

# Brielle

## Sanering verspreid glas

**Datum** : 9 oktober 2007  
**Kenmerk** : 091004 br tb werkplaats  
**Versie** : def  
**Auteur(s)** : T. Biemond

# Inhoud

---

- Historie glastuinbouw Voorne
- Voorstudies
- Convenant
- Proces
  - analyse / begroting
  - bestemmingsplan
  - west
  - collectieve RvR
  - 1<sup>e</sup> fase
  - 2<sup>e</sup> fase
  - nieuwbouw (ontwikkeling)
- Kritische succes factoren
- Slotopmerkingen

# Historie glastuinbouw Voorne

---

- Vroege (warme) duingronden
- Tuin (groente) van Rotterdam
- Intensiverende vollegrondsgroenten
- Import Westlanders
  - schaalvergroting
  - belichting
  - bouwen in de polder
- Politieke spanningen => (voor)studies

# Voorne & Brielle



# Vorstudies

---

- Brielle / WLTO / Westvoorne (voorjaar 2004):
  - vooronderzoek
- Brielle / Westvoorne / PZH (winter/voorjaar 2005):
  - totale reconstructie
  - handhaven glastuinbouwgebieden
  - ruimtelijke inpassing
  - private financiering
  - B&W's en GS OK
    - raad Westvoorne blokkeert
    - einde verhaal
- Brielle wil (moet) doorpakken
  - anders 9 ha nieuw glas in kwetsbaar gebied (net buiten schootsveld vesting)

# Convenant Brielle

- Ook in Brielle heftige spanning PvdA+ ⇔ VVD+
- Convenant:
  - sanering glas in buitengebied
  - financiering:
    - RvR
    - ontwikkeling nieuwbouw (1 m<sup>2</sup> op 1 m<sup>2</sup>)
  - aankoop ontwikkelingsruimte
    - bliksemactie wethouder
    - bestuurlijke dekking GS < enkele dagen
  - afkoop bouwvergunningen 9 ha glas
  - investering: > m€ 8,5
- Opdracht uitvoering aan derden, criteria:
  - onafhankelijk
  - tuinderstaal
  - meerdere personen
  - op uurbasis



# CONVENANT **glastuinbouw PvdA & VVD**



Brielle 6 oktober 2005

- "... 50 ha gevlogen glas + 80 ha papieren glas
- verzet tegen oprukkend glas en verrommelend landschappelijk gebied
- open gebied beschermen, glas verplaatsen naar concentratiegebied
- kwetsbaar stadsgezichtgebied hoogst urgent
- vraagt creatieve oplossingen, deskundige begeleiding, financiële middelen
- doel: terugbrengen m2 gevlogen glas in buitengebied
- resultaat: opschonen buitengebied
- tijdelijk alles op slot (voorbereidingsbesluit)
- nieuw concentratiegebied:
  - alleen na sanering
  - geconcentreerde bedrijfswoningen
  - landschappelijke inpassing, zichtlijnen, groenstrook en kassen in het groen
  - sluiproutes tegengaan

..."



# Proces

- Opgebouwde maatschappelijke – politieke spanning
- Convenant + bliksemactie
- Selectie deskundigen
  - start uitvoering (doel >50%, ambitie 75%)
  - analyse
  - 1<sup>e</sup> fase:
    - collectieve RvR aanvraag
    - stakende bedrijven
  - vervolgoopdracht
  - 2<sup>e</sup> fase:
    - blijvers
    - verkoop ontwikkelingsgrond
- Verkoop RvR percelen

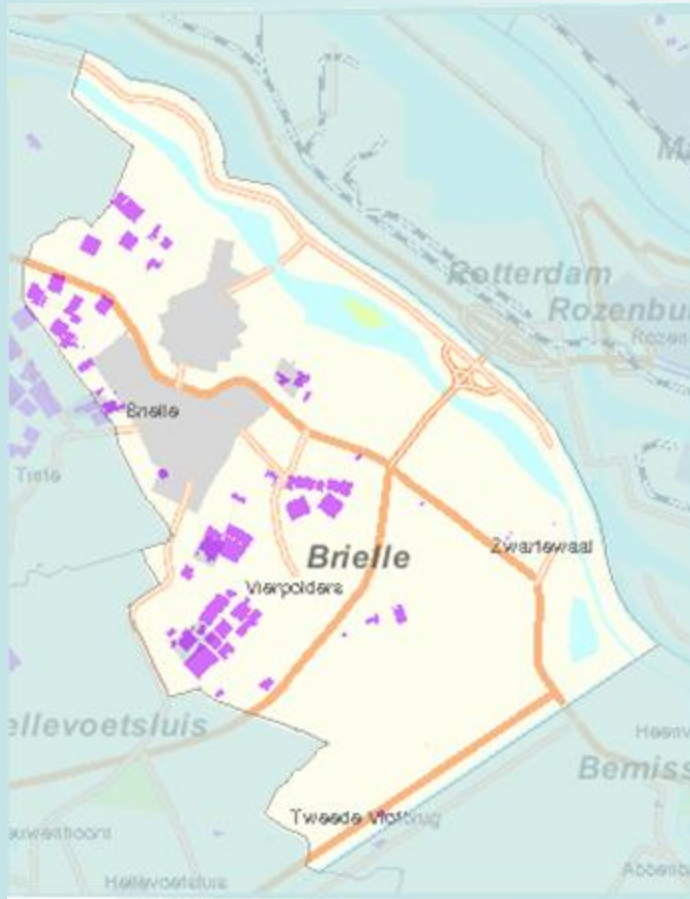


# Analyse / begroting

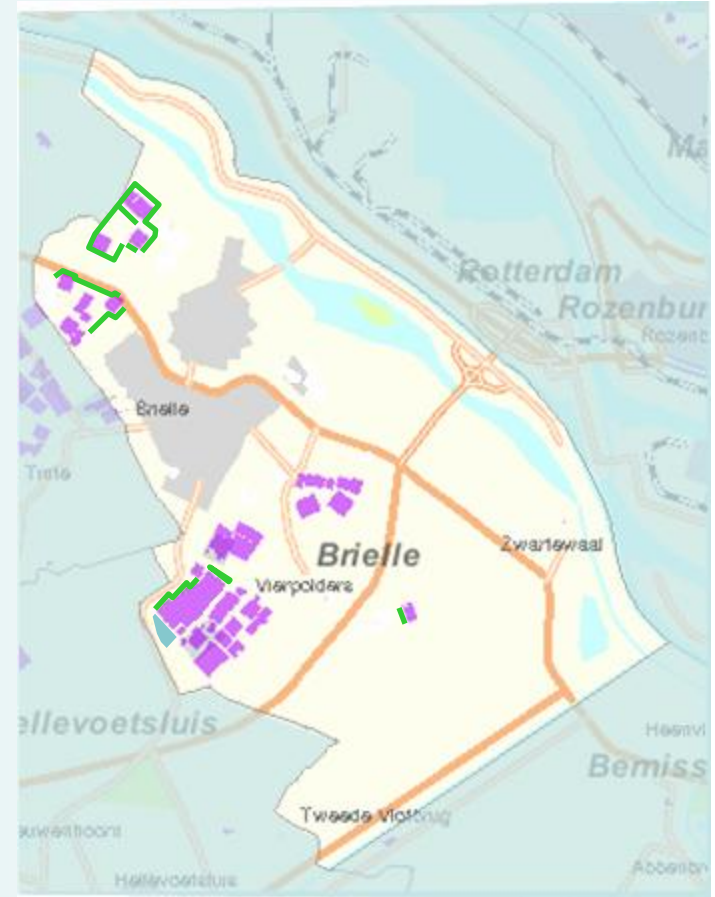
- Waar hebben we het over:
  - aantallen bedrijven
  - m<sup>2</sup> glas, bestemming, eigendom
  - leeftijd opstanden
- Bronnen:
  - diverse (conflicterende) bestanden
  - géén enkel bestand was 100% correct
  - uitgangspunt: praktijk situatie (afwijkingen => desk handhaving)
- Begroting:
  - kosten (in- en extern)
  - opbrengsten
  - forse reserve (voorzichtige start)
  - gefixeerde tijdsas (later dynamisch)
- Gemeente is centrale partij (ook én m.n. financieel)

# Kaartje

Situatie voor sanering



Situatie na sanering



# Cijfers

	#	Ha saneren		RvR	m€
		glas+	papier	#	
<b>Totaal</b>	<b>35</b>	<b>28,5</b>	<b>65,5</b>	<b>50,4</b>	<b>33,7</b>
- direct afgekocht	5	9,0		3,7	
- gerealiseerd	20	12,3	39,8	30,4	
- in onderhandeling	7	6,8	10,5	16,2	
- planschade	1		8,0		
- biologisch	2				

- In onderhandeling:
  - bijna resultaat: 2 - 3,7 ha - 1,0 ha - 6,4 RvR
  - mogelijk: 3 - 3,6 ha - 4,1 ha - 8,3 RvR
  - lastig: 2 - 0,7 ha - 2,8 ha - 1,5 RvR
- Kernprobleem: blijvers & emotie



# Bestemmingsplan

- Synchron proces (ideaal)
- Glasbestemming wegbestemd (!)
- Eerste RvR locaties (die al duidelijk waren) ingepast
- Rest mogelijk gemaakt via wijzigingsbevoegdheden
- Niet gewacht tot alle bezwaren uitgeprocedeerd waren
  
- Complicatie: streekplan niet klaar
  - streekplanuitwerking
  - meerdere partijen, minder “eenheid des geestes”
  - andere procesgang
  
- Advies: eerst streekplan in orde
  - voorbeeld: structuurvisie Zuidplas

# Brielle-West

---

- 5 Moderne, grote bedrijven
- Buiten kwetsbaar stadsgezichtgebied
- Sanering niet realistisch:
  - m€ 15,7
  - 35 RvR
- Alternatief (in bestemmingsplan):
  - landschappelijke inpassing
  - extra: < 7 ha glas én 2 \* zoveel groen
  - bijdrage planschade papieren glas

# Oude situatie West

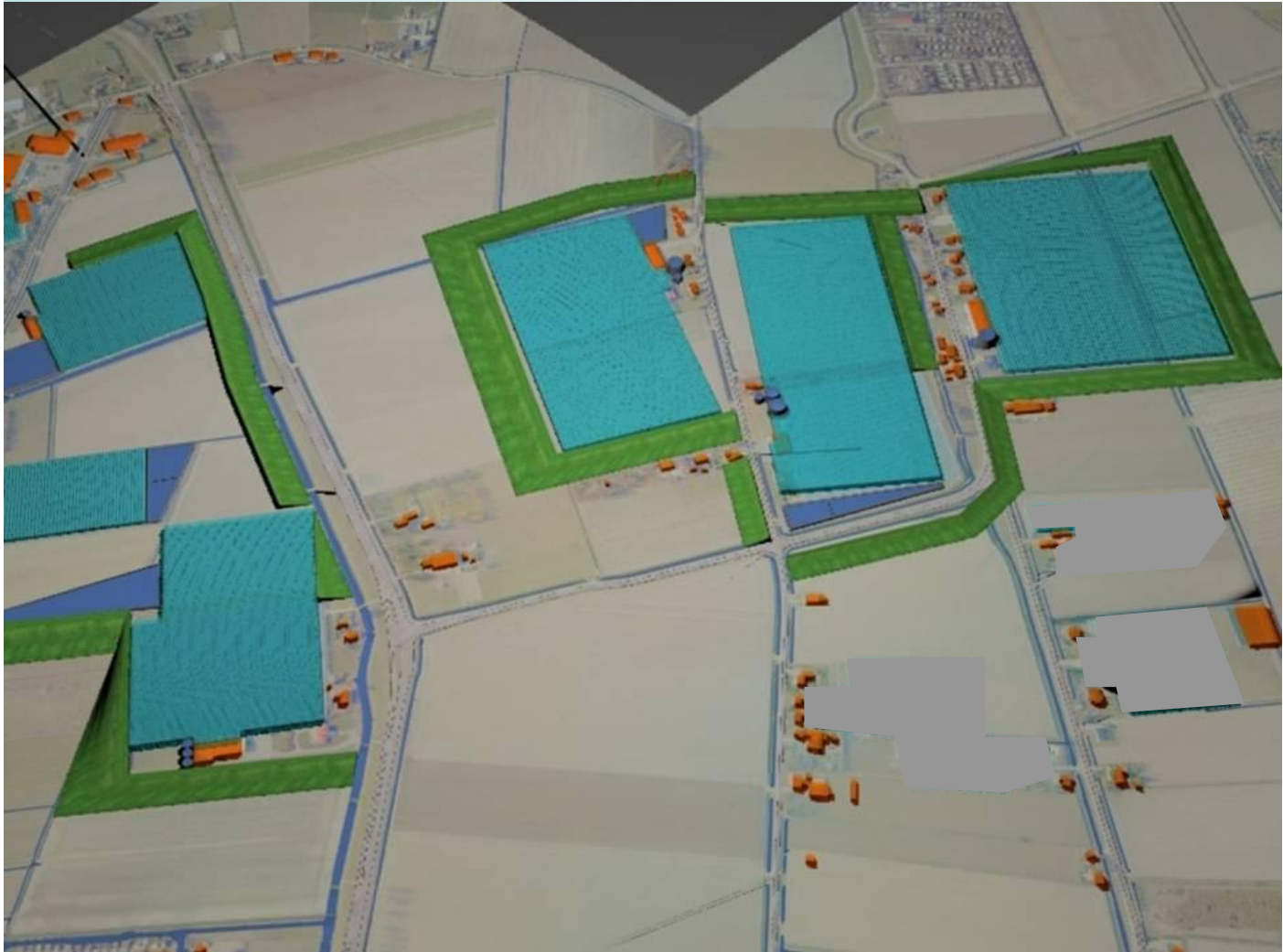


# Huidige situatie West





# Voorgestelde situatie West





# Collectieve RvR aanvraag

- Totaal 49 RvR woningen
- Verdeeld over de meest geschikte locaties (ruim voldoende plaatsingsmogelijkheden)
- Twee locaties in bestemmingsplan, rest met wijzigingsbevoegdheid
- Ontwikkeling RvR woningen zo mogelijk eerder dan sloop kassen:
  - rentewinst
  - borging via notariële contracten
- Royale kavels:
  - < 2.500 m<sup>2</sup>
  - < 750 m<sup>3</sup> (incl. aan- en bijgebouwen)
- Uitlegkunst nodig daar waar je meer RvR's plaatst dan volgens individuele regeling

# Fase 1

- Iedereen 1<sup>e</sup> keer bezocht:
  - informatie over gemeentelijk beleid
  - vraag: wat wilt u
- Iedereen 2<sup>e</sup> keer bezocht:
  - voorstel gedaan op basis van volledige schadeloosstelling bij staking (+)
  - eventueel 50 m<sup>2</sup> schuur en 200 (100) m<sup>2</sup> hobbykas, landschappelijk met inheems groen ingepast extra op overgangsrecht
- Resultaat (na meerdere bezoeken en voorstellen):
  - grotere bedrijven: 0
  - bijzondere bedrijven: 0
  - stakers: 24 (op 3 na allemaal)
- Conclusie:
  - uitvoerder: doelstelling (>50%) royaal gehaald
  - vervolgoopdracht: doorgaan voor 100% => fase 2

# Fase 2

- Benadering op basis van volledige schadeloosstelling bij verplaatsing:
  - wet:
    - mogelijkheid tot onteigening
    - 10 jaar lang stevig onderhandelen
    - bij einde bestemmingsplan:
      - bestemmingsplan “terugdraaien”  
óf
      - onteigenen
- Loopt op z’n eind:
  - 1<sup>e</sup> resultaat (de grootste)
  - 2 binnen handbereik
  - 3 zouden moeten lukken
  - 2 worden erg lastig (emotie)

# Ontwikkelingsgebied (Piek)

---

- Alternatieve ruimte:
  - hervestiging voor saneerders
  - ontwikkelingssaldo ter financiering sanering
- Verkoopproces:
  - raad wil geld zien:
  - aangeboden
    - met prioriteitsklassen
    - in huidige staat
    - met garanties voor resterende ontwikkelrisico's
    - resultaat: 0
  - vervolg:
    - gemeente ontwikkelt
    - vrije verkoop

# Kritische Succes Factoren

---

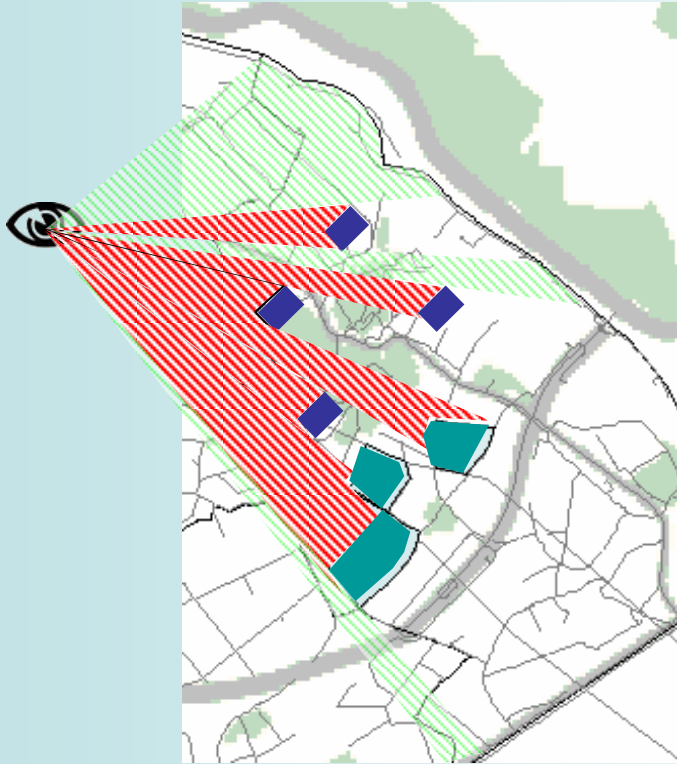
- Bestuur(der) met:
  - rechte rug
  - sterke knieën
  - eelt op de ziel
- Balans gemeente - provincie
- Teamwork door dik en dun: bestuur - ambtelijk – extern
- Visie, durf, kracht
- Financieel sterk fundament (kan divers zijn)
- Gedegen financieel model + bewaking
- Deskundig (inhoudelijk, procesmatig, communicatief)

# Maar ook ...

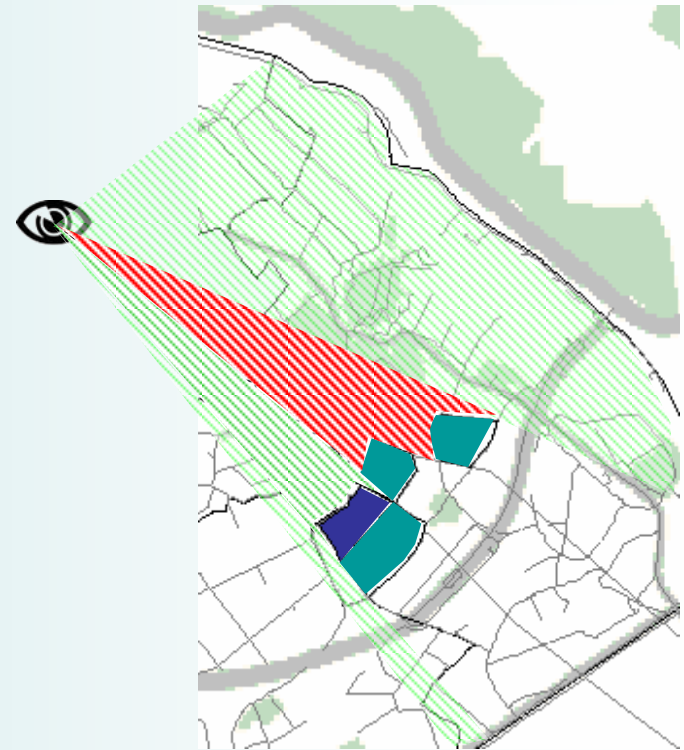
- Gewenste en ongewenste neveneffecten:
  - opdrijving grondprijs (Westland => “Zuidland”)
  - sociale sanering (velen zaten onder bestaansminimum)
  - veel geleerd (m.n. van foutjes en fouten)
- Per saldo:
  - mooier buitengebied: bruto 10,3 **km kasgevel** gesaneerd (excl. schuur), ruim 2 km komt terug maar groen ingepast c.q. sluit aan op bestaande kassen
  - gezondere sector
  - sociale oplossingen

# Gevelsanering

**Gevelaanzicht voor sanering**



**Gevelaanzicht na sanering**



# Ons gevoel

- Intrinsiek gemotiveerd om maatschappij en glastuinbouw dichterbij elkaar te brengen en samen tot oplossing(en) te komen; win - win
- Dankbaar naar gemeente Brielle dat we – op deze wijze – de kans hebben gekregen om daar invulling aan te kunnen geven
- Ook dit is teamwork / mensenwerk:
  - Aart Heijboer
  - Wim van Noord
  - Roelf Knoop
  - Frits de Reus
  - Wim Lakerveld
  - Riet van Noordennen
  - Anita v/d Smissen
  - Hendrik Jan Blom
  - Sander van Koppen
  - en (vele) anderen
- En ... we doen het graag ook voor andere gemeenten en provincies

