

Planologische analyse sportcomplex Egmond (Agrarische structuur/bedrijvigheid)



Stivas Noord-Holland
September 2015
Projectnummer 15ADV05

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Voorgeschiedenis
- 1.2 Onderzoeksvraag

2. Onderzoeksresultaten

- 2.1 Inventarisatie
- 2.2 Inventarisatiegesprekken

3. Planologische analyse

- 3.1 Ruimtelijke aspecten
- 3.2 Kwaliteit (bollen)grond
- 3.3 Milieu aspecten
- 3.4 Financiële aspecten
- 3.5 Verkeerstechnische aspecten
- 3.6 Mogelijk draagvlak en weerstand

4. Conclusies

- 4.1 bedreigingen
- 4.2 Overwegingen/kansen

Bijlagen:

- 1. lijst door Stivas gesproken partijen

1. Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

De gemeente Bergen onderzoekt de mogelijkheid om de drie voetbalclubs in de Egmonden (St. Adelbert, Zeevogels en Egmondia) samen te laten gaan en daarvoor een locatie voor een nieuw gezamenlijk sportcomplex aan te reiken. Hiervoor is een locatie aan de Egmonderstraatweg in beeld. De grondbehoefte voor dit complex manifesteert zich in het bollenconcentratiegebied van de Tijdverdrijfslaan. Aan Stivas is gevraagd om in een maatwerkonderzoek aan te geven wat het effect van een sportcomplex van circa 8 hectare is op de agrarische bedrijven/sector en specifiek op de aldaar aanwezige bloembollenbedrijven.

1.2 Onderzoeksvraag

Onderzoek het effect op de agrarische structuur/bedrijvigheid in de Egmonden, als gevolg van de realisatie van een sportcomplex (8 hectare) in het bloembollengebied van de Tijdverdrijfslaan met de wetenschap dat op enkele plaatsen achterblijflocties (9,5 hectare) beschikbaar komen. Daarnaast is de vraag, zijn er naast de achterblijflocties nog andere kansen voor de agrarische bedrijven/sector? Te denken valt daarbij aan grondposities van de gemeente Bergen, Provincie Noord-Holland, investeerders (o.a. 2,5 hectare aan het Zandpad te Egmond aan den Hoef) en stoppende agrarische ondernemers.

Het effect op de agrarische bedrijvigheid is in verschillende onderdelen aan te geven zoals de ruimtelijke structuur maar ook milieueffecten.

2. Onderzoeksresultaten

2.1 Inventarisatie

Opzet

Stivas heeft via de gemeente Bergen de volgende basisinformatie ontvangen:

- Een lijst met een vijftal partijen (bijlage 1) waar Stivas een inventariserend gesprek mee heeft gevoerd in het kader van de analyse;
- Kaartbeelden van de diverse ontwerpen voor het sportcomplex;
- Een lijst met compensatielocaties (voormalige sportcomplexen St. Adelbert en Zeevogels alsmede agrarische compensatielocatie).

Stivas heeft voor de benodigde kadastrale informatie gebruik gemaakt van de kadastrale eigendomsgegevens welke zij via haar GIS afspraken in bezit heeft via de Provincie Noord-Holland.

Tevens heeft Stivas de inventarisatieformulieren van het in 2008 gehouden landbouwstructuuronderzoek Bergen bestudeerd.

Via voorbereidend bureauwerk en een inventariserend gesprek per partij is inzichtelijk gemaakt hoe de grondposities (eigendom en deels het gebruik) zijn van betrokken partijen. Daarnaast is onderzocht hoe partijen hun grond- en bedrijfspositie ingebed zien in een gebied met een sportcomplex in het Tijdverdrifslaangebied. Naast een ruimtelijk aspect spelen ook andere zaken een rol als milieuzonering, verkeersaspecten etcetera. Dit beeld is getoetst aan het toekomstbeeld (focus 10 jaar) van de grondeigenaar/(agrarisch) ondernemer.

Resultaat

Er is een kaartbeeld opgesteld van de huidige eigendomsposities van de benoemde stakeholders alsmede de grondposities van particulieren/overheden welke een compenserende rol zouden kunnen spelen.

2.2 Inventarisatiegesprekken

Hoofduitgangspunten voor de analyse

In de Planologische analyse is rekening gehouden met de volgende hoofduitgangspunten:

- Focus van “groot” naar “klein”. Beschouw eerst het effect van de realisatie van een sportcomplex op de agrarische sector in het gebied rondom Egmond a/d Hoef en Egmond Binnen. Onderzoek welk effect de compensatielocaties (vm sportcomplexen) en “andere” compensatiegronden kunnen hebben.
- Onderzoek in tweede instantie het effect van de realisatie van een sportcomplex van ongeveer 8 hectare op de omliggende agrarische bedrijven

Opzet

Door Stivas is telefonisch een afspraak gemaakt voor een inventarisatiegesprek. Namens Stivas zijn alle gesprekken gevoerd door mevrouw M.M. van Peperstraten. De partijen hadden de keuze om het gesprek alleen met Stivas te voeren of in aanwezigheid van grondzakenmedewerker van gemeente Bergen, Mevrouw N. Zwartelé. Alle gesprekken hebben zonder de aanwezigheid van de gemeentemedewerker plaatsgevonden. Er vindt schriftelijke terugkoppeling naar partijen en gemeente plaats. De vier inventariserende gesprekken hebben plaats gehad in de periode van 21 t/m 28 september 2015. Daarnaast heeft met één partij een telefonisch gesprek plaatsgevonden. Van elk gevoerd gesprek is een kort verslag gemaakt. Hieronder worden de hoofdlijnen van de gesprekken samengevat. De informatie uit de gesprekken betreft voor een deel de mening/ervaring van de ondernemer(s). Hierbij valt op te merken dat in het kader van technische aspecten (bijvoorbeeld inzake ziektedruk bij gewassen) geen onderzoek hiernaar heeft plaats gevonden.

Korte samenvatting van de gesprekken

- T. Pepping: Het bedrijf van Pepping kent een lange historie op de huidige plek aan de Tijdverblijfslaan. Komend jaar bestaat het bedrijf 100 jaar. Pepping ziet ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijf teniet gaan. Bedrijf bestond voorheen uit twee gebroeders. Sinds 2012 is sprake van vader en zoon als vennoten. Beoogde gematigde groei kan niet meer aan huiskavel plaatsvinden. Dit veroorzaakt een waardedaling van het bedrijf aldus Pepping. Realisatie sportvelden wordt gezien als een “inval” in het Tijdverdrijfslaangebied. De optimale grondkwaliteit voor bollenteelt wordt afgesnoept en is niet compenseerbaar in de nabijheid. Teelttechnisch voorziet het bedrijf problemen. Schade aan gewassen wordt verwacht door luwte (realisatie groenstrook rond velden). Dit veroorzaakt ongelijke groei met luizendruk en zuurvorming tot gevolg. Ook kraaienoverlast wordt voorzien door realisatie groenstrook. Publieke “controle” wordt verwacht bij toepassing van beregening en bespuiting;
- Kuiper: Het bloembollenbedrijf van dhr. Kuiper staat ongeveer drie jaar te koop. Het bedrijf is inmiddels gestaakt. Hobbymatig worden nog wel wat bollen geteeld op de bedrijfslocatie. Oorspronkelijk had dhr. Kuiper het bedrijf samen met zijn broer. Deze is 13 jaar geleden uit het bedrijf gestapt waardoor er financieel moest worden afgerekend. In dezelfde tijd werd de bloembollenmarkt minder. Toen Kuiper ook nog te maken kreeg met ziekte in het gewas en een baan buitenshuis aangeboden kreeg is de keuze gemaakt om het bedrijf te koop te zetten. Inclusief huurland bestond het bedrijf uit een areaal van 5 á 6 hectare met daarbij tulpenbroeierij. In de afgelopen 3 jaar is er zowel vanuit de bloembollensector als uit andere agrarische sectoren serieuze belangstelling geweest voor het bedrijf. Dit is gestruikeld op de prijs en/of op het ontbreken van het juiste planologische regime aldaar. Kuiper ziet het Tijdverdrijfslaangebied als een stabiel gebied.

Hij verwacht geen grote groei en ook geen nieuwe bedrijven. Kuiper denkt dat het gemis aan 8 hectare bollengrond niet groot zal zijn. Zeker niet als dit gecompenseerd wordt. Toch geeft Kuiper wel aan dat de “oude” bollengronden die specifiek voorkomen in het Tijdverdrifslaangebied meer kracht hebben dan de gronden in de polder. Daarentegen zijn ze gevoeliger voor ziekte- en plagendruk. Kuiper stoort zich aan de opstelling van LTO. Hij heeft het gevoel dat oneigenlijke argumenten worden aangevoerd tegen ontwikkeling van het sportcomplex. Het aangezicht van Egmond bijvoorbeeld. De bollenvelden bloeien slechts één maand per jaar;

Familie Valkering:

De grondpositie aan de Tijdverdrifslaan is officieel verpacht aan het melkveehouderijbedrijf van Maatschap Valkering. Echter de grond wordt op jaarbasis doorverhuurd aan diverse bollentelers. Eigenaren van de grond zien graag voortzetting van de verpachting. Voor het veehouderijbedrijf is het areaal van wezenlijk belang (m.n. voor de mestwetgeving). Het bedrijf bezit een potstal waaruit bemesting met organische mest vermengd met stro plaatsvindt. De bollenteelt is blij met deze vorm van bemesting van de bollenpercelen (zowel in Sammerspolder als in Tijdverdrifslaangebied). Familie Valkering onderkent het algemeen belang, maar is van mening dat een breder locatieonderzoek met een oprechte belangenafweging nu ontbreekt. Dit vindt men een kwalijke zaak. De familie is bang dat naast het sportcomplex de bijbehorende parkeerplaatsen in de zomer voor badgasten benut zullen worden met sluipverkeer door het Tijdverdrifslaangebied en de Bleek tot gevolg. De wegenstructuur is hierop niet toegerekend. Ook de inrichting van het complex en de gevolgen voor de waterpeilen is een zorgpunt voor de familie. “Aan ons wordt gevraagd ergens iets van te vinden, maar we kennen de beoogde inrichting niet. Wordt het naast sport ook transferium, evenemententerrein en komt er bijvoorbeeld een verpachte kantine? En wat te denken van de verlichting, zo dicht bij landbouw- en natuurgronden”. Door de realisatie van het sportcomplex wordt de geïsoleerdheid van het gebied opgeheven, met alleen maar negatieve effecten. De gemeente gaat ook voorbij aan de toeristisch aantrekkelijke entree van het dorp. Familie en Maatschap Valkering willen vastgelegd hebben dat er bij waardedaling van de grond door realisatie van het sportcomplex, deze wordt gecompenseerd door de gemeente. Een uitgangstaxatie zal daarom plaats moeten vinden;

Zomerdijk:

Toekomstvisie van het bedrijf is recentelijk in de “war” geschopt door overlijden van één van de vennoten. Momenteel wordt onderzocht of, en hoe het bedrijf kan worden voortgezet. Voor de familie Zomerdijk is van belang dat een sterk toekomstgericht bedrijf behouden blijft, voor de voortzetting door de familie zelf, danwel voor verkoop indien een doorstart niet mogelijk blijkt.

De realisatie van een sportcomplex wordt als een bedreiging in de zin van waardering gezien. Het vergroten van de huiskavel zal niet meer tot de mogelijkheden behoren indien het sportcomplex wordt gerealiseerd. Eind vorig jaar is nog grond aangekocht van gemeente Bergen. Toen is uitgesproken door gemeente dat géén andere dan agrarische activiteiten in het gebied aan de orde zouden zijn. Nu dus negatief verrast door het plan voor sportvelden. Compensatie elders, is in ruimtelijke zin mogelijk. In de zin van kwaliteit van grond is de “polder” minder. Dit betreft omgezette bollengrond. De bij Pepping veronderstelde schade aan gewassen worden door Zomerdijk ook verwacht. Zomerdijk is “ervaringsdeskundige”. Zomerdijk pacht namelijk grond naast het voetbalcomplex van Zeevogels. Naast de luizen, zuur- en kraaienschade heeft Zomerdijk aldaar schade ervaren van ballen welke worden opgehaald uit het land;

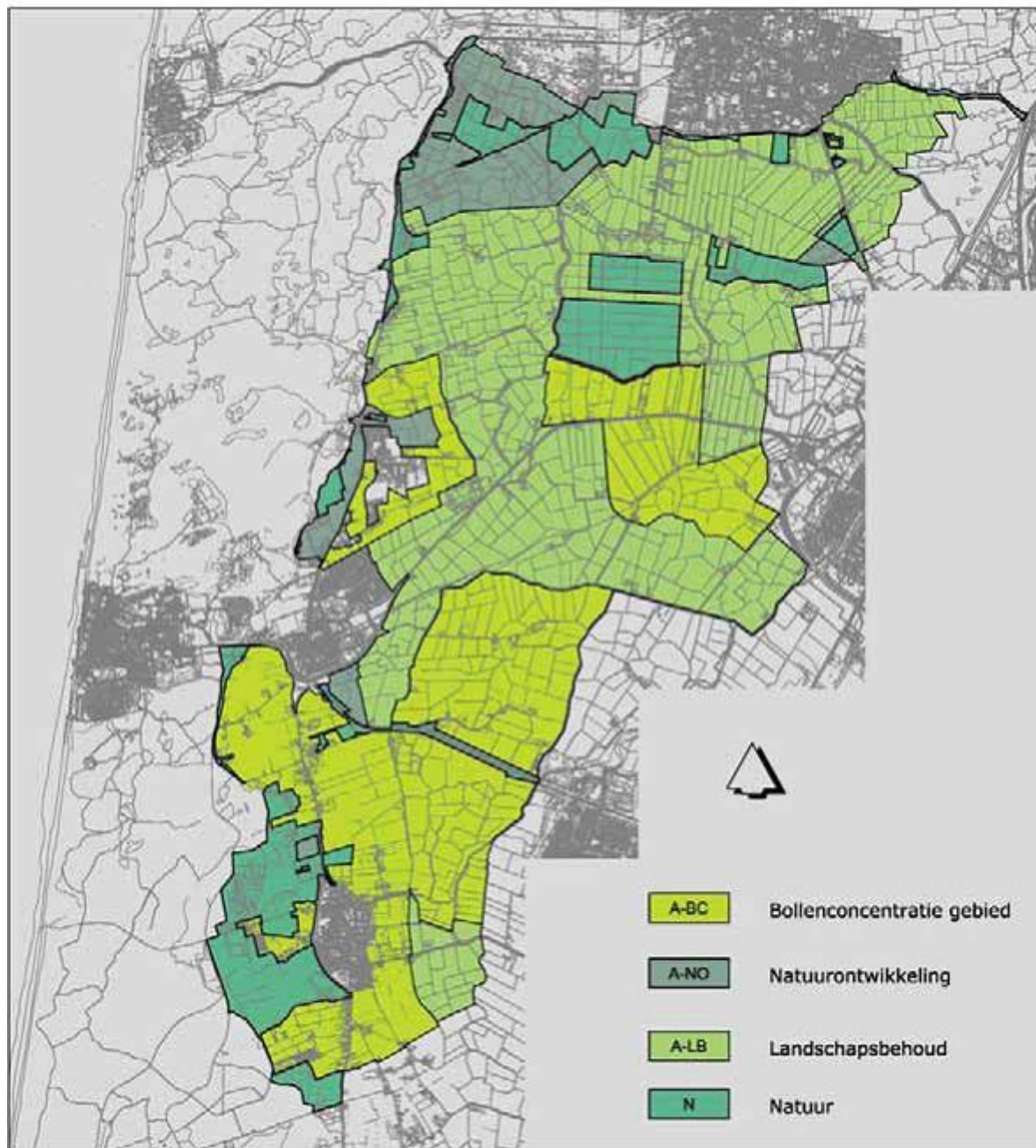
V. de Waard:

Realisatie van een sportcomplex op de beoogde locatie heeft voor de bollensector nadelige effecten. Toch zit de Waard daar genuanceerd in. Over zijn grondpositie die mogelijk onderdeel van het sportcomplex wordt is hij in onderhandeling. Compensatie voor deze grond is niet noodzakelijk. Voor de pachtgrond (van de gemeente Bergen) met een oppervlakte van ongeveer 2 hectare zou dit wel wenselijk zijn. Dit zou wellicht kunnen op de achterblijflootatie van Zeevogels, maar ook op de provinciegrond aan de Kromme Hoge Dijk of de grond welke wordt aangeboden aan het Zandpad. Na splitsing van de firma de Waard, is het bedrijf qua areaal ingekrompen. Momenteel vindt het grootste deel van de teelt elders in Nederland plaats. Langzamerhand wordt het areaal in Egmond weer vergroot. Omdat de bedrijfsgebouwen in de Sammerspolder liggen (Zomerdijkje) ziet de Waard daartoe wel mogelijkheden.

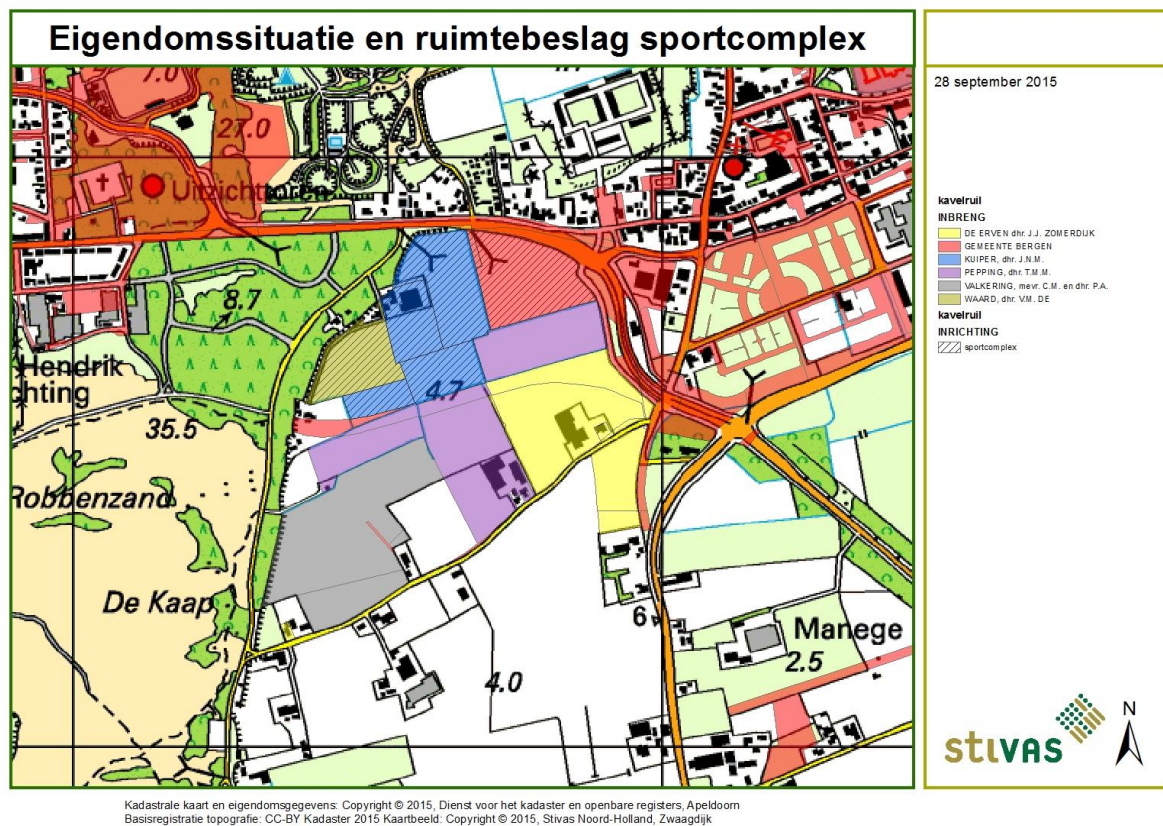
3. Planologische analyse

3.1 Ruimtelijke aspecten

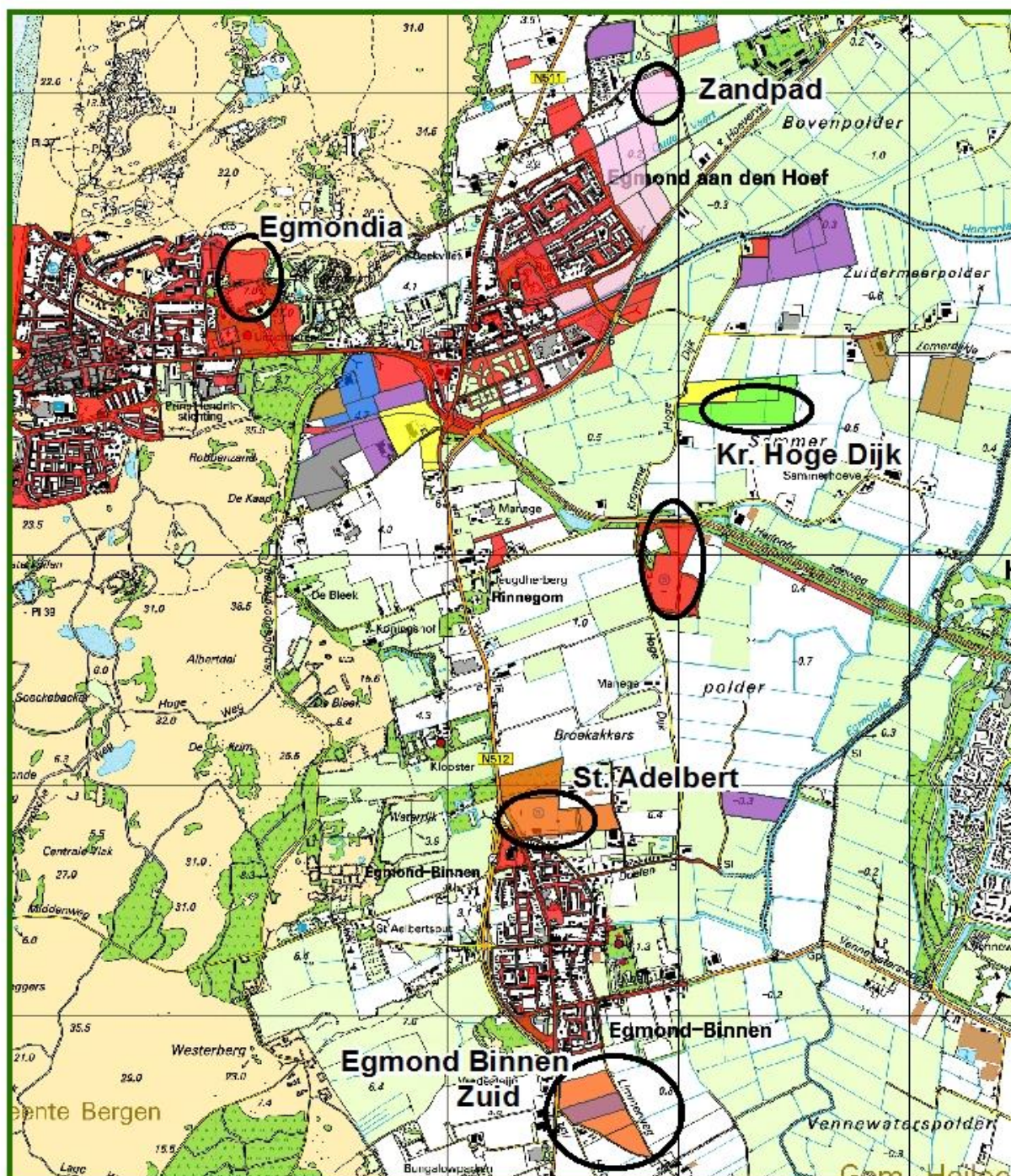
Ten behoeve van het te realiseren sportcomplex zal ongeveer 8 hectare bollengrond in het Tijdverdrifslaangebied (bollenconcentratiegebied) noodzakelijk zijn. De begrenzing van het bloembollenconcentratiegebied is op onderstaand kaartbeeld te zien.



De precieze inrichting van het voorgenomen sportcomplex is nog onbekend. Onderstaand kaartbeeld geeft de huidige eigendomssituatie aan van het noordelijk deel van de Tijdverdrifslaan en het ruimtebeslag voor het beoogde sportcomplex.



In oppervlakte liggen er mogelijkheden om het “verlies” aan bollengrond te compenseren. Gedacht wordt daarbij aan de achterblijfloctaties van de voetbalverenigingen van St. Adelbert in Egmond-Binnen ($\pm 4,5$ ha) en Zeevogels in Egmond aan den Hoef (± 5 hectare). Qua areaal kan de agrarische sector er op vooruit gaan. Immers het betreft dan een groei van 1,5 hectare. De compensatiegrond ligt ook in het bollenconcentratiegebied en wordt nu niet als zodanig benut. Naast de grondposities van de voormalige sportcomplexen heeft Stivas in de analyse ook gekeken naar andere grondposities van de gemeente Bergen, gronden van Provincie Noord-Holland/Bureau Beheer Landbouwgronden alsmede gronden van investeerders (o.a. 2,5 hectare aan het Zandpad te Egmond aan den Hoef van Planresearch) en aanbod door particulieren. Op bijgevoegd kaartbeeld is te zien, welke gronden in het denkproces zijn betrokken.



Eigendomssituatie

stivas



30 september 2015

Legenda

EIGENDOM	
BUREAU SEHSE LANDSCHOUWGRONDEN (PRO)	
DE ERVEN dr. J.J. ZOMERDIJK	
DE VRIJHEITSE BERGE	
KONINKRIJK SEHSE B.V.	
KUIJPER, dr. J.N.M.	
PEPPER, dr. T.M.M.	
PLAN RESEARCH B.V.	
PROVINCIE NOORD-HOLLAND	
VAUWERING, mev. C.M. en dr. R.A.	
WAARD, dr. V.M. DE	

Kadastrale kaart en eigendomsgegevens: Copyright © 2015, Dienst voor het kadaster en openbare registers, Apeldoorn
 Basisregistratie topografie: CC-BY Kadaster 2015 Kaartbeeld: Copyright © 2015, Stivas Noord-Holland, Zwaagdijk

Locatie Zeevogels

Van de achterblijfloccaties wordt door de stakeholders het complex van Zeevogels als de meest reële locatie gezien om terug te brengen tot agrarische (bollen) grond. De grond ligt vrij en is goed bereikbaar. Daarnaast is door diverse partijen aangegeven dat de gronden (in ieder geval ter plaatse van de velden) zijn gespit. Dit zou betekenen dat de voor bollengrond geschikte bovengrond naar boven is gehaald. Of de paden en dergelijke ook zijn gespit is onduidelijk. Onderzoek zou dit uit moeten wijzen. Overigens geeft de bodemkaart aan dat de gronden niet zouden zijn gespit, ook vanuit die optiek is onderzoek naar kwaliteit gewenst. Gemeente Bergen is eigenaar van het sportcomplex. In de toekomstige situatie zou dat ook zo kunnen blijven. De grond kan dan bijvoorbeeld als compenserende pachtgrond worden aangeboden aan de huidige pachter van de grondpositie aan de Egmonderstraatweg (dhr. V. de Waard). Groot pluspunt van deze locatie is, dat in technische zin eenvoudig aan te takken is op het uitbreidingsdeel van wateraanvoerplan Tijdverdrifslaan. Dit zal echter wel investerings- en beheerkosten met zich mee brengen.

Locatie Kromme Hoge Dijk

Aan de Kromme Hoge Dijk ligt een perceel dat in het kader van de herinrichting Bergen-Egmond-Schoorl door Bureau Beheer Landbouwgronden is aangekocht. Het perceel is in dat kader niet uitgegeven en wordt door de Provincie Noord-Holland nu jaarlijks verpacht. Het betreft een perceel met een oppervlak van ruim 7 hectare dat als omgezette bollengrond prima functioneert. De huidige gebruiker is familie Zomerdijk van de Tijdverdrifslaan. Zij hebben als huurder de grond geoptimaliseerd door het organische stof gehalte te vergroten. Familie Zomerdijk kan aan het jaarlijkse gebruik geen rechten ontleen. Als zij dit areaal zou verliezen ten behoeve van een andere bollenteler en vervolgens in de binnenduinrand niet kunnen uitbreiden (door realisatie sportcomplex), dan verliest het bedrijf een groot deel van het fundament. Het betreft 7 hectare op een totaal van ongeveer 17 hectare. De betreffende grond kan ook als een “sigaar uit eigen doos” betiteld worden omdat het geen toevoeging van bollengrond betreft. Het is namelijk al bollengrond. De achterblijvende sportcomplexen voegen wel degelijk bollenareaal toe.

Locatie Zandpad

Via een investeerder kan de gemeente Bergen grip krijgen op een bollenperceel van 2,5 hectare aan het Zandpad te Egmond aan den Hoef. Van de stakeholders heeft alleen V. de Waard positief op dit perceel gereageerd. Het perceel ligt aan een onverharde weg en ligt niet in de nabijheid van één van de veldkavels van de stakeholders. Dit neemt niet weg dat het perceel voor een bollenbedrijf niet van waarde zou kunnen zijn. De locatie ligt overigens niet binnen de begrenzing van het bloembollenconcentratiegebied.

Locatie St. Adelbert

De huidige locatie van voetbalvereniging St. Adelbert is eigendom van de Provincie Noord-Holland (PWN). Informatie van gemeente Bergen leert dat PWN voorstander is van uitruil tegen het sportcomplex van Egmondia. Dit zou betekenen dat gemeente Bergen in de toekomst over de locatie van Adelbert kan beschikken. De locatie Adelbert ligt ingesloten tussen een bosperceel (EHS) en de bebouwing van Egmond Binnen.

Door de stakeholders is aangegeven dat de gronden betrekkelijk nat zijn, dit wordt onderbouwd door de bodemkaart. De stakeholders zien de locatie St. Adelbert dan ook niet als compensatie voor de gronden in de omgeving Tijdverdrijfslaan.

Locatie Egmond Binnen-Zuid

Op basis van gebiedskennis komt Stivas tot een vervolg denkstap. Ten zuiden van Egmond binnen liggen enkele (3) percelen van Provincie Noord-Holland (PWN) en van een projectontwikkelaar Kennemerland Beheer B.V. Het voorstel is om de Provincie Noord-Holland (PWN) het complex van Adelbert in eigendom te laten houden en daarvoor in de plaats de gronden ten zuiden van Egmond Binnen in te brengen (5.38.30 ha) ten behoeve van de bollensector. Met eventuele aanvulling van het perceel van Kennemerland Beheer B.V. ontstaat een optimaal in te richten bollengebied ter grootte van 7.39.30 hectare. Ter plaatse van de betreffende bollengronden ligt het wateraanvoersysteem van Egmond Binnen-Zuid. Hiervan kan gebruik worden gemaakt indien de ondernemers de beheerkosten voor hun rekening willen nemen. Aangetekend moet wel worden dat de gronden wel op enige afstand van de Tijdverdrijfslaan liggen (ongeveer 3,5 km).

Het voetbalcomplex van St Adelbert ligt aansluitend aan Ecologische Hoofd Structuur (EHS) waardoor het voor Provincie Noord-Holland (PWN) mogelijk een extra waarde kan hebben. De beoogde uitruil naar het terrein van Egmondia blijft in dit voorstel overeind. Een eventuele omvorming van het terrein van Adelbert naar de bollensector zal een grote investering vragen. Deze investering kan in dat geval ook in natuurinrichting plaatsvinden. Hierdoor kan een win-win situatie ontstaan.

Nb. De door Stivas geschetste gedachtenlijn is kortgesloten met KAVB regio Kennemerland. De vertegenwoordiger gaf aan dat het uitgangspunt is, dat het bollenareaal in het Tijdverdrijfslaangebied behouden blijft. Indien uiteindelijk toch de keuze valt op realisatie sportcomplex aldaar, kan de KAVB de geschetste gedachtenlijn inzake Egmond Binnen-Zuid ondersteunen.

Overige compenatielocaties

Door de gemeente is gekeken of er nog andere bollengronden op de markt zijn, die een goede compensatie voor de Tijdverdrijfslaan zouden kunnen vormen. Uit die zoektocht is één locatie tevoorschijn gekomen van ongeveer 9 hectare aan de Bergerweg. Dit perceel is vanuit het oogpunt van agrarische structuur geen goed alternatief voor bloembollenbedrijven uit de omgeving Egmond. De betreffende locatie is vanuit Egmond niet eenvoudig te bereiken. Het betreffende perceel bevindt zich ook buiten de contouren van het bloembollenconcentratiegebied.

Belang huiskavel voor bedrijven Tijdverdrijfslaan

In het gebied van de Tijdverdrijfslaan bevinden zich twee volwaardige bloembollenbedrijven (Pepping en Zomerdijk) die aldaar ook de bedrijfslocatie bezitten. Het bedrijf van Pepping heeft in 2008 (agrarisch structuuronderzoek Bergen) aangegeven groei in areaal door te willen maken in een periode van 10 jaar. Deze groei is ook daadwerkelijk gerealiseerd.

Aansluitend aan de huiskavel is een groei van 3,34 hectare bewerkstelligd. Daarmee is de huiskavel gegroeid met 35%. Deze uitbreiding is nog vrij recent (2013 en 2014). Dit geldt ook voor het bedrijf van Zomerdijk. Een beperkte groei heeft ook daar plaatsgehad. De meest recente aankoop dateert van 16 december 2014, waarbij een perceel in het onderzoeksgebied is aangekocht van de gemeente Bergen ter vergroting van de huiskavel. De groei betreft ongeveer een hectare, waardoor de huiskavel is gegroeid met zo'n 27 %. Voor een agrarisch bedrijf is het van belang om een zo groot mogelijk percentage huiskavel te realiseren. In het kader van de landinrichting werden hiervoor altijd normen gehanteerd (60% van de grond bij huis/bedrijf). Indien het sportcomplex daadwerkelijk wordt gerealiseerd, wordt dit uitgangspunt voor de betreffende bedrijven onhaalbaar. Immers, elke uitbreiding zal een veldkavel betreffen, waarvoor de ondernemer de weg op moet. Vanuit het oogpunt van agrarische structuur en verkeersveiligheid een ongewenste ontwikkeling. Tevens zal een mogelijkheid om de agrarische structuur te verbeteren aan genoemde bedrijven worden ontnomen. Beide bloembollenbedrijven hebben veldkavels op afstand in eigendom. Het uitruilen van deze gronden naar de huiskavel zal niet meer mogelijk zijn omdat deze grond niet meer voor handen is.

Waarom hebben betreffende bedrijven het te koop staande bedrijf van Kuiper dan niet verworven als die huiskavel zo belangrijk is? Drie redenen zijn daarvoor aan te geven:

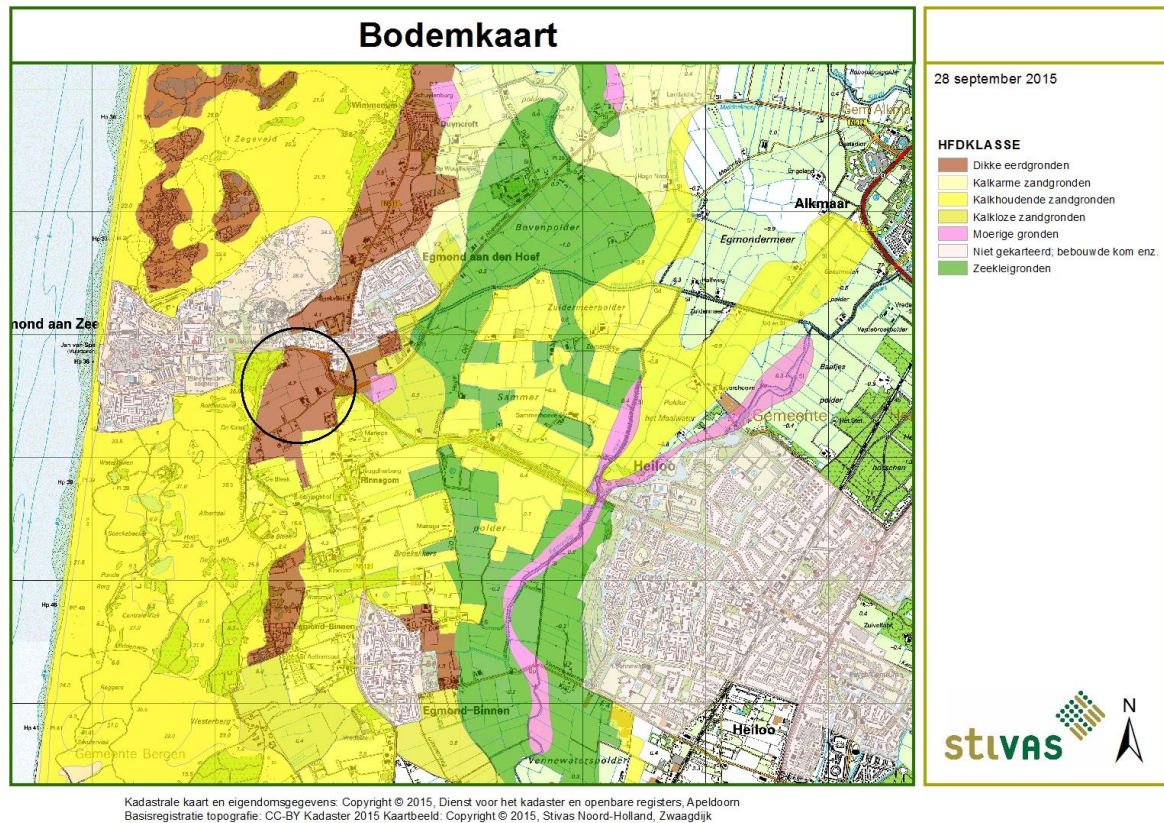
1. Voor beide bedrijven geldt dat bedrijfsomstandigheden (uitreden cq. ziekte/overlijden bedrijfscompagnon) er voor hebben gezorgd dat gematigd maar zeer bewust is geïnvesteerd;
2. De locatie van Kuiper bevat naast 4 hectare grond ook bedrijfsgebouwen. Met name de bedrijfsgebouwen zijn voor genoemde buurbedrijven niet of nauwelijks van waarde;
3. Beide bedrijven hebben recent nog grond aansluitend aan de huiskavel gekocht.

Interesse voor de grond is er zeker wel vanuit de bedrijven. Niet uit te sluiten valt dat door partijen is onderhandeld met Kuiper. Deze informatie is echter niet met Stivas gedeeld.

3.2 Kwaliteit (bollen)grond

Onderstaand kaartbeeld geeft de bodemkaart weer voor het ruime studiegebied rondom Egmond aan den Hoef en Egmond Binnen. U kunt zien dat het gebied waar het sportcomplex is voorzien bestaat uit dikke eerdgronden. Dit betreft zandgronden met een hoog organische stof gehalte. Om deze reden is deze grondsoort uitermate geschikt voor de bollenteelt. Met name de "rijkheid" van de grond maakt dat opbrengsten en kwaliteit van bollen hoog te noemen zijn. Deze grondsoort is vooral te vinden in de overgang van duin naar achterland en komt daardoor maar in een smalle strook voor. De gronden die in het "achterland" liggen betreft van nature voorkomende zandgronden dan wel omgezette zandgronden. Met name de omgezette gronden kennen kwaliteitsverschillen. De huidige mestwetgeving maakt het momenteel bijna niet meer mogelijk om de "schrale" omgezette zandgrond zodanig te bemesten dat dit een kwaliteit evenaart die vergelijkbaar is met de dikke eerdgronden. Het is in ieder geval een langdurig proces (25 jaar). De manier van bemesten zoals Maatschap Valkering dat doet (potstalmest) levert sneller een gewenst effect en is wettelijk toegestaan.

Met name de overgangen tussen de zeekleigronden (groen) en de zandgronden (geel) lijken niet overal correct weergegeven. Er is meer zeekleigebied omgevormd tot zandgrond dan op kaart staat. Rondom het terrein van Zeevogels valt dit op. De voetbalvelden zelf zijn (deels) omgezet en dit geldt ook voor direct om het complex gelegen gronden.



3.3 Milieuaspecten

Volgens de wetgeving zijn er geen of nauwelijks beperkingen ten aanzien van milieuaspecten. Er dient rekening gehouden te worden met een teeltvrije zone van 1,5 meter (vanaf insteek sloot) en driftbeperkende maatregelen dienen te worden toegepast. Deze maatregelen staan los van de naast het land gelegen functie. Bij het toepassen van bestrijdingsmiddelen en beregning (in mindere mate) is het eerder een gevoelskwestie. In de huidige situatie worden ondernemers bij het toepassen van bestrijdingsmiddelen vaak onheus bejegend. Bij een sportcomplex waar veel publiek op af komt zal dit ongetwijfeld toe nemen. Een stakeholder zei “het beperkt je in je gebruiksmogelijkheden, je gaat toch rekening houden met de nieuwe burens”.

De stakeholders (zie de korte samenvatting gesprekken) wijzen op effecten van luwte (door groensingel). Zuurvorming en luisdruk door ongelijkmatige groei wordt voorzien. Kraaienoverlast is er in de huidige situatie al, maar zal door een groensingel verergeren, zo wordt verwacht.

3.4 Financiële aspecten

Een tweetal financiële aspecten is te benoemen in relatie tot de agrarische sector.

1. In het gehele gebied van de Tijdverdrifslaan is een wateraanvoerplan gerealiseerd. Een bedrag van 1,4 miljoen euro is geïnvesteerd voor 60 hectare. Op het financiële vlak zijn er vooral gevolgen voor de exploitatie voor de overgebleven participanten indien 8 hectare aan het aanvoersysteem wordt onttrokken. Een schade-expert zal moeten becijferen wat de financiële gevolgen dan zijn. Voor een voetbalcomplex is het systeem mogelijk ook te gebruiken. De statuten van de stichting dienen dan echter te worden aangepast. Op de beoogde compensatiegronden op de voormalige voetbalvelden is de wateraanvoervoorziening niet aanwezig, maar op de locatie van Zeevogels in technische zin mogelijk wel te realiseren. De noodzakelijke investering en de beheerkosten zullen dan moeten worden berekend. Omdat het systeem er nog niet ligt kunnen de investeringskosten fors zijn. Op de locatie in het gebied ten zuiden van Egmond Binnen (gronden Provincie Noord-Holland (PWN) en Kennemerland Beheer B.V.), is recent een wateraanvoerplan gerealiseerd. Daar betreft het vooral de beheerkosten;
2. Een veldkavel kost een ondernemer meer geld dan een huiskavel. De verkeersbewegingen leveren kosten op in het kader van brandstof, slijtage en arbeidstijd. Voor de bedrijven aan de Tijdverdrifslaan geldt dit in negatieve zin. Voor een partij als V. de Waard die nu veldkavels heeft in het Tijdverdrifslaangebied, kan dit juist positief uitpakken indien de bedrijfsgroten (dichter) bij het bedrijf kunnen worden gecompenseerd.

3.5 Verkeerstechnische aspecten

Indien bedrijven de landerijen niet aansluitend aan de huiskavel kunnen verwerven zijn ze aangewezen op veldkavels. Het bewerken van de grond, planten, onderhoud en rooien vergen de nodige agrarische verkeersbewegingen. Zoals hiervoor aangegeven niet alleen een financiële kwestie, maar ook één van verkeersveiligheid. In veel gevallen zal de Provinciale weg moeten worden bereden of gekruist. Op de smalle polderwegen bevindt zich vaak recreatief verkeer.

In het gebied van de Bleek en Tijdverdrifslaan hebben de wegen een smal wegprofiel. De aanleg van het sportcomplex zal een verkeersaantrekkende werking hebben, zowel van langzaam als gemotoriseerd verkeer. De Bleek en de Tijdverdrifslaan vormen in de huidige situatie op een zomerse dag al een sluiproute. De verwachting is, dat dit alleen maar toe zal nemen. De wegenstructuur in het gebied is daar niet op toegerust.

3.6 Mogelijk draagvlak en weerstand

Vanuit de algemene belangenbehartiging van de agrarische sector (LTO en KAVB) is weerstand geuit tegen het te realiseren sportcomplex aan de Egmonderstraatweg. Hoewel gemeente Bergen met LTO over de locatiekeuze bestuurlijk overleg heeft gepleegd en de bestuurders heeft meegenomen in de overwegingen en de afweging, heeft dit niet tot een eensluidend standpunt geleid.

LTO en KAVB blijven verwijzen naar een bredere locatieafweging waarbij naast de wensen vanuit de sportverenigingen ook aspecten als agrarische bedrijvigheid en verkeersveiligheid in brede zin aan de orde komen.

In oppervlakte kan zoals aangegeven het verlies aan areaal worden gecompenseerd. Daar wil de gemeente zich ook echt voor inzetten is de conclusie. Vanuit grondkwaliteit en afstand tot huiskavel zitten er zeker haken en ogen aan. Die zijn door financiële compensatie of investeringen door de gemeente (goede oplevering voormalige sportcomplexen) wellicht weg te nemen waardoor weerstand (deels) omgebogen kan worden in draagvlak.

De grootste weerstand valt te verwachten bij de ondernemers die directe burens worden van het beoogde sportcomplex, en wel om de reden dat de ontwikkelings- en teelttechnische mogelijkheden van het individuele bedrijf worden belemmerd. De agrarische bedrijven welke grond “afstaan” voor de ontwikkeling zien daarentegen juist kansen. Enerzijds om het bedrijf netjes te kunnen beëindigen, anderzijds om het geld dat in de “grond” zit anders in te kunnen zetten.

Het algemeen belang van realisatie van een fusie sportcomplex wordt eigenlijk door alle stakeholders wel onderkend. De beoogde locatie heeft vanuit de agrarische sector geredeneerd in algemene zin niet de voorkeur.

4. Conclusies

4.1 Bedreigingen

De realisatie van een sportcomplex ten zuiden van de Egmonderstraatweg zal negatieve effecten teweeg brengt voor de ontwikkeling van de aanpalende agrarische bedrijven. Hieronder zijn concluderend deze effecten weergegeven.

- Het beoogde sportcomplex ontnemt ontwikkelende bedrijven in het gebied van de Tijdverdrijfslaan de mogelijkheid om de huiskavel te vergroten. De gehanteerde norm om 60% van de grond bij huis/bedrijf te hebben kan niet worden gehaald. Uitbreiding kan alleen in veldkavels wat kwaliteit (grond), tijd en geld kost en logistiek beperkingen kent. Tevens wordt de mogelijkheid ontnomen om bijvoorbeeld via vrijwillige kavelruil veldkavels uit te ruilen voor huiskavel. Verbetering van de fysieke agrarische structuur is hierdoor vrijwel uitgesloten voor direct betrokken partijen;
- Op basis van de bodemkaart blijkt dat de kwalitatief beste bollengronden onder meer in het gebied Tijdverdrijfslaan zijn gelegen. Uit bedrijfsmatig oogpunt heeft bedrijfsontwikkeling in dit gebied de voorkeur. Eventuele compensatie buiten de op de bodemkaart aangegeven eerdgronden zal kwaliteitsverlies van de grond en derhalve verlies aan kwaliteit en inkomsten betekenen;
- Een groeninvulling rondom het voetbalcomplex zal zorgdragen voor overlast van luizen en vogels (kraaien) en zuurvorming (kwaliteitsverlies). Als gevolg hiervan zullen ondernemers met verminderde opbrengsten worden geconfronteerd;
- de in het Tijdverdrijfslaangebied gedane investering in een wateraanvoersysteem is berekend op de huidige omvang van het bollengebied. Functieverandering zal financieel gecompenseerd moeten worden en komt vooral tot uiting in de exploitatie voor de overgebleven participanten. Nuance daarop is dat mogelijk het systeem kan worden benut voor beregening van de beoogde sportvelden;
- De infrastructuur van het Tijdverdrijfslaangebied is verouderd en zeker niet toegesneden op de huisvesting van een voetbalcomplex.

4.2 overwegingen/kansen

Indien de gemeente Bergen bij het standpunt blijft dat de haalbaarheid van een voetbalcomplex ten zuiden van de Egmonderstraatweg verder moet worden onderzocht, geeft Stivas u in overweging de materie op een hoger schaalniveau te beschouwen en hierbij een aantal mogelijke ontwikkelingen in het Tijdverdrijfslaangebied ook te onderzoeken zodat een integraal gewogen en toekomstbestendig totaalbeeld kan ontstaan. Hierbij geeft Stivas u het volgende in overweging:

- Het huidige sportcomplex van vv Zeevogels aan de Hogedijk kan waarschijnlijk geschikt worden gemaakt voor bollenteelt. Zeker indien het wordt gekoppeld aan het wateraanvoersysteem. Onderzoek naar de huidige grondkwaliteit en eventueel noodzakelijke werkzaamheden/investeringen is noodzakelijk alvorens definitief uitsluitsel te geven. De gemeente Bergen dient bij gebleken geschiktheid de bestemming te wijzigen van sport naar agrarisch;

- Het huidige sportcomplex van vv Sint Adelbert ten noord oosten van Egmond Binnen is vanwege de bodemgesteldheid minder interessant/geschikt voor bollenteelt. Dit perceel kan eigendom blijven van de provincie Noord Holland/PWN en de naastgelegen ecologische hoofdstructuur kan op dit perceel uitgebreid worden;
- Ten zuiden van Egmond Binnen zijn mogelijkheden om de structuur ten behoeve van de bollenteelt te versterken. Dit kan door gronden die in eigendom zijn van de provincie Noord Holland/PWN en gedeeltelijk van een projectontwikkelaar hiervoor in te zetten. De gedachte is dat de provincie Noord Holland/PWN dit perceel ruilt met het sportcomplex van vv Egmondia in Egmond aan Zee wat gemeentelijk eigendom is en dat de gemeente Bergen grip krijgt op het eigendom van het perceel van de projectontwikkelaar. Het betreffende bollengebied ten zuiden van Egmond Binnen kan dan vervolgens overgedragen worden aan een of meerdere bollenkweker(s). De gemeente Bergen kan dan een actieve rol nemen om te bewerkstelligen dat het eigendom van dit bollengebied bij een kweker komt;
- Wellicht is dit een goed moment om anno 2015 de openstaande punten uit de landinrichting te herijken en te inventariseren wat de toekomstvisie van de individuele kwekers in het gebied;
- In dat kader is dit wellicht ook een goed moment om bij de provincie Noord Holland te polsen of men bereid is de 7 ha bollengrond aan de Kromme Hoge Dijk te verkopen aan een kweker waarbij inzet van het instrument vrijwillige kavelruil via inzet van Stivas gewenst is;
- De uitwerking van het sportcomplex in overleg met de aangrenzende kwekers ter hand te nemen zodat er kan worden ingespeeld op hun vrees voor geluids- en lichtoverlast, de effecten op de verkeersstructuur etc. Kortom, dat de negatieve effecten van een sportcomplex zo veel als mogelijk worden beperkt voor de aangrenzende bollenbedrijven.

Bijlage 1

Lijst met door Stivas gesproken partijen

- Thomas en Jan Pepping, Tijdverdrijfslaan 4 te Egmond aan den Hoef
- Arno Zomerdijk (namens de Erven Zomerdijk), Tijdverdrijfslaan 10, Egmond aan den Hoef
- Peter en Christien Valkering, p/a Warder. Aan tafel ook mevrouw Truus Valkering van Maatschap Valkering
- Vincent de Waard, Zomerdijkje 15, Egmond aan den Hoef
- Jos Kuiper (telefonisch), v. Oldenborghweg 1, Egmond aan den Hoef