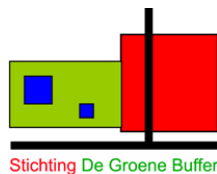




Onderzoek Polder Bijleveld

Samenvatting, reflectie en advies



Stichting De Groene Buffer



Stichting

Groene Hart

In opdracht van:
Contactpersoon:

Stichting De Groene Buffer | Stichting Groene Hart
Bernt Feis



Mogelijk gemaakt door:
Contactpersoon:

Koninklijke Nederlandse Heidemaatschappij
Henk Manschot en Ko Droogers

Uitgevoerd door:
Contactpersoon:

Praktijk voor Plattelandsontwikkeling
Martijn Plomp

Datum:

18 november 2015

Inhoud

| | |
|---|-------|
| Vooraf..... | 3 |
| 1. Aanleiding voor het onderzoek..... | 4 |
| 1.1. Opdracht..... | 4 |
| 1.2. Onderzoek..... | 4 |
| 2. Het proces..... | 6 |
| 3. Onderzoeksresultaten..... | 8 |
| 3.1. Inrichtingsvoorstellen..... | 8 |
| 3.2. Huidig gebruik en inrichting..... | 8 |
| 3.3. Watergebruik en –beheer..... | 9 |
| 3.4. Provinciaal en gemeentelijk beleid..... | 9 |
| 3.5. Natuur en recreatie..... | 10 |
| 3.6. Economische situatie..... | 10 |
| 4. Scenario's..... | 12 |
| 4.1. Conclusies en randvoorwaarden..... | 12 |
| 4.2. De scenario's voor Polder Bijleveld..... | 12 |
| Scenario 1. Geen investeringen, afwachten kansen..... | 12 |
| Scenario 2. Investeren en meegroeien met trends..... | 13 |
| Scenario 3. Investeren en groei faciliteren..... | 14 |
| 5. Discussie en eindadvies..... | 15 |
| ERRATUM – argumenten van veehouders op rapport..... | i |

Vooraf

De Praktijk voor Plattelandsontwikkeling heeft samenwerking gezocht met de Groene Hart Academie om uitvoering te geven aan het Onderzoek Polder Bijleveld. Student Laurens Wols is namens Hogeschool InHolland, via de Groene Hart Academie, gekoppeld aan dit onderzoek en heeft het tot zijn afstudeeropdracht gemaakt. Laurens heeft voor zijn eindverslag een ruime 7 gekregen.

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van Stichting De Groene Buffer en Stichting Groene Hart en is mogelijk gemaakt door een bijdrage van Koninklijke Nederlandse Heidemaatschappij (KNHM). KNHM heeft, door zitting te hebben in het klankbord, ook adviserend een bijdrage gehad in de formulering van de doelstellingen en de uiteindelijke scenario's.

Dit rapport vat de resultaten van het onderzoek van Laurens Wols samen en geeft daar een reflectie op. Voor de feiten en aannames, de bronnen en constatering wordt er vanuit gegaan dat het onderzoek van Laurens bekend is.

Dit rapport sluit af met een discussie of advies, om het meest gewenste scenario tot ontwikkeling te brengen.

November 2015,

Martijn Plomp

 Praktijk voor
Plattelandsontwikkeling

1. Aanleiding voor het onderzoek

Het behoud van groene gebieden in Woerden is de overkoepelende doelstelling van stichting De Groene Buffer. Zij zoekt, en vindt, daarbij steun van gelieerde maatschappelijke organisaties als Stichting Groene Hart, Natuur en Milieufederatie Utrecht en Stichting Utrechts Landschap.

De stichting ziet polder Bijleveld als groene buffer tussen de stad Utrecht en Leidsche Rijn aan de ene kant en Woerden aan de andere kant.

De Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009 – 2030 en daarna de Ruimtelijke Agenda Woerden 2014 heeft de stichting aanleiding gegeven om in 2013 een burgerinitiatief te starten en een eigen inrichtingsplan voor Polder Bijleveld te ontwikkelen. Daaruit blijkt dat bovengenoemde maatschappelijke organisaties deze polder graag agrarisch groen zien en dat ruimte wordt gemaakt voor extensieve recreatie.

Inmiddels is het in de structuurvisie genoemde glastuinbouwgebied en later het bedrijventerrein van de baan. De gemeente heeft toegezegd dat de polder tot 2028 niet zal worden bebouwd. De doelstelling van de stichting, en de wens van gemeente Woerden – een groene polder – is hiermee voor de eerstkomende periode geborgd. De vraag is of dat op termijn ook zo zal kunnen blijven.

1.1. Opdracht

Het voorgestelde inrichtingsplan van Stichting De Groene Buffer – dat op eigen initiatief is ontwikkeld – gaat ervan uit dat het toevoegen van functies anders dan agrarisch, het ingewikkelder maakt om in de toekomst woningbouw te realiseren. Het toevoegen van deze maatschappelijke functies heeft derhalve een remmende werking op ontwikkelingen richting woningbouw.

Alhoewel de ondernemers de polder nu agrarisch beheren, is de aanname van Stichting De Groene Buffer dat zij nauwelijks investeren en wachten totdat het land op termijn, boven agrarische waarde, kan worden verkocht voor woningbouw.

De opdracht betreft een onderzoek naar de mate waarin de ondernemers in de polder tegemoet kunnen komen aan het ontwikkelde inrichtingsvoorstel en invulling kunnen geven aan de door de stichting beoogde maatschappelijk functies.

1.2. Onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd als afstudeeropdracht van student Laurens Wols van Hogeschool InHolland, begeleid door Martijn Plomp van de Praktijk voor Plattelandsontwikkeling.

Het onderzoek heeft tot doel om na te gaan hoe de agrarische sector er nu economisch voor staat, en welke ontwikkelingsscenario's van toepassing kunnen zijn om te kunnen voorzien in zowel de maatschappelijke wensen als agrarische ontwikkelingen.

De student heeft in overleg met opdrachtgever de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Een (economisch) toekomstperspectief schetsen voor de agrariërs.
- Een ruimtelijke toekomstvisie bieden voor de natuurlijke, recreatieve en agrarische functies in het gebied.

Uit deze doelstellingen is de volgende hoofdvraag geformuleerd: Wat is voor de agrarische bedrijven, natuur en recreatie in polder Bijleveld een goed toekomstperspectief? De resultaten van het onderzoek kunnen worden ingezet in gemeentelijke of provinciale visievormende documenten voor de polder.

2. Het proces

Het idee was om, na een fase van verzamelen van achtergrondinformatie en inlezen in de materie, de boeren en andere grondeigenaren te bezoeken met een enquête. De ontwikkelde enquête was zeer uitgebreid en betrof een inventarisatie van de huidige agrarische situatie, om inzicht te verkrijgen in de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden. Daarbij gaat het om opbouw en omvang van het huidige bedrijf, opvolgingssituatie, investeringen op korte en lange termijn, visie op eigen ontwikkelingspositie. In deze enquête werd ook gevraagd naar kansen om tegemoet te komen aan de beoogde maatschappelijke ontwikkelingen, zoals zorg, recreatie, natuur en waterberging.

Begin februari 2015 is een brief gestuurd aan alle landgebruikers in de polder om het onderzoek aan te kondigen. Nog voordat de eerste afspraken gepland konden worden, maakten de ondernemers, die inmiddels samengekomen waren, als collectief duidelijk dat zij niet wilden meewerken aan het onderzoek. Wél wilden zij tijdens een avond hun gezamenlijke visie geven op de ontwikkelingsrichting van de polder.

De resultaten van die avond, gehouden op 3 maart 2015, zijn bepalend geweest voor het vervolg van het onderzoek. Tijdens die avond bleek ook dat LTO Noord nauwelijks was betrokken bij de voorbereidingen en niet in het klankbord wilde plaatsnemen zoals in eerste instantie was beoogd.

Vervolgens is de student aan de slag gegaan om op basis van deskresearch, de boerenvisie en de kadastrale gegevens een inventarisatie op te stellen die de deelvragen beantwoordt. Ook de kansen voor ontwikkeling van natuur en recreatie is onderzocht. Die resultaten worden in de volgende paragrafen toegelicht.

Om een verdiepingsslag te maken en te proberen of een individuele inventarisatie echt niet mogelijk was, hebben we de ondernemers eind april uitgenodigd om de – inmiddels aangepaste en vereenvoudigde enquête – digitaal in te vullen. Helaas volgde ook hier een collectief besluit om niet mee te werken.

Op 1 mei zijn de voorlopige resultaten gepresenteerd aan het klankbord: beide besturen plus een afgevaardigde van KNHM, de financier. Daar zijn ook de eerste richtingen voor scenario's uitgezet.

Omdat de student onvoldoende vorderde, heeft opdrachtgever besloten de opdracht terug te nemen. Uiteindelijk heeft student het onderzoek – zelfstandig – eind september 2015 afgerond, naar tevredenheid van opdrachtgever en met een ruime voldoende van school.

Vervolgens heeft opdrachtgever Praktijk voor Plattelandsontwikkeling gevraagd om het onderzoek van student kritisch te bestuderen en te voorzien van advies en reflectie. Dit rapport is op 18 november 2015 in het klankbord besproken en, op een aantal kleine opmerkingen na akkoord bevonden.

Ook de ondernemers in de polder hebben hun opmerkingen geplaatst, die zijn toegevoegd als bijlage.

 **Reflectie op proces:**

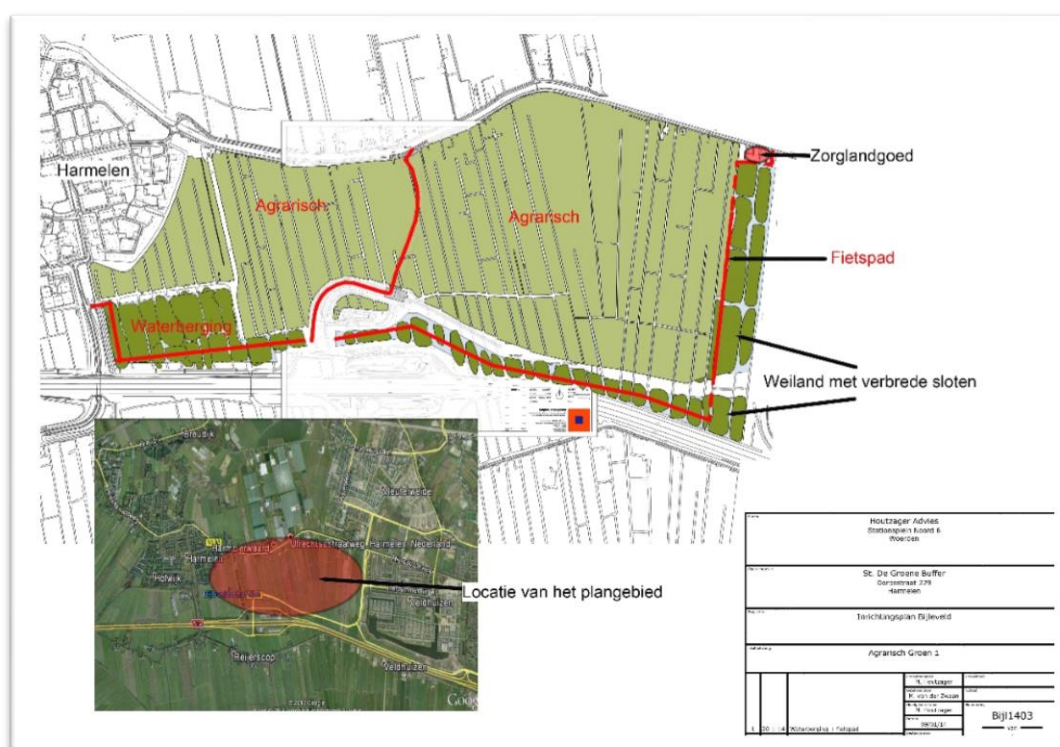
- Student was onvoldoende op de hoogte gebracht van de reactie die de ondernemers hebben gegeven bij een eerdere informatieavond op 23 januari 2014 waarop het inrichtingsvoorstel is gepresenteerd aan maatschappelijke organisaties.
- Ondernemers in de polder willen – als collectief – niet meewerken aan onderzoek.
- De informatieavond op 3 maart 2015 is goed bezocht, ondernemers hebben hun mening voldoende kunnen delen.
- Klankbord heeft onvoldoende basis in agrarische wereld. LTO Noord is wel geïnformeerd, maar niet betrokken.
- Klankbord accepteert houding ondernemers en is tevreden over de daarop ontwikkelde concept-scenario's.
- Onderzoek geeft uiteindelijk drie realistische scenario's.

3. Onderzoekresultaten

De resultaten vanuit deskresearch en de interpretatie van de informatie die op 3 maart 2015 van de ondernemers is verkregen zijn goed weergegeven in het opgestelde rapport, dat kan dan ook goed als vertrekpunt gebruikt worden voor het nader uitwerken van scenario's.

3.1. Inrichtingsvoorstellen

Polder Bijleveld staat onder druk. Diverse partijen hebben wensen over de huidige en toekomstige ontwikkeling. Stichting De Groene Buffer heeft het onderstaande inrichtingsvoorstel ontworpen met waterberging, recreatie en een zorglandgoed. Dat is omarmd door maatschappelijke organisaties, maar is naar de prullenbak verwezen door de agrariërs in het gebied.



Figuur 1: Voorgestelde inrichtingsplan Polder Bijleveld | M. Houtzager | januari 2014

Naast de inrichting van de polder op langere termijn, speelt de discussie – tussen gemeente en provincie – over de grootte en van de te realiseren geluidswal. Inmiddels heeft Provinciale Staten op 22 september 2015 besloten dat deze geluidswal van 800 meter er in ieder geval gaat komen. Een stagiair van Stichting Groene Hart – die ageert tegen de realisatie van de wal – heeft een alternatief ontworpen waarbij recreatieve functies verweven zijn in de wal, een goed vertrekpunt om recreatie langs de contouren van de polder te realiseren.

3.2. Huidig gebruik en inrichting

De agrarische ondernemers zijn de hoofdgebruikers van de polder: de polder is, op een enkele hoekje na, agrarisch ingericht. Het zijn drie actieve melkveehouderijbedrijven die ook grond gebruiken van derden. Daarnaast is een klein aantal meer hobby-matige bedrijven actief, die zouden interesse kunnen hebben voor de verbredende activiteiten.

Uit het gespreksverslag van 3 maart 2015 blijkt dat de boeren erg tevreden zijn over de huidige situatie. De bedrijven zijn goed verkaveld, de percelen zijn goed bereikbaar. Het grootste knelpunt in de polder is de verwachte toekomstige schaarste van (landbouw)grond. Groeien in de polder is mogelijk, maar kan tot intensivering van de bedrijfsvoering volgen. De polder is, volgens de ondernemers, voldoende groot voor drie gezinsbedrijven. De onderstaande kadastrale gegevens geven inzicht in het eigendom en verkavelings situatie. Vanuit deze analyse blijkt ook dat de gronden van één bedrijf in handen zijn van een projectontwikkelaar.



Figuur 2: Kadastrale kaart met eigendommen | Kadaster gegevens bewerkt door Marcus Spronk | maart 2015

3.3. Watergebruik en –beheer

De huidige watersituatie in de polder Bijleveld is in kaart gebracht door het peilbesluit van het hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden te bestuderen. Dit leverde geen bijzonderheden op: zowel beheerder als gebruikers zijn tevreden over kwaliteit en kwantiteit.

3.4. Provinciaal en gemeentelijk beleid

In de structuurvisie van provincie Utrecht wordt polder Bijleveld aangewezen als een gebied dat geschikt is voor een agrarische functie en recreatie. In het bestemmingplan van gemeente Woerden (Gemeente Woerden, Bestemmingplan buitengebied Harmelen, 17 november 2014) wordt aan polder Bijleveld een agrarische functie gegeven, met uitzondering van het natuurgebied. Nieuw te ontwikkelen functies worden niet genoemd. Woningbouw – op korte en lange termijn – lijkt dan ook niet aan de orde.

Gemeente Utrecht bouwt nog verder in Leidsche Rijn en heeft daar nog voldoende ruimte, de wens vanuit deze gemeente - zo blijkt uit de structuurvisie - is om de polder in te zetten voor recreatie.

3.5. Natuur en recreatie

Door de aanpalende woonwijk Leidsche Rijn is de recreatieve druk op de polder hoog. Bovendien nodigen de historische waarden uit de polder nader te ontdekken. De huidige recreatiemogelijkheden zijn beperkt, wat kansen biedt om de recreatieve functie van de polder verder te ontwikkelen.

De ondernemers die invulling zouden kunnen geven aan die kansen zijn echter niet geïnteresseerd in het combineren van functies en een diversificatie van de bedrijfsvoering. Zij geven aan te investeren in een meer traditionele agrarische bedrijfsvoering.

Het door Staatsbosbeheer beheerde natuurgebiedje Avontuur Natuur is 1,6 hectare groot en aangelegd als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Kruiden- en faunarijk grasland, moeras en vochtig bos met productie zijn de toegewezen natuurdoeltypen. De beoogde natuur komt nauwelijks tot wasdom vanwege een te intensief gebruik, in de praktijk wordt het vooral gebruikt door inwoners van Woerden en Harmelen om de honden in uit te laten.

3.6. Economische situatie

Het aantal koeien en het aantal geproduceerde liters melk (veehouders rekenen in kilogrammen) bepalen het inkomen van de veehouder. Het aantal koeien per hectare is een maatstaf voor intensiviteit van het bedrijf. Bij extensieve bedrijven probeert een veehouder de kosten laag te houden door de koeien veel buiten te laten grazen. Om het inkomen te verhogen houdt een veehouder meer koeien. Dat vergt aanpassingen in de bedrijfsvoering: grotere stal, bijvoeren, afzet van mest.

Vanwege de wens om de polder agrarisch te houden is de analyse van de economische situatie de spil van het onderzoek, de toekomstige inrichting wordt beïnvloedt door de economische vitaliteit van de bedrijven. In hoofdstuk 2 is beschreven dat het verzamelen van de benodigde bedrijfsgegevens onvoldoende is gelukt. Door het opvragen van de kadastrale gegevens en de extrapolatie van landelijke en regionale trends kan wel op hoofdlijnen een inschatting en advies gegeven worden.

Grondgebruik

Het Utrechtse grondgebruik ligt op bijna 30 hectare per bedrijf, terwijl het landelijk ruim 33 hectare is. De bedrijven in polder Bijleveld zijn op basis van de kadastrale gegevens 30 – 35 hectare groot, en zijn daarmee gemiddeld. Er is geen inzicht of ondernemers bijhuren of op een andere wijze grond in gebruik hebben.

Veestapel

Onderzoeker rekent vanuit het landelijke gemiddelde van 1,6 koe per hectare, waarmee de bedrijven een veestapel zouden hebben van 48 tot 56 koeien. Een andere methode is om de cijfers van de gemiddelde Utrechts veestapel (70 stuks melkvee) de delen door het aantal beschikbare hectare. Het gemiddelde bedrijf heeft dan ruim 2 koeien per hectare.

Melkprijs marktafhankelijk

Nu de melkprijs marktafhankelijk is zijn kleine melkveehouderijen kwetsbaar. Helaas zijn er geen gegevens beschikbaar over neveninkomsten, dus kan er geen uitspraak gedaan worden in hoeverre ondernemers kunnen anticiperen op marktveranderingen.

Conclusie

De conclusies van de onderzoeker kan gehandhaafd blijven: de bedrijven zijn niet klein en generen, zoals de boeren aangeven en gestaafd werd door LTO Noord, voor nu en de eerste jaren voldoende inkomen.

De ligging van de polder maakt grond schaars. Door intensivering van de bedrijfsvoering kunnen de bedrijven op dit totale areaal de melkproductie – en het inkomen – verhogen en meekomen met de ontwikkelingen in de sector. Maar op de lange termijn is het te betwijfelen of er voldoende ruimte is voor drie financieel gezonde melkveebedrijven in polder Bijleveld. Bij een intensivering van de bedrijfsvoering is het mogelijk dat de koeien op stal blijven, waarmee het landschappelijke beeld van de polder beïnvloed wordt.

4. Scenario's

Het doel van de te formuleren scenario's is om – beargumenteerd – inzicht te geven in het perspectief van polder Bijleveld bij verschillende ontwikkelingen.

Het bijbehorende advies (🟡) beschrijft welke interventies gedaan kunnen worden om het beschreven perspectief (versneld) te bereiken.

4.1. Conclusies en randvoorwaarden

De onderzoeker formuleert een aantal conclusies en randvoorwaarden als kader voor de te ontwerpen scenario's. De belangrijkste zijn:

- De inrichting van polder Bijleveld staat al lang ter discussie. Het inrichtingsvoorstel van stichting De Groene Buffer, dat op eigen initiatief is ontwikkeld, is goed ontvangen door maatschappelijke organisaties.
- Grond is schaars, zonder inbreng van agrarische areaal kan er niet ontwikkeld worden.
- De geluidswal is, volgens de mening van gemeente Woerden en stichting De Groene Buffer landschappelijk gezien niet wenselijk, maar biedt recreatief gezien enkele kansen. De plek waar de wal komt is niet agrarisch, en heeft dus geen effect op het beschikbare landbouwareaal.
- De boeren in de polder zijn voor een volledig agrarische invulling en hebben de inrichtingsvoorstellen van de stichting met een zorglandgoed en waterbuffer verworpen.
- De aanname van Stichting De Groene Buffer is dat boeren niet ontwikkelen en wachten tot het land (ver) boven agrarische waarde verkocht kan worden voor woningbouw, desnoods na 2028.

4.2. De scenario's voor Polder Bijleveld

De ontwikkelde scenario's beschrijven de ontwikkelingen van de polder Bijleveld bij een bepaald ingezet beleid. Terecht geeft onderzoeker aan dat niet al deze scenario's een beeld scheppen dat in de ogen van de stichtingen Groene Hart en Groene Buffer positief is.

Belangrijk is ook te vermelden dat de stichting niet in de positie verkeert, of de instrumenten heeft, om gebiedsprocessen te versnellen.

Scenario 1. Geen investeringen, afwachten kansen

Het scenario "geen investeringen" betreft het scenario waarin de aanname van Stichting De Groene Buffer dat boeren niet investeren in het bedrijf bewaarheid wordt.

Indien er op het agrarische bedrijf niet wordt geïnvesteerd – in gebouwen, machines, technologie – zullen de bedrijven steeds verder achterop raken en uiteindelijk niet meer kunnen concurreren met de markt. De bedrijven worden kwetsbaarder en zullen uiteindelijk te koop komen. De overgebleven bedrijven hebben onvoldoende financiële middelen om de gestopte bedrijven over te nemen. Dat maakt dat projectontwikkelaars een betere onderhandelingspositie verkrijgen.

Indien overheden niet investeren in de recreatieve infrastructuur, en de aanstaande geluidswal is er daar een kans toe, zal de polder recreatief onderontwikkeld blijven. Recreanten zullen elders hun heil zoeken of ongeleid het gebied bezoeken. De druk op het natuurgebiedje Avontuur Natuur zal zonder beleid toenemen.

- ☺ Het scenario “geen investeringen” is eenvoudig te monitoren door vergunningaanvragen voor nieuwbouw van stallen of aanleg van infrastructuur in de gaten te houden. Het is niet in het belang van de ondernemers om het zover te laten komen: een verpauperd bedrijf geeft een slechte onderhandelingspositie en vermindert de kansen op een goede start op een eventuele andere plek.
- ☺ De kans voor natuur – of recreatieontwikkeling groeit evenredig, want ook natuur- of overheidsorganisaties kunnen gebruik maken van de ontstane onderhandelingspositie van de bedrijven.

Scenario 2. Investeren en meegroeien met trends

Het scenario “investeren en meegroeien met trends” is het scenario dat de ondernemers in het gebied de onderzoeker als gewenst scenario presenteerden. Student beschrijft in dit scenario dat de agrarische ondernemers in het bedrijf investeren en dat de bedrijfsvoering langzamerhand – doordat groei in omvang beperkt is door de schaarste van landbouwgrond – steeds intensiever wordt. Op een intensief bedrijf wordt het, onder andere als gevolg van de mestwetgeving, lastiger om de koeien buiten te laten lopen. En dat vinden de ondernemers eigenlijk weer wel bij een groene polder horen. Voor de boeren natuur betekent dit scenario geen verbetering, want door intensief landgebruik is er geen ruimte voor weidevogelbeheer, en andere vormen van agrarisch natuurbeheer.

Kansen voor recreatie zijn er wel, vooral als deze functie – wandelen, fietsen – wordt toegevoegd aan de geluidswal. Voor deze bewoners van Harmelen en Leidsche Rijn kan een ‘rondje Bijleveld’ worden gerealiseerd via N419 naar een autoluwe Utrechtsestraatweg.

- ☺ Dit scenario “investeren en meegroeien met trends” lijkt het meest voor de hand liggende: de recreatieve wensen worden ingevuld zonder dat de ondernemers daar last van hebben. Of de recreatiewaarde van de polder ook verbetert, of zelfs maar in stand blijft, is de vraag.
- ☺ De agrarische sector ontwikkelt traditioneel en loopt vroeg of laat tegen haar grenzen aan waardoor op natuurlijke wijze een herstructurering gaat plaatsvinden. Dat is het moment waarop grondposities in beweging komen en de door de stichting De Groene Buffer gewenste ontwikkelingen weer een kans krijgen.
- ☺ De bedrijven hebben dan echter al zoveel geïnvesteerd in een bedrijfsvoering gericht op productie dat een meer extensieve bedrijfsvoering nauwelijks meer mogelijk is. Ook al hebben de ondernemers in dit scenario dan een betere onderhandelingspositie voor projectontwikkelaars, dat zij uiteindelijk verkopen voor woningbouw na 2028 is niet uit te sluiten.

Scenario 3. Investeren en groei faciliteren

Een derde scenario “investeren en groei faciliteren” is een alternatief op het tweede scenario. Het verschil met het voorgaande scenario is dat voortijdig wordt geanticipeerd door één of twee bedrijven vrijwillig te laten verhuizen. Hierdoor wordt het proces van herstructurering versneld. De polder blijft als hoofdfunctie agrarisch maar de bedrijven investeren tijdig in extensivering van de bedrijfsvoering in plaats van intensivering. Ontwikkeling van natuur en recreatie kan plaatsvinden in de contouren, maar kan ook geïntegreerd worden – als bron van inkomsten – in de bedrijfsvoering.

Student schetst in dit scenario extra natuurontwikkeling bij het huidige Avontuur Natuur dat middels een fietsbrug verbonden kan worden aan – mocht die er komen – de geïntegreerde infrastructuur op de geluidswal.

- 👤 Het derde scenario “investeren en groei faciliteren” doet het meeste recht aan de ontwikkelingswens van opdrachtgever: extensieve agrarische bedrijven met koeien in de wei en veel weidevogels, brede sloten voor piekberging water, integratie misschien wel van zorg of in ieder geval een publiekstoegankelijk bedrijf. En een duidelijk verbeterde recreatieve infrastructuur.
- 👤 Ondernemers kunnen blijven ondernemen, in deze polder of elders.
- 👤 Een scenario waarbij de polder wellicht meer bestand is tegen de door stichting De Groene Buffer gevreesde woningbouw na 2028.
- 👤 Maar wie staat er aan de lat om die groei te faciliteren? Wie gaat het proces leiden en wie financiert uitplaatsing? Stichting de Groene Buffer heeft die positie niet. En wat is het moment om dit scenario in te zetten?
- 👤 De ondernemers zijn niet klaar voor dit scenario. Het helpt misschien dat bij vrijwillige uitplaatsing, tegen agrarische waarde, een beding opgenomen kan worden dat mocht er ooit verkocht gaan worden voor woningbouw, boven agrarische waarde, de verhuisde boer alsnog meeprofiteert.

5. Discussie en eindadvies

De opdracht betreft een onderzoek naar de mate waarin de ondernemers in polder Bijleveld tegemoet kunnen komen aan het door stichting De Groene Buffer ontwikkelde inrichtingsvoorstel. Wat is voor de agrarische bedrijven, natuur en recreatie in polder Bijleveld een goed toekomstperspectief? Na een periode van onderzoek zijn uiteindelijk drie scenario's ontwikkeld.

Student heeft de perikelen in de polder, maar ook de noodzaak tot het toevoegen van functies om de door de stichting gevreesde woningbouw na 2028 tegen te gaan, goed in kaart gebracht. Zonder ingrijpen zal scenario twee "investeren en meegroeien met trends" het meest voor de hand liggende zijn.

Vraag is hoe een versnelling gebracht kan worden, zodat scenario 3 tot uitvoer kan worden gebracht. Dit scenario doet recht aan de gewenste ontwikkelingen van stichting De Groene Buffer én biedt perspectief aan de aanwezige agrarische ondernemers.

Stichting Groene Hart en de stichting De Groen Buffer hebben noch het geld, noch het mandaat van gemeente, provincie of ondernemers om zich met de inrichting te bemoeien. Wie dan wel?

Geld als knelpunt

Het draait in deze polder om geld. Het alles overschaduwende knelpunt kan niet eenvoudig worden opgelost. Indien in 2028 toch woningbouw mogelijk wordt gemaakt, kunnen de boeren hun land duur verkopen en met pensioen of, meer waarschijnlijk, elders een flinke slag in schaalvergroting maken.

Nu deze ondernemers vragen om die kans te laten liggen door te investeren in een multifunctioneel bedrijf – met een minder kapitaalsintensieve bedrijfsvoering – is niet realistisch. Om nu te vertrekken tegen agrarische waarde is ook niet realistisch. Anderzijds zien de ondernemers ook in dat land enorm schaars is en dat de polder te klein is voor vier toekomstbestendige bedrijven.

Advies om groei te faciliteren

Een interventie om te komen tot resultaten zou moeten komen van een partij die wel (financiële) belangen heeft in de polder, of kan krijgen, die met een totaalpakket de concurrentie aankan met een projectontwikkelaar. Natuurmonumenten, dat ook het aanpalende Landgoed Haarzuilens heeft ontwikkeld en partner van stichting De Groene Buffer, is een partij die dat zou kunnen doen.

Kansen liggen er met nadruk ook indien één van de huidige ondernemers het initiatief neemt en de toekomst van het eigen bedrijf en de bijbehorende financieel-economische potentie verkiest boven het wachten op de projectontwikkelaar. Een financiële buffer is daartoe essentieel.

Het moment om dit pakket in te zetten komt redelijk precies. Maar hoe eerder (woningbouw moet nog ver in de toekomst, lees: onzeker, zijn) hoe beter.

De andere voorwaarde is dat er beweging in de polder is, het liefst geïnitieerd door de ondernemers zelf. Of door een partij die ondernemers profijt doet hebben. Het inbrengen van gronden van Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) en Provincie Utrecht om grondposities in beweging te krijgen is een optie.

Het inrichten van een financiële buffer om tot investeringen te komen is essentieel. Dit kan gerealiseerd worden door het oprichten van een gebiedsfonds door overheden en maatschappelijke organisaties. Een andere optie is om middels het inzetten van de vigerende ruimte-voor-ruimte regeling voor Vrijkomend Agrarische Bebouwing (VAB) meerwaarde te realiseren.

Deze financiële buffer wordt allereerst ingezet om één of twee bedrijven uit te kopen voor een waarde die (enigszins) gelijk is aan de waarde die een projectontwikkelaar zou bieden en om de benodigde eerste investeringen te doen.

Daarna kan het selecteren van blijvers en plaatsmakers starten: wie wil blijven onder welke condities en wie zou onder welke voorwaarden willen verhuizen? De bedrijven die plaatsmaken moeten ook voldoende geholpen worden. Ook dit proces heeft het meeste kans van slagen indien het getrokken wordt door één van de huidige ondernemers. Met de ondernemers en de partij die de toekomstige natuur beheert wordt een nieuw integraal inrichtingsplan opgesteld waarbij één of twee grote extensieve bedrijven met recreatief medegebruik het uitgangspunt zijn.

Uiteindelijk kan het land worden herverdeeld, en het gebied worden ingericht. De ingebrachte gronden van derden krijgen eventueel een *zwaardere* functie (natuur).

Deze extensieve, multifunctionele, bedrijven die floreren en zich gesteund weten door maatschappelijke organisaties zullen weerstand kunnen bieden tegen de woningbouw die Stichting De Groene Buffer onoverkomelijk acht.

ERRATUM – argumenten van veehouders op rapport

Op verzoek van de ondernemers in de polder is dit afsluitende rapport toegestuurd en vervolgens met een afvaardiging, Erika Klever en Peter Versteeg, besproken. Bruijnes is geraadpleegd. Ondernemers hadden van tevoren hun argumenten uitgeschreven, die staan hieronder.

Met de ondernemers is het rapport per paragraaf doorgesproken en er zijn – op onderstaande argumenten na – geen aanvullende opmerkingen. De argumenten zijn doorgenomen en, wederzijds, toegelicht.

Ondernemers geven aan dat indien onderstaande opmerkingen als Erratum kunnen worden meegenomen in het rapport het voor hen is afgerond. Er is geen behoefte aan een afsluitende bijeenkomst met alle grondeigenaren in de polder.

Ondernemers willen bij opdrachtgever nogmaals benadrukken dat zij met drie melkveehouders de polder agrarisch blijven gebruiken, dat zij geen intentie hebben het boerenbedrijf te beëindigen, of elders voort te zetten.

Argumenten veehouders Utrechtsestraatweg te Harmelen

10 november 2015

1. Allereerst zijn wij als ondernemers in deze polder blij dat we het rapport vooraf in mogen zien en wij hopen dat ook onze op- en aanmerkingen meegenomen worden in dit rapport (of dat deze uiteindelijk toegevoegd worden).
2. De aanleiding van het onderzoek (punt 1) is al discutabel, maar de opdracht (punt 1.1.) is volstrekt uit de lucht gegrepen, want hier staat een aanname van Stichting de Groene Buffer dat de ondernemers in deze polder nauwelijks zullen gaan investeren en wachten totdat het land op termijn boven agrarische waarde kan worden verkocht voor woningbouw.
3. Waar het bewijs van deze aanname vandaan komt is voor ons een raadsel. En deze verkeerde aanname zet ook meteen een stempel op het rapport voordat je het rapport verder gelezen hebt.
4. Er boeren trouwens niet 4 maar 3 actieve melkveehouderijbedrijven in deze polder.
5. En momenteel zijn 2 van 3 bedrijven een nieuwe stal aan het bouwen (emissiearm en volgens strenge welzijnsnormen) alle 3 de bedrijven zijn volledig up to date!
6. Punt 3.2 zegt dat door grond schaarste in deze polder groeien nauwelijks mogelijk is tenzij door intensivering! Alle 3 de bedrijven hebben géén mestoverschot en mogen door de melkveewet en het stelsel van fosfaatrechten zoals u via de media wel heeft vernomen niet meer uitbreiden zonder grond of alleen zeer beperkt door gebruik te maken van de kringloopwijzer. Intensivering is dus niet aan de orde en landelijk niet toegestaan!
7. Conclusie: Er zijn 3 levensvatbare melkvee weidende bedrijven die ook in de toekomst vooruit kunnen en ook dan hun koeien lekker in de wei laten grazen.