

Vooraf gestelde vragen door raadsleden

Vergadering d.d. : 08-01-2024
 Soort vergadering : Visie en Advies
 Nummer agendapunt : 6
 Titel agendapunt : Gebiedsvisie De Baan en Sotaweg

Memorie van Toelichting Omgevingswet:

“Bestuurders en ambtenaren hebben de wil om de fysieke leefomgeving integraal te benaderen, ze tonen geen risicomijdend gedrag, ze laten ruimte voor privaat initiatief en ze passen de participatieve aanpak toe”

Algemene toelichting t.a.v. voorafgestelde vragen

Deze gebiedsvisie verandert niet de huidige status van het gebied. De regels die er voor het gebied zijn blijven bestaan. Bovenop de regels die bestaan willen wij tuinders de mogelijkheid geven om te verduurzamen en hun perceel toekomstbestendig te maken. Hier kunnen tuinders dan gebruik van maken maar dat hoeft niet. Wij vragen nu de visie die hiervoor is opgesteld om vast te stellen. Na het vaststellen moeten de spelregels worden bepaald. Een spelregel kan zijn hoeveel hectare grond minimaal herverkaveld moet worden en hoeveel woningen hiervoor mogen worden terug gebouwd. E.e.a. is natuurlijk afhankelijk van de markt en de prijzen en daarom kan je daar geen keiharde regels voor stellen. Voor het fietspad en andere voorzieningen zoals de watergang moet waarschijnlijk een fonds worden opgericht. Wat de tuinder moet bijdragen in dat fonds kan ook zo’n spelregel zijn die we nog nader moeten bepalen.

Of we dit in een omgevingsplan kunnen opnemen is maar de vraag omdat de provincie voor nu niet akkoord gaat met woningbouw in het gebied. Het mogelijk maken van woningen onder het aantal van 10 is geen stedelijke voorziening waardoor er iets meer ruimte bij de provincie bestaat. Dus de beste optie voor nu lijkt om voor ieder plan van de tuinder een aparte ruimtelijke procedure te voeren. We kunnen straks de visie met de spelregels wel opnemen in de omgevingsvisie waarna wij de markt het werk kunnen laten doen en kunnen bekijken of tuinders hier gebruik van gaan maken en dit leidt tot een meer toekomstbestendiger teeltgebied.

Datum: 08-01- 2024	Fractie: PRO	Vraag 1:
		Hoe worden tuinders gestimuleerd straks mee te werken bij de uitvoering van deze visie?
		Antwoord: De gebiedsvisie stimuleert herverkaveling, schaalvergroting en modernisering door extra ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden te bieden bovenop het vigerende bestemmingsplan. Deze extra ruimtelijke

		ontwikkelingsmogelijkheden vormen de stimulans voor glastuinbouwbedrijven om met de uitvoering van de gebiedsvisie aan de slag te gaan.
--	--	---

Datum: 08-01- 2024	Fractie: PRO	Vraag 2:
		Welke perceel verkavelingen zijn bepalend voor de herinrichting van het gebied?
		Antwoord: Er zijn geen specifieke verkavelingen die bepalend zijn voor de herinrichting van het gebied. Om de hele groenzone met fiets- en voetpaden tussen de glastuinbouw en de woonwijken te realiseren is herverkaveling/modernisering nodig van een groot deel van de percelen aan De Baan Oost en langs de hele zuidzijde van het gebied. In de praktijk zullen per gerealiseerd casus steeds stukjes van de groenzone worden gerealiseerd. Een fiets- of wandelpad kan pas worden aangelegd als er een wat groter aansluitend stuk groenzone gerealiseerd is.

Datum: 08-01- 2024	Fractie: PRO	Vraag 3:
		Welke gesprekken hebben er met tuinders aan de Baan plaats gevonden tussen Juni 2021 en februari 2023?
		Antwoord: Dit zijn verschillende gesprekken in verschillende samenstellingen geweest. Naast fysieke gesprekken is er ook contact geweest per e-mail en telefoon. De fysieke gesprekken die hebben plaatsgevonden kunnen op basis van de agenda's worden nagezocht, maar kunnen alleen worden gedeeld met toestemming van degene waarmee de gesprekken hebben plaatsgevonden.

Datum: 08-01- 2024	Fractie: PRO	Vraag 4:
		Hoeveel en welke herinrichting bepalende business cases (bedrijfsplannen) zijn er nodig om het plan te laten slagen?
		Antwoord: Zie antwoord vraag 2.

Datum: 08-01- 2024	Fractie: PRO	Vraag 5:
		Plan is haalbaar volgens Greenport voor energie extensievere teelten & niche teelten met hoge ROI/M2. Welke huidige bedrijven voldoen aan deze criteria?
		Antwoord: Het is niet aan Greenport Aalsmeer om te bepalen welke teelten wel of niet haalbaar zijn. Dat is aan de ondernemers/marktpartijen zelf. Een voorbeeld van een teelt die relatief energie extensief is en een hoge omzet per m2 heeft is de broei van tulpen.
Datum: 08-01- 2024	Fractie: PRO	Vraag 6:
		Welke concrete kosten en risico's zijn er voor de gemeente?
		Antwoord: Op dit moment geen, anders dan de ambtelijke kosten. Voor het opstellen van spelregels in 2024 is ook ambtelijke inzet vereist. Op dit moment is hiervoor geen externe inzet vereist. Afhankelijk van de wijze waarop de (uitvoering van de) spelregels wordt vormgegeven zijn er wel/geen risico's. Bijvoorbeeld als de gemeente een exploitatiebijdrage heft voor aanleg van een fiets- en wandelpad en bij de uiteindelijke aanleg de kosten voor het fiets- en wandelpad hoger uitvallen dan de geheven exploitatiebijdrage.
Datum: 08-01- 2024	Fractie: PRO	Vraag 7:
		Het is onduidelijk of er voldoende netcapaciteit kan worden geleverd voor de verduurzaming, dit wordt pas mogelijk om in te schatten na vaststelling/besluitvorming en dan kan je niet meer terug. Is dat risico verantwoord?
		Antwoord: De benodigde netcapaciteit voor verduurzaming is afhankelijk van het type bedrijven dat zich gaat vestigen in het gebied en de technieken die zij kiezen om hun bedrijf te verduurzamen. Feit is dat De Baan en Sotaweg een glastuinbouwgebied is en blijft. Kortom, ook als de gemeenteraad geen besluit neemt is er sprake van een glastuinbouwgebied dat verduurzaamd zal moeten worden.
Datum: 08-01- 2024	Fractie: PRO	Vraag 8:
		Provincie heeft nog geen mening gevormd over verdichting van het lint met nieuwe woningen, besluit komt na de vaststelling/besluitvorming. Is dat risico verantwoord?

		Antwoord: De provincie geeft aan dat zij de bekostiging van de maatschappelijke voorzieningen zoals de groenzone met fiets- en wandelpaden het liefst gefinancierd ziet uit andere financiële middelen dan opbrengsten uit woningbouw in het lint. Mogelijk dat middelen uit het ZHPLG hiervoor aangewend kunnen worden. Er is echter nog onvoldoende zicht op het daadwerkelijk (kunnen) verkrijgen van subsidies. De uitvoering van de gebiedsvisie moet financieel haalbaar zijn. De verdichting van het lint is een belangrijke financieringsbron voor bekostiging van de maatschappelijke elementen in het plan. Als straks blijkt dat er subsidies zijn uit bijvoorbeeld het ZHPLG, dan volstaat toevoeging van minder woningen in het lint. Komen deze subsidies er niet of slechts gedeeltelijk, dan zal verdichting van het lint nodig zijn als financiële basis onder het plan. Dit laatste is nu het uitgangspunt, daarom wordt de gebiedsvisie ook op deze wijze voorgelegd aan de Raad. Bovendien is het college van B&W er van overtuigd dat de provincie de verdichting van het lint zal toestaan (als er geen of nauwelijks subsidies beschikbaar zijn).
Datum: 08-01- 2024	Fractie: PRO	Vraag 9: Herinrichting & openbare voorzieningen zijn gedekt uit waardestijging van glastuinbouw kavels. Elders, onduidelijk welke subsidies & financieringsbronnen er zijn voor het realiseren van herinrichting of bekostigen van groenzones? Antwoord: Zie antwoord op vraag 8.
Datum: 08-01- 2024	Fractie: PRO	Vraag 10: Een gefaseerd plan van aanpak obv vrijwilligheid, casus voor casus. Wat als er tuinders aan de start of ergens in het proces niet mee doen en daarmee de verkaveling/ verdere uitvoering blokkeren? Dan stopt het plan zijn er kosten en risico's hoe worden die afgedekt? Is het een verantwoordt risico dat het plan onderweg kan vastlopen? Antwoord: Een herontwikkelingscasus bestaat uit het samenvoegen van 2 of meer percelen. Als er op een rijtje van 4 percelen iemand in het midden niet mee doet, dan gaat de casus niet door. De kosten en risico's zijn dan voor rekening van de initiatiefnemer (de glastuinbouwondernemer die nieuw wil bouwen). Het wel of niet willen verkopen van percelen zal al in een vroegtijdig stadium duidelijk worden. De (plan)kosten die deze glastuinbouwondernemer heeft gemaakt zijn dan nog beperkt.

Datum: 08-01- 2024	Fractie: PRO	Vraag 11:
		Financiële onderbouwing kan niet gedeeld worden ivm aanbesteding gevoeligheid. Welke gegevens zijn dit en hoe essentieel zijn die voor de doorrekening?
		Antwoord: Het plan is geen blauwdruk en er is geen gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente heeft louter een planologisch faciliterende rol. Deze rol vult de gemeente in door een gebiedsvisie met extra ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vast te stellen, spelregels op te stellen en vergunningen te verlenen. Het is nog ter overweging of de gemeente wel of geen rol gaat spelen in de aanleg van publieke voorzieningen zoals een fiets- en wandelpad en de heffing en/of verevening van exploitatiebijdragen. De door Greenport Aalsmeer opgestelde berekeningen zijn bedoeld geweest om de gebiedsvisie te toetsen op financiële haalbaarheid. Greenport Aalsmeer heeft daarom enkele casussen doorgerekend, alsof zij een glastuinbouwondernemer is. In deze berekeningen zijn ook inschattingen gemaakt voor de kosten van de inrichting van de openbare groenzone en aanleg van fiets- en wandelpaden die mogelijk door de gemeente uitgevoerd zullen gaan worden. Het is niet wenselijk dat dergelijke kostenramingen openbaar worden i.v.m. mogelijke aanbestedingen.
Datum: 08-01- 2024	Fractie: PRO	Vraag 12:
		Financiële onderbouwing kan niet gedeeld worden maar dit wel te worden aangetoond bij de vaststelling van bestemmingsplan e/o verstrekken van omgevingsvisie, hoe gaan we dat organiseren
		Antwoord: De gemeente kan het kostenverhaal toepassen bij het vaststellen van een Omgevingsplan of afgifte van een Omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Dit kan door een anterieure overeenkomst te sluiten met de initiatiefnemer(s), of door publiekrechtelijk kosten verhaal toe te passen. De wijze waarop het kostenverhaal gaat worden georganiseerd is nog niet vastgelegd en mede afhankelijk van hoe de spelregels worden vormgegeven.
Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 13:
		Graag overzicht van; -Hoeveel actieve tuinders zijn nog in bedrijf op de Baan, op de Sotaweg? -Heeft het college in beeld hoeveel tuinders (op termijn) willen stoppen?

		Antwoord: Het aantal actieve glastuinbouwbedrijven en de bedrijven die willen groeien, blijven of stoppen wijzigt gedurende de tijd. Dat is nu zo en zal zo blijven. Marktomstandigheden en technieken wijzigen ook namelijk. Er zijn in ieder geval drie bedrijven in het gebied die willen groeien en er is één bedrijf van buiten het gebied die geïnteresseerd is om zich mogelijk te vestigen in het gebied.
--	--	---

Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 14: Waarom staat op pag 4 het raadsakkoord niet benoemd?
		Antwoord: Het had inderdaad benoemd kunnen worden.

Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 15: Waarom is de raad niet uitgenodigd op de bijeenkomst februari 2023?
		Antwoord: Het opstellen van een gebiedsvisie is een uitvoerende taak. De wethouder en ambtenaren waren wel bij de bijeenkomst aanwezig.

Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 16: Hoeveel van de 69 hectare wordt in het nieuwe plan onttrokken van de tuinbouw?
		Antwoord: Het glastuinbouwgebied De Baan en Sotaweg blijft 69 hectare.

Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 17: Hoeveel herverkavelingen hebben al plaatsgevonden op de Sotaweg?
		Antwoord: Op de website https://www.topotijdreis.nl/ is te zien hoe de herverkaveling van gronden zich in de tijd ontwikkeld heeft.

Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 18:
		In het plan staat beschreven dat er 37 bedrijfsentrees zijn, in het nieuwe plan gaan we van 29 naar 7 bedrijfspercelen, Betekent dit dat de overige tuinders moeten verkopen of zich laten verplaatsen?
		Antwoord: In de huidige situatie zijn er 37 bedrijfsentrees. Hoeveel dit er in de toekomst worden is (nog) niet bekend. De gebiedsvisie kaart laat zien dat als het concept van herontwikkeling wordt geprojecteerd op het gehele gebied, dat er dan in een extreem scenario nog 7 bedrijfspercelen over blijven. De kans dat dit gaat gebeuren is zeer klein/niet realistisch. In de praktijk zullen er in een tijdsbestek van 10-15 jaar misschien 2 tot 5 herverkavelingen plaatsvinden.
Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 19:
		Waarom is er niet eerst een onderzoek gedaan naar toekomstbestedigheid van huidige wegen en ontsluiting voordat dit plan gepresenteerd wordt?
		Antwoord: De Baan en Sotaweg is en blijft een glastuinbouwconcentratiegebied / Greenport-gebied. De gebiedsanalyse heeft aangetoond dat het gebied geschikt te maken is voor toekomstbestendige glastuinbouw. De wegen en ontsluiting door de woonwijk zijn niet ideaal, maar ook niet dermate belemmerend dat bedrijfsvoering van de glastuinbouw niet (meer) mogelijk is. De glastuinbouw is al vanaf 1970 aan De Baan en Sotaweg gevestigd. De woningen dateren uit de periode 1980-2000. De gemeente heeft destijds beoordeeld dat de bouw van de woningen goede ruimtelijke ordening was.
Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 20:
		Waarom denkt het college dat er een afname van vrachtverkeer zal plaatsvinden, immers de bedrijven worden groter? En graag uitleg over 8 bedrijfsentrees in relatie tot 7 bedrijfspercelen
		Antwoord: Door schaalvergroting van bedrijven worden ook de vrachtvolumes groter. In de huidige situatie komt een vrachtwagen een beperkt aantal karren ophalen bij een kwekerij. Na toepassing van schaalvergroting neemt het aantal bedrijven af en neemt de omvang toe. Het aantal vrachtwagenbewegingen hoeft als gevolg van deze schaalvergroting echter niet toe te nemen omdat de vrachtwagens nu voller geladen worden (tot 43 Deense karren per vrachtwagen).

		Zoals eerder aangegeven ligt het aantal bedrijfsentrees niet vast. Op de visiekaart zijn 8 entrees ingetekend. Naktuinbouw heeft twee entrees (Sotaweg westzijde en Sotaweg oostzijde). Daar zou het verschil tussen bedrijfsentrees en bedrijfsperven vandaan kunnen komen.
--	--	--

Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 21:
		Kan het college aangeven of er op een andere locatie in een andere gemeente een soortgelijke herverkaveling in het verleden heeft plaatsgevonden?
		Antwoord: Modernisering en herverkaveling is van alle tijden. Een voorbeeld van een glastuinbouwgebied dat afgelopen jaren succesvol gemoderniseerd en verduurzaamd is, is het glastuinbouwgebied Alton bij Heerhugowaard (gemeente Dijk en Waard).

Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 22:
		Zijn de teelten die nu plaatsvinden op de Baan en Sotaweg teelten met een lage energie-intensiteit?
		Antwoord: Ja.

Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 23:
		Kan het college uitleggen wat er bedoeld wordt met: Dit betekent dat de kosten voor herinrichting en openbare voorzieningen gedekt kunnen worden uit de waardevermindering van de glastuinbouwkavels.....
		Antwoord: In de berekeningen van Greenport Aalsmeer zijn alle kosten en opbrengsten geraamd. De geraamde kosten en opbrengsten van deze fictieve en indicatie grondexploitatie zijn gelijk aan elkaar.

Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 24:
		Aan welke subsidies of fondsen denkt het college waar ze aanspraak op kunnen maken en zijn daar al afspraken over gemaakt?
		Antwoord: Zie antwoord vraag 8.

Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 25: Wat is het argument waarom het college niet eerst met de provincie om tafel heeft gezeten voordat ze dit plan aan de raad voorleggen?
		Antwoord: Zie antwoord vraag 8.

Vragen 26 t/m 30 inzake samenvatting beslispunten:

Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 26:
		Klopt het dat de Greenport niet alle tuinders tot het einde heeft betrokken bij de visie en zo ja wat is hier de argumentatie van?
		Antwoord: Alle ondernemers zijn gedurende het proces van het begin tot het eind betrokken geweest of hebben hier in ieder geval de mogelijkheid toe gehad. Al vrij snel bleek dat een (groot) deel van de ondernemers niet actief wilde meewerken aan een gebiedsvisie voor een toekomstbestendig glastuinbouwgebied, omdat het glastuinbouwgebied De Baan en Sotaweg in hun visie een woonwijk moet worden. De visie van deze – veelal stoppende ondernemers – is vooral ingegeven uit eigen belang: winstmaximalisatie van hun grondbezit. Greenport Aalsmeer heeft de inhoudelijke totstandkoming van de gebiedsvisie daarom hoofdzakelijk afgestemd met een kleine kerngroep van groeiende bedrijven die ook belang hebben bij behoud van het glastuinbouwgebied voor hun bedrijfsvoering. Het voorlopige resultaat is gebiedsbreed gedeeld tijdens de gebiedsbijeenkomst van februari 2023 waarvoor alle bedrijven en bewoners waren uitgenodigd. Door middel van vragen en de Nota van beantwoording is de input van andere bedrijven en bewoners verwerkt. De (concept) documenten zijn aan alle bewoners en bedrijven toegestuurd en Greenport Aalsmeer is gedurende het gehele proces beschikbaar geweest voor bilateraal overleg of afstemming per telefoon of e-mail.

Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 27: Wat zijn energie-extensievere teelten?
		Antwoord: Glastuinbouwbedrijven met een relatief lagere energiebehoefte ten opzichte van andere gewassen met een relatief hogere energiebehoefte. Vaak zijn

		energie-extensievere bedrijven niet belicht of belicht met een relatief lage lichtintensiteit en/of relatief laag aantal belichtingsuren.
--	--	---

Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 28:
		Als het plan op vrijwilligheid gebaseerd is met de wetenschap dat je alle tuinders voor dit plan nodig hebt, waarom heeft de Greenport deze visie dan met 6 tuinders opgesteld en waarom heeft het college hierop niet ingegrepen?
		Antwoord: De provincie en de gemeente gaan over de ruimtelijke ordening in Nederland, niet de inwoners/bedrijven. Dat een deel van de – vooral stoppende glastuinbouwbedrijven – uit eigen belang pleit voor woningbouw in een gebied dat zowel door de provincie als door de gemeente aangewezen is als glastuinbouwgebied maakt het lastig om tot een gedragen gebiedsvisie te komen voor een toekomstbestendig glastuinbouwgebied. Vaststelling van de gebiedsvisie is dan ook een duidelijke keuze voor de toekomstbestendige glastuinbouwbedrijven die nauw betrokken zijn bij het opstellen van deze gebiedsvisie.

Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 29:
		Wat zijn de kosten van de gemeente tot nu toe bij dit plan en wat is het budget om dit plan verder uit te werken?
		Antwoord: De kosten van de Greenport alsmede de bestaande ambtelijke capaciteit zijn in algemene zin gebudgetteerd op de begroting. Zo dragen wij voor 2023 voor alle werkzaamheden van de Greenport € 44.700,- per jaar bij.

Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 30:
		Wat bedoelt het college met; Welke duidelijke spelregels zullen moeten worden bepaald...
		Antwoord: Er worden duidelijke spelregels opgesteld waaronder de gemeente medewerking verleend aan het verstrekken van een Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan glastuinbouwbedrijven die willen nieuwbouwen in combinatie met herontwikkeling/herstructurering.

Vragen 31 t/m 33 inzake de Nota van beantwoording:

Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 31: Is de gemeente verplicht om een hoge drempel aan te leggen bij een rotonde op een 30 km- zone of heeft ze daar ook vrijheid in?
		Antwoord: Dit wordt nagevraagd bij de verkeersdeskundige.
Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 32: Er gaat geen woningbouw plaatsvinden aan de Baan-Oost, komen er hier dus dan ook geen woningen in het lint?
		Antwoord: Nee, er zijn wel woningen beoogd in het lint.
Datum: 08-01- 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 33: Wat is de reden dat bij de stukken uit door de Greenport opgestelde berekeningen of het plan financieel haalbaar is niet bij de stukken zit?
		Antwoord: Zie vraag 11.