

Advies Polderarchitect

Onderwerp: Toekomst Molenlaan

Aan: Gemeentebestuur Midden-Delfland

15 juni 2022

Aanleiding

Aan de Molenlaan bevinden zich glastuinbouwbedrijven op een locatie die als niet-duurzame glastuinbouw is bestemd. Ook de omgevingsvisie rekent deze locatie niet tot de duurzame glastuinbouw. Een van de bedrijven heeft - voor zover mij bekend - al aangegeven het bedrijf te willen beëindigen. Voor het saneren van de locatie (glasopstanden opkopen en transformeren in weidelandschap voor melkveehouderij) - zoals de Visie Bijzonder Provinciaal Landschap Midden-Delfland beoogt en waar ook het LOP naar streeft - ontbreken momenteel de financiële middelen. Hierdoor dreigt een patstelling te ontstaan en groeit de roep om besluiten zodat investeringen voor langere termijn mogelijk zijn.

Verkenning

De huidige situatie sluit niet aan bij de ambities van het BPL. De kassen ontnemen doorzicht over de polder, met name op de molen en op en vanuit t'Woudt, terwijl de weg langs de kassen in de huidige situatie onaantrekkelijk is voor recreatief gebruik. Niet voor niets is de locatie aangemerkt als niet-duurzaam glas, omdat landschappelijk veel winst wordt behaald bij sanering.

De vraag ontstaat of omzetting tot duurzaam glas een mogelijk perspectief kan bieden voor een vitaal agrarisch gebruik. De schaal waarop dat zal plaatsvinden biedt voor de huidige glastuinbouw echter zeer beperkte kansen. Bovendien is de kans groot dat toekomstige kassen fors hoger zullen zijn dan de bestaande niet-duurzame, waardoor ze ruimtelijk het landschap nog sterker zullen bepalen. Een ander perspectief dat uitgaat van sanering met behulp van een kostendrager biedt kansen maar kan ook het risico hebben dat de kostendrager net zo storend of storender is dan de huidige kassen (bijvoorbeeld door een -te- grote concentratie woningen).

Inzicht in de verschillende mogelijkheden voor transformatie van het huidige glastuinbouwcomplex ontbreekt mijns inziens en is noodzakelijk om tot een verantwoorde en onderbouwde keuze voor een transformatiestrategie te komen. Als uitgangspunt zou binnen het BPL gesteld moeten worden dat de transformatie de landschappelijke kwaliteit ten goede komt. Het ideaalbeeld (weidegebied) is wellicht niet mogelijk, maar het moet er in ieder geval duurzaam beter op worden, aansluitend op de kwaliteiten en karakteristieken van het landschap. Een verkenning naar de ruimtelijke, functionele en financiële mogelijkheden zal in ieder geval inzichten en mogelijk verrassende voorstellen bieden als basis voor een toekomstgerichte aanpak.

Overwegingen

Niets doen lijkt geen optie meer. Het risico bestaat dat straks alleen nog reactief kan worden gehandeld, terwijl sturend en richtinggevend handelen meer kansen biedt om de doelstellingen van het BPL te realiseren. Het risico is tevens dat op basis van beperkte informatie en inzichten voornemens en besluiten worden genomen die moeilijk terug te draaien zijn. Nu een dwingende uitspraak doen over de bestemming lijkt om daarom in dit stadium niet verstandig.

Advies

De opties in overweging genomen hebbende adviseer ik het gemeentebestuur van Midden-Delfland het voornemen uit te spreken – en zo mogelijk vast te leggen – om voor de locatie Molenlaan een verkenning te laten uitvoeren naar de herontwikkelingsmogelijkheden. De perspectieven moeten inzicht geven in de bijdrage die een transformatie kan leveren aan de kwaliteit van het landschap (ruimtelijk, ecologisch, recreatief, agrarisch) c.q. welke aantasting het genereert. Tevens moet inzicht worden verkregen in de financiële consequenties van de alternatieven, zowel in de investeringsfase als in de exploitatie/ beheerfase.

Op basis van een afweging van de resultaten van deze studie kan vervolgens een besluit voorbereid worden over de meest gewenste of meest haalbare transformatie van dit gebied, mogelijk als onderdeel van uitwerking van de omgevingsvisie.

Als polderarchitect ben ik uiteraard graag bereid om de uitvoering van deze verkenning inhoudelijk te begeleiden.

Ook wil ik graag weten wanneer daar behoefte aan is dit advies nader toe te lichten en met u te bespreken.



Ben Kuipers

Polderarchitect BPL Midden-Delfland