

Memo voor de Gemeenteraad

Datum	1 februari 2024
Zaaknr.	3994
Opsteller	E. Kreike en V. Platteeuw
Onderwerp	Mogelijke Scenario's voor ontwikkeling binnen Gebiedsvisie De Baan – Sotaweg
Samenvatting	In reactie op een aantal vragen en opmerkingen vanuit de gemeenteraad over ruimtelijke gevolgen van de gebiedsvisie in samenhang met de (nog op te stellen) spelregels zijn, in samenwerking met de Greenport Aalsmeer, een aantal scenario's uitgewerkt en hoe deze scenario's zich verhouden tot het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan.

Opzet gebiedsvisie en relatie tot verschillende scenario's/initiatiefmogelijkheden

Het huidige bestemmingsplan maakt al veel mogelijk voor tuinbouwondernemers. Het voorliggende plan uit de gebiedsvisie geeft een éxtra mogelijkheid om investeringen in collectieve voorzieningen zoals de groenbuffer (scheiding wonen/werken) te bekostigen middels verdichting van het lint met enkele woningen. Als gemeente willen we níet zo sterk aan de knoppen zitten dat we elk mogelijke samenwerking/initiatief beschrijven. De gebiedsvisie gaat uit van een aantal punten waaronder de schaalvergroting en het bestaande lint en omgeving. Daarbinnen is de visie opgesteld. Welke ondernemer(s), met welke grond, op welk deel van het glastuinbouwgebied kan van casus tot casus verschillen. Hieronder een aantal scenario's én gevolgen voor de ondernemers op basis van de voorliggende visie. N.b. in de hieronder geschetste scenario's wordt uitgegaan van de gebiedsvisie. Vooral voor visieonderdeel 'het verdichten van het lint met meer woningen' is medewerking van de provincie nodig.

1 Een reeds in het gebied gevestigd glastuinbouwbedrijf dat zijn bedrijf in de huidige vorm wil voortzetten

Het voortzetten van een reeds gevestigd glastuinbouwbedrijf is wenselijk en op grond van het bestemmingsplan/omgevingsplan reeds mogelijk. De gebiedsvisie De Baan en Sotaweg biedt geen belemmeringen of beperkingen voor reeds in het glastuinbouwgebied gevestigde bedrijven. Er wordt niemand verplicht om zijn of haar bedrijf aan te passen op basis van de vaststelling van de Gebiedsvisie De Baan en Sotaweg.

2 Een reeds in het gebied gevestigd glastuinbouwbedrijf wil slopen en nieuw bouwen op de eigen kavel

Dit is wenselijk en reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan mogelijk. De gebiedsvisie De Baan en Sotaweg biedt geen belemmeringen of beperkingen voor reeds in het glastuinbouwgebied gevestigde bedrijven die willen moderniseren. Voor de bouw van nieuwe kassen

is een Omgevingsvergunning vereist. Deze wordt getoetst aan de nieuwe richtafstanden ten opzichte van bestaande woonbebouwing. Dit zal ertoe resulteren dat er een afstand van 30 meter in acht genomen moet worden tot bestaande woonbebouwing. Het kan zo zijn dat de reeds bestaande kas een kleinere afstand heeft tot de woonbebouwing en dat er in de nieuwe situatie dus een kleinere kas teruggebouwd dient te worden. Deze beperking komt niet uit de Gebiedsvisie De Baan en Sotaweg, maar uit algemene bouwregelgeving en VNG richtafstanden tussen functies.

3 Een reeds in het gebied gevestigd glastuinbouwbedrijf dat de kavel van de buurman heeft gekocht en deze kavel wil samenvoegen met zijn eigen perceel, de bestaande kas wil slopen en een nieuwe kas wil bouwen

Dit is wenselijk en reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan mogelijk. Vaststelling van de visie zorgt ervoor dat deze casus conform de gebiedsvisie uitgevoerd dient te worden. Dit houdt in dat er een milieuzone aan de voorzijde en achterzijde ingericht moet worden. Tussenliggende oost-west georiënteerde sloten moeten worden gedempt en de noord-zuid watergang moet worden verbreed. Door samenvoeging van twee kavels is er één entree overbodig geworden. De gemeente vindt het wenselijk als onderdeel van de door de initiatiefnemer aan te vragen omgevingsvergunning of herziening van het omgevingsplan één of meerdere extra plattelandswoning(en) mogelijk te maken. Bestaande bedrijfswoningen kunnen als onderdeel van deze zelfde aanvraag worden omgezet naar plattelandswoning. Het mogelijk maken van de extra plattelandswoning(en) vormt de financiële brandstof voor de initiatiefnemer om de herinrichting van het perceel en de verwerving en aanleg van de groen- en milieuzones te bekostigen inclusief de verbreding van de watergang.

4 Glastuinbouwondernemers die samen een nieuwe bedrijfsverzamelkas willen realiseren door meerdere percelen samen te voegen

Dit is wenselijk en reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan mogelijk. Vaststelling van de visie zorgt ervoor dat deze casus conform de gebiedsvisie uitgevoerd dient te worden. Dit houdt in dat er een milieuzone aan de voorzijde en achterzijde ingericht moet worden. Tussenliggende oost-west georiënteerde sloten moeten worden gedempt en de noord-zuid watergang moet worden verbreed. Door samenvoeging van twee kavels is er één entree overbodig geworden. De gemeente vindt het wenselijk als onderdeel van de door de initiatiefnemer aan te vragen omgevingsvergunning of herziening van het omgevingsplan één of meerdere extra plattelandswoning(en) mogelijk te maken. Bestaande bedrijfswoningen kunnen als onderdeel van deze zelfde aanvraag worden omgezet naar plattelandswoning. Het mogelijk maken van de extra plattelandswoning(en) vormt de financiële brandstof voor de initiatiefnemer om de herinrichting van het perceel en de verwerving en aanleg van de groen- en milieuzones te bekostigen inclusief de verbreding van de watergang.

5 Een nieuw glastuinbouwbedrijf van buiten het gebied wil zich vestigen en koopt daartoe meerdere naast elkaar gelegen percelen op

Dit is wenselijk en reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan mogelijk. Vaststelling van de visie zorgt ervoor dat deze casus conform de gebiedsvisie uitgevoerd dient te worden. Dit houdt in dat er een milieuzone aan de voorzijde en achterzijde ingericht moet worden. Tussenliggende oost-west georiënteerde sloten moeten worden gedempt en de noord-zuid watergang moet worden verbreed. Door samenvoeging van twee kavels is er één entree overbodig geworden. De gemeente vindt het wenselijk als onderdeel van de door de initiatiefnemer aan te vragen omgevingsvergunning of herziening van het omgevingsplan één of meerdere extra

plattelandswoning(en)mogelijk te maken. Bestaande bedrijfswoningen kunnen als onderdeel van deze zelfde aanvraag worden omgezet naar plattelandswoning. Het mogelijk maken van de extra plattelandswoning(en) vormt de financiële brandstof voor de initiatiefnemer om de herinrichting van het perceel en de verwerving en aanleg van de groen- en milieuzones te bekostigen inclusief de verbreding van de watergang.

6 Een stoppende glastuinbouwondernemer wil woningen in het lint bouwen

Dit is niet wenselijk en is reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan niet mogelijk. Vaststelling van de gebiedsvisie De Baan en Sotaweg biedt weliswaar de mogelijkheid om extra woningen in het lint te realiseren, maar dat kan nadrukkelijk alleen plaatsvinden als sprake is van het samenvoegen van meerdere percelen, herinrichting met groen- en milieuzone en waterstructuur én de nieuwbouw van kassen. De gemeente zal dit uitgangspunt borgen in de uit te werken spelregels die worden opgesteld na vaststelling van de Gebiedsvisie.

7 Een stoppende glastuinbouwondernemer wil in zijn bedrijfswoning blijven wonen, sloopt zijn kas en laat schapen lopen op de locatie waar de kas stond

Dit is niet wenselijk én in strijd met het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan. De gronden in glastuinbouwgebied De Baan en Sotaweg zijn bedoeld voor de activiteit glastuinbouw. Zodra een (ex)ondernemer de glastuinbouwactiviteit beëindigt en andere activiteiten gaat doen die strijdig zijn met het bestemmingsplan/omgevingsplan kan actief door de gemeente gehandhaafd worden en moet er door de gemeente gehandhaafd worden indien hiertoe door belanghebbende een verzoek wordt ingediend. De vaststelling van de gebiedsvisie De Baan en Sotaweg heeft hier geen invloed op.

8 Een stoppende glastuinbouwondernemer wil zijn oude kas en bijbehorende glastuinbouwgrond verkopen aan een ander glastuinbouwbedrijf dat wil herverkavelen, maar wil wel in de bedrijfswoning blijven wonen.

Dit is wenselijk én op grond van het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan mogelijk. De gebiedsvisie De Baan en Sotaweg maakt het mogelijk dat de bedrijfswoning wordt ombestemd naar plattelandswoning als onderdeel van het plan/de vergunningaanvraag van het glastuinbouwbedrijf dat wil herverkavelen en moderniseren. Hoe dit proces precies in z'n werk gaat wordt uitgewerkt in de spelregels die worden opgesteld na vaststelling van de Gebiedsvisie.