



Gemeente Haarlem

drs Ewout P. Cassee  
wethouder ruimtelijke ordening, grondbeleid en  
regionale samenwerking

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 8 februari 2012  
Oms kenmerk 2012/45722  
Contactpersoon JA Polman  
Doorkiesnummer 023-5113548  
E-mail j.polman@haarlem.nl  
Bijlage 1  
Onderwerp Westelijk Tuinbouwgebied: stand van zaken

Geachte leden,

Met deze brief wil ik uw commissie informeren over de stand van zaken in het Westelijk Tuinbouwgebied. Met de provincie is afgesproken dat Provinciale Staten en uw commissie min of meer gelijktijd schriftelijk geïnformeerd worden door respectievelijk de gedeputeerde Landelijk gebied de heer J. Bond en door ondergetekende.

De provincie en de gemeente hechten groot belang aan behoud van de kenmerkende openheid van het Westelijk Tuinbouwgebied. In de zoektocht naar een instrument om de openheid van het gebied te behouden, is de afgelopen jaren hard gewerkt aan planvorming voor natuurontwikkeling.

Op basis van een nadere verkenning (zie bijlage 1) is in het bestuurlijk overleg van de afgelopen maanden geconcludeerd dat de kosten voor natuurontwikkeling mogelijk fors hoger uitvallen dan eerder geraamd. Om die reden is dan ook geconcludeerd dat natuurontwikkeling op korte termijn te kostbaar is, zeker gezien de omvangrijke bezuinigingsopgaven waar de provincie Noord Holland momenteel voor staat. Als gevolg van rijksbezuinigingen staan de budgetten voor natuurontwikkeling en -beheer sterk onder druk. Op 19 december jl. hebben Provinciale Staten ingestemd met het Decentralisatieakkoord Natuur, waarin de afspraken met het Rijk over de uitwerking van deze bezuinigingen zijn vastgelegd.

De gemeente Haarlem zal op korte termijn moeten starten met de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan voor het Westelijk Tuinbouwgebied. De agrarische bestemming die het gebied nu heeft, zal daarbij (voorlopig) worden gecontinueerd.

De openheid is het ruimtelijke uitgangspunt; deze zal in het bestemmingsplan eveneens worden vastgelegd.

Het bestemmingsplan wordt uitgewerkt als onderdeel van de Ontwikkelstrategie Binnenduinrand. Deze ontwikkelstrategie beoogt een bredere visie op de toekomstige ontwikkeling van de gehele Binnenduinrand. Het bestuurlijk overleg hierover vindt plaats binnen de Metropoolregio Amsterdam. Mochten op de lange termijn nieuwe budgetten beschikbaar komen, dan kan de mogelijkheid van natuurontwikkeling opnieuw worden onderzocht.

In de bijlage vindt u een nadere toelichting op de uitkomsten van de verkenning

Met vriendelijke groet



drs. Ewout P. Cassee

## **Bijlage : uitkomsten verkenning toekomstige bestemming Westelijk Tuinbouwgebied**

### **Aanleiding verkenning**

De afgelopen jaren is door de provincie Noord-Holland, gemeente Haarlem en Staatsbosbeheer gewerkt aan planvorming voor de natuurontwikkeling van het Westelijk Tuinbouwgebied. Als gevolg van bezuinigingen bij de provincie staat de (financiële) haalbaarheid van natuurontwikkeling (Ecologische Hoofdstructuur EHS) in het Westelijk Tuinbouwgebied ter discussie. Knelpunt is de ontbrekende financiering voor sloop, sanering en compensatie voor de pachters. Deze kosten vallen hoger uit dan aanvankelijk geraamd. Om de (financiële) haalbaarheid van natuurontwikkeling in beeld te brengen is door provincie en gemeente een nadere verkenning uitgewerkt. Deze verkenning geeft antwoord op de volgende vragen:

1. Op welke termijn en onder welke voorwaarden is natuurontwikkeling haalbaar?
2. Welke (alternatieve) mogelijkheden zijn er om de kenmerkende openheid van het gebied te behouden?

### **Consequenties Rijksbezuinigingen natuurbeleid**

In het regeerakkoord van het kabinet-Rutte zijn de decentralisatie en bezuinigingen aangekondigd op de rijksbijdrage aan het provinciale natuurbeleid. Na de 'brief van Bleker' van 20 oktober 2010 zijn het ministerie van EL&I en de provincies onderhandelingen gestart over de uitwerking van de decentralisatie en bezuinigingen. Dat heeft geleid tot een 'Onderhandelingsakkoord decentralisatie Natuur. Provinciale Staten hebben dit akkoord op 19 december jl. vastgesteld. Om aan de Europese biodiversiteitsverplichtingen te voldoen zullen de provincies prioriteit geven aan inrichting en beheer van Natura 2000 gebieden. Voor een aantal gebieden die nu als EHS zijn aangewezen, ontbreekt de financiering om deze daadwerkelijk tot EHS te ontwikkelen. De planologische bescherming en ruimtelijke reservering van de door de Provincie in 2010 herijkte EHS blijven voorlopig gehandhaafd, maar de uitvoering zal worden gefaseerd. EHS-ontwikkeling *buiten* de Natura 2000 gebieden zullen de provincies uit eigen middelen moeten bekostigen. Ter financiering van de Natura 2000 gebieden moeten de provincies delen van bestaande natuurgebieden verkopen en met natuurbeherende organisaties in gesprek over de verkoop van gronden die in hun eigendom zijn, maar nog niet zijn ingericht als natuur. Voor het Westelijk Tuinbouwgebied gelden geen Natura 2000 verplichtingen. Bij voortzetting van de natuurontwikkeling van het Westelijk Tuinbouwgebied zou dit betekenen dat provincie de waarde van de aangekochte gronden (€1,6 mln.) voor de EHS in 2012 moeten compenseren, ter bekostiging van gebieden met Natura 2000-verplichting elders binnen de provincie.

Als gevolg van de Rijksbezuinigingen is het risico groot dat ook de door Staatsbosbeheer toegekende financiële bijdrage (€360.000, -) aan de natuurontwikkeling van het gebied, komt te vervallen. Daarbij is onzeker of Staatsbosbeheer het toekomstige beheer van het gebied nog kan uitvoeren.

#### Voorgeschiedenis

Vanaf 2002 is in het Westelijk Tuinbouwgebied 20 hectare aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Vanaf 2005 is door provincie en gemeente actief gewerkt aan de planvorming voor natuurontwikkeling. In 2008 heeft de provincie besloten tot aankoop van de benodigde gronden voor natuurontwikkeling. Daarbij zijn door Gedeputeerde Staten de voorwaarden gesteld dat:

- de gronden marktconform konden worden aangekocht;
- via gebiedsontwikkeling kosteneffectief kon worden omgegaan met aankoop en sloop van gebouwen en opstallen;
- met andere betrokken gebiedspartijen (gemeente Haarlem en Staatsbosbeheer) afspraken konden worden gemaakt over de inrichting en het beheer van de gronden.

In juni 2010 heeft het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) namens de provincie 15,2 hectare gronden aangekocht met als doel natuurontwikkeling. 5 hectare grond is in bezit gebleven bij de Erven Luden. Vanaf najaar 2010 is gezamenlijk (provincie, gemeente Haarlem en Staatsbosbeheer (beoogd beheerder)) gewerkt aan een startdocument met uitgangspunten voor de toekomstige inrichting van het gebied. Geconstateerd werd dat een financieel tekort dreigde van ca. €600.000, -. Door de provincie is voorgesteld om door toepassing van de "Ruimte voor Ruimte" regeling in het gebied de resterende kosten voor sanering, sloop en ontpachting te bekostigen. De gemeente heeft in reactie toen aangegeven niet met de toepassing van Ruimte voor Ruimte in het gebied in te kunnen stemmen, gezien de gevoeligheden rond precedentwerking van nieuwbouw in het gebied. In een bestuurlijk overleg Helder – Cassee van april 2011 is daarom besloten ook andere financieringsmogelijkheden in beeld te brengen. Dit voorjaar zijn o.a. de mogelijkheden van toepassing van Ruimte voor Ruimte buiten het plangebied verkend. Hierover zijn ambtelijk gesprekken gevoerd met de gemeente Velsen. Helaas bleek deze verkenning onvoldoende op te leveren. Geconstateerd werd dat twee opties resteerden:

Optie 1: Voortzetting EHS-ontwikkeling – verdeling van de resterende kosten van sanering en ontpachting in het gebied tussen de provincie en de gemeente Haarlem.  
Optie 2: Continuering agrarische bestemming (bescherming openheid door actualisatie bestemmingsplan).

Vervolgens is dit najaar de haalbaarheid van deze beide opties verkend.

### **Toelichting planvorming natuurontwikkeling (optie 1)**

Beoogde doelen zijn de ontwikkeling van bestaande natuurwaarden, de inpassing binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de versterking van het open karakter van het landschap en een verbeterde toegankelijkheid van het gebied voor omwonenden en recreanten. Beoogd is het gebied te ontwikkelen tot “natuurlijke strandvlakte”, in overeenstemming met het oorspronkelijke karakter van het gebied. De aanwezige kwelpotentie zou daarbij worden versterkt. Daarnaast is gesproken over mogelijke verbeteringen van de padenstructuur in het gebied.

### **Kostenoverzicht natuurontwikkeling**

Voor de natuurontwikkeling van het gebied is gerekend op de volgende kosten:

#### **Aankoop gebied**

De provincie Noord-Holland heeft 15,26 hectare gronden aangekocht in verpachte staat voor een aankoopbedrag van €1,6 mln. Als gevolg van de Rijksbezuinigingen op de Ecologische Hoofdstructuur (zie bovenstaande toelichting) bestaat het risico dat de provincie de (opbrengsten van verkoop) van de aangekochte gronden in 2012 moet terugleveren aan het Rijk, ter bekostiging van gebieden met Natura 2000-verplichting elders binnen de provincie. Dit betekent dat bij voortzetting van de natuurontwikkeling de provincie de waarde van de gronden (€1,6 mln.) opnieuw zouden moeten bekostigen.

#### **Inrichting EHS (aanleg natuur)**

Gerekend is op de standaard normkosten voor inrichting van EHS. Dit betreft een bedrag van ca. €10.000, - per hectare. In de praktijk blijken de kosten voor inrichting doorgaans hoger uit te vallen. De totale kosten voor inrichting worden geraamd op €200.000, - tot €300.000, -. De kosten voor sloop, sanering en uitplaatsing van pachters zijn hier *niet* in opgenomen. Staatsbosbeheer heeft een bijdrage van €360.000, - toegezegd aan de inrichting van het gebied vanuit haar EHS-compensatiefonds. Daarmee zou de EHS-inrichting kunnen worden bekostigd. De resterende bijdrage zou (eventueel) kunnen worden benut voor recreatieve voorzieningen. De bijdrage van Staatsbosbeheer staat echter ook sterk onder druk als gevolg van de bezuinigingen.

#### **Sloop, sanering en uitplaatsing pachters**

In het gebied zijn drie pachters actief. Op 6,9 hectare van de totale 15 hectare is pacht van toepassing. Het merendeel van deze gronden is verpacht voor een termijn van zes jaar. De huidige termijn van de geldende pachtcontracten verloopt in februari – maart 2014. Voor natuurontwikkeling is (gedeeltelijke) pachtontbinding noodzakelijk. Daarvoor is een gewijzigd bestemmingsplan (wijziging naar natuurbestemming) noodzakelijk. Bij pachtontbinding is het gebruikelijk dat de pachters een financiële compensatie ontvangen en/of nieuwe gronden (“ruilgronden”) wordt geboden.

Grontmij heeft in opdracht van de provincie Noord-Holland een taxatie van de kosten voor ontpachting Westelijk Tuinbouwgebied uitgevoerd. In deze indicatie zijn de kosten van ontpachting geïndiceerd op € 435.000, -. Uitgangspunt bij deze raming is compensatie voor vermogensschade (o.a. voor gebouwen en opstallen). De kosten voor niet-gerealiseerde bouwvergunningen, sloop- en saneringskosten en (eventuele) compensatie voor inkomensverlies van de pachters zijn hier niet in meegenomen. De totale kosten voor sanering, sloop en compensatie voor pachters werden aanvankelijk geraamd op ca € 600.000, -. Dit blijkt echter te optimistisch geraamd. In de praktijk is de hoogte van de kosten sterk afhankelijk van de afspraken die met de aanwezige pachters kunnen worden gemaakt over compensatie. Het risico is aanwezig dat de kosten in de praktijk fors oplopen.

In ambtelijk overleg zijn diverse varianten onderzocht om de kosten voor uitplaatsing van pachters te beperken. Daarbij is onder andere gekeken naar de mogelijkheden van het aanbieden van ruilgronden voor pachters, het beperken van de omvang van het plangebied, gedeeltelijke uitplaatsing en inzet van alternatieve gelden (budget Nationaal Park Kennemerland). Ook is bij deze verkenning gebruik gemaakt van de informatie uit eerdere gesprekken met de pachters. Geconcludeerd is dat deze varianten geen significante kostenbesparingen en/of nieuwe financieringsmogelijkheden opleveren. Geen van deze opties wordt dan ook kansrijk geacht.

#### Recreatieve inrichting

Ambtelijk is gesproken over de verbetering van de padenstructuur in het gebied. Doel is de toegankelijkheid van het gebied te verbeteren. De gemeente Haarlem heeft hiervoor een klein budget beschikbaar van ca. € 28.000, -.

#### Beheer

Na inrichting van het gebied zou Staatsbosbeheer het beheer van het gebied voor haar rekening nemen. Als gevolg van de Rijksbezuiniging op Natuur is onzeker in hoeverre Staatsbosbeheer het beheer nog kan uitvoeren en financieren. Het risico bestaat dat provincie en/of gemeente het beheer in de toekomst op zich moeten nemen. De kosten voor uitvoering van het jaarlijkse beheer zijn geraamd op ca. €31.000, - (op basis standaard normkosten).

#### Continueren agrarische bestemming (optie 2)

Vanwege de knelpunten rond de financiering van natuurontwikkeling is ook de mogelijkheid onderzocht van een verbeterde planologische bescherming om de openheid te handhaven. Geconstateerd is dat het huidige bestemmingsplan onvoldoende garanties biedt om de openheid te handhaven. Om die reden zal de gemeente Haarlem starten met de uitwerking van een nieuw bestemmingsplan waarbij de openheid wordt gehandhaafd. De agrarische bestemming zal daarbij worden gecontinueerd, maar de huidige bouwmogelijkheden worden geschrapt. De openheid is het ruimtelijke uitgangspunt en wordt in het bestemmingsplan juridisch

vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt uitgewerkt als onderdeel van de Ontwikkelstrategie Binnenduintrand. Deze strategie beoogt een bredere visie op de toekomstige ontwikkeling van de gehele Binnenduintrand. Het bestuurlijk overleg hierover vindt plaats binnen de Metropoolregio Amsterdam, waaraan zowel de provincie als de gemeente Haarlem deelnemen als bestuurlijke partners.

**Erven Ludens (resterende 5 hectare)**

Bij de aankoop van de 15 hectare gronden voor natuurontwikkeling is 5 hectare in bezit gebleven bij de Erven Ludens. De gemeente Haarlem zal in het nieuwe bestemmingsplan de huidige agrarische bestemming op de 5 hectare van de Erven handhaven.

**Samenvatting en conclusie**

Als gevolg van Rijksbezuinigingen staan de budgetten voor natuurontwikkeling en -beheer momenteel sterk onder druk. Geconcludeerd is bovendien dat de kosten voor natuurontwikkeling mogelijk fors hoger uitvallen dan eerder geraamd. In bestuurlijk overleg is dan ook geconstateerd dat natuurontwikkeling op korte termijn te kostbaar is, zeker gezien de omvangrijke bezuinigingsopgaven waar de provincie Noord Holland en de gemeente Haarlem momenteel voor staan.

De gemeente Haarlem start op korte termijn met de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan voor het Westelijk Tuinbouwgebied. De agrarische bestemming die het gebied nu heeft, zal daarbij (voorlopig) worden gecontinueerd. De openheid is het ruimtelijke uitgangspunt; deze zal in het bestemmingsplan eveneens worden vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt uitgewerkt als onderdeel van de Ontwikkelstrategie Binnenduintrand. Mochten op de lange termijn nieuwe budgetten beschikbaar komen, dan kan de mogelijkheid van natuurontwikkeling opnieuw worden onderzocht.