverd aan de modernisering van het buitengebied en de economische en landschappelijke versterking van de Duin- en Bollenstreek.

Financiering

GOM zorgt zelf voor de bekostiging van de herstructurering en werkt daartoe met een gesloten financieel systeem zonder winstoogmerk. Alle inkomsten zijn bedoeld voor de herstructurering. Er kan niet meer worden uitgegeven dan de beschikbare en effectief gerealiseerde verdiencapaciteit. Inkomsten uit Greenportwoningbouw zijn de belangrijkste kostendrager voor de herstructurering en voor GOM.

Raad van Commissarissen

Een onafhankelijke Raad van Commissarissen ziet namens de aandeelhouders toe op het bestuur van GOM. Deze Raad bestond ultimo 2019 uit prof. dr. C.P. Veerman (voorzitter), W.R. Duursema, RA en ir. N.C.A. Koomen. De heer Veerman is tijdens de aandeelhoudersvergadering van 22 mei 2019 de heer ir J.P. Teelen opgevolgd als voorzitter.

Het GOM-team

Het team bestond in 2019 uit:

Onno Zwart	directeur/bestuurder
Martin Stout	financieel manager
Erwin Uil	projectmanager
Ammo van Bennekom	manager civiel
Debbie Haak	beleidsmedewerker
Dennis van Meerendonk	administrateur
Michelle Hardijzer	officemanager

Colofon
Datum: mei 2020
Vormgeving: Briggs Ontwerpstudio
Tekst: Onno Zwart | Woordgeregeld
Fotografie: Sven van der Vlugt, archief GOM, Topotijdreis.nl
Foto Jos Wienen: Kenneth Stamp

‘De toekomst zal het leren’

Op het moment dat ik dit schrijf, is de wereld in crisis. Coronacrisis. Overal hebben mensen te kampen met ziekte en verlies en met alle nare en ingrijpende gevolgen daarvan. De wereld zit op slot en er is op dit moment niemand die de sleutel heeft. Het voelt vreemd om verantwoording af te leggen over een jaar waarin ogenschijnlijk alles nog normaal was. Waarin het woord corona nog niet bekend was en we geen van allen ook maar enigszins konden bevroeden waar we in 2020 mee te maken zouden krijgen. En wat nog niet zomaar voorbij is. Het kan niet anders dan dat we gedurende vele, vele jaren geconfronteerd zullen blijven met de gevolgen. Mensen, samenlevingen, regio’s, sectoren, economieën. En dus ook onze Duin- en Bollenstreek en onze Greenport. En GOM. De uiteindelijke impact van de coronacrisis is op dit moment niet te overzien. De ontwikkelingen volgen elkaar onvoorstelbaar en onvoorspelbaar op. Als u dit voorwoord leest, weten we alweer meer. Maar of dat ook meer duidelijkheid geeft? De toekomst zal het leren; meer dan ooit hebben die woorden betekenis.

Iedere vergelijking met het tijdvak waarin we ons nu bevinden, is misplaatst. Laat dat duidelijk zijn. Toch was ook 2019 geen gemakkelijk jaar voor GOM. In mijn voorwoord bij het jaarverslag over 2018 schreef ik nog dat GOM de wind in de rug had en dat we beleidsmatig stabiliteit en steun voelden. Dat we er klaar voor waren om de extra versnellingsmiddelen te investeren waarmee onze aandeelhouders in 2018 hadden ingestemd. En dat we samen met de gemeenten duidelijke stappen zouden zetten op het vlak van planologische medewerking aan clusterlocaties voor Greenportwoningen.

We hebben in 2019 naar vermogen gewerkt en gepresteerd. Op meerdere locaties is het landschap ingrijpend verbeterd, zijn gebouwen verdwenen, zijn nieuwe bollenteeltpercelen gerealiseerd, hebben we door middel van bollengrondcompensatie kunnen bijdragen aan functieverandering en bestemmingswijziging en hebben we door middel van bouwtitelverkoop kunnen bijdragen aan een beperkt aantal door de betreffende gemeenten toegestane woningbouwprojecten. Bulb Trade Park is uitverkocht en ook de laatste nog beschikbare woningbouwkavels in Abeelenpark zijn in 2019 allemaal verkocht. En we hebben, ondanks de complexe marktsituatie in de glastuinbouw in het cluster Rijnsburg, hoopgevende contacten weten te leggen met ondernemers die zouden willen investeren in Greenhouse Park.

De inkomsten uit de verkoop van bouwtitels voor Greenportwoningen vormen de belangrijkste kostendrager voor de herstructurering van de Bollenstreek. De inzet daarbij is uitdrukkelijk om deze woningen te clusteren op een beperkt aantal locaties. Bij het uitwerken van drie mogelijke woningbouwlocaties hebben wij ondervonden dat

het verkrijgen van politiek-bestuurlijke en planologische medewerking gecompliceerd is. Dit is de beleidsmatige bevoegdheid van de gemeenten. Het particuliere initiatief voor een mogelijke clusterlocatie aan de Eikenhorstlaan in Teylingen is voor de gemeenteraad van Teylingen aanleiding geweest om het hele beleid rond Greenportwoningen - en daarmee ook de ISG en het functioneren van GOM - ter discussie te stellen. In Noordwijk is besloten om Bronsgeest gedeeltelijk te gaan bebouwen en te zoeken naar alternatieve woningbouwlocaties. De planontwikkeling voor de reeds in de ISG als zodanig aangewezen clusterlocatie voor Greenportwoningen in Vinkeveld-Zuid is daardoor opgeschort. Deze omstandigheden hebben een verlammende uitwerking. Het is helaas nog steeds onduidelijk of, wanneer en hoe deze discussies in 2020 worden afgerond en ook GOM weer verder kan. De beoogde versnellingsinvesteringen die we in het afgelopen jaar zouden doen, hebben we helaas moeten opschorten. De houdbaarheid en robuustheid van de bekostiging van de herstructurering, van het ISG-beleid en van uitvoerend grondbedrijf GOM staan immers ter discussie.

En dat terwijl de herstructurering in het afgelopen decennium zo goed op gang gekomen is, gebaseerd op een solide draagvlak. Althans, tot het afgelopen voorjaar. Zowel bij lokale politiek en bestuur als bij alle andere (Greenport) stakeholders. Het ISG-beleid is steeds stabiel gebleken en de ruimtelijke ordeningspraktijk "supportive" ten opzichte van de herstructureringsdoelen en het functioneren van GOM. Mede daardoor is het ruimtelijk beleid voor het buitengebied succesvol geweest, is de verstedelijking effectief een halt toegeroepen, is de grondspeculatie nagenoeg verdwenen, is het teeltcomplex behouden, is het landschap opener geworden, is het karakter van de Bollenstreek behouden, is een aanzienlijke hoeveelheid opstallen geruimd en zijn bedrijven in staat gesteld zich te kunnen (blijven) ontwikkelen in een evenwichtige verhouding tot het landschap. GOM heeft flinke resultaten kunnen boeken en een ambitieus meerjarenprogramma (momenteel vigerend 2019 – 2023) in uitvoering kunnen nemen.

De herstructurering heeft tot 1-1-2020 de volgende resultaten opgeleverd:

- 568 initiatiefprojecten, waarvan 266 (nog) actief
- 130 gesloten herstructureringscontracten op evenzovele locaties, waarvan inmiddels 74 gerealiseerd
- 36,9 ha gecontracteerde bollengrondcompensatie
- 52,8 ha geproduceerd en te produceren nieuw, 1e klasse bollenteeltareaal
- 30,4 ha verwijderd, bedrijfsmatig onroerend goed en onderliggende bouwbestemmingen
- 161 gecontracteerde bouwtitels voor Greenportwoningen.

Getallen die misschien abstract overkomen, maar wie de moeite neemt om achter deze getallen te kijken naar de feitelijke ontwikkelingen in het landschap en de Greenport (en dan niet uitsluitend vanuit één gezichtspunt of belang, maar in de breedte en de integraliteit van de ISG-doelstellingen), zal ontdekken dat het ISG-beleid zijn werk doet. En het klinkt misschien raar om te zeggen, maar juist ook datgene wat er niet in het buitengebied is gebeurd in het afgelopen decennium, is minstens zo belangrijk als wat er wel heeft plaatsgevonden. Namelijk geen verdere verstedelijking.

Hoeksteen van de ISG en het daaruit voortvloeiende herstructureringsprogramma is een beschikbaar investeringsbudget. GOM kan dat budget genereren doordat er in het buitengebied in beginsel Greenportwoningen gerealiseerd mogen worden (bij voorkeur op clusterlocaties, maar in alle gevallen uitsluitend op die locaties die door de gemeenten worden toegestaan en planologisch mogelijk worden gemaakt). Zonder Greenportwoonbestemmingen, geen inkomsten. Zonder inkomsten, geen investeringsmiddelen. Zonder investeringsmiddelen, geen herstructurering.

De oprichters van GOM (de gemeenten) wensten destijds geen publieke middelen te investeren in de herstructurering. En omdat andere financiële bronnen ontbreken, is besloten tot invoering van het Greenportwoning instrumentarium. Tegenover het eenmalig "opofferen" van in totaal 50 – 60 hectare buitengebied ten behoeve van maximaal 600 vrijstaande woningen, staat een verwachte opbrengst van tientallen miljoenen. Opbrengsten die dan volledig beschikbaar komen ten behoeve van het herstructureren van het gehele buitengebied (bruto 3.000 ha).

In de overtuiging dat de in de ISG vastgelegde doelstellingen voor het buitengebied en de Greenport Duin- en Bollenstreek de juiste zijn en nog altijd zeer breed worden gedragen, dringt daarmee de vraag zich op: hoe nu verder? De coronarealiteit en de politieke realiteit maken deze vraag meer dan nadrukkelijk manifest. De noodzaak van, en de mogelijkheden tot, herstructurering van het buitengebied zijn onverminderd aanwezig. Het ruimtelijke beleidskader met het daarbij behorende, unieke instrumentarium is in het afgelopen decennium effectief gebleken. GOM is in staat om de ons toevertrouwde, uitvoerende taken ook in de komende jaren voort te zetten. Daarvoor is echter wel medewerking nodig van ál onze stakeholders. Het gaat om de volgende stap. Of dat lukt? De toekomst zal het leren.

Onno Zwart
Directeur GOM

Inhoud

- Over GOM 2
- Voorwoord 3
- Inhoud 5
- GOM tijdlijn 5

GOM in bedrijf

- Productie 2019 7
- Performance 2011 - 2019 8
- Contractenoverzicht 2011 - 2019 10
- Bouwtitels Greenportwoningen 12
- Voortgang herstructurering in perspectief 14
- Drie belangrijke herstructurerings-ingrepen in het landschap 15
- Middengebied Hogeveensepolder 16
- Torenlaan Voorhout 18
- Gooweg (westzijde) Noordwijkerhout 20
- Twee projecten met grondexploitatie 22
- 10 jaar GOM, terugblik door Jacques Teelen 24
- Jos Wienen over het ontstaan ISG en GOM 25

Op weg naar 2030

- Masterplan en businesscase 27
- Jonge agrariërs uit de bollensector aan het woord 29

Financieel

- Financieel Jaarverslag 2019 33

FAQ

- Goed om te weten over GOM 34

GOM tijdlijn

1996 Pact van Teylingen

2004 Offensief van Teylingen

2009 Samenwerkingsovereenkomst Greenport Duin- en Bollenstreek

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek

2010 Oprichting Greenport Ontwikkelingsmaatschappij

Provinciale Verordening Ruimte

2011 Eerste overeenkomst bollengrondcompensatie

2012 Eerste verkoop bouwtitels

Eerste overeenkomst opruimen verrommeling

2014 Geactualiseerde provinciale Verordening Ruimte met afsprakenkader Duin- en Bollenstreek

2016 Herziene Intergemeentelijke Structuurvisie 2016 vastgesteld en in werking getreden

2017 Masterplan GOM

2018 Samenwerking Bollenpolder van de Toekomst

Besluit aandeelhouders businesscase Versnelling GOM

2019 De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is per 1 april 2019 in werking getreden

Alle bedrijfskavels Bulb Trade Park en woningbouwkavels Abeelenpark zijn verkocht

DE VOLGENDE STAP?

GOM in bedrijf

Zilkerbinnenweg - De Zilk

Productie 2019

Portefeuille initiatiefprojecten

In 2019 heeft GOM in totaal 40 nieuwe initiatiefprojecten in onderzoek genomen. Ultimo 2019 had de totale actieve portefeuille een omvang van 266 locaties. Op 74 locaties daarvan zijn projecten inmiddels gerealiseerd. 32 projecten zijn in uitvoering. Voor de overige initiatieven wordt in overleg met de betrokken grondeigenaren en gemeenten onderzocht en overlegd welke mogelijkheden er zijn voor (her)ontwikkeling en modernisering, en op welke termijn.

Productieresultaten

GOM heeft in 2019 de volgende concrete herstructureringsresultaten opgeleverd (projecten uitgevoerd / afgerond):

- 4,4 ha nieuw bollenteeltareaal gerealiseerd
- 4,4 ha verrommeling opgeruimd
- 8 bouwtitels definitief verkocht (planologisch onherroepelijk geworden)

Contracteringen

GOM heeft in 2019 de volgende nieuwe overeenkomsten kunnen sluiten:

- 14 bollengrondcompensatieovereenkomsten voor in totaal 3,75 ha
- 6 nieuwe contracten voor het in totaal opruimen van 3 ha verrommeling
- 6 bouwtitelcontracten voor de verkoop of reservering van samen 6 bouwtitels voor Greenportwoningen. (Dit zijn overeenkomsten onder de opschortende voorwaarde van planologische onherroepelijkheid.)

Bollengrondcompensatie

In het verslagjaar 2019 is in de Duin- en Bollenstreek 1,8 ha 1e klasse bollengrond planologisch onttrokken. Anderzijds is 4,4 ha nieuwe 1e klasse bollengrond geproduceerd en planologisch verankerd. Dit is gerealiseerd door het verwijderen van bedrijfsbebouwing en onderliggende bouwvlakken (opruimen van verrommeling). Deze jaarproductie is toegevoegd aan de algehele bollengrondbalans voor de Duin- en Bollenstreek *(zie elders in dit jaarverslag)*.

Performance 2011 - 2019

Gerealiseerde herstructurering

De totale gerealiseerde herstructureringsproductie over de gehele ISG-planperiode t/m het verslagjaar 2019 is samengevat en gespecificeerd in het onderstaande overzicht.

Contracten	Bollengrondcompensatie	Bollengrondproductie	Opgeruimde verrommeling	Greenportwoningen
130 gesloten contracten	36,9 ha gecontracteerd	52,8 ha gecontracteerd	30,4 ha in totaal gesloopt	102 bouwtitels door GOM
74 gerealiseerde projecten	32,7 ha reeds gerealiseerd	51,6 ha reeds gerealiseerd	20,1 ha door GOM	59 gecontracteerd met derden
		10,3 ha Ruimte voor ruimte	10,3 ha Ruimte voor ruimte	27 bouwtitels gerealiseerd en betaald
		41,3 ha door GOM		

GOM heeft in totaal op 74 locaties verspreid door het buitengebied van de Bollenstreek projecten gerealiseerd en opgeleverd. Deze zijn in het overzicht verwerkt. Op nog eens 32 locaties zijn projecten in uitvoering. Deze zijn nog niet in het overzicht opgenomen. *(Zie plattegrond op volgende spread)*

Locatieportefeuille

Ultimo 2019 had GOM 266 “actieve” locaties in portefeuille. In totaal zijn en worden inmiddels een kleine 600 locaties onderzocht op verzoek van, en in samenspraak met, de betreffende grondeigenaren en de betrokken grondgebied gemeenten. Dit illustreert onder meer het grote aanwezige herstructureringspotentieel. Ongeveer de helft van alle bij GOM aangemelde locaties is om uiteenlopende redenen overigens afgevallen. Vaak heeft dit te maken met financiële aspecten (niet zelden in de vorm van een niet realistisch financieel verwachtingspatroon bij een grondeigenaar of vanwege de financiële onhaalbaarheid van een bepaalde herontwikkelingsgedachte) en/of met planologische aspecten (bestemmingsplanregime of ruimtelijke ordeningsafweging/besluitvorming gemeenten staan een bepaalde ontwikkeling niet toe).

Status	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Afgesloten	15	72	37	30	28	28	22	34	25	11	302
Initiatief	1	14	11	4	14	9	21	24	26	26	150
Voorbereiding	4	-	1	-	1	1	-	1	1	1	10
Uitvoering	5	1	4	1	1	1	9	3	5	2	32
Gereed	7	19	9	9	8	8	6	6	2	-	74
Totaal aantal initiatieven	**32**	**106**	**62**	**44**	**52**	**47**	**58**	**68**	**59**	**40**	**568**

Bollengrondbalans

Per 1/1/2020 bedraagt de bollengrondbalans + 18,9 ha ten opzichte van de uitgangsdatum 1/1/2011. De bollengrondbalans is opgebouwd uit het saldo van alle gronden met de bestemming bollenteelt en de classificatie 1e klasse bollengrond die planologisch zijn onttrokken en alle bollengrond die planologisch is toegevoegd. In de balans zijn zowel projecten opgenomen die via investeringen van GOM tot stand zijn gebracht als bollengrond die door middel van toepassing van de Ruimte voor ruimte regeling is geproduceerd.

Duinschooten - Noordwijk

Contractenoverzicht 2011 - 2019

1 Opruimen verrommeling / sloop opstallen

2 Bollengrondcompensatie

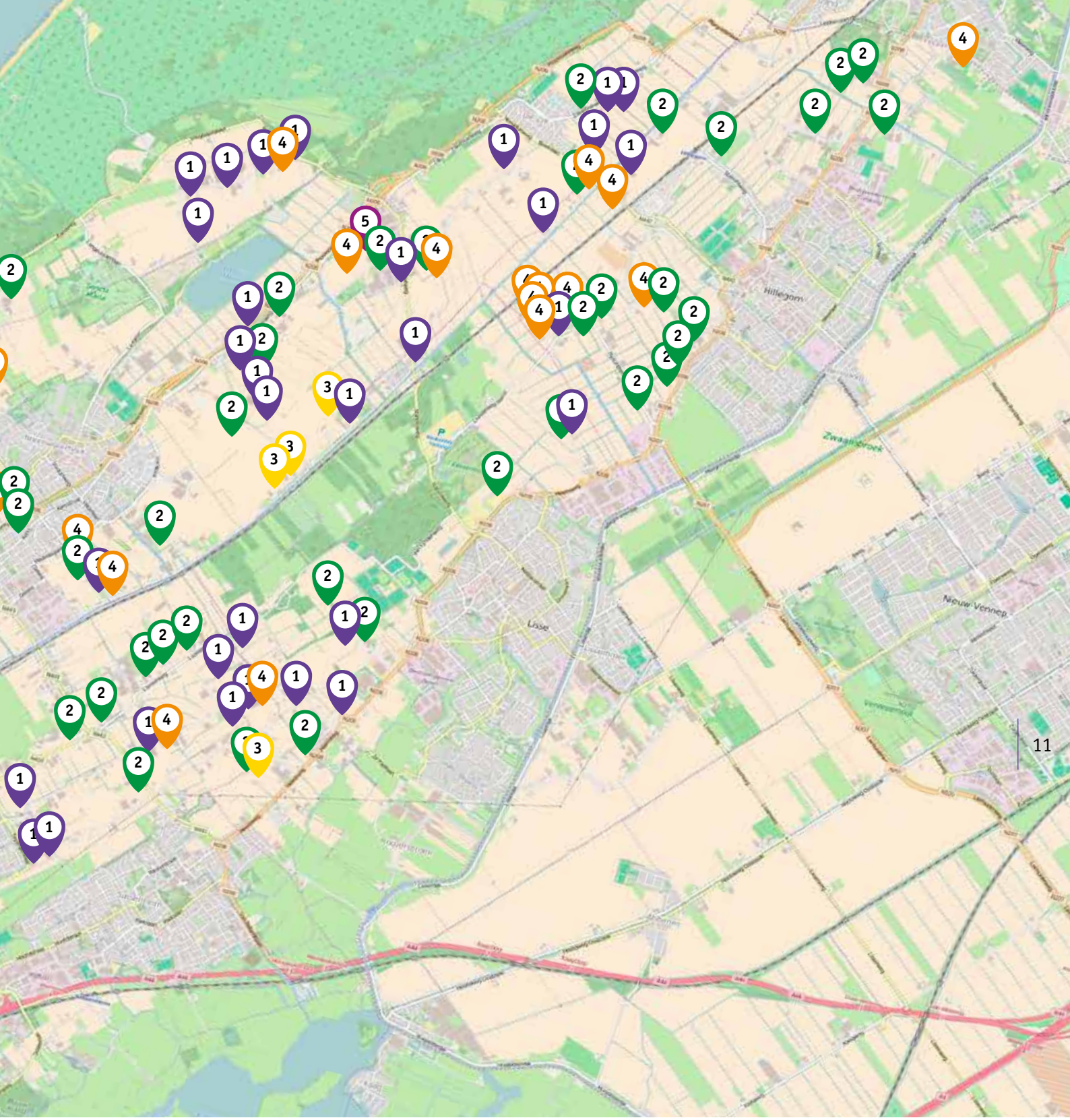
3 Bollengrondverbetering

4 Greenportwoningen

5 Project

CATEGORIE 1 OPRUIMEN VERROMMELING/SLOOP OPSTALLEN (IN HA) **Hillegom:** Frederikslaan-0,32 ha | **Lisse:** Herenweg-0,02 ha / Loosterweg-Zuid-0,17 ha / Achterweg-Zuid-0,01 ha/ Achterweg-Zuid-0,01 ha / Achterweg-Zuid-1,4 ha / Zwartelaan-0,09 ha / Akervoorderlaan-2,84 ha / Zwartelaan-0,02 ha / Zuider Leidsevaart-0,34 ha | **Noordwijkerhout:** Beeklaan-0,50 ha / Delfweg-0,90 ha / De Zilk-1 ha / Gooweg-1,8 ha / Leidsevaart-0,02 ha / Tespellaan-0,07 ha / Westeinde-1,2 ha / Zilkerduinweg-0,3 ha / Leidsevaart-0,6 ha / Herenweg-1,8 ha / Zilkerbinnenweg-0,4 ha / Herenweg-0,1 ha / Herenweg-0,06 ha / Westeinde-0,04 ha | **Noordwijk:** Beeklaan-0,48 ha / 't Laantje-0,20 ha / Watergang Bronsgeest-0,56 ha / De Boender-0,43 ha / Zwarteweg-0,44 ha / Duinschooten-0,30 ha / De Boender-0,23 ha / De Boender-0,5 ha | Vogelaardreef-0,05 ha / Gerleeweg-0,3 ha | **Teylingen:** Akervoorderlaan-0,8 ha / Akervoorderlaan-0,15 ha / Prinsenweg-0,35 ha / Loosterweg-0,46 ha / Eikenhorstlaan-0,002ha / Eikenhorstlaan-0,01 ha / Eikenhorstlaan-0,01 ha / Torenlaan-1,4 ha |

CATEGORIE 2 BOLLENGRONDCOMPENSATIE (IN HA) **Hillegom:** Leidsestraat-0,80 ha / Leidsestraat-0,1 ha / Haarlemmerstraat-1,01 ha / Zuiderleidschevaart-0,07 ha / Oosteinderlaan-0,07 ha / Noorderleidsevaart-0,06 ha / Noorderleidsevaart-0,61 ha / 3e Loosterweg-0,02 ha / Nieuweweg-0,44 ha / Noorderlaan-0,18 ha / Veenenburgerlaan-0,2 ha / Veenenburgerlaan-0,01 ha / Veenenburgerlaan-0,6 ha / Leidsestraat-0,01 ha / 1e Loosterweg-0,5 ha / Hyacinthenlaan-0,1 ha | **Lisse:** Fietspad de Engel-0,15 ha / Keukenhof-10 ha / Achterweg-0,16 ha / Achterweg-Zuid-0,36 ha / Heereweg-0,1 ha / Zwartelaan-0,02 ha / Achterweg-Zuid-0,04 ha | **Noordwijkerhout:** Westeinde-0,80 ha /



Schippersvaartweg-1,35 ha / Delfweg-0,02 ha / Bulb Trade Park-14,42 ha / Herenweg-1,1 ha / Westeinde-0,25 ha / Gooweg-0,2 ha / Herenweg-0,7 ha / Schulpweg-0,07 ha / Herenweg-0,06 ha / Pilarenlaan-0,01 ha / Zilkerbinnenweg-0,07 ha / Westeinde-0,07 ha / Westeinde-0,06 ha | **Noordwijk:** Achterweg-0,4 ha/ Watergang Bronsgeest-0,51 ha/ Duinweg-0,24 ha/ Vogelaarsdreef-0,02 ha/ Herenweg-0,03 ha / Ambachtsweg-2,0 ha / Achterweg-0,06 ha / Langevelderlaan-0,05 ha / Middengebied-2,5 ha / Achterweg-0,01 ha | **Teylingen:** Jac.V.Beijerenweg-0,19 ha / Loosterweg-0,09 ha / Loosterweg-0,05 ha / Loosterweg-0,15 ha / Loosterweg-0,28 ha / Bergamolaan-0,14 ha | **Algemeen**: raamovereenkomst bollengrondcompensatie wateropgave Bollenstreek **CATEGORIE 3 BOLLENGRONDVERBETERING (IN HA)** **Noordwijkerhout:** Leidsevaart-6,14 ha / Leidsevaart-2,64 ha / Leidsevaart 3,3 ha / Leidsevaart-5 ha | **Lisse:** Heereweg-0,2 ha | **Noordwijk:** Menakkerweg-1,03 ha | **CATEGORIE 4 GREENPORTWONINGEN (AANTAL BOUWTITELS)** **Hillegom:** Frederikslaan-2 / Frederikslaan-1 / Zuiderleidschevaart-3 / Frederikslaan-1 / Frederikslaan-1 / Zandlaan-2 / Frederikslaan-2 / Beeklaan-3 / Veenenburgerlaan-1 | **Noordwijkerhout:** Herenweg-1 / Pilarenlaan-1 / Abeelenpark-30 / Gooweg-1 / Westeinde-1 / Zeestraat-6 / Schulpweg-1 / Pilarenlaan-1 / Zilkerbinnenweg-1 / Westeinde-1 | **Noordwijk:** Zwarteweg-1 / Achterweg-1 / Achterweg-1 / Duinweg-1 / Boender-1 | **Teylingen:** Akervoorderlaan-2 / Rijnsburgerweg-1 / Rijnsburgerweg-1 / Rijnsburgerweg-1 / Rijnsburgerweg-7 / Torenlaan-3 | **Katwijk:** Droomhuis-60
CATEGORIE 5 PROJECTEN (IN HA) Bulb Trade Park/Abeelenpark-18 ha | Geenhousepark/Droomhuis-23 ha | **Noordwijk:** Vinkeveld Zuid-3 ha

Bouwtitels Greenportwoningen

In de ISG is vastgelegd dat nieuwe woonbestemmingen in het buitengebied niet meer worden toegestaan. De noodzakelijke woningbouwopgave kan en zal binnen het zogenaamd BSD-gebied (bestaand stedelijk en dorpsgebied) worden gerealiseerd. Als enige uitzondering op het harde beleidsuitgangspunt dat er geen verdere verstedelijking meer wordt toegestaan (naast overigens woningen die door de gemeenten in het kader van de door hen uitgevoerde Ruimte voor ruimte-regeling zijn toegestaan), is in de ISG de mogelijkheid gecreëerd om maximaal 600 Greenportwoningen in het buitengebied toe te staan.

Onder de uitdrukkelijke randvoorwaarden dat dit uitsluitend mogelijk is op locaties die door de gemeenten planologisch worden toegestaan op basis van eigenstandige ruimtelijke ordeningsafwegingen (de gemeenten zijn immers het bevoegd ruimtelijke ordeningsgezag) én als kostendrager voor de gewenste en beoogde herstructurering. Dit gebeurt in de vorm van een verplichte bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied: de bouwtitel voor een Greenportwoning. Greenportwoningen kunnen in het kader van de vigerende beleidsregels uitsluitend vrijstaande woningen zijn. In de ISG is voorts vastgelegd dat deze woningen bij voorkeur - en zoveel als mogelijk - worden geclusterd.

Ultimo 2019 zijn er in totaal 161 Greenportwoningen gecontracteerd. Het overgrote deel daarvan -namelijk 102 bouwtitels- gebruikt GOM zelf (respectievelijk heeft GOM zelf gebruikt) op haar eigen twee projectlocaties in Rijnsburg (Trappenberg-Kloosterschuur) en Noordwijkerhout (Bulb Trade Park). De opbrengsten van de hier gerealiseerde en verkochte woningbouwkavels worden benut in de grondexploitaties van beide projecten. De overige 59 bouwtitels heeft GOM inmiddels gecontracteerd met derden. 27 woonbestemmingen daarvan zijn gerealiseerd (d.w.z. planologisch onherroepelijk geworden). Voor de andere titels bestaat nog geen bestemmingsplangoedkeuring c.q. lopen nog planologische procedures.

In het afgelopen jaar is de nodige discussie ontstaan over het instrument Greenportwoningen en de rol van GOM. De streek en de linten zouden “worden volgebouwd”, het opruimen van bedrijfsbebouwing zou geen nut hebben “omdat daar toch maar woningen voor in de plaats komen” en er verrijzen woningen op onbegrijpelijke locaties “met goedkeuring van, of zelfs gerealiseerd door GOM”. Het is jammer om te moeten constateren dat deze punten van kritiek zich richten op GOM, terwijl ze zich primair zouden moeten richten op de ruimtelijke-ordeningsbesluiten die aan sommige woningbouwlocaties ten grondslag liggen. Daarmee wordt in ieder geval helaas een deels onjuiste en ongenuanceerde voorstelling van zaken gegeven. Dit staat misschien wel het goede debat in de weg.

Voor iedere nieuwe woonbestemming in het buitengebied is een ruimtelijke ordeningsbesluit genomen door de gemeenteraden, én een volwaardige ruimtelijke ordeningsprocedure doorlopen. Dat geldt ook voor alle Greenportwoningen. GOM heeft op dit vlak geen enkele bevoegdheid. Op een enkele locatie is bedrijfsbebouwing verdwenen en is vervolgens de vrijgemaakte locatie volledig benut voor vervangende woningbouwkavels. Op veel meer locaties is vastgoed opgeruimd en is er ter plekke uitsluitend open landschap en teeltareaal gerealiseerd. Op sommige locaties is weliswaar veel bedrijfsbebouwing opgeruimd, maar is op verzoek van de grondeigenaar ruimtelijk toegestaan (door de gemeenteraad) dat er enkele woningbouwkavels terug kunnen komen. Per saldo is er aantoonbaar veel en veel meer bedrijfsbebouwing opgeruimd en open landschap gemaakt dan dat er toestemming is gegeven aan oppervlakte woningbouwkavels is. Het is ook zeker niet zo dat er “gemakkelijk” wordt meegewerkt aan verzoeken van grondeigenaren voor een woonbestemming. Op bijvoorbeeld 89 locaties, die aanvankelijk deel uitmaakten van de initiatievenportefeuille van GOM, hebben ruimtelijke ordeningsafwegingen door de betreffende gemeenten ertoe geleid dat géén planologische medewerking is verleend is (of kon worden verleend) aan verzoeken voor Greenportwoonbestemmingen door de betreffende grondeigenaren.

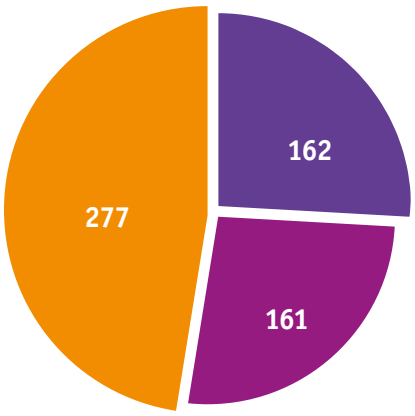
Dit laat onverlet dat er verspreid door het buitengebied wel degelijk woningen verschijnen. Naast de 27 Greenportwoonbestemmingen zijn er in de afgelopen jaren een tachtigtal Ruimte voor ruimte-woningen toegestaan en zullen ook enkele tientallen voormalige bedrijfswoningen planologisch zijn “omgevormd” tot burgerwoning. Met de juiste toepassing van het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium door de gemeenten, binnen de geldende ISG-beleidskaders en met behulp van zorgvuldige ruimtelijke onderbouwingen, zal het mogelijk zijn de juiste locatieafwegingen te maken. Zo kan woningbouw worden ingepast waar dat verantwoord is en tegen worden gehouden waar andere belangen prevaleren.

Abeelenpark - Noordwijkerhout

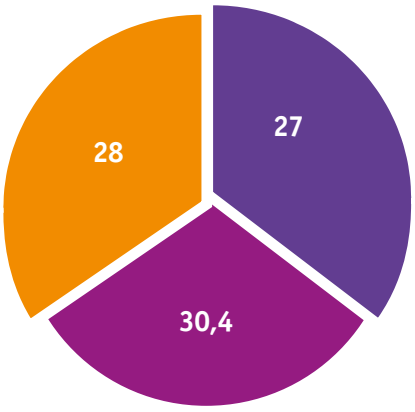
Voortgang herstructurering in perspectief

De productieresultaten van 2019 zijn toegevoegd aan de totale herstructureringsproductie van GOM die is gerealiseerd vanaf de start op 1 januari 2011. Hierdoor is goed te zien in welk tempo en in welke omvang de beoogde ruimtelijke interventies en investeringen vorderen. En hoe zich dit verhoudt tot de totale herstructureringsopgave. De ISG-beleidsambities en doelstellingen hebben wij vertaald in een Masterplan Herstructurering. In dit masterplan kunnen wij aan de hand van onze initiatievenportefeuille en alle informatie waarover wij na inmiddels tien jaar beschikken (markt, eigenaren, beleid en overige informatie), een afgewogen doorrekening maken van de totale opgave (in oppervlakte en in geld).

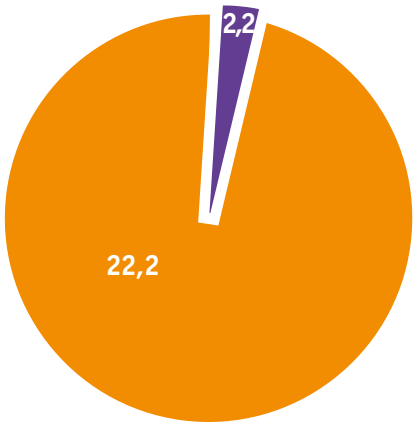
In de onderstaande figuur is grafisch weergegeven per herstructureringscategorie welk deel wij inmiddels hebben gerealiseerd, welk gedeelte wij verwachten (respectievelijk hopen) nog te kunnen realiseren binnen het vigerende, door de aandeelhouders vastgestelde meerjarenprogramma (t/m 2023) en welke opgave nog voor ons ligt voor de jaren daarna.



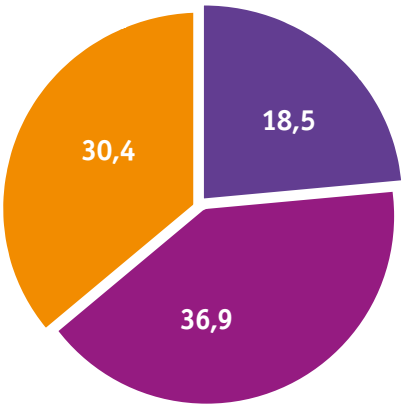
woningbouwtitels in aantallen



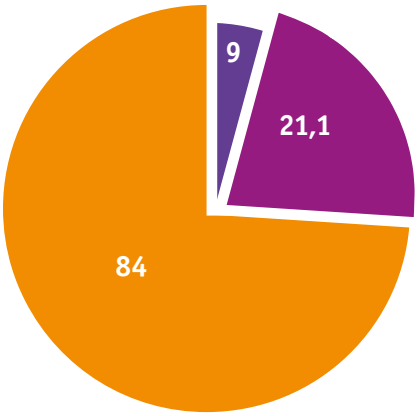
opruimen verrommeling in ha



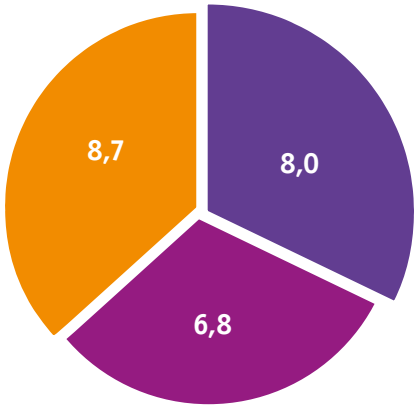
overige investeringen
en herverkaveling (mln)



bollengrondcompensatie in ha



kavelverbetering
(2e klas en grasland omspuiten in ha)



verkoop bedrijfs- en glaskavels

● Gerealiseerd - ● Te realiseren 2019 -2023 - ● Te realiseren na 2023

Drie belangrijke herstructurerings-ingrepen in het landschap

Het zoveel mogelijk open maken van het Bollenstreeklandschap, het herstellen van zichtlijnen en het verplaatsen of verwijderen van - grootschalige en/of verouderde - bedrijfsbebouwing uit het buitengebied zijn kernpunten in de ISG en het daaraan ten grondslag liggende Landschapsperspectief. Met name in de hoogst gekwalificeerde "landschapskamers" - specifieke deelgebieden van het buitengebied - en aan de belangrijkste in-/uitvalswegen en hoofdroutes (zichtlocaties).

In 2018 heeft GOM, gebruikmakend van de beschikbare versnellingsgelden, een tweetal belangrijke en omvangrijke overeenkomsten kunnen sluiten. Omdat het investeringen uit het versnellingsfonds betreft en het om relatief grote ingrepen gaat, zijn deze projecten voorafgaand aan de besluiten ook goed doorgesproken met de aandeelhouders. Ze zijn getoetst aan de voor het versnellingsfonds geldende criteria, die samen met de aandeelhouders zijn bepaald. In 2019 zijn deze projecten uitgevoerd. Daarnaast is in 2019 aan de Gooweg in Noordwijkerhout een belangrijke herstructureringsingreep gedaan. In totaal zijn het drie representatieve ingrepen die in de praktijk verduidelijken waar het ISG-beleid zich op richt en welke landschappelijke resultaten dit oplevert.

Middengebied Hogeveensepolder

Torenlaan Voorhout

Gooweg (westzijde) Noordwijkerhout

Middengebied Hogeveensepolder

Al in 2012 is de gebiedsvisie voor de Hogeveensepolder in Noordwijkerhout verschenen. Het openen van het "middengebied" is in deze visie omschreven als één van de hoofddoelstellingen. De Hogeveensepolder kenmerkt zich als een relatief groot, aaneengesloten teeltgebied. Het gaat om bollenlandschap waarin de meeste bebouwing aan de randen is gesitueerd. In het midden van de polder, en landschappelijk eigenlijk "onlogisch", bevond zich echter een aanzienlijke hoeveelheid bedrijfsbebouwing. Met bovendien planologische ruimte voor verdere uitbreiding van de bebouwing. In nauwe samenspraak met de gemeente (in 2018 nog Noordwijkerhout) en de betreffende ondernemers is overeenstemming bereikt over het verplaatsen van een tweetal ondernemingen naar een andere locatie in Noordwijkerhout (Ambachtsweg). Dit maakte het mogelijk om de bedrijfsbebouwing en verdere toekomstige bouwmogelijkheden midden in de Hogeveensepolder (zo'n 30.000 m²) op te ruimen. Een zeer belangrijke stap in het open maken van deze polder.

Torenlaan Voorhout

Het grotendeels verouderde en reeds langere tijd leegstaande voormalige bedrijfscomplex van M&G (16.000 m²) is begin 2019 gesloopt. Het landschapsbeeld - met name vanaf de Teylingerlaan - is hierdoor aanmerkelijk verbeterd overeenkomstig de in de ISG vastgelegde doelen. Mogelijkerwijze worden aan de Torenlaan nog drie woningbouwkavels gerealiseerd, maar hiervoor is een separate planologische procedure vereist.

In de pers is het afgelopen jaar veel gezegd en geschreven over deze ingreep. Het zou te duur zijn, het zou geen landschapsverbetering opleveren, de gebouwen zouden wel degelijk nog gebruikt worden binnen hun bestemming, de geproduceerde bollenkavel zou niet bruikbaar zijn en in plaats van de bedrijfsbebouwing zouden allemaal woningen komen.....

Helaas was niet al deze kritiek evenzeer gebaseerd op de juiste feiten. En dat is jammer omdat de kern en het waardevolle deel van de discussie daardoor naar de achtergrond verschuiven. De ISG en de herstructurering hebben een zeer lange ontstaansgeschiedenis met een zeer uitgebreide en zorgvuldige procesgang. Beide zijn voor de Bollenstreek van groot belang en zijn gestoeld op een breed draagvlak. Uitvoering van het beleid is ingrijpend. Ruimtelijke ordeningsbeslissingen zijn bovendien per definitie complex, zeker omdat er altijd sprake is van (niet zelden tegengestelde) belangenafwegingen. GOM opereert binnen de kaders die haar zijn meegegeven. En steeds onder de ruimtelijke regie van de gemeenten die het RO-mandaat hebben. Een structuur en werkwijze die bij de vaststelling van de ISG en de oprichting van GOM destijds weloverwogen zijn gekozen. Debat over de toekomst van de streek, over het te voeren beleid en over de uitvoering daarvan is belangrijk en noodzakelijk. Het zou goed zijn als dat debat dan in de volle breedte en integraliteit van de ISG zou plaatsvinden en ook met alle betrokken partners.

Gooweg (westzijde) Noordwijkerhout

Het voormalige bedrijfscomplex van Van der Poel was feitelijk de enige aanwezige bebouwing aan de westzijde van de Gooweg in Noordwijkerhout. De mogelijkheid deed zich voor om de volledige bedrijfsbebouwing, inclusief de bijbehorende bedrijfswoning en een aanzienlijk nog te bebouwen bouwvlak (in totaal een kleine 1,5 ha) te verwijderen en het open teeltlandschap daarmee geheel te herstellen. Doordat de Gooweg ter plaatse een verhoogde ligging heeft, is één van de mooiste uitzichten op bollenland in de Bollenstreek ontstaan.

De oostzijde van de Gooweg kenmerkt zich inmiddels door een bebouwingslint met vrijstaande woningen. Eén van deze woningen betreft een Greenportwoning waarvoor een overeenkomst met GOM is gesloten. De andere woningen zijn alle onder Ruimte voor ruimte toegestaan.

Bulb Trade Park / Abeelenpark

Greenhouse Park Rijnsburg

Twee projecten met grondexploitatie

Bulb Trade Park/ Abeelenpark

In 2019 hebben wij de laatste nog beschikbare bedrijfskavels op Bulb Trade Park kunnen verkopen, net als de laatste nog beschikbare woningbouwkavel in het naastgelegen Abeelenpark. Daarmee is de succesvolle ontwikkeling van deze herstructureringslocatie in de laatste fase beland. In 2020 en 2021 zullen we de definitieve inrichting van de openbare ruimte in uitvoering nemen.

Greenhouse Park Rijnsburg

Samen met de gemeente Katwijk hebben wij begin 2019 een uitvoerige marktconsultatie gehouden onder alle relevante sierteeltondernemingen behorende tot het cluster Rijnsburg, en de Greenport Duin- en Bollenstreek in bredere zin. Hieruit is naar voren gekomen dat er een beperkte vraag naar glastuinbouwkavels is, die echter in omvang zou kunnen matchen met de beschikbare oppervlakte in ons plangebied. Tot begin 2020 zijn we daarop in een vergevorderd stadium van onderhandeling geweest met een ondernemer over de verkoop van een glastuinbouwperceel van 11 ha. Mede door de verwachte economische gevolgen van de coronacrisis heeft deze ondernemer zich begin 2020 teruggetrokken. Dit stelt ons en de gemeente Katwijk wederom voor de vraag hoe verder te gaan met dit project.
Positief voor het project is de afronding van de onteigeningsprocedure, die helaas noodzakelijk bleek om te kunnen beschikken over de laatste benodigde grondposities in het plangebied. Dit betekent dat volgens planning medio 2020 kan worden gestart met de realisatie van een tweede fase met woningbouwkavels in het gebied. In financiële zin blijft het project Greenhouse Park vanwege de glastuinbouwopgave helaas een complexe operatie.

Terugblik op 10 jaar GOM

Jos Wienen blikt terug op het ontstaan van de ISG en GOM

De regio heet niet voor niets 'De Bollenstreek'

Als kwartiermaker heeft Wienen (voormalig burgemeester van Katwijk) aan de wieg gestaan van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) en de oprichting in 2010 van GOM als uitvoerend grondbedrijf. Naast burgemeester was hij lid van het Dagelijks Bestuur Holland Rijnland, met aandachtsgebied Ruimte en Wonen. Samen met Harry Groen (Holland Rijnland) en Jaap de Mol (vertegenwoordiger bloemen- en bollencluster) was hij kwartiermaker voor de Greenport Duin- en Bollenstreek. Vanuit meerdere rollen leverde hij een actieve bijdrage aan een toekomstbestendige Bollenstreek.

Aantrekkelijk woongebied

Wienen: 'Al vanaf de jaren 90 speelden er discussies over de ruimtelijke invulling van de Duin- en Bollenstreek. Economisch gezien ging het niet heel goed met de bollenteelt en er was veel behoefte aan woningbouw. Vanuit stedelijk perspectief werd er naar vrije ruimte gekeken als potentiële bouwgrond. De ruimte in het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek én de gunstige ligging ten opzichte van de kust en de steden maakten de aantrekkelijkheid als mogelijk woongebied alleen maar groter, zowel voor overheden als projectontwikkelaars. Vanuit de Leidse regio en door de provincie Noord-Holland werd er ruimtelijke druk uitgeoefend voor de realisatie van grootschalige woningbouw; er werd zelfs gesproken over een Bollenstad.'

Van Pact en Offensief naar ISG

'Tegelijkertijd werd de alarmbel geluid door diverse toonaangevende bedrijven uit de bloemen- en bollensector. De hoeveelheid 1e klasse bollengrond dreigde onder het niveau van 2625 hectare te zakken; de kritische ondergrens voor economisch gezonde bloemen- en bollenteelt in het gebied. Agrarische bedrijven hadden last van toenemende ruimtelijke claims en de groei van het aantal woningen en bedrijventerreinen. En dat in een regio waar de bloemen- en bollencultuur van oudsher onlosmakelijk mee zijn verbonden; de streek heet niet voor niets de Bollenstreek.'

In 1996 werd door gemeenten, andere overheden en maatschappelijke organisaties het Pact van Teylingen opgesteld, later gevolgd door het Offensief van Teylingen. 'Beiden hadden tot doel om de bolleneconomie te beschermen en verstevigen en bovendien het open landschappelijke karakter van de regio te behouden,' zegt Wienen. 'Partijen bleken echter toch ieder zo hun eigen prioriteit te hebben. Het ontbrak aan een heldere lijn voor

de totále sector, met een eenduidige rol voor de overheid. Er was te weinig gekeken naar het strategisch belang van en voor de hele regio. Het onbreken van een sluitend gezamenlijk plan voor de complete sector bleek cruciaal.' Om een totaaloplossing te vinden hebben overheden en vertegenwoordigers uit het (agrarische) bedrijfsleven als vervolg op het Pact en Offensief onder andere gezamenlijke conferenties georganiseerd. Op basis van de uitkomsten hebben de 6 gemeenten besloten de krachten te bundelen, met gezamenlijk strategisch (ruimtelijk) beleid als basis. Beleid waarin die ondergrens van 2625 ha 1e klasse teelt-areaal voor de héle regio werd bewaakt. En waar tevens, op aan te wijzen locaties, de bedrijvigheid en groei moest worden gestimuleerd. Tegelijkertijd besloot men landschappelijke verrommeling tegen te gaan, en het karakteristieke open landschap te behouden. Wienen vervolgt; 'Een levenskrachtige Greenport, daar moesten we als regionale en lokale overheid sámen in investeren. Teelt, onderzoek, onderwijs, handel, distributie; alles hangt in de Greenport met elkaar samen. In die ISG moest bovendien aandacht zijn voor de toeristische waarde van de streek, met de Keukenhof, het bloemencorso, de bollenvelden en de ligging ten opzichte van de kust. De bollenteelt toekomstbestendig vitaliseren en het landschap verbeteren én toerisme en recreatie versterken; dát was de gezamenlijke uitdaging.'

'Het ging niet vanzelf. Er is veel gepraat in die tijd, en flink gediscussieerd.'

'Het ging niet vanzelf. Er is veel gepraat in die tijd, en flink gediscussieerd. We wisten dat – om de sector te behouden – er stevige plannen en beslissingen moesten worden genomen. Er moest worden geïnvesteerd in de Greenport. Niet alleen in de teelt zelf, maar ook in handel, distributie en onderzoek. Als de teeltmogelijkheden in de Duin- en Bollenstreek zouden afnemen, dan nam de kans toe dat groeiende bedrijven naar andere gebieden in Nederland zouden uitwijken, waar nog wél ruimte was voor bedrijfsuitbreiding, met de juiste klasse bollengrond. We snapten allemaal dat we écht over gemeentegrenzen heen moesten samenwerken aan gemeenschappelijke belangen. En over onze eigen schaduw heen moesten springen; alleen op die manier konden we een vuist maken en werken aan een vitale regio.'

Oprichting GOM in 2010

Vanuit deze bundeling van krachten hebben de gemeenten in 2009 samen de ISG als integraal beleidskader opgesteld en in 2010 uitvoeringsbedrijf GOM opgericht. Wienen: 'GOM is een zelfstandige, deskundige en betrouwbare partij, optredend in opdracht van álle gemeenten en alle betrokkenen. GOM heeft een preferente positie gekregen, met draagvlak van alle partijen. Het grondbedrijf kreeg een beginkapitaal mee om te starten met de hele onderneming, met de uitvoering van de ISG. Om de herstructurering te kunnen bekostigen hebben we in de ISG vastgelegd dat kleinschalige woningbouw – bij voorkeur in clusters- in het buitengebied werd toegestaan, met een maximum van 600 woningen.'

'Ik herinner me nog goed een van de eerste grote GOM-bijeenkomsten, met vertegenwoordigers uit de hele sector en alle betrokken bestuurders. Er heerste een jubelstemming; het was ons gelukt om die lastige vraagstukken om te zetten naar gezamenlijk beleid, met breed draagvlak. Het was ons gelukt om een gezamenlijk ruimtelijk kader op te stellen, met aandacht voor economische én landschappelijke versterking. Dat voelde echt als een overwinning van ons allen.'

Focus op de doelstellingen

'Het vraagt om focus en lange adem om het gemeen-schappelijk doel uit de ISG te bereiken. Er is hard gewerkt in de afgelopen tien jaar. Naar mijn weten zijn de uitgangspunten van destijds - met name als het gaat om behoud van de bollenteelt, toerisme en het open landschap - niet gewijzigd. Dus om krachtig en consistent door te kunnen gaan met het gekozen beleid zouden álle partijen elkaar vast moeten blijven houden. En blijven focussen op de gezamenlijke doelstellingen, zonder de actualiteit uit het oog te verliezen. Vergeet niet dat er door provincies en projectontwikkelaars nog steeds wordt 'geloerd' naar de regio, het blijft een aantrekkelijk woongebied. Als bestuurder realiseer ik me goed dat de wereld niet stilstaat, en dat er altijd ruimte moet zijn voor nieuwe afwegingen. Wellicht is het tijd voor een gezamenlijke tussentijdse evaluatie. Waarbij alle betrokken partijen kijken naar de actuele economische en ruimtelijke ontwikkelingen én het gezamenlijke antwoord daarop. Daarbij vind ik dat men vooral moet bewaken wat er inmiddels in de regio al is bereikt, en niet opgeven. Wil de Duin- en Bollenstreek ruimtelijke aanvallen van buitenaf blijven doorstaan, dan móet men samen langzaam, stevig en consistent door blijven gaan met de uitvoering van het vastgestelde beleid. Dus geef ruimte voor actualisatie, maar vergeet vooral niet de oorspronkelijk bedoeling!'

Terugblik op 10 jaar GOM door Jacques Teelen

Bloemen- en bollencluster van (inter)nationaal belang

Vanaf de oprichting van GOM in 2010, tot medio 2019 was Teelen voorzitter van de Raad van Commissarissen van GOM. 'De Nederlandse tuinbouw heeft zich de afgelopen 100 jaar ontwikkeld tot wereldmarktleider. De bijdrage aan de economie en werkgelegenheid is van groot belang. De kennis, de handel en de rol van de overheid zijn essentieel.' De tuinbouw in Nederland heeft zich succesvol kunnen ontwikkelen dankzij het werken in ruimtelijk-economische clustergebieden. 'De Duin- en Bollenstreek is er daar een van. De positie van de Nederlandse bollen- en bloemensector in de wereldmarkt is daarvan weer het mooie resultaat.'

Druk op tuinbouwclusters

In de jaren negentig van de vorige eeuw ontstond druk op alle tuinbouwclusters in Nederland. 'Zo ook op de Bollenstreek. Middels het Pact van Teylingen en het aanwijzen van het gebied tot Greenport in de nota Ruimte in 2006, is de erkenning gekomen dat de streek een cluster is van nationaal belang, met de daarbij behorende aandacht en verantwoordelijkheid. De zes gemeenten in het gebied hebben een goede invulling gegeven aan deze opdracht. Met de opstelling van de Intergemeentelijke Structuurvisie (ISG) als beleidskader en de instelling van GOM als uitvoeringsorganisatie zijn de juiste stappen gezet. Behoud van een duurzaam bloemen- en bollencluster in een gebied met een aantrekkelijk woon- en leefklimaat staat daarbij centraal.'

'De ruimtelijke druk in de Randstad blijft, net als mogelijke ruimtelijke aanspraken op het gebied.'

10 jaar GOM

'Die opdracht hebben de gemeenten en GOM de afgelopen 10 jaar met verve vervuld. Veel is tot stand gebracht. De financiële middelen voor herstructurering en vernieuwing worden door het gebied zelf opgebracht. Dat vereist een grote betrokkenheid van gemeenten en bedrijven. Dat is in de afgelopen 10 jaar goed gelukt,' zegt Teelen. Herstructurering en verduurzaming zijn een doorgaand proces. 'Het masterplan van GOM vereist nog zeker 10 jaar om een goede basis te leggen voor een consistente duurzame ontwikkeling van de streek, ook in de verdere toekomst. De ruimtelijke druk in de Randstad blijft, net als mogelijke ruimtelijke aanspraken op het gebied. Juist daarom is het zaak om als gemeenten en GOM op koers te blijven en de vaart erin te houden.'

'Duurzaam ondernemerschap in een duurzaam landschap is voor de wereldwijde positie van ondernemers in de Duin- en Bollenstreek een belangrijke voorwaarde. Ik wens GOM, en daarmee de regio, een succesvolle volgende periode van 10 jaar toe.'

Op weg naar 2030

Masterplan en businesscase

De ISG en het daarop gebaseerde door ons opgestelde Masterplan Herstructurering zijn leidend voor onze inspanningen. Dit Masterplan hebben wij eind 2019 geactualiseerd aan de hand van de nieuwste, beschikbare doorrekeningen. De belangrijkste conclusie die wij daaruit trekken, is dat er nog steeds sprake is/kan zijn van een sluitende businesscase (realiseerbare herstructureringsinvesteringen worden gedekt door mogelijke inkomsten).

Uiteindelijk zijn het verdientempo en -potentieel in ons bekostigingsmodel bepalend voor ons investeringsprogramma. De realisatie van het aantal Greenportwoningen is daarvoor de doorslaggevende factor. Binnen de kaders van het beleid, het beschikbare instrumentarium en de afspraken en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de oprichting en inrichting van GOM bestaat er geen andere mogelijkheid van bekostiging van de herstructurering. Veel hangt dus af van de besluitvorming binnen de gemeenten over de planologische medewerking aan clusterlocaties. Dat is de realiteit.

Vertraging

Er is, zo blijkt uit onze initiatievenportefeuille, een groot aanbod aan en een grote vraag naar herstructureringsmogelijkheden. GOM kan daar de komende jaren in samenwerking met de gemeenten en de betreffende eigenaren forse stappen in zetten. Ook de positieve besluitvorming over de businesscase Versnelling - door onze aandeelhouders in 2018 -, is in dat perspectief te plaatsen. Ook deze versnelling is echter alleen uitvoerbaar als er binnen de streek in voldoende mate Greenportwoningen gerealiseerd kunnen worden. De gemeenteraad van Teylingen heeft het bekostigingsmodel van de herstructurering in de vorm van Greenportwoningen ter discussie gesteld. Daardoor is de financiële dekking niet meer zeker. Dit leidt ertoe dat wij pas als er weer concreet zicht is op de realisatie van clusterlocaties voor Greenportwoningen, in staat zijn onze proactieve herstructureringsaanpak op te pakken. Voorlopig leidt e.e.a. echter tot vertraging en uitstel van projecten.

Teeltareaal is de economische en landschappelijke fundering van de regio

De regio Duin- en Bollenstreek kenmerkt zich door fijnmazige teeltkavels; 70% van de kavels is zelfs kleiner dan 2,5 hectare. Voor een gezonde en toekomstbestendige bollenteelteconomie is dit niet ideaal. Vergroting en modernisering van de verkaveling is daarom belangrijk. Efficiëntere en grotere kavels hebben direct invloed op de verdiencapaciteit, en dus op de economische waarde van het teeltareaal. Dat is wat in de ISG wordt bedoeld met het streven naar 'een vitale economie in een vitaal landschap'.

Vergroting en modernisering van teeltoppervlaktes kan op uiteenlopende manieren worden bereikt. Door (vrijwillige) samenvoeging van kavels, door kavelruil, door gezamenlijke kavelverbetering en/of door het opruimen van bebouwing. Dit laatste behoort tot de taken van GOM en met haar vergoedingensysteem beschikt GOM ook over instrumentarium. Met betrekking tot kavelruil en samenwerking in kavelverbetering zijn de grondeigenaren en bollentelers echter zelf aan zet. GOM heeft op dat vlak namelijk geen instrumenten beschikbaar. Wat GOM echter wel kan, is agenderen.

In 2018 heeft GOM daarom de Stichting Kavelruil Zuid-Holland opdracht gegeven de verkaveling in het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek in kaart te brengen en te analyseren qua mogelijkheden voor herverkaveling, kavelruil en kavelverbetering. In 2019 is een aanvullende opdracht verstrekt om een operationeel ruilplan te maken. Dit plan is inmiddels beschikbaar.

Daarin is uitgewerkt hoe 262 teeltkavels van een kleine 100 telers/grondeigenaren door middel van onderlinge ruiling zouden kunnen worden teruggebracht tot 182 percelen. Het grondoppervlak per kavel zou dan gemiddeld met 45% kunnen toenemen (van 5,75 ha naar 8,33 ha).

Zoals gezegd heeft GOM geen formele opdracht, noch concreet instrumentarium om dit kavelruilproces in uitvoering te nemen. Het belang van schaalvergroting is echter evident. Wij zullen daarom in samenwerking met sectorvertegenwoordigers en grondeigenaren die daarvoor open staan, blijven zoeken naar kansen en mogelijkheden om concrete stappen te zetten. Op enkele locaties vinden er al gesprekken plaats over kavelruil/herverkaveling. Een beweging die GOM toejuicht en die hopelijk ook een voorbeeldwerking heeft voor andere grondeigenaren.

Clusterlocaties voor Greenportwoningen

Op onze eigen twee (cluster)locaties in Abeelenpark en Trappenberg-Kloosterschuur zullen we in totaal 102 Greenportwoningbouwkavels realiseren. Per 1/1/2020 hebben wij voorts op meerdere locaties in het buitengebied bouwtitelcontracten kunnen sluiten, voor in totaal 59 titels. Op basis van enerzijds onze initiatievenportefeuille, onze ervaring, haalbaarheidsonderzoeken en samen met de gemeenten uitgevoerde planologische verkenningen en anderzijds de ruimtelijke beleidskaders uit de ISG, schatten wij in dat het aantal mogelijkheden voor solitaire woonbestemmingen/woningen verspreid door het buitengebied nog maar heel beperkt zal zijn. Derhalve wordt voorzien - en dat is ook in lijn met het beoogde beleid - dat volop ingezet kan en zou moeten worden op het aanwijzen en tot ontwikkeling brengen van een beperkt aantal clusterlocaties.

In de afgelopen twee jaar zijn hiervoor in verkennende onderzoeken drie locaties voor vrijstaande Greenportwoningen naar voren gebracht:

- Pilarenlaan Noordwijkerhout: dit lijkt een kansrijke locatie met een capaciteit tot 150 woningen. De gemeente werkte actief mee (onder meer door het nemen van een Voorbereidingsbesluit en het vestigen van WVG). In 2018 is een principebesluit genomen t.b.v. de verdere planontwikkeling. Vanaf eind 2018 is er overleg gevoerd met de betrokken grondeigenaren die een sleutelrol spelen bij een eventuele ontwikkeling.
- Eikenhorstlaan Teylingen: dit is een private initiatieflocatie waarover de betreffende grondeigenaar meerdere verkennende gesprekken heeft gevoerd met de gemeente. Vooralsnog lijkt de gemeenteraad geen planologische ruimte te willen bieden om deze locatie te ontwikkelen. De locatie zou een plancapaciteit hebben van 60 woningen.
- Vinkeveld-Zuid Noordwijk: deze locatie heeft een plancapaciteit van ongeveer 30 kavels en is reeds in de ISG aangewezen als beoogde locatie voor Greenportwoningen. In lijn daarmee hebben de gemeente en GOM in december 2018 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de concrete planvoorbereiding. In verband met het dossier Bronsgeest heeft de gemeente de verdere uitwerking van deze overeenkomst tot nader order opgeschort.

Naast deze drie locaties, zijn wij met een handvol grondeigenaren en de betreffende grondgebiedgemeenten in gesprek over de mogelijkheid van kleinere clusterlocaties (tot maximaal 10 – 25 woningen). Duidelijk is dat we met deze kleinschalige locaties -waarvan de haalbaarheid op dit moment nog geenszins zeker is- nog onvoldoende financiële middelen in handen hebben om de herstructurering uit te kunnen voeren. Op weg naar 2030 zullen er samen met de gemeenten en grondeigenaren nog forse stappen gezet moeten worden.

Omgevingswet en omgevingsvisies

Het invoeren van de Omgevingswet leidt tot een stelselwijziging waardoor de Intergemeentelijke Structuurvisie (ISG) en de gemeentelijke bestemmingsplannen zullen vervallen. Daarvoor komen drie nieuwe planfiguren in de plaats: omgevingsvisies, omgevingsplannen en omgevingsprogramma's. Omdat de huidige ISG het gemeenschappelijke beleidskader voor het buitengebied van de Bollenstreek bevat en tevens het fundament vormt voor de herstructurering en het functioneren van GOM, is dit een ingrijpende verandering die onze volle aandacht vraagt. En met "onze" wordt dan niet alleen GOM, maar alle ISG-stakeholders bedoeld. Er zal geen sprake meer zijn van één regionale omgevingsvisie als vervanger van de ISG. Er komen vijf lokale omgevingsvisies. Continuering van het ISG-beleid vergt dan dat het ruimtelijk beleid voor het buitengebied in al deze vijf visies gelijkluidend blijft. Via de bijbehorende lokale omgevingsplannen en het omgevingsprogramma -dat wel op regionale schaal vastgesteld kan worden- zal het huidige herstructureringsbeleid en het bijbehorende GOM-instrumentarium moeten en kunnen worden geborgd. Gelukkig wordt in goed overleg met de gemeenten hard gewerkt aan het concretiseren hiervan.

Jonge agrariërs uit de bollensector aan het woord

‘We hebben ruimte nodig voor onze bedrijfsvoering’

Gespreksdeelnemers: Mark Hulsebosch, Allan Visser, Lucas van Haaster, Ruben de Groot, Martijn van Haaster en Carlo Ruigrok.

De zes twintigers, allen lid van de (AJDB) Agrarische Jongeren Duin- en Bollenstreek, hebben op verzoek samen hun kijk gegeven op bedrijfsvoering in de regio, en dan met name de ruimtelijke aspecten.

Trots op de streek

Uit een korte introductie wordt direct duidelijk dat deze jonge mannen op de een of andere te maken hebben, of te maken krijgen, met bedrijfsopvolging/ bedrijfsovername. Vanuit die positie vormen ze binnen de AJDB een kernteam, samen met andere jonge ondernemers in een soortgelijke positie. De bollenteelt, eventueel gecombineerd met broeierij en/of export, is hen met de paplepel ingegoten. Ze geven aan dat de bedrijven waar ze voor werken voor het grootste deel zijn gevestigd in de Duin- en Bollenstreek, en voor een klein percentage (minder dan 20%) in de Noordoostpolder en/of Noord-Holland. En dat willen ze graag zo houden. Ze zijn trots en zuinig op de prachtige regio, op de groeiende en bloeiende producten en op de - vaak al meerdere generaties - in de streek gewortelde bedrijven.

De rol van GOM

Recent hebben de mannen een presentatie gekregen van Onno Zwart. ‘Daarmee zijn voor ons de rol van GOM en de bevoegdheden wel duidelijker geworden.’ Met name het feit dat de gemeenten gaan over het ruimtelijk beleid en niet GOM, dat was verhelderend. Ze geven aan dat de bekendheid met de (on)mogelijkheden natuurlijk groter wordt als je in de praktijk te maken krijgt met GOM. Als het om jouw bedrijf gaat, of een situatie die in je directe bedrijfsomgeving speelt, dan wordt het echt concreet. ‘Laten we vooropstellen dat we echt wel zien en snappen dat GOM goed werk doet als het gaat om het voortbestaan van de streek. Het beleid is voortgekomen uit het Pact, dat juichen we dus alleen maar toe. De visie om minimaal 2625 hectare 1e klasse bollengrond te behouden, die moeten we waarborgen. Daar zijn we het 100% mee eens. Deze regio

mag niet worden volgebouwd met woningen; dan kunnen wij ons werk niet meer doen. Moderne teelt en bijbehorende bedrijfsactiviteiten moeten de hoogste prioriteit krijgen. Wij zorgen samen voor die bloeiende streek.' En daarmee komen we direct op een ruimtelijk lastig punt.

Woningbouw en clusterlocaties

Ze weten van de woningen die volgens de ISG in het buitengebied mogen worden gebouwd. En dat met de opbrengst van die bouwtitels de herstructurering van de regio wordt betaald. Wat hen betreft moet er alleen nog maar in clusters worden gebouwd. 'Geen losse woningen meer erbij, maar alleen maar van die wijkjes. Liefst dicht tegen de bestaande bebouwing aan, dus aan de randen van de dorpen. Dan hebben wij er geen last van in onze bedrijfsvoering, dat maakt ons niks uit. Stop met het bouwen van die losse woningen midden in het teeltgebied. Dat vinden wij lastig, zeker als die huizen dicht op de teeltgrond staan gebouwd. Als wij gaan mesten, spuiten, beregenen of gewoon heel vroeg beginnen, dan heb je kans dat mensen gaan klagen, dat kan niet de bedoeling zijn. En als het gaat om strengere wet- en regelgeving rondom het spuiten, met mogelijke spuitvrije zones, dan verliezen we teeltgrond. Dichter op die woningen mogen we de grond dan niet gebruiken. Dat is een hoop gedoe. Dus wat ons betreft krijgt woningbouw in clusters en aan de randen van het buitengebied prioriteit.'

Kavelverbetering en herverkaveling

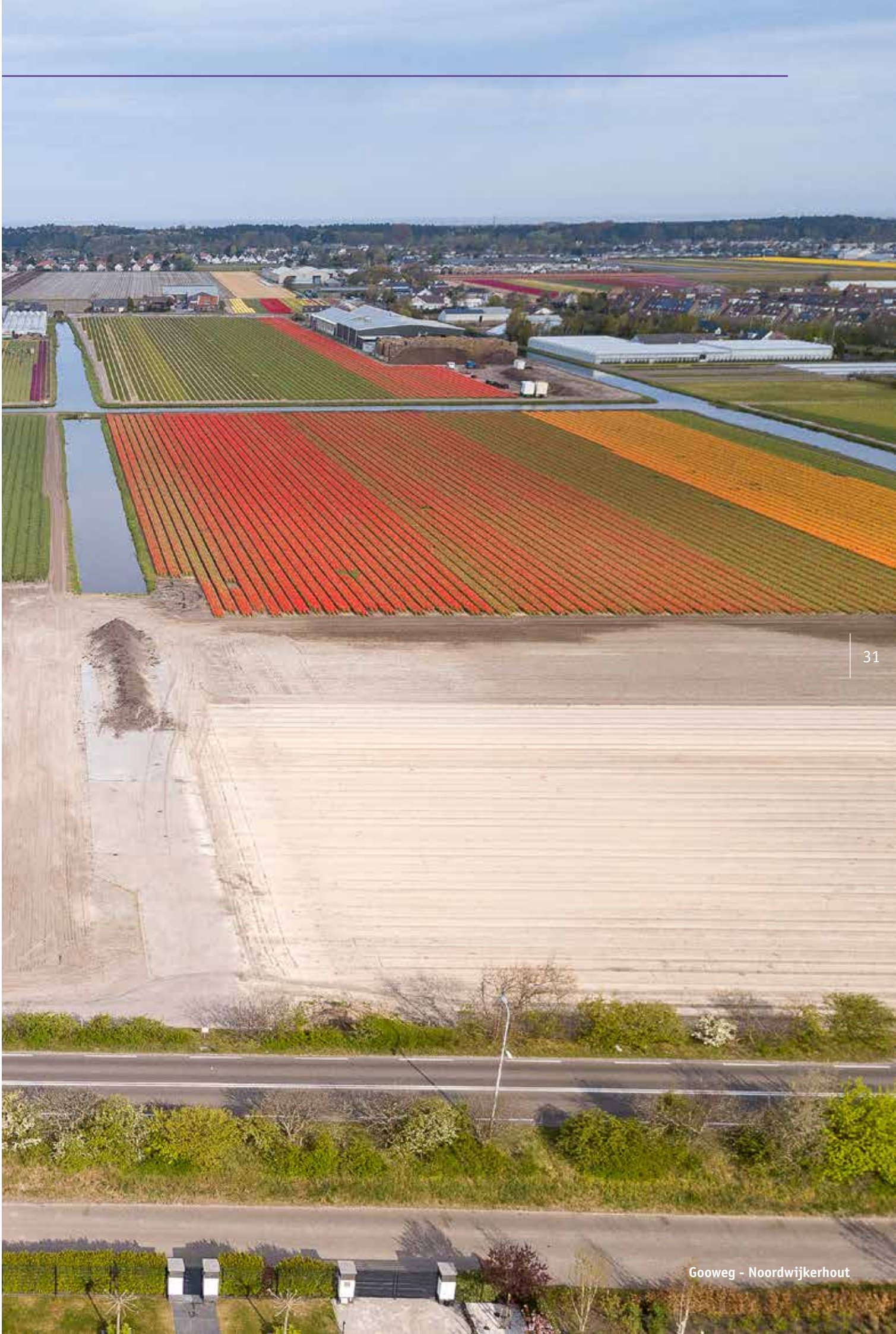
Een van de andere onderwerpen op de GOM-agenda is kaveloptimalisatie. 'Kavelruil en herverkavelen? Eerlijk gezegd geloven we daar niet zo heel erg in. Maar dat komt misschien ook wel omdat we er nog niet mee te maken hebben gehad. Over het algemeen ken je je eigen kavels door en door. Heb je daarin geïnvesteerd en jarenlang gezorgd dat ze in optimale conditie zijn. En wat heeft een andere teler voor grond? Misschien wel gerend of te nat of zo. Formaat en ligging zeggen nog niet alles.' Bij voorbaat hebben ze hier nog niet veel vertrouwen in, of behoefte aan. Tegelijkertijd vinden ze het wel interessant dat er in de Hogeveensepolder gesprekken tussen bollenboeren plaatsvinden over verkaveling. 'Wie weet wat dat op gaat leveren.' Als natuurlijk proces gebeurt die schaalvergroting wel al. 'We hebben nu in de streek meerdere kwekers, met meerdere, kleinere stukken grond. Het aantal kwekers neemt af, dus daardoor krijgen de telers die overblijven automatisch grotere percelen.' Maar ze geven ook aan dat daar mogelijk nog wel een paar generaties overheen gaan.

Bedrijfsgroei en bollengrondcompensatie

'Om mee te gaan met de tijd móet je als jonge ondernemer wel moderniseren en kijken naar schaalvergroting. Kijk maar naar die gasten van de massaproductiebedrijven in de Noordoostpolder of Noord-Holland. Die hebben alle ruimte en kunnen onbeperkt groeien, concurrentie die we goed in de gaten moeten houden. Als wij willen uitbreiden, dan moeten we bollengrondcompensatie betalen van 40 euro per vierkante meter. We snappen het systeem wel, dus dat er geld nodig is om op een andere plek weer onbebouwde 1e klasse bollengrond te maken. Die balans moet er zeker wel blijven. Maar misschien is het tijd om samen kritisch te kijken naar de manier waarop die kosten moeten worden betaald. Kijk, als de overheid bijvoorbeeld een woonwijk bouwt, een weg aanlegt of een grote rotonde maakt, dan is er wat ons betreft weinig discussie; daar moet voor worden betaald. Die grond wordt op het teeltareaal in mindering gebracht. Maar wij zijn als telers toch de basis van de bollenstreek? Wij vinden het eerlijker als wij niet die bollengrondcompensatie moeten betalen bij bedrijfsuitbreiding. Of in ieder geval dat we het samen met anderen betalen. Bijvoorbeeld door álle inwoners uit de streek te laten meebetalen. Zij genieten toch ook van de woonomgeving met onze velden en bloemen? En ze hebben ook baat bij een bloeiende bolleneconomie. Dus misschien kunnen we alle inwoners jaarlijks een kleine bijdrage laten betalen; dan kunnen de gemeenten en GOM daarmee die bollengrondcompensatie betalen. Soms is het aantrekkelijker om te kijken naar andere delen van het land, waar er oneindige uitbreidingsmogelijkheden voor bollenbedrijven zijn. Terwijl we juist helemaal niet weg willen; dit is ónze streek. Maar we moeten wel ons bedrijf op een normale manier kunnen runnen en uitbreiden. Die compensatie vinden we daarbij wel een lastige.'

De streek bloeiend houden

Deze jonge telers hebben hart voor de Bollenstreek en willen er ook alles aan doen om de regio bloeiend te houden. Ze zijn dankbaar voor de zaken die GOM goed doet, die hun bedrijfsactiviteiten en het voortbestaan van de teelt ondersteunen, maar ook kritisch op zaken die daar haaks op lijken te staan. 'Laten we allemaal heel goed blijven kijken wat er met bollengrond gebeurt. Wat er kan en wat er mag. Daarbij vinden wij het heel belangrijk dat er vanuit de overheid en GOM duidelijker wordt gecommuniceerd waar ze concreet mee bezig zijn. Bij initiatieven in het buitengebied gaat het toch om activiteiten tussen onze bedrijven. Laten we met elkaar in gesprek blijven, we zijn best bezorgd over de toekomst. We móeten deze streek samen bloeiend houden en het teeltareaal bewaken. Laten we vasthouden wat er goed gaat en alert blijven op de zaken die beter kunnen. Zo voorkomen we, ook naar de toekomst, dat jonge telers met hun groeiende bedrijven weg willen trekken uit de Duin- en Bollenstreek.'



Gooweg - Noordwijkerhout

GOM
Duin- en Bollenstreek

Financieel Jaarverslag 2019

De financiële kaders van GOM worden bepaald door het in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders vastgestelde meerjarenprogramma. Het uitvoeringsprogramma van GOM is hiermee in lijn.

Meerjarenprogramma

GOM geeft uitvoering aan de herstructureringsopdracht die de gemeenten in de ISG hebben vastgelegd. Alle werkzaamheden van GOM vormen één integraal project met één meerjarenbegroting. Op deze manier kan GOM de winsten en verliezen op projecten met elkaar verevenen en de volledige herstructureringsagenda uitvoeren. De meerjarenbegroting bestaat zowel uit projecten met een positief resultaat als projecten met een (per definitie) negatief resultaat. Dat is immers inherent aan herstructurering. Ook de organisatiekosten van GOM maken deel uit van het meerjarenprogramma en worden hierin geactiveerd. De meerjarenprogramma's van GOM zullen altijd een positief financieel resultaat laten zien omwille van de continuïteit. Het in mei 2019 vastgestelde meerjarenprogramma heeft een meerjarenbegroting die doorloopt tot en met 2023. Het programma van GOM bedraagt ruim € 99,7 miljoen, gemeten vanaf de start in 2010. Tot en met 2019 heeft GOM reeds € 44,9 miljoen geïnvesteerd. Het meerjarenprogramma wordt jaarlijks per 1 januari herzien.

Investeringsniveau 2019

GOM beschikte voor het boekjaar 2019 over de financiële ruimte om tot ruim € 22 miljoen te kunnen investeren. Het merendeel van dit budget was bestemd voor de locaties Greenhouse Park en Bulb Trade Park en voor het Herstructureringsfonds. Per saldo heeft GOM in 2019 ruim € 10 miljoen geïnvesteerd en verplicht. Door de stagnatie in de ontwikkeling van Greenhouse Park en door het uitstellen van de versnellingsinvesteringen, is € 12 miljoen minder geïnvesteerd dan voorzien.

Organisatie

Alle organisatiekosten en algemene kosten van GOM maken deel uit van het meerjarenprogramma. De totale organisatiekosten bedroegen in 2019 € 774.000. De helft hiervan is besteed aan vaste algemene apparaatskosten zoals personeelskosten, huisvestingskosten, kantoorkosten e.d. De overige kosten betreffen variabele apparaatskosten die gemaakt zijn voor de diverse projecten (initiatiefprojecten, voorbereidingsprojecten en uitvoeringsprojecten).
De organisatiekosten bleven in 2019 binnen de begroting.

Winst- & verliesrekening

Het verslagjaar 2019 is afgesloten met een nihil exploitatieresultaat. Dit is in overeenstemming met de doelstellingen van GOM. De bedrijfsvoering van GOM is ingericht als één integraal herstructureringsproject met één integrale projectexploitatie. Alle kosten en opbrengsten worden in beginsel volledig aan dat totaalproject toegerekend en geactiveerd. De winst- & verliesrekening van GOM is daardoor zeer beperkt in omvang en bevat uitsluitend de verwerking van uit voorzichtigheidsbeginsel getroffen voorzieningen.

Regionaal Investeringsfonds (RIF)

In 2018 heeft GOM van Holland-Rijnland de volledige, resterende bijdrage van de gecontracteerde RIF-middelen ontvangen ten behoeve van "de versterking van de Greenport Duin- en Bollenstreek". De volledige bijdrage van in totaal € 10 miljoen is verwerkt in het meerjarenprogramma.

Balanspositie

De totale balanspositie van GOM per ultimo 2019 bedraagt € 16,2 miljoen euro. GOM heeft een financieringsovereenkomst gesloten met de BNG Bank (Bank Nederlandse Gemeenten). De vijf huidige aandeelhouders hebben hiertoe een garantstelling verstrekt. Met behulp van deze financieringsovereenkomst kan GOM in de komende jaren het meerjarenprogramma financieren.

Risicomanagement en governance

GOM is zich terdege bewust van de noodzaak om financieel zorgvuldig te manoeuvreren en de aanwezige risico's te beheersen. In het boekjaar 2018 zijn de financiële risico's toegenomen doordat na besluitvorming door de aandeelhouders de businesscase Versnelling Herstructurering is toegevoegd aan het meerjarenprogramma. Hierdoor is het mogelijk dat GOM - vooruitlopend op de inkomsten uit woningbouwtitels - maximaal € 12 miljoen in de herstructurering kan (voor)investeren. In 2019 is dit risico niet verder verzwaard omdat wij hebben afgezien van het investeren van de tweede tranche van 6 miljoen euro. Aanleiding hiervoor is de gerezen onzekerheid over de robuustheid van het verdienmodel van GOM, onder invloed van de politieke discussie in Teylingen en Noordwijk. Directie en Raad van Commissarissen hebben alle aandacht voor risicobeheersing. GOM beschikt over een door onze accountant als zodanig beoordeelde, adequate planning & control organisatie, governance structuur en risicomanagementaanpak. Jaarlijks wordt een integrale risicoanalyse gemaakt, die periodiek wordt bijgesteld en op grond waarvan specifieke risicobeheersingsmaatregelen worden genomen.
De huidige situatie rondom de coronacrisis hebben wij nog niet kunnen verwerken in onze risicoanalyse. Doordat wij financieel terughoudend handelen, en daar waar mogelijk uitsluitend investeren als wij beschikken over de daarvoor benodigde middelen, zullen onze financiële risico's naar verwachting echter beperkt blijven.

Goed om te weten over GOM

Bepaalt GOM het ruimtelijk beleid voor het buitengebied?
Nee. Dat beleid ligt vast in de Intergemeentelijke Structuurvisie ISG die door de gemeenteraden van de Duin- en Bollenstreekgemeenten is vastgesteld en in de diverse bestemmingsplannen. Ook die worden door de gemeenten vastgesteld. GOM is bijvoorbeeld dus ook niet betrokken bij vraagstukken als de tracékeuze voor de Duinpolderweg.

Als je een bollengrondcompensatiecontract of een bouwtitelovereenkomst hebt gesloten met GOM, betekent dat dan dat het project ruimtelijk akkoord is?
Nee. GOM sluit deze overeenkomsten altijd onder "opschortende voorwaarde" van een onherroepelijke bestemmingsplanwijzing of omgevingsvergunning. Pas als die er zijn, treedt het contract met GOM in werking en dient er betaald te worden. Indien er geen ruimtelijke ordeningstoestemming komt, vervallen de overeenkomsten met GOM.

Bepaalt GOM waar woningen gebouwd mogen worden?
Nee. GOM bepaalt niet waar woningen of woonbestemmingen in het buitengebied mogen komen en beslist dus ook niet waar woningen wel of niet zijn toegestaan. Dit is de bevoegdheid van de gemeenteraden. GOM bepaalt dus ook niet waar clusterlocaties voor Greenportwoningen kunnen komen.

Wat doet GOM met de inkomsten die zij realiseert uit bollengrondcompensatiecontracten en bouwtitelcontracten?
In de ISG, in de geldende regelgeving en in de statuten van GOM is verankerd dat GOM al haar inkomsten moet aanwenden ten behoeve van de herstructurering. GOM kan geen winst maken, noch worden de gelden anders besteed.

Moeten er 600 Greenportwoningen in het buitengebied komen?
Greenportwoningen zijn geen doel, maar uitsluitend een toegestane manier om aan financiën te komen voor de herstructurering. Er zijn niet meer woonbestemmingen nodig dan er aan financiële middelen gevraagd wordt. Indien er andere, realistische, bronnen van financiering zijn, kunnen die ook dienen ter dekking van de herstructureringskosten.

Wordt het buitengebied volgebouwd met woningen?
Natuurlijk niet. De ISG is wat dat betreft glashelder. Er kunnen in het hele buitengebied van de Duin- en Bollenstreek geen woningen/woonbestemmingen meer bijkomen. Uitgezonderd de maximaal 600 toegestane Greenportwoningen. Maar dan alleen op locaties die de gemeenten in hun bestemmingsplan toestaan. De gemeenten streven daarbij juist naar zoveel mogelijk clustering. Dat dit beleid werkt, blijkt ook uit het feit dat er heel wat planinitiatieven van grondeigenaren ruimtelijk worden afgewezen.

Waarom worden er soms woonbestemmingen gerealiseerd op plekken waar eerst een bedrijfsgebouw stond?
In beginsel wordt bij het "opruimen van bedrijfsbebouwing" gestreefd naar het open maken van het landschap. Indien de betreffende grondeigenaar echter een wens heeft om één of enkele woningen daarvoor in de plaats te realiseren, dan kan hij/zij daarvoor een verzoek indienen bij de gemeente. Indien dat verzoek wordt gehonoreerd (nadat door de gemeente een ruimtelijke ordeningsafweging is gemaakt) dan kunnen dergelijke woningen uitsluitend worden gerealiseerd indien daarvoor bij GOM het bijbehorende aantal bouwtitels voor Greenportwoningen wordt gekocht.

Waarom worden bedrijfsgebouwen gesloopt?
Bedrijfsgebouwen worden gesloopt om twee redenen. Enerzijds om de hoeveelheid bedrijfsgebouwen en bouwmogelijkheden in het buitengebied te verminderen en daardoor een meer open landschap te maken. Anderzijds omdat in het kader van bollengrondcompensatie is vastgelegd dat vervangende bollengrond voor het grootste gedeelte moet worden terug gemaakt door het verwijderen van bedrijfsbebouwing. Dit wordt ook wel "opruimen van verrommeling" genoemd.

Waarom is het tarief voor 1e klasse bollengrondcompensatie € 40 per m²?
Dit bedrag is de gemiddelde kostprijs die moet worden betaald voor het terug maken van vervangende bollengrond volgens de in de ISG vastgelegde regels. Het bedrag is dus niet gekoppeld aan de waarde van bollengrond, maar aan het bedrag dat moet worden geïnvesteerd om nieuw bollenareaal te maken, onder meer door het opruimen van bedrijfsgebouwen en bouwvlakken. Overigens is over de € 40 ook BTW verschuldigd.

Onderhandelt GOM over de hoogte van vergoedingen?
Nee. Vergoedingen worden verstrekt op basis van onafhankelijke waardebepalingen. Daarover wordt niet onderhandeld. Bij deze waardebepalingen wordt rekening gehouden met de (vrijwel altijd geldende) verouderde en niet meer marktconforme staat van het vastgoed en met het slechte of ongunstige verkoop- of verhuurperspectief.

Wie beslist welke gebouwen er worden gesloopt?
GOM sluit overeenkomsten met eigenaren. Dat gebeurt altijd op vrijwillige basis. Een eigenaar moet het dus zelf willen. Sterker nog, in de praktijk is het vrijwel altijd de eigenaar die GOM benadert. GOM stelt echter ook eigen prioriteiten. Enerzijds wordt gekeken naar de ISG en naar de mate waarin het opruimen van het betreffende object bijdraagt aan de doelstellingen van het beleid, anderzijds worden keuzes gemaakt op basis van onder meer de bollengrondcompensatieplicht, het op dat moment bestaande contracteerbare aanbod, het aanwezige momentum en de beschikbare financiële middelen.

Liggen de tarieven voor bollengrondcompensatie en bouwtitels voor altijd vast en wie bepaalt dat eigenlijk?
De hoogte van de tarieven is verankerd in de ISG en gekoppeld aan de vastgestelde herstructureringsopgave. De aandeelhouders van GOM hebben de mogelijkheid de tarieven eventueel aan te passen. De tarieven worden periodiek gemonitord.

Waarom kost een bouwtitel minimaal € 165.000?
In de ISG is bepaald dat de herstructurering (grotendeels) bekostigd moet worden uit de opbrengst van bouwtitels. Omdat er maximaal 600 bouwtitels zijn toegestaan, kan op die wijze worden berekend hoe hoog de opbrengst per bouwtitel zou moeten zijn om aan voldoende middelen te komen. Overigens is bij aankoop van een bouwtitel ook BTW verschuldigd.

Worden de linten in het buitengebied vol gebouwd?
Zeker niet. Gemeenten beslissen over ruimtelijke ordening, en dus ook over het wel/ niet toewijzen van locaties voor de te bouwen Greenportwoningen. De meeste linten dan wel zijdes van een lint zijn bovendien in de Intergemeentelijke Structuurvisie aangewezen als open te houden/ open te maken zones. Ten gevolge hiervan zullen gemeenten op die locaties niet meewerken aan woningbouwbestemmingen.

Mogen Greenportwoningen alleen vrijstaande woningen zijn?
Ja. Dit is als zodanig in de Intergemeentelijke Structuurvisie vastgelegd. Enerzijds omdat de "reguliere woningbouw" binnen BSD-gebied (bestaand stedelijk en dorpsgebied) gepland is en er geen verdere verstedelijking van het buitengebied wordt toegestaan. Anderzijds omdat Greenportwoningen primair bedoeld zijn als kostendrager voor de herstructurering en het financieel niet mogelijk is om een vergelijkbare (bouwtitel)opbrengst te halen bij een gelijk aantal maximaal toegestane woningen van een ander type (als bijvoorbeeld twee onder één kap woningen, rijwoningen of gestapelde bouw).

Werkt herstructurering prijsopdrijving in de hand?
Nee. Marktprijzen komen door vraag en aanbod tot stand. GOM werkt bij het verstrekken van vergoedingen voor het opruimen van vastgoed echter uitsluitend op basis van een onafhankelijk bepaalde, financiële schadeloosstelling, gebaseerd op marktwaarde. Daar wordt niet over onderhandeld. Dat de beschikbaarheid van een opruimvergoeding in een specifiek geval kan interveniëren in een vraag-aanbod onderhandeling tussen een verkoper en koper, is mogelijk. Opruimen van vastgoed - één van de hoofddoelstellingen van de ISG - kan echter niet "gratis". Zonder reële vergoeding zullen eigenaren ervoor kiezen hun gebouwen te laten staan of anders te gaan gebruiken, overigens niet zelden in strijd met de vigerende bestemming. Omdat er in de Greenport een overaanbod is aan incourant en niet meer binnen het teeltcomplex benodigd vastgoed en GOM niet over de financiële middelen beschikt om dit vastgoed in één keer of überhaupt op te ruimen, is prijsopdrijving in algemene zin zeker niet aan de orde. Het gegeven dat menig gebouweigenaar geen gebruik maakt van een vergoeding van GOM omdat deze als te laag wordt beoordeeld, ontkracht bovendien het eventueel bestaan van prijsopdrijving.

Koopt GOM grond of gebouwen in het buitengebied?
Nee, dat is niet het geval. Alleen op locaties waar GOM zelf als grondbedrijf een herstructureringsproject realiseert, zou dat bij uitzondering het geval kunnen zijn.

Wat gebeurt er als er geen clusterlocaties komen?
Dan ontstaat er grote vertraging in de herstructurering van het buitengebied (vitale economie in vitaal landschap) vanwege het ontbreken van voldoende inkomsten voor GOM als uitvoerend grondbedrijf. Clusterlocaties zorgen ervoor dat er snel voldoende investeringsbudget vrijkomt voor belangrijke projecten 'in de pijplijn' van GOM. Er is behoefte aan versnelling van (grote) projecten, die de regio – en met name de telers - veel ruimtelijke en economische voordelen kunnen opleveren en die een stevige kwaliteitsverbetering van het landschap tot gevolg zullen hebben.

Zit GOM jonge ondernemers in de weg?
Het ISG-beleid en de herstructurering en modernisering van het buitengebied hebben mede tot doel de regio als bollenteeltcomplex toekomstbestendig te maken en te houden; vandaar ook het motto: een vitale economie in een vitaal landschap. Herstructurering geeft juíst meer perspectief voor de jongere generatie telers en aanverwante bedrijven in de Greenport. Door letterlijk ruimte te maken voor een moderne en meer grootschalige verkaveling. Door te voorkomen dat er een teveel aan incourant en niet meer voor het teeltcomplex benodigd vastgoed in het buitengebied blijft staan waarmee geld wordt verdiend buiten het teeltcomplex. En door, indien dat wel het geval is, adequaat te handhaven. Door grondspeculatie tegen te gaan, door bescherming van het teeltareaal en door aldus de ruimtelijke omstandigheden te scheppen die in de toekomst de groei van de dan aanwezige, moderne bedrijven, inclusief hun gebouwcomplexen, weer (beter) mogelijk maken.

Greenport
Ontwikkelingsmaatschappij B.V.
Dijkzicht 1
2211 HZ Noordwijkerhout
T 0252 - 34 11 50
www.gomdb.nl
Email: info@gomdb.nl
Twitter: @InfoGomdb.nl
Postbus 48
2210 AA Noordwijkerhout