

Raadsavond	19-5-2025
Zaaknummer	693232
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Gebiedsvisie De Baan en Sotaweg

Beslispunten

1. Het glastuinbouwgebied De Baan en Sotaweg voor 20 jaar als duurzaam glastuinbouwgebied aan te wijzen;
2. Het college opdracht te geven om richtlijnen/spelregels te ontwikkelen die aansluiten bij de gebiedsvisie.

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 een gebiedsvisie geformuleerd om de toekomstbestendigheid en duurzaamheid van dit gebied te waarborgen. In de 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 gebiedsvisie geeft toekomstbestendige bedrijven de mogelijkheid om uit te breiden en te moderniseren én geeft stoppende bedrijven de mogelijkheid om te stoppen. In dit kader is het van belang dat het standpunt wordt ingenomen dat het gebied de baan en Sotaweg voor 20 jaar als duurzaam glastuinbouwgebied wordt aangewezen.

Inleiding

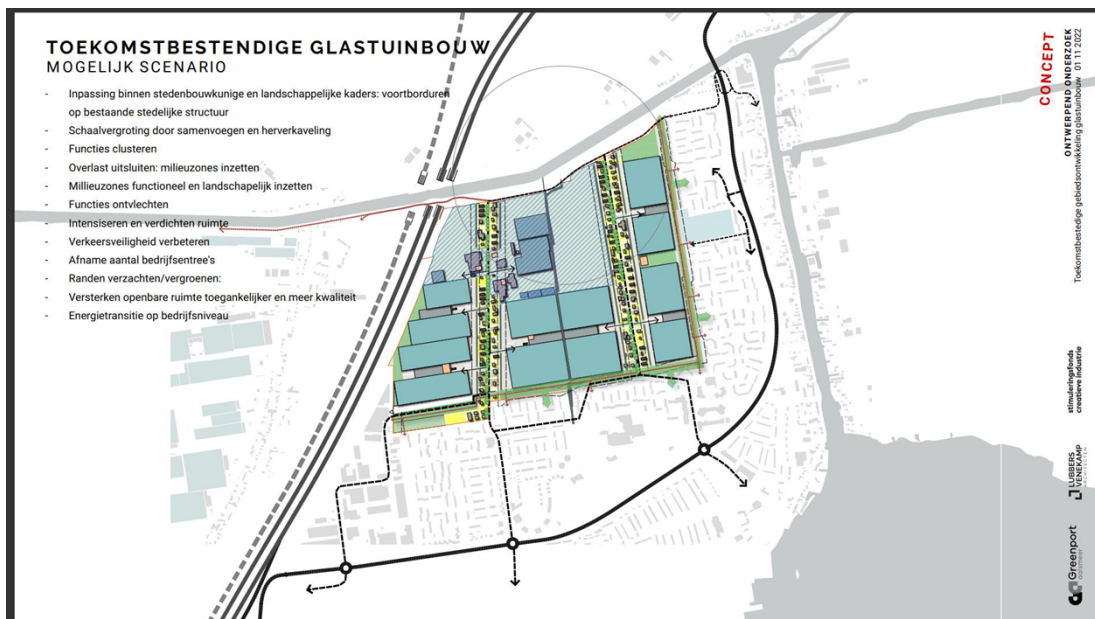
Voor het glastuinbouwgebied De Baan-Sotaweg heeft een pilot plaatsgevonden. Greenport Aalsmeer heeft in het kader van deze pilot door middel van ontwerpend onderzoek een gebiedsvisie geformuleerd om de toekomstbestendigheid en duurzaamheid van dit gebied te waarborgen. In de gebiedsvisie is een combinatie uitgewerkt van de varianten 'maximaal glas' en 'glas en woningbouw' uit het Beeldverslag van februari 2021. De woningbouw heeft in de conceptvisie invulling gekregen door intensivering van de woonlinten en fungeert als verdien capaciteit om de herstructurering te financieren. De gebiedsvisie geeft toekomstbestendige bedrijven de mogelijkheid om uit te breiden en te moderniseren én geeft stoppende bedrijven de mogelijkheid om te stoppen. Tezamen met het besluit om het glastuinbouwgebied De Baan en Sotaweg voor 20 jaar aan te wijzen als duurzaam glastuinbouwgebied wordt aan de raad voorgesteld om het college de opdracht te geven de gebiedsvisie nader uit te werken in een planologisch instrumentarium (spelregels) dat uiteindelijk onderdeel uitmaakt van de omgevingsvisie.

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 omgevingsplan moet vaststellen dat (glas)tuinbouw mogelijk maakt. Ook het omgevingsplan De Baan en Sotaweg (09-11-2017) voorziet reeds in de functie glastuinbouw. Het uitgangspunt in dit gebied betreft dan ook glastuinbouw. Om het gebied en de ondernemers in het gebied het vertrouwen te geven zodat zij tot verduurzaming overgaan en hun bedrijf kunnen voortzetten, wordt de raad gevraagd De Baan en Sotaweg voor 20 jaar aan te wijzen als glastuinbouwgebied. Een andere invulling van het gebied is gezien de Provinciale Omgevingsverordening niet mogelijk. De gebiedsvisie toont aan dat toekomstbestendige glastuinbouw in De Baan en Sotaweg mogelijk is.

De gebiedsvisie voorziet erin dat vanuit de wens om het glastuinbouwgebied te verduurzamen en toekomstbestendig te maken de glastuinbouwbedrijven de mogelijkheid wordt gegeven 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 gebiedsvisie gaat uit van een volgend 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.

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 gebiedsvisie kan 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 gebiedsvisie behoeft nadere uitwerking. De raad wordt voorgesteld het college opdracht te geven deze visie nader uit te werken in een planologisch instrumentarium (richtlijnen/spelregels). Bij spelregels kan gedacht worden aan hoeveel woningen toegevoegd mogen worden ten opzichte van het aantal m2 glastuinbouwgebied dat verduurzaamd moet worden, hoeveel m2 de inrit betreft en welke geluidsbeperkende maatregelen moeten worden genomen. De visie en spelregels kunnen uiteindelijk landen in de omgevingsvisie en een programma.

Kanttekeningen

1. Met de provincie moet nader in gesprek worden gegaan. 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 het planologisch instrumentarium 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 'kanttekeningen' ontstaat de vraag of de visie wel realistisch is. Aangezien de mogelijkheid van herstructurering op vrijwillige basis is, bestaat het risico dat er geen gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid. Het gebied blijft echter bestemd als glastuinbouwgebied. Ontwikkelingen op het gebied van tuinbouw kunnen ook los van deze gebiedsvisie gewoon plaatsvinden. Hierdoor zijn de risico's uiteindelijk beperkt.

Duurzaamheid

De gebiedsvisie is erop gericht de (glas)tuinbouw op De Baan en Sotaweg te verduurzamen en toekomstbestendig te maken. De gebiedsvisie is erop gericht om het duurzame glastuinbouwgebied De Baan en Sotaweg te behouden en te 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

Met de procesbegeleider zijn er vele gesprekken gevoerd met verschillende ondernemers. Ook is er een bewonersavond geweest. De procesbegeleider heeft dit vast gelegd in zijn verslag. Naar aanleiding van de C&KA avond op 9 april jl. is er met de stichting platform tuinbouw Veenstreek en de vertegenwoordigers van een groep stoppers een uitgebreid gesprek geweest. Uit de gesprekken volgt dat de belangen van betrokkenen in het gebied tegenstrijdig zijn en er niet een door iedereen gedragen visie tot stand kan komen.

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 in planologisch instrumentarium. Dit betreffen de zogenaamde richtlijnen/spelregels. Deze zullen na uitwerking in het derde of vierde kwartaal van 2025 worden voorgelegd aan de raad.

Roelofarendsveen, 6-5-2025

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt