

Raadsavond	8-1-2024
Zaaknummer	3994
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Gebiedsvisie De Baan en Sotaweg

Beslispunten

De gebiedsvisie de Baan en Sotaweg vast te stellen en te verwerken in de eerstvolgende integrale herziening van de Omgevingsvisie.

Wat willen we bereiken

Een eenduidige visie te formuleren om de toekomstbestendigheid en duurzaamheid van glastuinbouwgebied De Baan en Sotaweg te waarborgen.

Samenvatting

Voor het glastuinbouwgebied De Baan-Sotaweg heeft een pilot plaatsgevonden. Greenport Aalsmeer heeft in het kader van deze pilot door middel van ontwerpend onderzoek samen met de glastuinbouwondernemers een gebiedsvisie geformuleerd om de toekomstbestendigheid en duurzaamheid van dit gebied te waarborgen. In de concept-gebiedsvisie is een combinatie uitgewerkt van de varianten 'maximaal glas' en 'glas en woningbouw' uit het Beeldverslag van februari 2021. De woningbouw heeft in de gebiedsvisie invulling gekregen door intensivering van de woonlinten en fungeert als verdien capaciteit om de herstructurering te financieren. De concept-gebiedsvisie geeft toekomstbestendige bedrijven de mogelijkheid om uit te breiden en te moderniseren én geeft stoppende bedrijven de mogelijkheid om te stoppen.

Inleiding

Voor het glastuinbouwgebied De Baan-Sotaweg heeft een pilot plaatsgevonden. Greenport Aalsmeer heeft in het kader van deze pilot door middel van ontwerpend onderzoek samen met de glastuinbouwondernemers een gebiedsvisie geformuleerd om de toekomstbestendigheid en duurzaamheid van dit gebied te waarborgen.

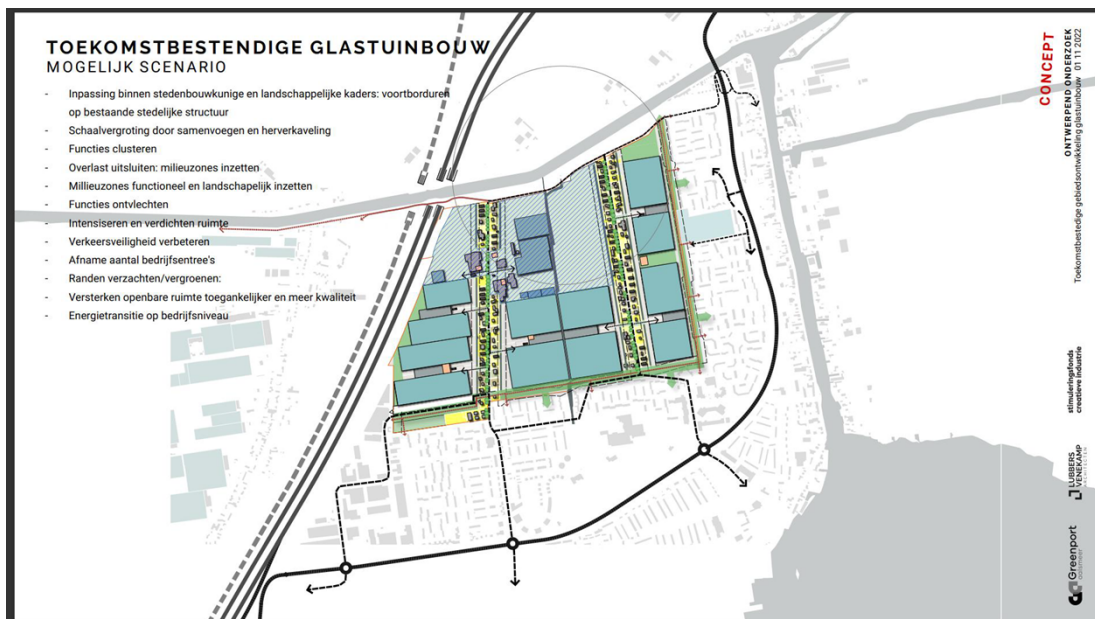
In de concept-gebiedsvisie is een combinatie uitgewerkt van de varianten 'maximaal glas' en 'glas en woningbouw' uit het Beeldverslag van februari 2021. De woningbouw heeft in de visie invulling gekregen door intensivering van de woonlinten en fungeert als verdien capaciteit om de herstructurering te financieren. De concept-gebiedsvisie geeft toekomstbestendige bedrijven de mogelijkheid om uit te breiden en te moderniseren én geeft stoppende bedrijven de mogelijkheid om te stoppen. De concept-gebiedsvisie wordt aan de raad voorgesteld met de vraag of deze nader uitgewerkt kan worden met duidelijke spelregels om uiteindelijk onderdeel te kunnen uitmaken van de omgevingsvisie. Om reden dat de raad nog niet heeft ingestemd met deze visie, wordt in dit document gesproken over concept-gebiedsvisie.

Argumenten

De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsverordening (01-02-2023) het gebied De Baan en Sotaweg aangewezen als Greenport gebied. Dit houdt in dat de gemeente een bestemmingsplan moet vaststellen dat (glas)tuinbouw mogelijk maakt. Ook het gemeentelijke bestemmingsplan De Baan en Sotaweg (09-11-2017) voorziet reeds in de bestemming glastuinbouw. Het uitgangspunt in dit gebied betreft dan ook glastuinbouw. Een andere invulling van het gebied is gezien de Provinciale Omgevingsverordening niet mogelijk. De concept-gebiedsvisie toont aan dat toekomstbestendige glastuinbouw in De Baan en Sotaweg mogelijk is.

De huidige concept-gebiedsvisie voorziet erin dat vanuit de wens om het glastuinbouwgebied te verduurzamen en toekomstbestendig te maken en de glastuinbouwbedrijven de mogelijkheid te geven te herstructureren. De ligging van het gebied, de omvang van het gebied in combinatie met mogelijkheid tot herinrichting van de kavelstructuur maken dat duurzame glastuinbouw mogelijk is voor een aantal specifieke teelten: energie-extensievere teelten en niche teelten met hoge omzet per m².

De concept-gebiedsvisie gaat uit van een volgende scenario; waarbij het belangrijk is te melden dat het onderstaande kaartje géén blauwdruk is maar een mogelijke (gefaseerde) ruimtelijke uitwerking op basis van bovenstaande uitgangspunten.



Door samenvoegen en herverkaveling kan schaalvergroting van de glastuinbouwkavels ontstaan. De woonlinten komen daarbij los van de teelt en de aanwezige woningen kunnen omgezet worden naar burgerwoningen. In de concept-gebiedsvisie is een milieuzonering van 30 meter opgenomen tussen alle gevels van woningen (zowel woonwijk als woonlint) en de kassen. Door deze milieuzone wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd en voldaan aan actuele wet- en regelgeving. Bovendien zijn de bedrijfsruimten zo gesitueerd dat geluidsoverlast van laden en lossen op nog grotere afstand plaatsvindt.

Ten aanzien van stikstof geldt dat er in de huidige situatie al stikstofuitstoot is van stookinstallaties. Nieuwe kassen zullen worden uitgerust met modernere stookinstallaties met minder stikstofuitstoot, of zullen zelfs volledig elektrisch worden uitgevoerd. T.a.v. drift geldt er geen gewasbeschermingsmiddelen in het oppervlaktewater mogen komen. Tussen de woonfuncties en de (glas)tuinbouwgrond liggen watergangen. De extra ruimte voor waterberging is noodzakelijk ter compensatie van te dempen watergangen en toevoeging van verharding. Ook vormt de watergang een buffer voor drift. In 2027 moet voldaan worden aan de Kader Richtlijn Water. Dit houdt in dat toepassing van (chemische) gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen in de toekomst niet tot nauwelijks meer mogelijk is.

Naast de watergang bestaat de milieuzone ook uit een groenzone. De groenzones zijn nodig als buffer tussen kwetsbare objecten (woningen) en bedrijfsvoering. Door het realiseren van de groenzones neemt de diepte van de kavels af, maar door de gedraaide oriëntatie neemt de breedte juist toe. Hierdoor ontstaan per saldo grotere glastuinbouwkavels. De resterende diepte van de kavels is circa 145 meter, met variatie in de breedte. Hierdoor ontstaan courante kavels voor een kas.

Het plan is gebaseerd op vrijwilligheid. De concept-gebiedsvisie zal gefaseerd in de tijd uitgevoerd worden. Per fase zal een deel van de reconstructie plaatsvinden. Iedere fase moet op zichzelf financieel haalbaar zijn. Uit opgestelde berekeningen door Greenport Aalsmeer blijkt dat dit kan.

De door de Greenport opgestelde concept-gebiedsvisie behoeft nadere uitwerking. De raad wordt voorgesteld akkoord te gaan met deze concept-visie zodat het college dit nader kan uitwerken en de spelregels daartoe kan bepalen, welke uiteindelijk kunnen landen in de omgevingsvisie.

Kantttekeningen

1. Na het formuleren van de concept-gebiedsvisie, de participatiebijeenkomst en bij de beantwoording van vragen is gebleken dat de provincie de koers, die in samenspraak met alle partijen is gekozen, uiteindelijk nog niet geheel draagt. Dit betreft met name de uitgangspunten die zorgen voor de verstedelijking van het glastuinbouwgebied zoals het toevoegen van woningen in het lint. Bij het uitwerken van deze concept-gebiedsvisie zal hierover nader overleg plaatsvinden met de provincie.
2. Het plan voorziet in een aantal maatregelen die niet alleen toezien op de businesscase van de (toekomstige) ondernemers, maar ook op opgaven met een breder maatschappelijk belang. Het betreft de structurele (her)inrichting van het gebied, zoals de groenzones en aanleg van fietspaden. Financiering van dergelijke maatschappelijke investeringen kan plaatsvinden door subsidies en/of door verdien capaciteit uit extra woningen in het lint. Provincie en gemeente zullen ook hierover met elkaar in gesprek gaan.

Risico's

Gezien het geschetste onder 'kantttekeningen' ontstaat de vraag of de concept-gebiedsvisie wel realistisch is. Aangezien de mogelijkheid van herstructurering op vrijwillige basis is, bestaat slechts het risico dat er geen gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid. Het gebied blijft bestemd als glastuinbouwgebied. Hierdoor zijn de risico's uiteindelijk beperkt.

Duurzaamheid

De concept-gebiedsvisie is erop gericht om het duurzame glastuinbouwgebied De Baan en Sotaweg te behouden en de versterken. Duurzaam betekent in deze vooral toekomstbestendig. Een onderdeel van de gebiedsvisie is ook de energievoorziening en de oplossingen voor de sector in dit gebied in de energietransitie. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven op bedrijfsniveau maatregelen nemen om te verduurzamen. Deze verduurzaming is mogelijk met bestaande technieken.

Participatie en inspraak

Op 9 februari van dit jaar heeft er een gebiedsbijeenkomst plaats gevonden voor alle ondernemers, inwoners en eigenaren van gronden in dit gebied. Met name kunnen verschillende eigenaren en bewoners aan De Baan-Oost zich niet vinden in deze concept-gebiedsvisie. Naar aanleiding van de bijeenkomst zijn diverse vragen gesteld, die in samenspraak met de gemeente en de provincie door de Greenport Aalsmeer zijn beantwoord. Op basis van de inspraak is de concept-gebiedsvisie op punten aangepast tot deze concept-gebiedsvisie.

Financiële consequenties

Niet aan de orde

Regio

De Greenport Aalsmeer heeft in het traject ook gesproken met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Zij zien in dit concept een grote vooruitgang voor het watersysteem van heel de polder waarbij kleinere wateringen verdwijnen en grotere wateringen zorgen voor een robuuster watersysteem.

Evaluatie

De visie behoeft nadere uitwerking waarbij duidelijke spelregels zullen moeten worden bepaald. Dit zal na uitwerking op dat moment opnieuw worden voorgelegd aan de raad zodat deze onderdeel kan vormen van de omgevingsvisie.

Roelofarendsveen, 26-9-2023

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de loco-gemeentesecretaris, de burgemeester,
J.J. Démoed A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Gebiedsvisie De Baan en Sotaweg
- Nota beantwoording vragen Gebiedsbijeenkomst