

Stand van zaken verkenning Groot Mijdrecht Noord

Juni 2006

1. Inleiding

De verkenning richt zich op het ontwikkelen, uitwerken en beoordelen van strategieën voor de toekomst van polder GMN. Rond de jaarwisseling 2006/2007 nemen bestuurders en volksvertegenwoordigers een besluit voor een voorkeursstrategie. De verkenning wordt uitgevoerd door Provincie Utrecht, Gemeente De Ronde Venen en Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht in samenwerking met Habiforum (expertisenetwerk gebiedsontwikkeling ingesteld door VROM, V&W, LNV, EZ en OC&W).

Nut en noodzaak van waterproblemen in Groot Mijdrecht Noord (GMN) en omgeving zijn in 2004 en 2005 onderzocht door een voorverkenning uit te voeren naar waterproblemen in De Ronde Venen. De uitkomsten zijn met volksvertegenwoordigers besproken in april 2005. Tijdens de verkenning is de omschrijving van waterproblemen nader aangescherpt en in verband gebracht met andere ruimtelijke spanningen en kansen en met plannen en programma's op een hoger schaalniveau zoals Plan de Venen, Groene Hart en ontwikkelingen in de Noordvleugel (zie paragraaf 2). Op basis van ideeën van bewoners en ondernemers en gebruikmakend van deskundigheid van nationale experts zijn strategieën uitgewerkt (zie paragraaf 3). Het projectteam werkt aan de beoordeling van deze strategieën op haalbaarheid (beleid, effecten, acceptatie), betaalbaarheid (structurele kosten, incidentele kosten en bronnen van financiering) en duurzaamheid (evenwicht tussen "people, planet en profit" op de lange termijn). De beoordeling vanuit de optiek van beleid en effecten is goeddeels afgerond. Voordat kan worden overgegaan tot beoordeling van de acceptatie hechten bestuurders er zeer aan volwaardige perspectieven aan bewoners te kunnen bieden (zie paragraaf 4). Mede in dit verband geven zij hoge prioriteit aan het verkrijgen van zicht op bekostiging. Beoordeling van de duurzaamheid van strategieën vindt in september 2006 plaats.

2. Urgenties in ruimtelijke context

Waterkwaliteit

GMN is een diepe droogmakerij (-6 NAP). Om het gebied droog te houden wordt iedere negen minuten een vijftig meter zwembad bruin brak water uitgeslagen. Dit uitslagwater heeft een negatieve invloed op de waterkwaliteit in de omgeving. Het waterschap kampt al decennia met dit probleem. Vanwege permanente daling van de bodem, moet steeds meer water worden uitgeslagen. De Europese Kaderrichtlijn Water legt lidstaten als minimumeis op dat de waterkwaliteit van gebieden niet verder verslechtert ten opzichte van de situatie in 2000. Meer uitslagwater betekent meer verontreiniging van open water in de omgeving van GMN. De Kaderrichtlijn Water stelt ook eisen aan het ecologisch functioneren van watersystemen. Dit betekent onder meer dat sprake moet zijn van enige continuïteit in het zoutgehalte van het water. De ene keer zoet, dan weer brak (mengeling van zout en zoet) water is voor het leven in het water funest. In de omgeving van Groot Mijdrecht Noord is hier sprake van.

Waterkwantiteit

De waterhuishouding in de regio is niet rationeel gepland zoals bijvoorbeeld in Zeeland maar is historisch gegroeid en geleidelijk aan steeds kwetsbaarder geworden (denk aan de dijkverschuiving in Wilnis in 2003 als gevolg van droogte). Verdere peilverlaging in GMN, nodig om de landbouw blijvend mogelijk te maken, vergroot de drukverschillen met de omliggende polders en vergroot risico's bij calamiteiten. Niet voor niets zijn de achtereenvolgende waterschappen al vanaf 1960 zeer terughoudend omgegaan met het aanpassen van waterpeilen. Al met al vereist continueren van het gevoerde waterbeheer van het waterschap steeds meer investeringen in gemalen, defosfateren, keringen en kunstwerken. Er komt een moment dat deze investeringen niet meer in verhouding staan tot het gebruik van de droogmakerij. Daarnaast is in de regio behoefte aan meer waterbergend vermogen om scherpere pieken en dalen in neerslag te kunnen opvangen. Dit in het licht van klimaatverandering.

Landbouw

Nationale en Europese ontwikkelingen, opvolgingskwesaties en peilbeheer zijn bepalende factoren voor de toekomst van de landbouw. Thans telt GMN twintig economisch gezonde agrarische bedrijven, waarvan zeven met opvolging. LTO voorziet voor de komende 10 à 15 jaar in de polder ruimte voor een soortgelijk aantal bedrijven (5 à 7). Uit consultaties van LTO Nederland en Rabobank blijkt dat voor de verdere toekomst, vanwege schaalvergroting, gedacht wordt aan circa drie agrarische bedrijven in 2030 en één in 2050. Deze schattingen gaan uit van een voor landbouw gunstig peilbeleid, hetgeen uiterst onzeker is. Het vigerende peilbesluit dateert uit 1990 en is toe aan herziening. In 1990 is weloverwogen gekozen voor geen verdere peilverlaging. Mocht in 2007 wel worden ingezet op verdere peilverlaging, volgend op de bodemdaling, dan krijgt de landbouw te maken met nog meer zilte kwel, spontane wellen (opborrelend water uit de bodem) en opbarsting van de bodem (druk van grondwater doet toplaag van de bodem drijven). De kans op probleemsituaties zoals die tegenover Zuiderhof neemt dus toe. Het is dan ook vrijwel zeker dat bij het nieuwe peilbesluit in 2007 wordt ingezet op peilfixatie. De komende tien jaar kan de landbouw, ondanks peilfixatie, nog worden gefaciliteerd. Maar de bodemdaling gaat nog decennia door en het agrarisch gebruik wordt op langere termijn geleidelijk onmogelijk: eerst in de lage delen en uiteindelijk ook in de hogere delen.

Investeringen

Structureel oplossen van de watergerelateerde problemen in en om GMN vereist vroeg of laat een radicaal ander ruimtegebruik. Elk jaar dat een besluit hierover wordt uitgesteld, vergroot de consequenties ervan. Dit vanwege steeds grotere investeringen in de 111 woningen die in GMN staan. De eerste boerderijen die tot kapitale landhuizen zijn verbouwd, zijn al zichtbaar. Voor de nabije toekomst is te voorzien dat meer vergunningen voor woningverbetering worden aangevraagd en ook worden verleend in het kader van het vigerende bestemmingsplan. Ook is de verwachting dat meer (voormalige) boerderijen worden gekocht door stedelingen. Nu niet kiezen vergroot de kans op toekomstig verliezen.

Context in Venen, Groene Hart en Noordvleugel

GMN was tot het einde van de 19^{de} eeuw onderdeel van een uitgestrekt plassengebied. De plas in Groot Mijdrecht is drooggemaakt en heeft een landbouwbestemming gekregen. De grondprijs lag aanvankelijk zeer laag om reden van de torenhoge waterschapsheffing. Schaalvergroting van waterschappen hebben de waterschapslasten steeds verder gereduceerd, want verevend met andere gebieden.

Het huidige landschap in GMN raakt in toenemende mate versnipperd als gevolg van separate verkoop van grond, melk- en mestquota en opstallen. Lokaal zijn in GMN reeds voor natuur aangekochte strakke graslanden voor melkvee veranderd in percelen met hoogopschietende ruigtekruiden. In Plan de Venen zijn afspraken gemaakt om 395 hectare aaneengesloten natuur in het oostelijk deel van GMN aan te leggen. Dit als onderdeel van een ecologische hoofdstructuur, gericht op toename van biodiversiteit. Specifiek gaat het om de aanleg van een Natte As tussen zuidwest en noordoost Nederland, die nodig is voor het voortbestaan van moerasvogels. De gesignaleerde versnippering kan ongunstig uitpakken voor de realisatie van aaneengesloten natuur.

Het karakteristieke veenweidenlandschap is vooral in andere polders in het Groene Hart te vinden. In het ontwikkelingsprogramma Groene Hart wordt voor de droogmakerijen een ruimtelijke transitie voorzien met water als drijvende kracht. In alle droogmakerijen wordt peilverlaging niet wenselijk geacht en is de ontwikkeling gericht op landschapsvernieuwing, versterking van groenblauwe kwaliteiten, benutten van natuurpotenties en kansen voor recreatie, toerisme, wonen en werken.

De geschetste urgenties laten onverlet dat GMN in sociaal-economisch opzicht op een toplocatie ligt, tussen Amsterdam en Utrecht en op gunstige afstand van Schiphol (nabij maar niet binnen geluidcontouren). In de context van de Noordvleugel bestaat de urgentie van nieuwe economische dragers en verbetering van het vestigingsklimaat van internationaal opererende ondernemingen. Het gaat ook om een aantrekkelijke woonomgeving en mogelijkheden voor recreatie en toerisme. De problemen met water kunnen in dit licht ook worden gezien als een kans: er is thans nationale aandacht voor het gebied en er komen middelen vrij om problemen in droogmakerijen in het Groene Hart structureel aan te pakken. Aanpak van de waterproblematiek is wellicht de motor voor een *warme* sanering van bestaand gebruik en extra woningbouw binnen de gemeente De Ronde Venen. Een voorwaarde hierbij is verbetering van de bereikbaarheid. Dit geldt al voor de huidige situatie en zeker als gekozen wordt voor meer woningen en bedrijvigheid.

3. Strategieën. (zie bijlage voor verbeelding)

Strategie 1 Niets Doen (situatie vanaf 2007).

Acties:

Uitvoering van Plan de Venen stopt. Het waterpeil wordt niet verder verlaagd.

Consequenties voor gebruik:

De grond wordt steeds natter en bodemdaling gaat ondanks peilfixatie nog decennia door. Landbouw wordt geleidelijk onmogelijk: eerst in de lage delen en uiteindelijk ook in de hoge delen. Met het stoppen van Plan De Venen verdwijnt de aankooptitel van gronden en wordt geen natuur aangelegd in GMN Oost. In groter verband wordt daarmee de aanleg van de EHS en de Natte As ernstig bemoeilijkt omdat de beoogde natuur in GMN hiervan een essentiële schakel vormt. De polder zal hoe langer hoe meer als woonoord dienst gaan doen en de omliggende landerijen zullen voor hobbyboeren gebruikt gaan worden. Uiteindelijk wordt vernatting van de woonomgeving een probleem en wordt transformatie van de polder op een later moment steeds kostbaarder.

Effecten op watersysteem:

Het waterschap blijft een grote hoeveelheid water rondpompen, de waterkwaliteit verbetert niet noch de ecosystemen in het water. Er ontstaat geen mogelijkheid tot extra waterberging.

Strategie 2 Plan de Venen (realisatie tot 2025)

Acties:

Volgens afspraken in het Plan de Venen wordt in het oostelijk deel aanéengesloten natuur aangelegd en is in het westelijke deel tot minimaal 2012 landbouw mogelijk. Het waterpeil wordt gefixeerd.

Waar mogelijk kunnen ondernemers de grond beperkt ophogen met grond uit de nabije omgeving.

Door een geringe aanpassing aan de watertoevoer wordt een klein deel van het water gezuiverd met de bestaande installatie voor oppervlaktewaterzuivering.

Consequenties voor gebruik:

Voorlopig landbouw in west volgens de autonome ontwikkelingen. Op termijn onvoldoende drooglegging voor landbouw in westelijk deel. Het natte natuurgebied in oost geeft mogelijkheden voor extensieve recreatie.

Effecten op het watersysteem:

De waterkwaliteit verbetert in heel geringe mate. Het waterschap blijft een zeer grote hoeveelheid water rondpompen, de ecologische kwaliteit van het water in de omgeving verbetert niet en er ontstaat geen mogelijkheid tot extra waterberging. Stabiliteit van de bodem verbetert nauwelijks.

Strategie 3 Technieken (realisatie tot 2025)

Acties:

Inrichting en gebruik van de polder zoals in Plan de Venen. Aanvullend worden technieken toegepast om de drooglegging te verbeteren en water te zuiveren. Voor een klein deel van de waterstroom wordt volstaan met beperkte zuivering (fosfaatverwijdering) voor lokaal gebruik. Een veel groter deel wordt geavanceerd gezuiverd met verwijdering van zout, waardoor drinkwaterkwaliteit ontstaat.

Consequenties voor gebruik:

Natuur wordt gerealiseerd met mogelijkheden voor extensieve recreatie. Landbouw blijft mogelijk zoals in Plan de Venen is afgesproken en volgt de autonome ontwikkelingen, met een verbeterde drooglegging.

Effecten op watersysteem:

Met gebruik van technieken wordt extra veel water rondgepompt. Er ontstaat geen extra waterberging. De ecologische kwaliteit van het water in de omgeving verbetert aanzienlijk en in de polder zelf is geen zoute kwel meer. Stabiliteit van de bodem verbetert maar bodemdaling gaat door.

Strategie 4 Meegroeien (realisatie tot 2050)

Acties:

Meegroeien gaat uit van een geleidelijke verandering van de polder. In de polder worden enkele opgehoogde gebieden aangelegd waarop woningen worden gebouwd. In de rest van de polder wordt het waterpeil voorlopig gefixeerd. Het streven is uiteindelijk het waterpeil te verhogen met gemiddeld 2,5 meter, zodat in 2050 een plas is gerealiseerd. In het oostelijk deel wordt aanééngesloten natuur aangelegd.

Consequenties voor gebruik:

Geleidelijk aan neemt landbouw af en wordt in lage delen van de polder steeds minder gewoond. Op terpen ontstaan mogelijkheden voor herbouw en nieuwbouw. Uiteindelijk ontstaan mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren aan en op het water in combinatie met natuur en extensieve vormen van recreatie.

Effecten op watersysteem:

Tot 2050 blijven de huidige problemen bestaan. Zodra een plas wordt aangelegd hoeft het waterschap geen water meer rond te pompen, verbetert de ecologische kwaliteit van het water in de omgeving en ontstaan mogelijkheden voor waterberging.

Strategie 5 Ophogen (realisatie tot 2040)

Acties:

De polder wordt in zijn geheel opgehoogd waardoor het maaiveld en het waterpeil gemiddeld 2,5 meter hoger komen te liggen dan nu. Dat gaat samen met de bouw van een groot aantal woningen en de aanleg van natte EHS-natuur.

Consequenties voor gebruik:

De functies van de polder zijn nader te bezien. Uitgangspunt is dat natte natuur wordt aangelegd, waarbij mogelijkheden voor extensieve recreatie ontstaan. In het resterende deel van de polder wordt overwegend gewoond en ontstaan in het bebouwde gebied mogelijkheden voor werken en andere vormen van recreatie.

Effecten op watersysteem

Het waterschap hoeft aanmerkelijk minder water te verpompen en de ecosystemen in de regio hebben geen last meer van ingelaten brak water. De stabiliteit van de bodem verbetert en drooglegging is geen probleem. Er ontstaat geen ruimte voor waterberging.

Strategie 6 Plas (realisatie tot 2025)

Acties:

Door de aanleg van een plas en de EHS natuur zoals beoogd in Plan de Venen, wordt het waterpeil met gemiddeld 2,5 meter verhoogd. Aan en op de plas worden woningen gerealiseerd, op (schier)eilanden of drijvend.

Consequenties voor gebruik:

De aanleg van een plas maakt wonen en werken aan het water mogelijk en passend recreatief gebruik. Uit onderzoek blijkt dat door beperkte ophoging in het deel waar natuur wordt gerealiseerd, de beoogde soorten kunnen ontstaan.

Effecten op het watersysteem:

Het waterschap hoeft aanmerkelijk minder water te verpompen en de ecosystemen in de regio hebben geen last meer van zout. Er ontstaat ruimte voor waterberging.

4. Perspectieven voor bewoners

De oppervlakte van GMN bedraagt 990 hectare. In het gebied staan 111 woningen en 7 bedrijven. Er zijn 47 agrarische bedrijven actief (7 economisch gezond met opvolging, 11 economisch gezond zonder opvolging, 9 met uitsluitend veldkavels in GMN, 20 hobbyboeren of landbouw als neveninkomsten). Er wonen 389 personen. Volgens afspraken in het kader van Plan de Venen is het voor natuur in het oostelijk deel van GMN nodig dat daar 395 hectare grond en 46 opstallen worden gekocht. Afhankelijk van de strategie gaan er geringe, grote, geleidelijke of snelle ruimtelijke veranderingen plaats vinden. Betrokken overheden stellen als eis dat huidige bewoners en ondernemers perspectieven worden geboden. Dit nog los van de wettelijke eis om zorgvuldig met bestaande eigendommen om te gaan. Hierna zijn per strategie de perspectieven geschetst alsook het instrumentarium dat kan worden ingezet.

Strategieën	Perspectieven	Instrumentarium
1. Niets doen	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Geen verdere publieke investeringen en peilfixatie. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Wettelijk verplichte schaderegeling voor agrariërs in verband met hoger waterpeil in relatie tot agrarische functie.
2. Plan de Venen	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> In oost koop van grond en opstallen tegen waarde tussen markt en onteigening. <input type="checkbox"/> In west helderheid na 2012. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Aankooptitel. <input type="checkbox"/> Taxatie. <input type="checkbox"/> Koopovereenkomst. <input type="checkbox"/> Regeling bedrijfsverplaatsing. <input type="checkbox"/> Vrijwillige kavelruil.
3. Technieken	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Zie Plan de Venen (hierboven). 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Zie Plan de Venen.
4. Meegroeien	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Op korte termijn behoud van bestaande situatie. <input type="checkbox"/> Koop van grond en opstallen. <input type="checkbox"/> Vervangende locatie in regio. <input type="checkbox"/> Vervangende locatie buiten regio. <input type="checkbox"/> Eerste recht op nieuwbouw op terp in GMN. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Grondbeleid. <input type="checkbox"/> Beleidsruimte. <input type="checkbox"/> Ruilgronden. <input type="checkbox"/> Aankooptitel. <input type="checkbox"/> Taxatie. <input type="checkbox"/> Basisregeling. <input type="checkbox"/> Koopovereenkomst. <input type="checkbox"/> Bemiddeling. <input type="checkbox"/> Bestemmingsplan.
5. Ophogen	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Koop van grond en opstallen. <input type="checkbox"/> Vervangende locatie in regio. <input type="checkbox"/> Vervangende locatie buiten regio. <input type="checkbox"/> Eerste recht op nieuwbouw op opgehoogd gebied in GMN. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Zie Meegroeien.
6. Plas	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Zie Ophogen. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Zie Meegroeien.