FLORAWEG-GEESTWEG GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM

ONDERZOEK NAAR DE TOEKOMSTBESTENDIGHEID VAN HET GLASTUINBOUWGEBIED

MEI 2025 - **DEFINITIEVE VERSIE - 21 MEI 2025**



Greenport aalsmeer

i.s.m. BDP.

Opstellers:

Jozien Van Der Wal
Jolande Scheper
Dave Vlaming

Hélène Leriche
Levi Wichgers

In opdracht van:

Gemeente Kaag en Braassem

Inhoudsopgave

1.	**Aanleiding**		**3**
2.	**Kaders en uitgangspunten van de opdracht**		**4**
	a.	Onderzoeksgebied	4
	b.	Gemeentelijke en provinciale beleidskaders	5
	c.	Actoren	7
3.	**Proces en aanpak**		**8**
4.	**Huidige situatie**		**9**
	a.	Het gebied in de context	9
	b.	Beleving van het gebied vanaf het water	10
	c.	Beleving van het gebied vanaf de linten	11
5.	**Gebiedsanalyse**		**12**
	a.	Historische ontwikkeling	12
	b.	Landschappelijke en recreatieve waarden	13
	c.	Grondgebruik	14
	d.	Bestemmingsplan	16
	e.	(Glas)tuinbouw functies	17
	f.	Bebouwingskorrelgrootte	18
	g.	Woningen	19
	h.	Waterstructuur	20
	g.	Verkeerstructuur	21
6.	**Economisch onderzoek**		**22**
	a.	Beschrijving	22
	b.	Casuïstiek	25
7.	**Participatie**		**27**
	a.	Methodiek	27
	b.	Uitwerking bijeenkomsten	28
8.	**Conclusie**		**31**
9.	**Aanbevelingen**		**32**
	a.	Algemeen en procesmatig	32
	b.	Ruimtelijk	34

Bijlage 1 – Toetsingscriteria 37
Bijlage 2 – Analyse Flora- en Geestweg 38
Bijlage 3 – Analyse De Baan en Sotaweg 39

1. Aanleiding

In de gemeente Kaag en Braassem bevinden zich vier zogenaamde Greenport-gebieden. Het betreft De Baan en Sotaweg (Oude Wetering), Nieuwe Wetering, Floraweg en Geestweg en Woubrugge. Dit zijn allen “beschermde” Greenport-gebieden in de Omgevingsverordening van provincie Zuid-Holland. In de Ruimtelijke Visie 2015-2025 van de Greenport Aalsmeer staan alle vier de gebieden benoemd als kleinschalige glastuinbouwgebieden (cat. 2).

Gemeente Kaag en Braassem heeft Greenport Aalsmeer gevraagd om voor het gebied Floraweg en Geestweg een onderzoek uit te voeren naar de toekomstbestendigheid van het gebied. Greenport Aalsmeer heeft daartoe BDP geselecteerd voor stedenbouwkundige ondersteuning.

In voorliggend onderzoek staat de volgende hoofdvraag centraal:

In hoeverre is het (achterland van het) gebied Geestweg en Floraweg geschikt (te maken) als toekomstbestendig glastuinbouwgebied?

Hierin worden de kaders en uitgangspunten, opgenomen in hoofdstuk 2 van deze rapportage, meegenomen. Het antwoord op de hoofdvraag kan de volgende uitkomsten hebben:

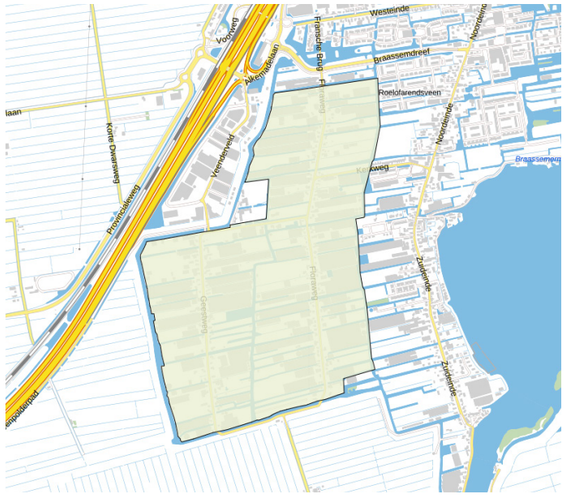
- Het gebied Floraweg en Geestweg is geheel geschikt (te maken) voor toekomstbestendige (glas)tuinbouw; of
- Het gebied Floraweg en Geestweg is gedeeltelijk geschikt (te maken) voor toekomstbestendige (glas)tuinbouw; of
- Het gebied Floraweg en Geestweg is niet geschikt (te maken) voor toekomstbestendige (glas)tuinbouw.

Op het moment dat de uitkomst is dat het achterland van het gebied in zijn geheel geschikt (te maken) is voor toekomstbestendige (glas)tuinbouw, dan kan de verdere uitwerking in een gebiedsvisie plaatsvinden binnen de kaders van de omgevingsverordening van provincie Zuid-Holland.

Op het moment dat de uitkomst is dat het achterland van het gebied slechts gedeeltelijk of helemaal niet meer geschikt (te maken) is voor toekomstbestendige glastuinbouw, dan dient deze conclusie door zowel gemeente Kaag en Braassem als provincie Zuid-Holland onderschreven te worden in een bestuurlijk besluit. De gemeente Kaag en Braassem kan dan op basis van de uitgevoerde analyse bij provincie Zuid-Holland verzoeken om in haar omgevingsverordening de Greenport-status van het gebied geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

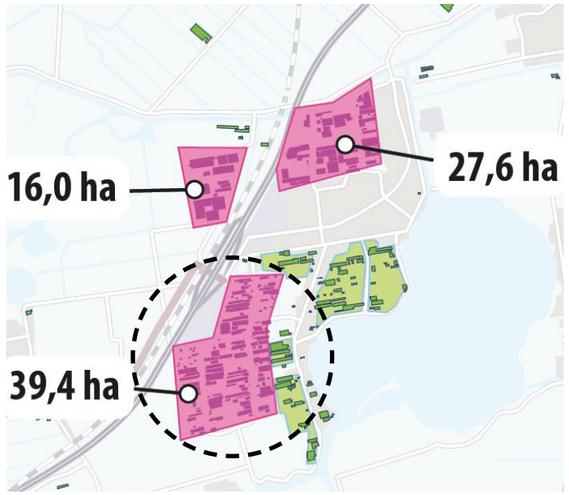
2. Kaders en uitgangspunten van de opdracht
a. Onderzoekgebied





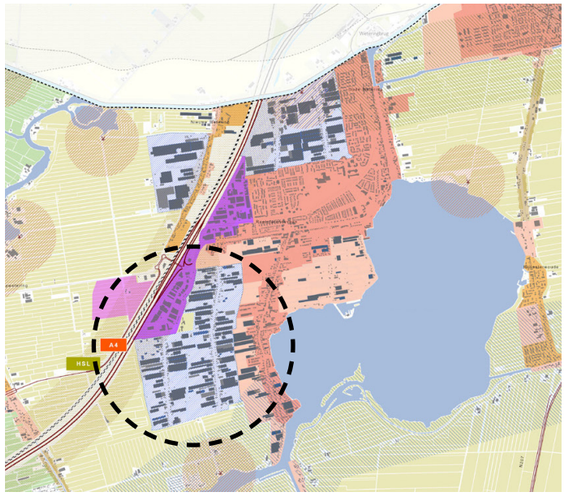
Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland
Vastgesteld door Provinciale Staten Aalsmeer d.d. 07 augustus 2021

Het glastuinbouwgebied Geestweg en Floraweg is een van de oudste glastuinbouwgebieden in Kaag en Braassem en is aangewezen als Greenport-gebied. Met de Omgevingsverordening biedt de provincie Zuid-Holland in Greenport-gebieden ruimte voor grootschalige geconcentreerde glastuinbouw.



Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025
Vastgesteld door Stuurgroep Greenport Aalsmeer d.d. 12 februari 2015

Het glastuinbouwgebied is in de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025 aangeduid als kleinschalig glastuinbouwgebied (cat. 2). Het gebied heeft een omvang van circa 135 hectare met een netto teeltareaal van circa 39,4 hectare.



Omgevingsvisie Kaag en Braassem
Vastgesteld d.d. 26 oktober 2020

De Omgevingsvisie gaat in op zaken als recreatie, natuur, onderwijs, mobiliteit, gezondheid, wonen, landbouw, economie en duurzaamheid. In deze visie worden de fysieke leefomgeving en het sociale domein met aan elkaar verbonden.



Bestemmingsplan ‘Geestweg en Floraweg’
Vastgesteld door gemeenteraad Kaag en Braassem d.d. 13 mei 2013

Het glastuinbouwgebied karakteriseert zich door de lintbebouwing met daarachter gelegen de bedrijven. Er vindt ook relatief veel buitenteelt plaats. Het bestemmingsplan voorziet in ruimte voor grootschalige geconcentreerde glastuinbouw.

Voorgeschiedenis
In 2020 is er voor de Geestweg en Floraweg door de gemeente Kaag en Braassem een gebiedsinventarisatie verricht. De inventarisatie geeft het beeld van een gemengd gebied met - naast oorspronkelijke akkers met bedrijfswoningen - ook hobbymatig gebruik van akkers, burgerwoningen en andersoortige bedrijven dan glastuinbouw.

In 2021 heeft naar aanleiding van de inventarisatie een participatieavond plaatsgevonden waarbij er verschillende visies door de bewoners en gebruikers in het gebied zijn geopperd. Op basis van de inspraak door de bewoners, gebruikers en ondernemers zijn 7 visies geformuleerd. De visie die het meest dicht bij de wensen van betrokkenen is gelegen bij het huidige gebruik van het gebied, maar is verder nooit uitgevoerd.

Inhoudelijke uitgangspunten ontwerpend onderzoek
Raadsakkoord
In de raadsvergadering van 30 mei 2022 is het raadsakkoord 'Samen bouwen aan de toekomst van onze dorpen' vastgesteld door de gemeenteraad van Kaag en Braassem. Aan het college is de volgende opdracht gegeven:

- Gebruikers van het gebied faciliteren bij het ontwikkelen van een visie voor de Geestweg en Floraweg.
- In gesprek met de Greenport Aalsmeer en de provincie gaan en inzetten op een herziening van het bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg' omdat deze meer dan 10 jaar oud is en deze niet voldoet aan de kaders vanuit de provinciale Omgevingsverordening. Rekening houden met de input van de gebruikers om antwoord te geven op maatschappelijke en ruimtelijke uitdagingen die er spelen. Zoals bv. de realisatie van woningbouw en eventueel ontwikkeling van bedrijven en/of recreatie waar de ontsluiting dit toelaat.

Uitvoeringsprogramma
Het college van B&W van Kaag en Braassem heeft een Uitvoeringsprogramma opgesteld:

- Onderzoek uitvoeren naar karakteristiek en toekomstperspectief van de vier duurzame tuinbouwgebieden: een voorbereidende stap is het onderzoeken van het duurzaam karakter van de glastuinbouw in overleg met de Greenport Aalsmeer.
- Een gebiedsproces faciliteren met inwoners en bedrijven in het gebied Geestweg en Floraweg om de toekomst voor dit gebied te bepalen. De resultaten worden ingezet voor het overleg met provincie over de ruimtelijke kaders voor dit gebied.

Uitgangspunten vastgesteld door het college op 20 december 2022
De te volgen stappen zoals deze zijn opgenomen in het raadsakkoord en het uitvoeringsprogramma om in gesprek te gaan met de ondernemers en inwoners in het gebied heeft voor een deel reeds plaatsgevonden. Op basis hiervan is dan ook voldoende input ontvangen om tot de navolgende uitgangspunten voor de Geestweg en Floraweg te komen:

1. Duurzame glastuinbouw als uitgangspunt. Bestaande glastuinbouwbedrijven mogen niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering en potentiële planologische uitbreidingsmogelijkheden.
2. Duurzame (glas)tuinbouw achter het lint dient. Het gebruik van het land en de opstallen achter het lint dient in de basis duurzame (glas)tuinbouw te zijn. In enkele gevallen is hier een uitzondering op mogelijk, zolang de activiteiten maar te relateren zijn aan de tuinbouw. Bv.: het telen van gewassen op hobbymatige basis, zorgboerderij. *Andersoortige opslag (zoals caravans, boten of bedrijfsmatig) of gebruik (zoals hobbymatige reparatie van voertuigen) binnen loodsen en kassen is expliciet uitgesloten.*
3. Meer gemengd gebied in het lint. Hier zijn er diverse vormen van gebruik. Bv.: bedrijven-aan-huis (zoals een kapsalon, een hondentrimsalon en een administratief bureau) en zelfstandige bedrijven (zoals een hovenier). Niet al deze bedrijven passen binnen de regels van het bestemmingsplan. Voorstel is andere functies toe te staan zolang het niet leidt tot een beperking van de activiteiten van de bestaande glastuinbouwbedrijven.
4. Het lint is geen rechte lijn. Het lint wordt bepaald door de positie van de bedrijfsbebouwing t.o.v. de (bedrijfs)woning met bijbehorende bouwwerken. Een bedrijf-aan-huis mag gevestigd zijn in een bijbehorend bouwwerk behorende bij de woning, maar niet in een (voormalige) bedrijfsloods of kas.
5. Afstand tot de weg. De voorgevel van een woning staat op een afstand van 10 tot 40 m tot de as van de weg. het realiseren van een woning in het tweede lint is onwenselijk. In bestaande situaties of indien er bijzondere omstandigheden zijn, kan hier gemotiveerd van worden afgeweken.
6. Omzetten bestaande bedrijfswoningen. Deze mogen omgezet worden naar een plattelandswoning, mits dit geen beperking oplevert van de tuinbouwactiviteiten van omliggende bedrijven op het achterliggende teeltgebied. In enkel geval kunnen bedrijfswoningen omgezet worden naar burgerwoning (bv. als de bedrijfswoning niet meer te relateren is aan een inrichting).
7. Nieuwe (bedrijfs- en burger)woningen. Deze mogen worden toegevoegd in het lint, mits dit geen beperking oplevert van de tuinbouwactiviteiten van omliggende bedrijven op het achterliggende teeltgebied.
8. Dagrecreatieve activiteiten. Deze zijn toegestaan als nevenfunctie van de teeltbedrijven en dienen tuinbouw gerelateerde activiteiten te zijn. Bv. theetuin, een moestuin of bootverhuur.
9. Kleinschalige detailhandel. Dit in de vorm van verkoop van op locatie geteelde goederen is mogelijk.
10. Omzetten bedrijfsbestemmingen. Het is wenselijk om deze zoveel mogelijk om te zetten naar teelt- of woonbestemmingen, w.o. ook het huisvesten van arbeidsmigranten.

PROVINCIE ZUID-HOLLAND

zorgt voor een goede ruimtelijke ordening op provinciaal niveau, binnen de nationale kaders.

GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM

zorgt voor een goede ruimtelijke ordening op gemeentelijk niveau, binnen de provinciale kaders.

SIERTEELTONDERNEMERS

en Stichting Platform Tuinbouw Veenstreek willen courante en toekomstbestendige glastuinbouwbedrijven die in geclusterde gebieden duurzaam kunnen ondernemen nabij de vestigingslocaties Aalsmeer, Naaldwijk en Rijnsburg.

OVERIGE ONDERNEMERS

Groeiende bedrijven
willen hun bedrijfsvoering uitbreiden en toekomstbestendig maken.

Blijvende bedrijven
willen hun bedrijfsvoering continueren en toekomstbestendig maken.

Stoppende bedrijven
willen hun bedrijfsvoering beëindigen en zo'n hoog mogelijke opbrengst halen uit de verkoop of verhuur van hun bedrijf en/of onroerend goed.

BEWONERS

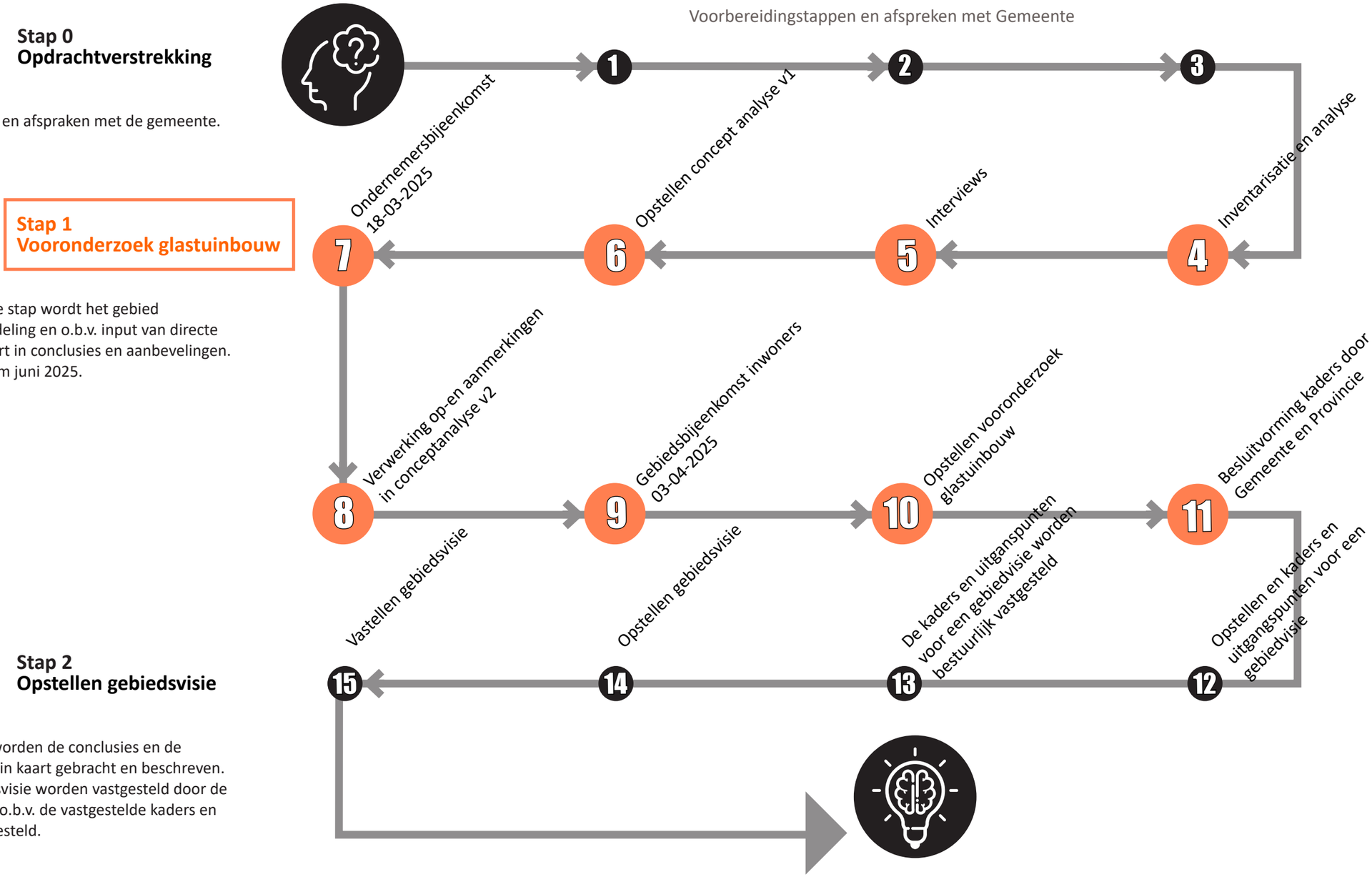
willen maximaal woongenot met zo min mogelijk overlast.

GREENPORT AALSMEER

biedt, door middel van een gebiedsgerichte aanpak met ondernemers en overheden, perspectief voor een toekomstbestendig glastuinbouwgebied, op basis waarvan overheden binnen de wettelijke kaders de juiste besluiten kunnen nemen.

3. Proces en aanpak

In het schema hiernaast is het stappenplan aangegeven om tot een nieuwe gebiedsvisie te komen. Hierbij zijn drie stappen te onderscheiden. Waarbij stap 0 en stap 1 onderdeel van dit rapport zijn.



Stap 0. Opdrachtverstrekking: Voorbereiding en afspraken met de gemeente.

Stap 1. Vooronderzoek glastuinbouw: In deze stap wordt het gebied geanalyseerd op basis van deskundige beoordeling en o.b.v. input van directe betrokkenen in en bij het gebied. Dit resulteert in conclusies en aanbevelingen. Stap 0 en stap 1 lopen van november 2024 t/m juni 2025.

Stap 2. Opstellen gebiedsvisie: In deze stap worden de conclusies en de aanbevelingen vanuit de deskundigen verder in kaart gebracht en beschreven. De kaders en uitgangspunten voor de gebiedsvisie worden vastgesteld door de gemeente en de Provincie. Vervolgens wordt o.b.v. de vastgestelde kaders en uitgangspunten de feitelijke gebiedsvisie opgesteld.

4. Huidige situatie
a. Het gebied in de context

Op de luchtfoto van het gebied is te zien dat de ruimtelijke kwaliteit nauw verbonden is met de landschappelijke inrichting. Deze wordt bepaald door de waterstructuur, de lintbebouwing, en de weidse polders. In het gebied is het water beeldbepalend.

Het gebied is goed ontsloten vanuit het noorden en vanuit het zuiden over de linten. Het landelijk-dorpse wonen is zichtbaar. Hierbij valt op dat de gebieden achter de bebouwing aan de linten, op veel plaatsen niet zichtbaar zijn. Er zijn weinig doorzichten.

De meeste ruimte in het gebied ligt aan de achterzijde van de kavels, nabij de doorgaande watergangen. Dit is goed te ervaren vanaf het water. Varende via de tulpenroute, zijn foto's genomen bij het passeren van de percelen. Daarop zijn de kassen van de glastuinbouw te zien, maar ook dat er een zeer divers grondgebruik is en dat de grootste delen van het gebied niet meer (efficiënt) voor glastuinbouw gebruikt worden. Gebieden liggen braak, zijn verwilderd, en/of hebben een andere (niet gebiedseigen) functionele invulling gekregen.



Concentratiegebied

Onderzoeksgebied

0 100 200 500m


Groenstrook als beschoeiing


Historie van de het kassengebied op de gevels geprojecteerd


Natuurlijke oevers


Wijd uitzicht naar de zuidelijke omgeving


Onbebouwde kavels aan de waterkant


Kassen tot aan de waterkant


Waterbassins en bijgebouwen tussen kassen en water


Vervallen kavel


De Tulpenroute als schilderij op de gevels


Particulier gebruik van de oevers achter het lint


Particulier water als “binnenhaven” tussen de kavels


Recreatiegebied ten zuiden van en buiten het onderzoeksgebied



Zuidelijke rand: vanaf de brug van de Aderweg richting het westen en richting het oosten





De Geestweg richting het noorden



De Aderweg richting het zuiden



Woningbouw aan de Floraweg



Voorbeeld kavelinrichting langs de linten met particulier groen



Voorbeeld kavelinrichting langs de linten met parkeren voor bedrijven



Voorbeeld kavelinrichting langs de linten met woonfunctie



Doorkijk naar het achtergebied tussen de woningen



Doorkijk naar het achtergebied geblokkeerd



Doorkijk naar het achtergebied geblokkeerd



Doorkijk naar het achtergebied tussen de kassen

5. Gebiedsanalyse
a. Historische ontwikkeling

Van oudsher was de regio vooral gericht op veeteelt en akkerbouw, maar door de vruchtbare grond en de gunstige ligging nabij waterwegen ontstond er ook een bloeiende tuinbouwsector. In de loop van de 20e eeuw groeide de glastuinbouw sterk, mede door technologische ontwikkelingen en de opkomst van verwarmde kassen. De regio specialiseerde zich in de teelt van groenten, bloemen en planten. Door schaalvergroting en veranderende marktomstandigheden zijn veel kleine kwekerijen in de afgelopen decennia verdwenen of opgegaan in grotere bedrijven. Dat heeft invloed gehad op de waterstructuur waarin kleine sloten zijn verdwenen, verplaatst en/of samengevoegd.



1870: verkaveling met smalle en lange kavels



1940: eerste deel van A4 aangelegd



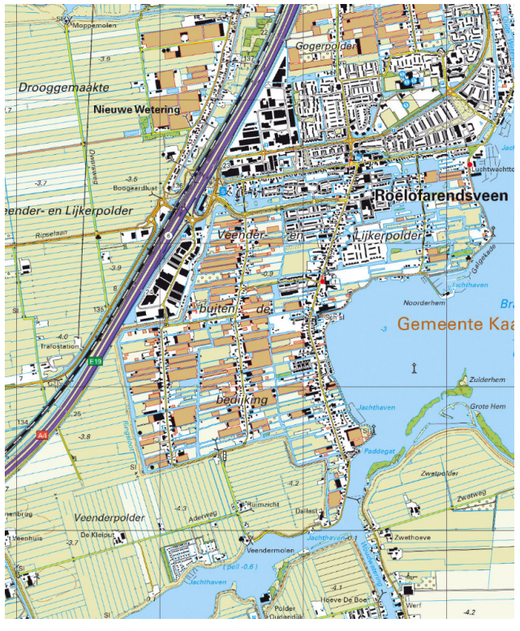
1950: groenstructuren verdwijnen



1990: A4 volledig aangelegd, groei van het dorp, waterstructuur fors aangepast



2000: doorontwikkeling van woon- en werkgebieden



2023: uitbreiding woongebieden

Op de afbeelding hiernaast is de context van het gebied weergegeven.
Het gebied wordt ontsloten vanuit de noord- en zuidzijde over de linten. En uit het oosten bij de Kerkweg. Rondom het gebied bevinden zich veel recreatieve voorzieningen, die vaak water gerelateerd zijn. In het noorden is een waterrijk gebied, met het Braassemermeer en de laaggelegen polder. Aan deze kant is sprake van een natuurlijk gebied, met daaraan recreatie en toerisme gekoppeld. Langs het Braassemermeer zijn ook functies die kenmerkend zijn voor de historie en ontwikkeling van het gebied, zoals de visrokerij, de aspergekwekerij etc.

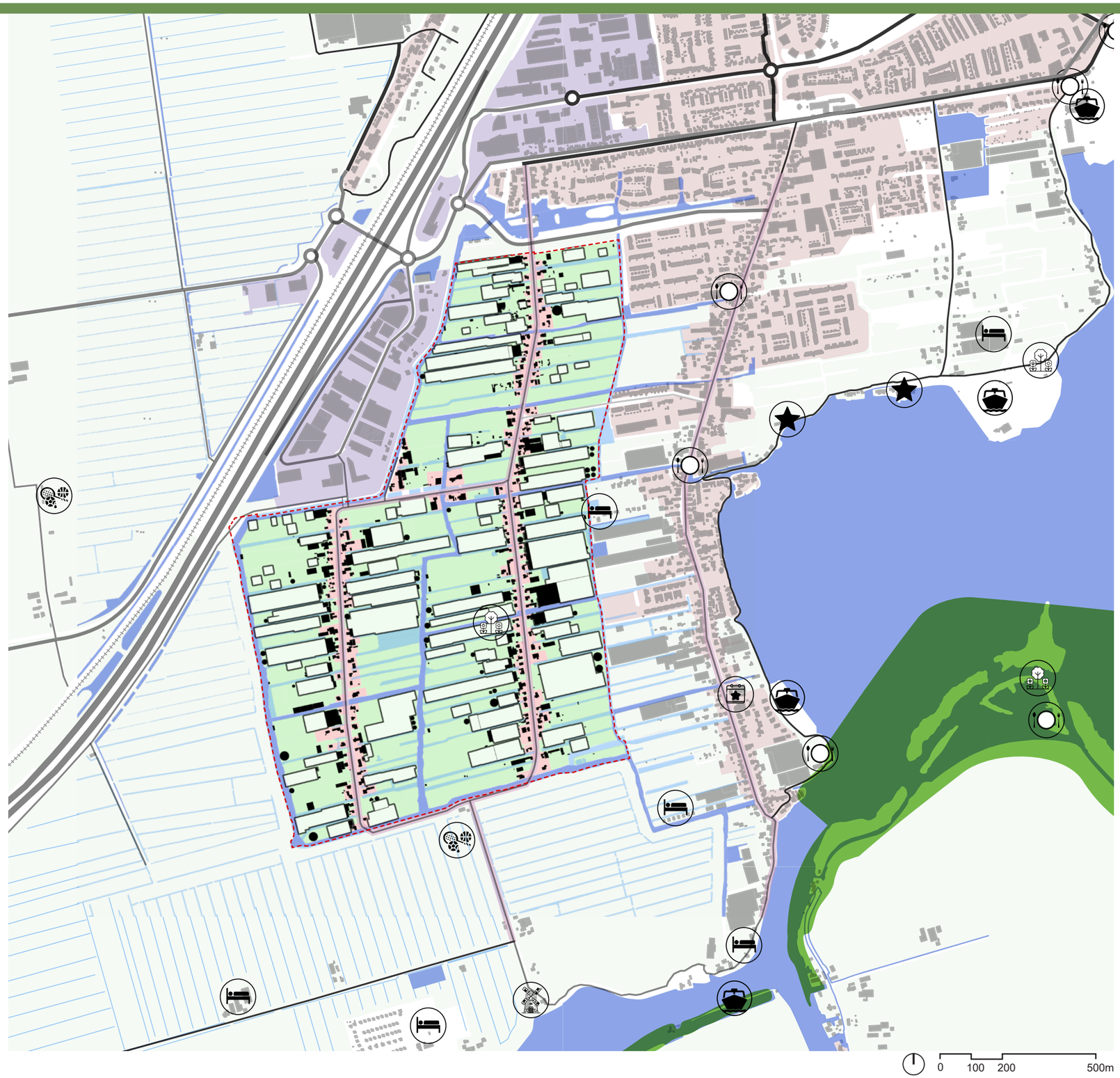


- ↔ veerpont/brug
- evenementenlocatie/dienst
- verblijfsaccomodatie
- horeca & restaurant
- oud ambacht (bv. visrokerij/asperges)
- jachthaven/watersport
- sport
- recreatiegebied/volkstuinen
- Natuur Netwerk Nederland gebied
- dijk snelweg
- (historische) bomenstructuren
- particulier groen
- (agrarisch) groen uit de omgeving
- hoofdwaterstructuren

5. Gebiedsanalyse
c. Grondgebruik

Op de kaart hiernaast zijn de functies in het gebied, zoals op dit moment aanwezig, aangegeven en beschreven in de legenda. Daarbij is de bebouwing aangegeven op de percelen. Achter de lintbebouwing zijn de percelen aangegeven met indien aanwezig daarop aangeven glastuinbouw- en bedrijfsgebouwen.

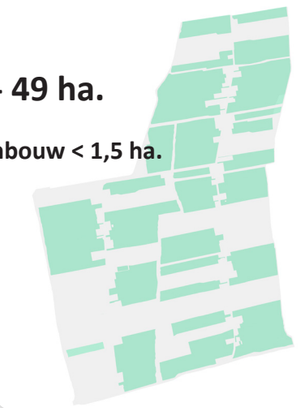
- onderzoeksgebied
- wonen
- bedrijventerrein
- glastuinbouw
- Natuur Netwerk Nederland
- bebouwing
- opstanden glastuinbouwbedrijven
- (woon- en werk)linten
- verblijfsaccommodatie
- jachthaven
- molen
- volkstuinen
- horeca & restaurant
- sport
- evenementenlocatie/dienst
- oud ambacht (bv. visrokerij/asperges)



De aangegeven percentages zijn gebaseerd op het totale onderzoeksgebied van ca. 135 hectare.

36% - 49 ha.

glastuinbouw < 1,5 ha.



24% - 32 ha.

glastuinbouw 1,5 - 2,5 ha.



2% - 3 ha.

glastuinbouw > 2,5 ha.



15% - 20 ha.

overig grondgebruik

9% - 12 ha.

wonen



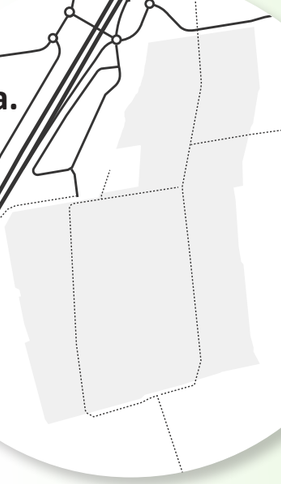
6% - 8 ha.

water



8% - 11 ha.

infrastructuur



5. Gebiedsanalyse
d. Bestemmingsplan

Op de kaart hiernaast zijn de functies in het gebied weergegeven, in relatie tot het beschreven grondgebruik in het vigerende bestemmingsplan. Zo zijn voornamelijk agrarische gronden aanwezig en een enkele plek met industrie. Wonen vindt plaats in het woonlint, waar burgerwoningen, bedrijfswoningen en plattelandswoningen worden onderscheiden. Ook is aangegeven waar kavels zijn samengevoegd.



- concentratiegebied
- onderzoeksgebied
- water - openbaar
- sloten - uitgeefbaar
- wegen
- (burgers)woningen
- plattelandswoningen
- WRO-zone
- agrarisch
- samengevoedge kavels - agrarisch
- industrie
- detailhandel

0 100 200 500m

5. Gebiedsanalyse
e. (Glas)tuinbouw functies

Op de kaart hiernaast wordt inzicht gegeven in de grootte van de huidige kavels waarop agrarische bedrijfsvoering mogelijk is. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen: kavels kleiner dan 1.5 hectare, kavels tussen 1.5 hectare en 2.5 hectare en kavels groter dan 2.5 hectare. Wanneer er sprake is van samengevoegde kavels, is dat ook aangegeven.



- grens onderzoeksgebied
- kavels kleiner dan 1,5 ha
- kavels tussen 1,5 - 2,5 ha
- kavels groter dan 2,5 ha
- samengevoegde kavels

5. Gebiedsanalyse
f. Bebouwingskorrelgrootte

Binnen het gebied is een duidelijk onderscheid zichtbaar in de schaal van de bebouwing. De kaart hiernaast toont dat. De bebouwing in de linten heeft een kleine korrelgrootte, met ruimte daaromheen. Achter op de kavels bevinden zich de grootkorrelige kassen van glastuinbouwbedrijven. Vaak nabij de kassen, veelal achter de woningen in het lint (een enkele keer ernaast), zijn er bedrijfspanden die in korrelgrootte de overgang vormen.



grens onderzoeksgebied

kassen

bedrijfsruimte en overige bebouwing

woningen en bijgebouwen

0 100 200 500m

5. Gebiedsanalyse
g. Woningen

In de linten bevinden zich drie soorten woningen. Deze woningen hebben een eigen definitie en andere rechten ten opzichte van omliggende andere functies, zoals de glastuinbouwbedrijven. Bedrijfswoningen kunnen, binnen de planologische voorwaarden, worden omgezet naar een burgerwoning of een plattelandswoning. Hieronder wordt een beschrijving gegeven van de woningen.

<u>Burgerwoningen</u>
Deze hebben de bestemming wonen en zijn zodanig beschermd tegen geluid, geur, gevaar, stof en licht.

<u>Bedrijfswoningen</u>
Deze hebben de glastuinbouwbestemming en behoren tot de inrichting van het glastuinbouwbedrijf.

<u>Plattelandswoningen</u>
Dit zijn voormalige bedrijfswoningen die niet beschermd zijn ten opzichte van het bedrijf waartoe ze behoren, maar wel ten opzichte van omliggende bedrijven.



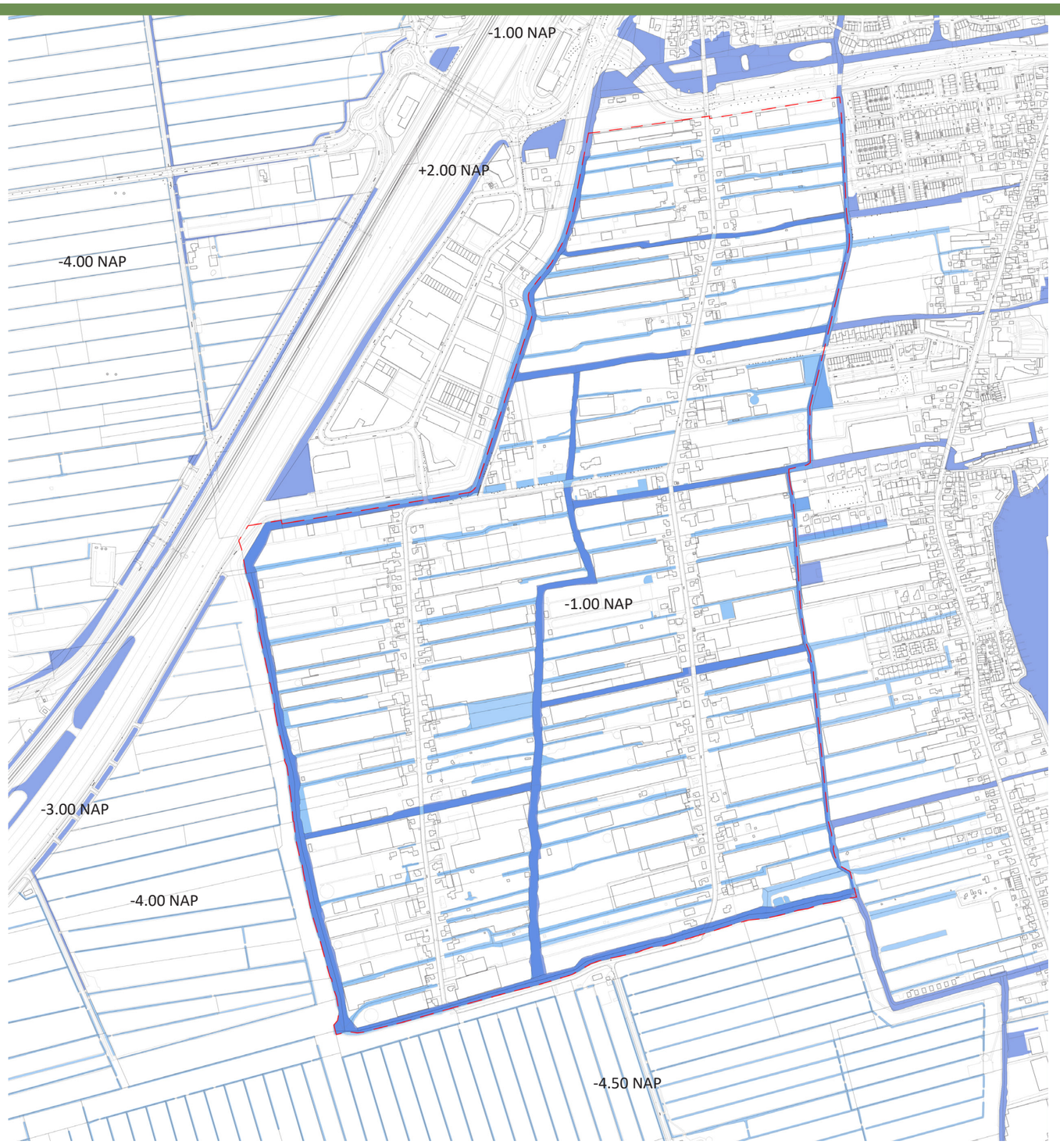
grens onderzoeksgebied

Omschrijving woningen	Aantal objecten	% t.o.v. aantal objecten	Oppervlakte percelen in m^2
Burgerwoningen	141	53	64.339
Bedrijfswoningen	111	42	50.985
Plattelandswoningen	12	5	6.070
Totaal	**264**	**100%**	**121.394**

0 100 200 500m

5. Gebiedsanalyse
h. Waterstructuur

Op de kaart zijn de watergangen door het gebied weergeven en met welke water in de omgeving deze in verbinding staan. In de noord-zuidrichting bevinden zich de hoofdwatergangen en meestal in oost-west richting de poldersloten. Sommige poldersloten zijn in de loop van de tijd verbreed. Andere poldersloten, die op deze kaart niet zijn aangeven, zijn in de loop van de tijd gedempt en onderdeel van de bedrijfskavels geworden.
Ook is met een andere kleur blauw aangegeven welke sloten als onderdeel van uitgeefbare kavels en welke sloten tot het openbare gebied behoren.



grens onderzoeksgebied

waterstructuur

sloten als onderdeel van kadastrale percelen

5. Gebiedsanalyse
i. Verkeerstructuur

Op de kaart hiernaast is de verkeersontsluiting voor gemotoriseerd verkeer aangegeven. De linten van de Geestweg en de Floraweg vormen samen een lusontsluiting. Vanuit het noorden is het mogelijk op de lus te komen via de Floraweg en via het Veenderveld, over het bedrijventerrein. Vanuit het zuiden via de Aderweg en vanuit het oosten via de iets noordelijker gelegen Kerkweg.
De Braassemdreef, het Noordeinde en het Zuideinde zijn doorgaande wegen rondom het gebied en de smalle Kerkweg vormt een verbindingsweg tussen het Noordeinde en het gebied.



6. Economische analyse
a. Beschrijving

Algemeen – Levenscyclus glastuinbouw
De mate van toekomstbestendigheid van een vastgoedobject wordt in z'n algemeenheid bepaald door een samenspel van gebied/locatie, gebruiker en object. Als deze drie elementen in overeenstemming met elkaar zijn, dan is er sprake van een toekomstbestendig vastgoedobject.

Op het moment dat een gebied of de locatie geschikt is en er een (potentiële) gebruiker is, maar het object niet voldoet, dan is renovatie en/of sloop-nieuwbouw aan de orde. Het object wordt dan weer in overeenstemming gebracht met de wensen van de gebruiker. Het kan ook voorkomen dat er een gebouw op een aantrekkelijke locatie staat, maar dat er geen gebruiker is. Dan is er sprake van leegstand.

Tot slot bestaat de situatie dat er een gebruiker is die in een gebouw zit op een niet geschikte locatie of in een niet geschikt gebied. Het gebruik kan dan voortduren totdat het huurcontract afloopt en/of de eigenaar-gebruiker gaat verplaatsen naar een wel toekomstbestendige locatie/gebied. In figuur 1 is dit weergegeven.

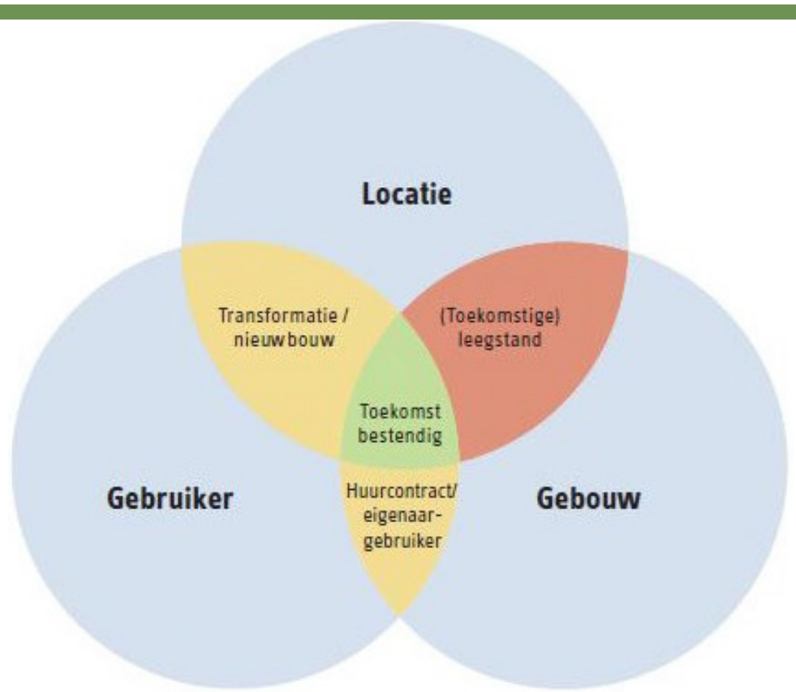
Bovenstaande is ook voor glastuinbouw van toepassing: als de drie elementen gebied/locatie, gebouw (kassen) en gebruiker in overeenstemming met elkaar zijn, dan is sprake van een toekomstbestendig glastuinbouwbedrijf/-gebied.

In de levenscyclus van een glastuinbouwbedrijf zijn drie fasen te onderscheiden:

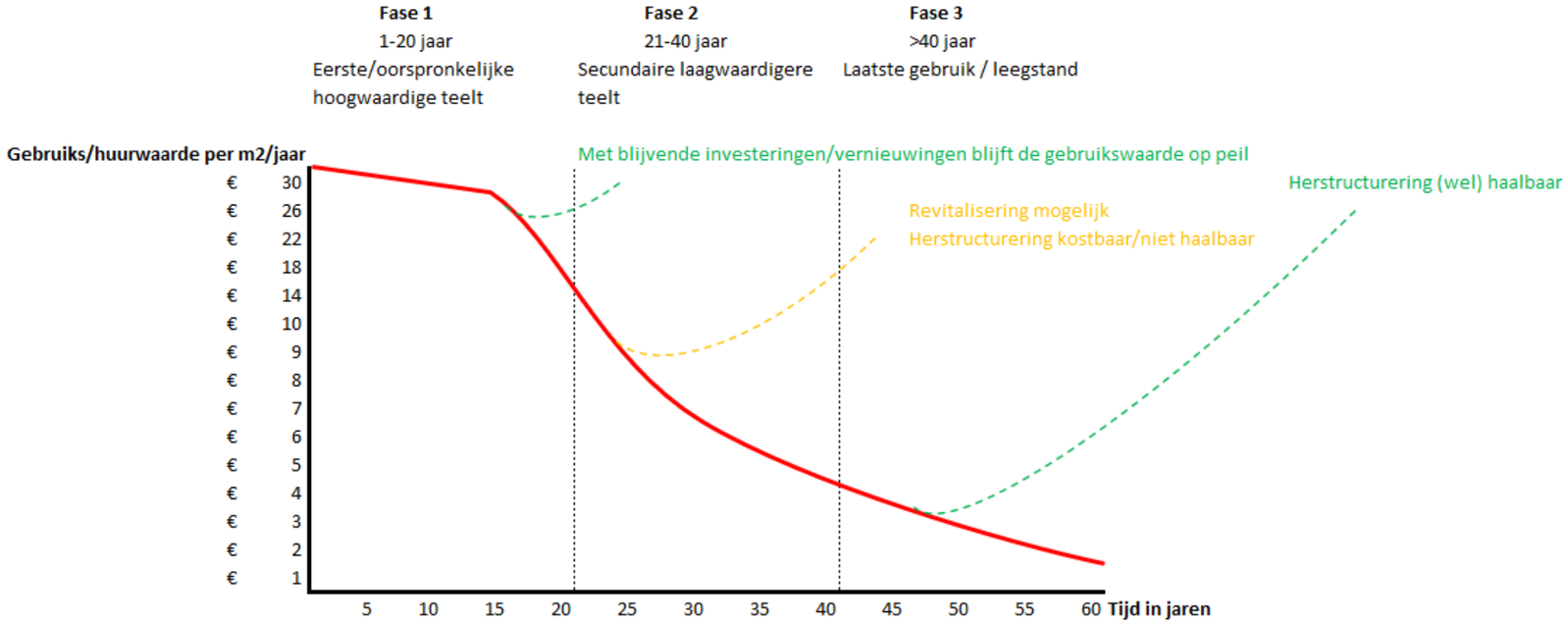
- **Fase 1**: de eerste levensfase. Het betreft nieuwbouwkassen die met een bepaald (teelt)doel zijn gebouwd. Afhankelijk van het type teelt betreft het een hogere of lagere investering per m². Dure elementen zijn een verwarmingsinstallatie met energievoorziening, belichtingsinstallatie, een (geautomatiseerd) teelt- en sorteersysteem op tafels en een tweede teeltlaag. Kassen die over al deze elementen beschikken vergen een aanvangsinvestering van circa € 500 tot € 600,- per m². Vaak worden in dergelijke kassen hoogwaardige producten geteeld met een hoge omzet per m². Na 10-15 jaar zijn aanvullende investeringen nodig om de kas 'state of art' te houden voor deze hoogwaardige teelt.

- **Fase 2**: de tweede levensfase. Op het moment dat investeringen na 15-20 jaar uitblijven, zijn de kassen na verloop van tijd niet langer geschikt/concurrerend voor de hoogwaardige teelt. Vaak worden deze kassen dan verhuurd of verkocht aan exploitanten die de kassen nog kunnen gebruiken voor laagwaardigere teelten die minder hoogwaardige kassen vereisen. Vaak betreft het onbelichte teelten met een (relatief) lage energiebehoefte. Veel oude rozenkassen in de Greenport Aalsmeer worden gebruikt voor de teelt van snijhortensia. Ook perkplanten, bepaalde soorten potplanten en de teelt van (groente)zaden doen het prima in een kas die 20 tot 40 jaar oud is. De gebruikswaarde/huurwaarde van de kas is nog hoog genoeg om een aantrekkelijk rendement te maken op de reeds economisch afgeschreven kas. Ook technisch kan de kas nog prima mee, mits voldoende onderhoud gepleegd wordt. Sommige kassen lenen zich goed voor revitalisering. Met een investering van € 100 tot € 200 per m² kan een kas van 20-25 jaar oud weer terugkomen in de eerste levensfase.

- **Fase 3**: de laatste levensfase. Na verloop van tijd wordt de kas technisch steeds slechter en economisch minder rendabel. Onderhoudskosten nemen toe en ook de energiekosten zijn hoog. Er komt een moment dat er niet langer een gebruiker/huurder te vinden is, waardoor ook leegstand optreedt. De gebruikswaarde/huurwaarde is dan dermate laag dat herstructurering door middel van sloop-nieuwbouw haalbaar wordt.



De toekomstbestendigheid van vastgoed wordt ontleend aan het samenspel van gebied/locatie, gebruiker en gebouw



Levenscyclus glastuinbouwbedrijf

6. Economische analyse
a. Beschrijving

Toetsingscriteria

Om te bepalen of een glastuinbouwgebied toekomstbestendig is, kan getoetst worden aan verschillende toetsingscriteria. De belangrijkste zijn:

1. **Planologie en handhaving**: Is er sprake van een beschermd glastuinbouwconcentratiegebied met een bestemmingsplan/omgevingsplan dat voorziet in de functie 'glastuinbouw'? In hoeverre is de functie en het gebruik zuiver? Zijn er bijvoorbeeld (veel) gebiedsvreemde functies bestemd of vergund? Dat maakt een gebied namelijk minder aantrekkelijk en geschikt voor herstructurering. Ook het aantal woonbestemmingen kan van invloed zijn op de mate waarin een gebied toekomstbestendig (te maken) is. Tot slot is handhaving belangrijk: in hoeverre is er sprake van oneigenlijk gebruik en wordt hier goed tegen gehandhaafd? Niet of nauwelijks handhaven schept namelijk een precedent voor anderen.

2. **Bodem**: de gesteldheid van de bodem is belangrijk. Is er sprake van grond met voldoende draagkracht om bouwwerken op te realiseren? Ook is van belang of de structuur van de grond het toelaat om, waar noodzakelijk, sloten te dempen om kavels samen te voegen. Dit blijkt bijvoorbeeld lastig te zijn bij slappe veengrond.

3. **Kavelstructuur en potentie herverkaveling**: de verkaveling is zeer belangrijk voor glastuinbouwbedrijven. Het gaat om rechthoekige percelen met passende lengte-breedte verhoudingen. Ook de totale omvang is belangrijk, vanwege de schaalvergroting in de sector. Met name voor groenteteelt zijn zeer grootschalige kavels nodig van 20 tot 100 hectare. In de sierteelt kan men – afhankelijk van het geteelde soort – ook toe met veel kleinere kavels, variërend van 20 hectare tot 3 hectare. Vanwege de schaalvergroting in de sector speelt ook mee in welke mate herstructurering praktisch uitvoerbaar is. Het aantal grondeigenaren, de benodigde fysieke aanpassingen voor herverkaveling en de kosten van deze fysieke aanpassingen bepalen voor een belangrijk deel de mate waarin herstructurering en herverkaveling mogelijk is.

4. **Bereikbaarheid en verkeersafwikkeling**: een toekomstbestendig glastuinbouwgebied heeft bij voorkeur een goede ligging ten opzichte van logistieke hubs (veilingen en luchthaven) en is bij voorkeur goed bereikbaar via Rijkswegen of provinciale wegen. Ook de gebiedsontsluiting is bij voorkeur breed opgezet, zodat twee vrachtwagens elkaar goed kunnen passeren.

5. **Energie en verduurzaming**: het is belangrijk om te weten wat de opgave t.a.v. energetische verduurzaming is. Een glastuinbouwgebied met een hoog energieverbruik duidt op veel economische activiteit en toegevoegde waarde, maar heeft ook een grote opgave in de verduurzaming. Een glastuinbouwgebied met een laag energieverbruik heeft een beperkte opgave in verduurzaming, maar duidt ook op een lagere economische activiteit en toegevoegde waarde. Als de potentie op verduurzaming in een energie-intensief gebied hoog is, dan is er toch sprake van een toekomstbestendig gebied. Twee zaken zijn hierbij van belang:
- Energie-infrastructuur: in welke mate is de juiste energie-infrastructuur aanwezig? Het gaat om de beschikbaarheid van een (hoge druk) gasnetwerk, elektriciteitsnetwerk met beschikbare transportcapaciteit voor afnemen én terugleveren, een warmtenet en een CO2-net.
- Potentie collectieve verduurzaming: in de meeste glastuinbouwgebieden is een (hoge druk) gasnetwerk en middenspanning-elektriciteitsnet wel aanwezig. Beschikbaarheid van contractcapaciteit voor afnemen en teruglevering is vanwege netcongestie een landelijk probleem geworden, waar alle industrieën mee te maken hebben. Een warmtenet en CO2-net zijn echter minder gebruikelijke infrastructuur. De potentie voor de ontwikkeling van deze kostbare collectieve infrastructuur zijn de omvang van (basislast van) de warmtebehoefte van een gebied, de geschiktheid van de bodem voor aardwarmte, de nabijheid en het vermogen van restwarmtebronnen en de collectieve CO2-behoefte van een gebied in relatie tot de afstand tot CO2-bronnen of het OCAP-netwerk.

6. **Marktdynamiek**: in tegenstelling tot bovenstaande vijf 'fysieke' elementen is de marktdynamiek een afgeleide. Marktdynamiek ontstaat als glastuinbouwbedrijven een 'goede boterham verdienen' en daardoor investeren in uitbreiding en modernisering.
- Ondernemerschap: de mate van ondernemerschap in een gebied is de belangrijkste indicator. Is er sprake van blijvers en groeiers? Of kent een gebied vooral stoppers en geen groeiers? Door de schaalvergroting neemt het aantal bedrijven af, maar de omvang (sterk) toe. Het feit dat er meer stoppers zijn dan groeiers, hoeft dus niet direct te betekenen dat het ondernemerschap niet op orde is.
- Investeringen: een andere belangrijke indicator is de mate waarin geïnvesteerd wordt door bedrijven in een gebied. Zijn er afgelopen 5 jaar veel investeringen in uitbreiding en modernisering, dan is dat een indicator dat het goed gaat met de bedrijven in het gebied. Zijn er al jaren geen investeringen meer geweest, dan zegt dat ook iets.
- Marktvraag: het is van belang om te kijken naar de marktvraag voor een gebied. Is een gebied alleen in trek bij lokaal gevestigde glastuinbouwbedrijven, of is het gebied ook aantrekkelijk voor de regionale of landelijke marktvraag van glastuinbouwbedrijven?
- Grondprijzen: ook de grondprijzen zijn een indicator van de marktdynamiek. De grondprijs is een afgeleide van de locatie, de functie en de mate waarin vestigingsplaatsfactoren op orde zijn. Als een bepaalde business op een bepaalde locatie veel waarde toevoegt, dan resulteert dit in hoge transactieprijzen voor grond. Is een locatie voor een beperktere doelgroep geschikt of zijn er veel kosten mee gemoeid om een locatie geschikt te maken, dan resulteert dit in lagere transactieprijzen voor grond. In de praktijk komt het nogal eens voor dat er een groot verschil zit in de grondprijzen die gevraagd worden versus de grondprijzen die betaald worden (de transacties). In dat geval komen transacties niet tot stand omdat de verwachtingswaarde hoger is dan de marktwaarde. Dit kan mede komen door speculatie. De mate waarin grondprijzen voor aanbod en transacties in balans zijn is een indicator voor de toekomstbestendigheid van een gebied.

7. **Overige aspecten**: er zijn nog diverse toetsingscriteria denkbaar die de mate van toekomstbestendigheid van een glastuinbouwgebied in meer of mindere mate bepalen of beïnvloeden. Beschikbaarheid van water is bijvoorbeeld een belangrijk aspect, maar omdat het in Nederland over het algemeen voldoende regent en glastuinbouwbedrijven het regenwater over het algemeen opvangen is dit criterium eigenlijk overal op orde. Het zelfde geldt voor het klimaat: juist in West-Nederland is er relatief veel zonlicht en een mild klimaat met relatief koele zomers en relatief milde winters. Door klimaatverandering wordt het weer — wateropslag toeneemt. Te meer ook omdat brijnlozing door osmose-installaties verboden wordt. Ook aspecten als de waterkwaliteit (Kader richtlijn water) of de vruchtbaarheid van de bodem voor buitenteelten zijn aspecten die een gebied in meer of mindere mate aantrekkelijk kunnen maken voor teelten. Tot slot kunnen er cultuurhistorische elementen zijn die een gebied in meer of mindere mate aantrekkelijk maken.

In bijlage 1 is een overzicht weergegeven van de bovenstaande beschreven toetsingscriteria. Deze toetsingscriteria zijn geen exacte wetenschap. Het is ook niet mogelijk om wegingsfactoren toe te kennen aan de toetsingscriteria, waardoor aan een gebied een score toebedeeld kan worden. Dit komt omdat voor verschillende teelten verschillende criteria in meer of mindere mate belangrijk zijn. Het is echter wel zo dat als veel van de indicatoren op rood staan, de spoeling van glastuinbouwbedrijven voor wie een gebied geschikt is om toekomstbestendig te ondernemen dun wordt.

6. Economische analyse
a. Beschrijving

Analyse Flora- en Geestweg
In bijlage 2 is het gebied Flora- en Geestweg getoetst aan de in bijlage 1 weergegeven toetsingscriteria. Onderstaand is een samenvatting op hoofdlijnen weergegeven. In bijlage 3 is voor het gebied De Baan en Sotaweg een zelfde toetsing weergeven als voor de Flora- en Geestweg. Hieruit blijkt dat het gebied De Baan en Sotaweg op een aantal criteria substantieel beter scoort dan de Flora- en Geestweg.

Op basis van de uitgevoerde analyse is de conclusie dat het gebied Flora- en Geestweg niet toekomstbestendig is en ook niet te maken is. De voornaamste reden hiervoor is de slechte bodemgesteldheid, waardoor herverkaveling mede niet uitvoerbaar is. Het gebied kan de slag naar schaalvergroting en verduurzaming niet maken en dat is terug te zien in de marktdynamiek.
Het ontbreekt, op enkele bedrijven na, aan sterke groeiers die investeren in modernisering en uitbreiding. Ook is er nauwelijks tot geen marktvraag van buiten het gebied. Veel bedrijven zijn al gestopt of hebben hun bedrijfsvoering afgebouwd naar een niveau waaruit geen volwaardig inkomen gegenereerd kan worden. Uit de interviews blijkt dat de komende 2 tot 10 jaar nog eens een groot aantal bedrijven zal stoppen, mede vanwege een gebrek aan bedrijfsopvolging en perspectief.

In het gebied zit echter nog wel een aantal toekomstbestendige bedrijven. Als het gebied komende jaren een andere functie krijgt, zullen deze bedrijven in staat gesteld moeten worden om hun bedrijfsvoering te verplaatsen naar glastuinbouwgebieden die wel toekomstbestendig zijn of toekomstbestendig gemaakt kunnen worden. Dat kan binnen de gemeente Kaag en Braassem, maar ook elders in de regio/Greenport Aalsmeer.

Toetsingscriterium		Score	Toelichting
1.	Planologie en handhaving	**0**	De Omgevingsverordening en het bestemmingsplan zijn in theorie op orde. In de praktijk zijn er in het gebied veel gebiedsvreemde functies waar al jaren niet op wordt gehandhaafd.
2.	Bodem	**- -**	Veel erosie en inklinking. Brede sloten tussen kavels maken demping lastig. De bodem/veengrond is wel vruchtbaar.
3.	Kavelstructuur en potentie herverkaveling	**- -**	Kleine en smalle kavels. Bodemstructuur, versnipperd eigendom en speculatie maken herverkaveling niet uitvoerbaar.
4.	Bereikbaarheid en verkeersafwikkeling	**+**	Prima bereikbaarheid, maar wel via een dorpslint. Wel enkele knelpunten: bij de volkstuinen en bij de school.
5.	Energie en verduurzaming	**-**	Lage energiebehoefte, maar ook geen potentieel voor (collectieve) verduurzaming. Beperkte capaciteit elektriciteitsnet. Gebrek aan investeringskracht.
6.	Marktdynamiek	**- -**	Nauwelijks marktvraag en nauwelijks aanbod: speculatie. Nagenoeg geen sterke groeiers, veel gestopte ondernemers en veel stoppers komende 2 tot 10 jaar.

1. Drie casussen

Als onderdeel van de economische analyse is de haalbaarheid van drie potentiële herontwikkelingscasussen onderzocht. Deze casussen zijn willekeurig geselecteerd, maar kennen wel een ‘logische’ scope vanuit markteconomisch denken. Het betreft de volgende casussen:

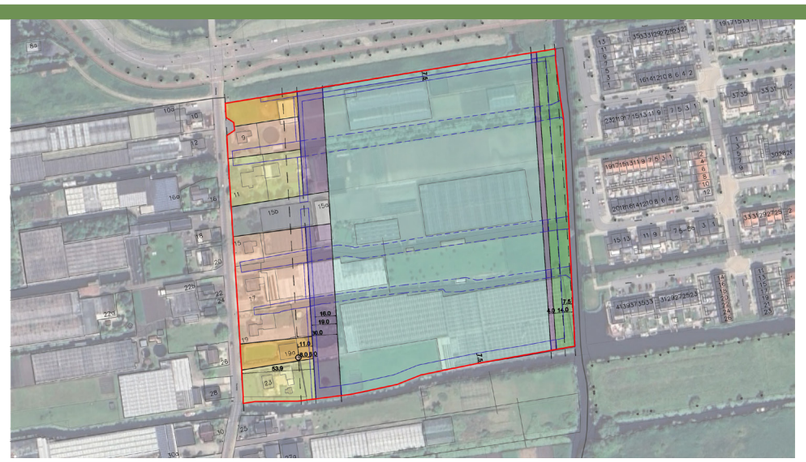
1. Floraweg 9-23
2. Floraweg 61-75
3. Geestweg 3-15

Het doel van het onderzoeken van de haalbaarheid van deze casussen is om een beeld te krijgen bij de financiële haalbaarheid van herverkaveling van glastuinbouwkavels. Grondeigenaren of glastuinbouwbedrijven op de genoemde adressen zijn op generlei wijze betrokken bij de selectie van casussen en de opgestelde berekeningen. Het prijspeil van de getoonde kengetallen is 1 januari 2025.

2. Algemene uitgangspunten

Voor iedere casus zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- Minimaal 30 meter afstand tussen een woonbestemming van een burgerwoning en het bouwvlak van een kas. Deze zone betreft een milieuzone/functionele zone;
- Binnen een milieuzone/functionele zone (buiten het bouwvlak van de kas) kunnen wel ondersteunende voorzieningen zoals parkeren en waterbassins worden gerealiseerd, maar geen gebouwen/gebouwen geen gebouw zijnde zoals watersilo’s of warmtebuffertanks;
- Gedempte watergangen worden 1 op 1 gecompenseerd met vervangende oppervlaktewater;
- Er vindt een watercompensatie plaats van 14% van de toegenomen verhardingen ten opzichte van de huidige situatie. Dit geldt alleen voor bedrijfsgebouwen en terreinverhardingen, niet voor kassen (omdat water op kassen wordt opgevangen);
- Na herverkaveling krijg een glastuinbouwbedrijf één inrit door het lint heen;
- Bedrijfswoningen worden niet verworven, maar door de huidige eigenaren omgezet naar burgerwoningen. Dit valt buiten de grondexploitatie;
- Vrijkomende bouwkoppen in het lint worden ingevuld met kavels voor vrijstaande woningen. De verkoopopbrengst van deze woningbouwkavels komt ten goede aan de grondexploitatie.
- Voor iedere vrijstaande woningbouwkavel die wordt toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie wordt een exploitatiebijdrage van € 11.400 excl. BTW



Zonering casus 1



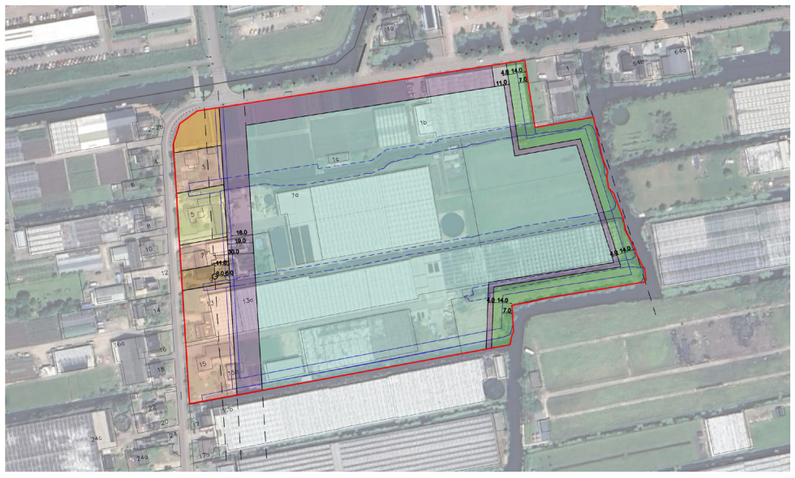
Herverkaveling casus 1



Zonering casus 2



Herverkaveling casus 2



Zonering casus 3



Herverkaveling casus 3

3. Uitgangspunten kosten indicatieve grondexploitatie casussen
Voor de businesscase berekeningen zijn de volgende uitgangspunten gebruikt:

3.1 Grondverwerving
Grondverwerving glastuinbouwgrond inclusief opstallen: € 30,- per m².
Makelaarskosten, notariskosten, kadasterkosten: 4% van de verwervingskosten
- Overdrachtsbelasting agrarische grond: 0% (landbouwvrijstelling)

3.2 Sloop- en saneringskosten
Alle toegepaste kengetallen voor sloop- en saneringskosten zijn exclusief BTW, exclusief 15% Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU) en exclusief 10% onvoorzien.
- Stelpost bodemsanering: 1,50 per m²
- Sloopkosten kas: € 1,50 per m²
- Sloopkosten schuurruimte: € 15 per m²
- Sloopkosten watersilo: € 1.000 per stuk
- Sloopkosten waterbassin: € 2,50 per m²

3.3 Bouw- en woonrijp maken
De kosten voor bouw- en woonrijp maken in het gebied wijken op een aantal punten (sterk) af van reguliere kengetallen voor het bouw- en woonrijp maken van glastuinbouwkavels. In onderstaand overzicht is dit weergegeven. Alle toegepaste kengetallen voor bouw- en woonrijp maken zijn exclusief BTW, exclusief 15% Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU) en exclusief 10% onvoorzien.

Activiteit	Toelichting	NORMAAL	FLORA- EN GEESTWEG	VERSCHIL
		Indicatieve kosten excl. BTW, 15% VTU en 10% onvoorzien	Indicatieve kosten bij Flora- en Geestweg excl. BTW, 15% VTU en 10% onvoorzien	Indicatieve kosten excl. BTW, 15% VTU en 10% onvoorzien
Graven nieuwe watergang	Standaard profiel, talud 1:2	€ 25 per m2	€ 25 per m2	€ 0 per m2
Sloot uitbaggeren	Breedte watergang tot 4 meter, goed bereikbaar met kraan, bagger op de kant	€ 10 per m2	€ 10 per m2	€ 0 per m2
Sloot uitbaggeren + afvoer vervuilde bagger	Breedte watergang tot 4 meter, goed bereikbaar met kraan, 0,5 m3 vervuilde bagger per m2 afvoeren naar Slufter	€ Niet van toepassing	€ 45-55 per m2	-/- € 50 per m2
Dichten watergang	Gebruik maken van grond uit nieuw te graven watergang	€ 10 per m2	€ 10 per m2	€ 0 per m2
Dichten watergang incl. aanvoer grond/zand, opnieuw opbouwen incl. verdichten	Gemiddeld 2m3 per m2 aanvoeren	€ 35 per m2	€ 42,50 per m2	-/- € 7,50 per m2
Grondwerk uitvlakken totale kavel	Over alle meters van de glastuinbouwkavel	€ 2,50 per m2	€ 3,50 per m2	-/- € 1 per m2
Aanleg beschoeiing*	Hardhout, palen 4,5 meter, 70cm h.o.h, met dekplank en gording, inclusief aanvullen grond*	€ 225 per m1	€ 225 per m1	€ 0 per m1

De levensduur van een hardhouten beschoeiing is normaliter circa 20 jaar. Bij Flora- en Geestweg is het 5 tot 10 jaar als gevolg van erosie en aanwezigheid van de rivierkreeft.

Een aantal algemene kengetallen zijn ook toegepast:
- Stelpost opruimen en verleggen kabels en leidingen: € 50.000 per casus
- Aanleg toegangsweg entree glastuinbouwkavel: € 80 per m²
- Aansluitkosten nieuw te ontwikkelen woningbouwkavel: € 10.000 per kavel
- Exploitatiebijdrage nieuw te ontwikkelen woningbouwkavel t.b.v. compensatie sociale woningbouw: € 11.400 per kavel

3.4 Honoraria slopen, bouw- en woonrijp maken
Alle toegepaste kengetallen voor honoraria zijn exclusief BTW en exclusief 10% onvoorzien.
- Stelpost planontwikkeling en directievoering: € 100.000 per casus
- Diverse (ruimtelijke) onderzoeken: € 50.000 per casus
- Voorbereiding, Toelicht en Uitvoering: 15% over sloop- en saneringskosten en kosten bouw- en woonrijp maken
- Vergunningen: € 50.000 per casus
- Leges: € 50.000 per casus

3.5 Overige kosten
Overige kosten die onderdeel zijn van de indicatieve grondexploitaties van de casussen zijn:
- Onvoorzien: 10% over de sloop- en saneringskosten, de kosten bouw- en woonrijp maken en de honoraria
- Rente: 1 jaar tegen 5% over de verwervingskosten, de sloop- en saneringskosten, de kosten bouw- en woonrijp maken en de honoraria

4. Uitgangspunten opbrengsten indicatieve grondexploitatie casussen
Alle opbrengsten zijn exclusief BTW:
- Verkoop courante en geherinrichte glastuinbouwkavel: € 40,- per m²
- Verkoop van woningbouwkavel voor vrijstaande woning: € 450 per m²

5. Resultaat indicatieve grondexploitatie casussen
De indicatieve grondexploitaties zijn dusdanig opgezet dat het resultaat € 0,- is. De verkoopprijs per m2 van de courante en geherinrichte glastuinbouwkavel is als variabele gebruikt om de indicatieve grondexploitatie op € 0,- te laten uitkomen.

Casus	Oppervlakte glastuinbouw-kavel Flora- en Geestweg in m2	Grondprijs heringerichte glastuinbouwkavel Flora- en Geestweg per m2 excl. BTW	Marktconforme grondprijs heringerichte glastuinbouwkavel per m2 excl. BTW	Verschil per m2/ oordeel
1. Floraweg 9-23	41.799	€ 64,00	€ 40,-	-/- € 24,00. Niet haalbaar
2. Floraweg 61-75	39.185	€ 29,82	€ 40,-	+/+ € 10,18. Haalbaar
3. Geestweg 3-15	52.005	€ 58,68	€ 40,-	-/- € 18,68-. Niet haalbaar

Het resultaat van de drie doorgerekende grondexploitatie casussen is dat casus 1 en 3 niet haalbaar zijn en casus 2 wel haalbaar is. Casus 1 en 3 zijn echter het meest representatief voor het hele gebied. De redenen dat casus 2 wel haalbaar is (en andere casussen niet) zijn:
- Het betreft 4 percelen met slechts 2 grondeigenaren, waardoor deze casus relatief eenvoudig is ten opzichte van andere casussen.
- De te verwerven percelen hebben verouderde en volledig afgeschreven glastuinbouwopstallen die geen/nauwelijks waarde meer vertegenwoordigen, waardoor er geen/nauwelijks kapitaalvernietiging optreedt. In veel andere casussen is wel sprake van enige kapitaalvernietiging.
- Er worden 3 woningbouwkavels gecreëerd, die zorgen voor substantieel hogere opbrengsten dan de andere casussen waar slechts 1 of 2 woningbouwkavels in het lint toegevoegd kunnen worden.
- Naar verhouding hoeft er relatief weinig water uitgegraven en gedempt te worden, waardoor de kosten bouw- en woonrijp maken lager uitvallen dan in andere casussen.

Casus 2 is een van de weinige plekken – zo niet de enige casus – waar herverkaveling van een glastuinbouwkavel haalbaar en uitvoerbaar zou kunnen zijn binnen het gebied Flora- en Geestweg.

6. Bouwkosten nieuwbouw glastuinbouwbedrijf
De bouwkosten voor de nieuwbouw van een glastuinbouwbedrijf in het gebied Flora- en Geestweg liggen substantieel hoger dan elders in de Greenport Aalsmeer of elders in West-Nederland. Dit heeft vooral te maken met de kosten voor de fundering. Zowel de kas als de bedrijfsruimte zullen onderheid moeten worden, terwijl dat normaliter niet nodig is. Op verschillende plekken is onderheien van een bedrijfsruimte wel nodig, maar dat zijn in verhouding kleinere oppervlakten dan de kas. Ook voor terreinverhardingen dienen in het gebied Flora- en Geestweg extra constructieve maatregelen getroffen te worden om verzakkingen te voorkomen. Op een nieuwbouw project bedragen deze extra funderingskosten al snel 1 tot meerdere miljoenen. Ook bij een haalbare grondexploitatie zoals in het geval van casus 2 zal het totaalplaatje inclusief de stichtingskosten voor nieuwbouw van een kas in andere gebieden beter uitpakken dan voor dezelfde kas in het gebied Flora- en Geestweg.

7. Jaarlijkse onderhoudskosten
Tot slot zijn de jaarlijkse onderhoudskosten van (glas)tuinbouwkavels in het gebied Flora- en Geestweg zijn substantieel hoger dan van glastuinbouwkavels elders in de Greenport Aalsmeer of elders in West-Nederland. Reden hiervoor is de erosie en inklinking van de (slappe) veengrond. Deze erosie en inklinking zorgen ervoor dat:
- Door inklinking dient er iedere 2 tot 3 jaar grond aangebracht te worden op en rond het perceel en in de kas (in het geval van teelt in de open grond);
- Inklinking zorgt ervoor dat machines en tafelsystemen periodiek opnieuw afgesteld moeten worden, zodat ze waterpas blijven staan;
- Iedere 5 tot 10 jaar is vervanging van de beschoeiing noodzakelijk als gevolg van erosie en aanwezigheid van de rivierkreeft.

8. Voordelen van de veengrond
Tegenover de jaarlijkse hogere onderhoudskosten staat dat de veengrond zeer vruchtbaar is. Dit levert een relatief hoge productie per m² op. Door droogbemaling van deze veengrond komt CO2 vrij, dat de groei van de planten in de kas bevordert. Dit kan het glastuinbouwbedrijf mogelijk kosten besparen voor de aanvoer van externe CO2 ten opzichte van concurrerende glastuinbouwbedrijven in andere gebieden.

7. Participatie
a. Methodiek

Tijdens het onderzoek is ruim de tijd genomen om middels verschillende vormen van participatie een beeld te krijgen van de visie en ervaringen van glastuinbouwondernemers, niet-glastuinbouwondernemers en bewoners in het gebied.

Verantwoording gekozen methodiek
De keuze voor de methodiek van interviews is gemaakt omdat deze methodiek het beste aansluit bij de vraagstelling én de meeste diepgang geeft. Door een representatieve, steekproefsgewijze selectie op basis van teelt, grootte bedrijf en leeftijd ondernemer is een goed beeld geschetst van het gebied. Vanwege budgettaire beperkingen is niet elke ondernemer of bewoner in het gebied geïnterviewd. Door middel van de ondernemersbijeenkomst en gebiedsbijeenkomst heeft iedereen zijn of haar input kunnen geven op het onderzoek.

Er is niet gekozen voor een enquête als methodiek, omdat het lastig is iedereen in het gebied te bereiken en het lastig is diepgang te bereiken. Deze methode is beter geschikt voor vragen die met korte invulvelden of meerkeuze opties te beantwoorden zijn.

Interviews
Er hebben elf interviews met glastuinbouwondernemers en vier interviews met niet-glastuinbouwondernemers plaatsgevonden. Tijdens deze interviews van circa 60 minuten zijn verschillende thema's besproken. Hieronder een overzicht van de besproken thema's:

- Algemene bedrijfsvoering en kenmerken van het bedrijf
- Logistiek
- Energie en verduurzaming
- Kavelstructuur, bodem en water
- Toekomst bedrijf
- Huidige situatie gebied
- Visie op gebied (toekomst)

Daarnaast zijn vier bewoners in een rondetafelgesprek geïnterviewd over hun beeld op de huidige en mogelijk toekomstige situatie van het gebied. De interviews zijn uitgewerkt in verslagen die zijn geanalyseerd voor het onderzoek. De analyse is input geweest voor de conclusie en aanbevelingen in dit document.

Bijeenkomsten
Tijdens het onderzoek hebben twee bijeenkomsten plaatsgevonden. Een ondernemersbijeenkomst op 18 maart 2025 (circa 50 aanwezigen) en een gebiedsbijeenkomst op 3 april 2025 (circa 100 aanwezigen). Door de combinatie van interviews en de twee bijeenkomsten heeft iedereen de kans gehad om zijn/haar input te geven. Greenport Aalsmeer constateert dat vrijwel alle ondernemers en bewoners op deze wijze bereikt zijn en hun input hebben kunnen leveren.

Beide bijeenkomsten zijn opgezet als informatiemarkt, met posters in vier themahoeken waar deelnemers hun reacties, ideeën en vragen konden delen. De thema's waren:
- Proces en planning
- Kenmerken gebied
- Ruimtelijke analyse
- Ondernemerschap

De vier thema's zijn toegelicht aan de hand van elf posters.

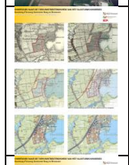
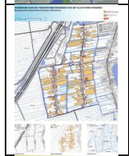
Tijdens beide bijeenkomsten is informatie opgehaald om de verzamelde informatie vanuit deskresearch en de interviews te toetsen en aan te vullen. Mensen hebben op vier verschillende manieren hun input kunnen geven:
1. Opmerkingen plaatsen op post-its, welke op de getoonde posters geplakt konden worden;
2. Goedkeuring of afkeuring geven aan opmerkingen die geplaatst konden worden op de post-its;
3. Vragen stellen door het invullen van vragenkaartjes;
4. Persoonlijk gesprek met personen uit het onderzoeksteam.







Foto's van de bijeenkomsten

	**Luchtfoto van het gebied (alle thema's)** Een overzicht van het gebied Floraweg en Geestweg vanuit de lucht. Welke dingen vallen u op?
	**Proces en planning** Een overzicht van de tot nu toe genomen stappen en de stappen die nog gaan komen. Er zijn 16 interviews gehouden; met 11 glastuinbouwondernemers, 4 niet-glastuinbouwondernemers en een rondetafelgesprek met 4 bewoners. In mei/juni 2025 wordt de rapportage naar verwachting opgeleverd.
	**Kenmerken gebied – Historische ontwikkeling** De historische ontwikkeling van het gebied van 1870 tot 2023. Van de eerste verkaveling tot de uitbreiding van de woongebieden.
	**Kenmerken gebied – Beleving** Tijdens het onderzoek heeft het onderzoeksteam rondgevaren en rondgereden door het gebied. Op deze poster staan enkele foto's die zijn gemaakt. Vindt u dat deze foto's kenmerkend zijn voor het gebied? Mist u specifieke beelden?
	**Ruimtelijke analyse – Context** Een kaart die in een bredere context naar het gebied Floraweg en Geestweg kijkt. Ziet u aanknopingspunten?
	**Ruimtelijke analyse – Onderzoeksgebied** Een overzicht van de verkeersstructuur, bebouwingsgrootte en waterstructuur van het gebied. Wat valt u op?
	**Ondernemerschap – Grondgebruik** Een overzicht met kavelomvang, type woningen en type teelten in het gebied. De paars omlijnde kavels hebben een eigen kadastraal nummer en een eigenaar en worden omschreven als samengevoegd. Klopt deze kaart volgens u?
	**Ondernemerschap – Samenvatting interviews** Drie woordwolken die vaak genoemde woorden tijdens de interviews laten zien. Dit zijn woorden die verband houden met de minder positieve aspecten van het gebied, de positieve eigenschappen van het gebied, en mogelijke toekomstige ontwikkelingen voor het gebied. Herkent u zich hierin of mist u nog woorden?

Beschrijving van de vier thema's aan de hand van elf posters



Mogelijkheden achterlaten reacties, ideeën en vragen tijdens de bijeenkomsten

Onderstaand is per onderwerp een korte beschrijving gemaakt van de ‘oogst’ van de participatie. Dit is gedaan door één pakkende quote te selecteren die veel gehoord is en/of de essentie samenvat. Vervolgens is hierop een toelichting gegeven, gevolgd door een advies of constatering.

Tuinbouw

‘Zonder opvolging geen tuinbouw. Mensen die willen stoppen, moeten kunnen stoppen’

Veel ondernemers en bewoners zien geen toekomst voor tuinbouw in het gebied. Veel glastuinbouwondernemers zullen binnen tien jaar stoppen en hebben geen opvolging. Omdat veel ondernemers geen opvolging hebben, voelen zij zich verplicht om langer door te gaan dan dat zij zelf zouden willen. ‘Glastuinbouwondernemers die door willen gaan op de huidige locatie moeten hun bedrijvigheid kunnen voortzetten’, is daarbij een veelgehoorde toevoeging.

Advies: Geef ondernemers de mogelijkheid om te stoppen, bijvoorbeeld door het aanbieden van een sloopregeling.

‘Toekomstbestendige glastuinbouwondernemers die door willen, moeten geholpen worden’

Er zijn genoeg glastuinbouwondernemers die de komende jaren of nog verder in de toekomst door willen met hun bedrijf, variërend van 2 tot 10 jaar en daarna. Deze glastuinbouwondernemers willen mogelijk investeringen doen op hun huidige locatie, of verplaatsen naar een ander glastuinbouwgebied binnen de gemeente.

Advies: Bied ondernemers die door willen de mogelijkheden om door te kunnen gaan. Geef hen (extra) herontwikkelingsmogelijkheden en mogelijk geld (via een sloopregeling) om te kunnen verplaatsen. Geef voorrang aan ontwikkelingsplannen van glastuinbouwbedrijven die door willen, ten koste van naast gelegen (her)ontwikkelingsplannen.

‘Beheersing ziekten en plagen bij open teelt wordt heel lastig’

Door strengere regels op het gebied van gewasbeschermingsmiddelen, wordt het voor ondernemers steeds lastiger om ziekten en plagen te bestrijden. De waterrijke omgeving zorgt voor een hogere druk van ziekten en plagen. Daarnaast zorgen verrommelde kavels en slecht onderhouden omliggende grond (westzijde) voor overlast voor glastuinbouwondernemers, omdat bijvoorbeeld onkruid zich buiten de verrommelde kavels verspreidt. Het gebied is daardoor minder geschikt voor open teelt.

Constatering: Open teelt in het gebied Floraweg en Geestweg komt steeds verder onder druk te staan.

‘Er is door de verkaveling geen toekomst voor tuinbouw’

De kavels aan de Floraweg en Geestweg zijn smal en daardoor ongeschikt voor toekomstbestendige glastuinbouw. Daarvoor zijn grote, vierkante kavels preferent, waarop kassen gebouwd kunnen worden. Het dempen van sloten tussen kavels is kostbaar en levert op lange termijn problemen op vanwege doorgaande inklinking. Het samenvoegen van kavels is technisch en financieel niet haalbaar.

Advies: De water- en kavelstructuur vormen de identiteit van het gebied, behoud het huidige karakter hiervan voor de toekomst.

Recreatie en natuur

‘Meer ruimte voor groen, natuur, water, kleinschalig wonen/recreatie op het water’

De wens om in de toekomst meer ruimte te bieden voor natuur en groen is veelgehoord. Het water is kenmerkend voor het gebied en verdient een plek in de toekomst van de Floraweg en Geestweg. Daarnaast bieden natuur en water een aantrekkende werking voor recreatie, waardoor deze functie kan landen in het gebied.

Advies: Houd bij de gebiedsvisie rekening met een invulling waarin recreatie, water en natuur een plek krijgen.

‘Ontzettend mooi gebied, natuur moet behouden worden’

Ondernemers en bewoners zijn trots op hun gebied en genieten van de rust en ruimte die het gebied nu biedt. Zij willen dat dit in de toekomst van het gebied behouden blijft.

Advies: Behoud de natuur die zich momenteel in het gebied bevindt en versterk deze door aan te sluiten bij zones achter de lintbebouwing van de Floraweg en Geestweg.

Bedrijven

‘Laat geen bedrijvigheid toe van milieucategorie 3-4’

De milieucategorie is een classificatie van de belasting die een bedrijfsactiviteit kan leggen op het milieu. De milieucategorie bestaat uit zes categorieën van 1 tot en met 6. Hoe hoger de categorie, hoe intensiever de belasting van het milieu. Bij milieucategorie 3 kan gedacht worden aan een benzinestation, autoreparatiebedrijf of logistiek bedrijf. Bij milieucategorie 4 kan gedacht worden aan een fruitconserveringsfabriek, bierbrouwerij of betonfabriek.

Advies: Houd in de uitgangspunten en kaders rekening met maximaal een milieucategorie 1 of 2 voor bedrijvigheid. Voorkom bedrijfsfuncties met een sterk verkeer aantrekkende werking.

‘Ruimte voor kleine ondernemers.’

Er zijn momenteel meerdere kleinere ondernemers aanwezig in het gebied, zoals bedrijvigheid aan huis. Dit zijn functies die ondernemers en bewoners zien voor de toekomst van het gebied.

Advies: Zet in op kleinschalige bedrijvigheid in de gebiedsvisie.

Wonen

‘Geen hoogbouw’

Ondernemers en bewoners willen geen hoogbouw in het gebied, maar bebouwing die past bij de woningen die zich nu ook al in het gebied bevinden. Het betreft maximaal 2 bouwlagen met een kap (goothoogte max. 6 meter, bouwhoogte max. 9 meter).

Advies: Plaats geen appartementencomplexen of andersoortige hoogbouw in het gebied, maar sluit aan bij de huidige typologie van bebouwing.

‘Geen 2e Braassemerland’

Braassemerland is een nieuwbouwwoonwijk die zich naast het gebied Floraweg en Geestweg bevindt. Deze woonwijk kenmerkt zich als een moderne VINEX-wijk met een bebouwingsdichtheid van circa 25 tot 35 woningen per hectare.

Advies: Stel een maximum aantal woningen van circa 2-5 woningen per hectare vast met een bebouwingspercentage. Zorg daarbij dat de woningen met bijbehorende tuinen vooral in de bestaande linten langs de Flora- en Geestweg worden gesitueerd en de achterliggende kavels een natuurbestemming krijgen. Creëer geen woonwijken zoals Braassemerland in het gebied.

‘Woningbouw, mits kleinschalig. Geen woonwijken’

Deze quote sluit aan bij de vorige twee quotes. Geen woonwijken, zoals Braassemerland, en geen hoogbouw.

Stalling

'Stalling boten en caravans'

Momenteel bevinden zich meerdere stallingen voor boten en caravans in het gebied. Deze quote stelt een uitbreiding van deze stallingen voor.

Advies: Het toevoegen van stallingen voor boten en caravans kan faciliterend zijn in combinatie met natuur en recreatie, maar zorg dat het niet te groot wordt. Het advies is om een beperking op te nemen in het aantal vierkante meters voor deze functie.

Functiemenging

'Dorps bouwen met ruimte voor groen en recreatie'

Houd kleinschalige woningbouw aan wat aansluit bij de huidige natuur, en breid dit uit met recreatie.

Advies: Houd bij de gebiedsvisie rekening met een invulling waarin recreatie, water en natuur een plek krijgen.

'Het gebied openstellen voor tuinbouw met daarnaast, wonen, recreëren en groen'

Behoud de Floraweg en Geestweg als tuinbouwgebied en breid uit met wonen, recreatie en natuur. Vanwege de grote hoeveelheid stoppers in het gebied zal behoud van tuinbouw op termijn niet haalbaar zijn. Tegelijkertijd zijn er nog toekomstbestendige glastuinbouwbedrijven die de tijd en ruimte moeten krijgen om te verplaatsen en zijn er glastuinbouwbedrijven die hun bedrijfsvoering komende 10 jaar afbouwen. In deze periode zal er dus een overgangsfase zijn van glastuinbouw naar nieuwe functies.

Advies: Zet in op organische ontwikkeling, waarbij glastuinbouwbedrijven die door willen hun bedrijfsvoering komende jaren nog kunnen voortzetten, maar stoppende glastuinbouwbedrijven de mogelijkheid krijgen om hun kavel te herontwikkelen met nieuwe functies. Zorg als gemeente voor planologische sturing op basis van een gebiedsvisie met spelregels, alsmede via financiële verevening op basis van kostenverhaal.

Infrastructuur

'Er is ontsluiting nodig van Noordeinde naar Floraweg toe'

Verkeersoverlast wordt meermaals genoemd als probleem op de Floraweg, onder andere vanwege verkeer dat via de Kerkweg vanaf het Zuid- en Noordeinde komt. Met name rond schooltijden zorgt dit voor overlast en mogelijk gevaarlijke situaties.

Advies: Onderzoek de mogelijkheid om de ontsluiting van het Zuid- en Noordeinde naar de Floraweg te verbeteren. Dit kan door opwaardering van de bestaande ontsluiting Kerkweg of door een nieuwe ontsluiting te realiseren.

Handhaving en beleid

'Om verpaupering te voorkomen een sloopregeling voor glas inzetten'

In het scenario dat de Floraweg en Geestweg (gedeeltelijk) niet toekomstbestendig is voor glastuinbouw is het zaak met een goed plan te komen voor de huidige ondernemers in het gebied. Een sloopregeling voor glas zou hier een voorbeeld van kunnen zijn.

Advies: Besteed in de kaders en uitgangspunten aandacht aan de verplaatsing van toekomstbestendige glastuinbouwbedrijven en sloop van opstallen van stoppende tuinbouwondernemers in het gebied. Met een sloopregeling kan de afbraak van verouderd glas en het verplaatsen van ondernemers naar andere tuinbouwgebieden gestimuleerd worden.

'Handhaaf nu vooral op verpaupering, ter bevordering van leefbaarheid omgeving'

Er is jarenlang niet gehandhaafd op de Floraweg en Geestweg, wat heeft gezorgd voor veel verrommeling en verpaupering in het gebied. Daarnaast zijn er veel functies in het gebied gekomen die niet glastuinbouw zijn en dus niet toegestaan zijn op basis van het huidige Omgevingsplan.

Advies: Bied op basis van een vastgestelde gebiedsvisie een mogelijkheid tot legalisatie aan indien het huidige gebruik past binnen deze gebiedsvisie, met afdracht van een exploitatiebijdrage aan de gemeente (kostenverhaal). Voor het gebruik dat niet past binnen het Omgevingsplan én de vast te stellen gebiedsvisie geldt dat er actief gehandhaafd dient te worden.

Kavelstructuur en landschap

'Laat structuur van polder met kavels en water zoveel mogelijk intact'

De kavels aan de Floraweg en Geestweg zijn smal en er bevindt zich veel water in het gebied. Deze structuur wordt in zowel de interviews als de bijeenkomsten als kenmerkend voor het gebied aangemerkt.

Advies: Houd in de gebiedsvisie de huidige structuur van smalle kavels met water zoveel mogelijk intact. Behoud en versterk deze.

'Doorkijk naar de natuur en de weilanden'

In de huidige structuur is het op sommige plekken mogelijk om door te kijken naar de natuur en weilanden. Het betreft vooral plekken waar sloten haaks op de wegstructuur zichtbaar zijn.

Advies: Behoud bestaande doorkijken richting natuur en weilanden en versterk deze.

Uitkomsten participatie – huidige situatie
De participatie laat een duidelijk beeld zien van het gebied Floraweg en Geestweg. Er is veel verrommeling en verpaupering in het gebied doordat er jarenlang niet is gehandhaafd. Er is sprake van inklinking en rivierkreeften zorgen voor gaten in de beschoeiing van de kavels. De kavels zijn te smal om toekomstbestendige kavels voor glastuinbouw te realiseren. De bouw van kassen is vanwege de inklinking duurder dan in andere gebieden en het dempen van sloten is erg kostbaar en levert langjarig problemen op. Veel glastuinbouwondernemers zijn al gestopt of stoppen binnen nu en 10 jaar vanwege een gebrek aan opvolging. De enkele toekomstbestendige glastuinbouwondernemers die langer door willen, lopen tegen problemen zoals verduurzaming op. Voor hen biedt verplaatsing naar toekomstbestendige glastuinbouwgebieden het meest perspectief. De verkeersoverlast vanuit aangrenzende (woon)gebieden neemt toe, evenals de parkeeroverlast door bepaalde functies in het gebied. Positief is echter dat de bereikbaarheid en ontsluiting via de A4 goed is. Bewoners en ondernemers van de Floraweg en Geestweg waarderen de omgeving en zijn trots op hun gebied. Met name de waterstructuur wordt als uniek en kenmerkend element benoemd.

Uitkomsten participatie – toekomstige situatie
Wat moet de toekomst van de Floraweg en Geestweg worden als de glastuinbouw gaat verdwijnen? Dit is een vraag die tijdens alle interviews en bijeenkomsten is gevraagd. Hier komen verschillende zaken uit naar voren, die zijn opgesomd in onderstaande tabel. Duidelijk is dat de toekomst van de Floraweg en Geestweg niet in grootschalige functies ligt, maar kleinschalige functies die passend zijn bij de schaal en structuur van het gebied. Wat vaak terugkomt is het behoud, en mogelijk uitbreiding, van water en natuur. Wat ook duidelijk naar voren komt is de wens dat glastuinbouwondernemers kunnen blijven doorgaan met ondernemen totdat zij stoppen of naar een ander gebied verplaatsen.

Functie	Quote	Niet	Wel
Tuinbouw	*“Toekomstbestendige ondernemers die door willen, moeten geholpen worden”*	Ondernemers ‘wegpesten’ uit het gebied	Ondernemers de mogelijkheid geven om door te kunnen gaan of te kunnen verplaatsen.
Wonen	*“Geen Braassemmerland 2”*	Vinex wijk (25-35 wo/ha) of flats	Kleinschalige woningbouw in lint (2-5 wo/ha)
Bedrijven	*“Geen Veenderveld 2”*	Bedrijventerrein met hoge milieucategorie (>3.1)	Kleinschalige bedrijfskavels, MC 1 en 2
Recreatie	*“Geen Landal Greenparks”*	Grootschalig vakantiepark	Kleinschalig, B&B, kamperen bij de boer, kleinschalige bungalows (max 10 st.)
Natuur	*“Doorkijk naar de natuur en de weilanden”*	Gebied volbouwen waardoor natuur en open akkers in het gebied verdwijnen	Natuur en water in het gebied behouden/ toevoegen en bereikbaar maken

8. Conclusie

In deze rapportage stond de volgende hoofdvraag centraal:

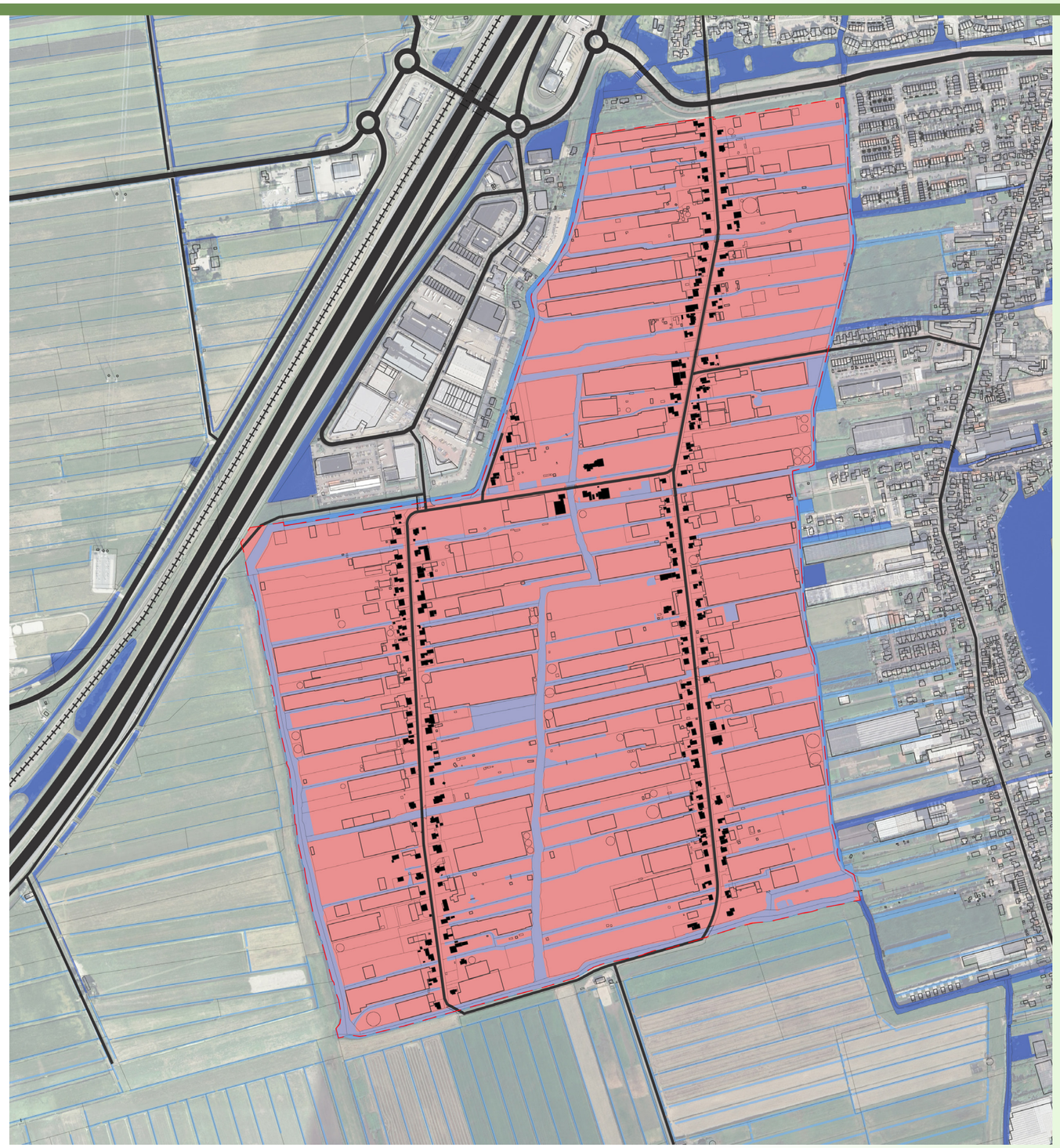
In hoeverre is het (achterland van het) gebied Geestweg en Floraweg geschikt (te maken) is als toekomstbestendig glastuinbouwgebied?

Om deze hoofdvraag te beantwoorden is een gebiedsanalyse uitgevoerd, is een economische analyse uitgevoerd en heeft participatie plaatsgevonden met 16 interviews en twee bijeenkomsten.

Tijdens het onderzoek hebben we verschillende dingen geconstateerd. Zo zijn er nauwelijks economische kartrekkers in het gebied, waardoor het gebied richting de toekomst niet de economische kracht heeft om te moderniseren en te verduurzamen. Er zijn al veel glastuinbouwondernemers gestopt of overgestapt op een andere bedrijfsvoering (die veelal niet vergund is). Ook zijn er veel glastuinbouwbedrijven die vanwege hun leeftijd binnen twee tot tien jaar stoppen. In veel gevallen is er geen opvolging. Van buiten het gebied is er geen interesse door glastuinbouwondernemers om zich te vestigen in het gebied. Er zijn circa vijf toekomstbestendige glastuinbouwbedrijven in het gebied gevestigd die door willen, maar tegen problemen oplopen. Bijvoorbeeld het niet kunnen verwerven van uitbreidingsruimte of gebrek aan mogelijkheden voor verduurzaming.

Het onderzoek laat zien dat de fysieke inrichting van de Floraweg en Geestweg niet toereikend is voor toekomstbestendige glastuinbouw. De kavels zijn te smal en het samenvoegen van kavels kent technische uitdagingen vanwege de erosie en is bovendien erg kostbaar. De bodem is vruchtbaar, maar levert problemen op voor glastuinbouwondernemers door inklinking. Daarnaast zorgen rivierkreeften voor het aantasten van de beschoeiing, waardoor deze periodiek gerepareerd moet worden. Glastuinbouwbedrijfsvoering in het gebied Flora- en Geestweg kent daardoor hogere (onderhouds)kosten dan locaties elders in West-Nederland.

Het beeld van deze analyses is helder: het gebied Floraweg en Geestweg is niet geschikt (te maken) voor toekomstbestendige (glas)tuinbouw. Dit betekent niet dat er de komende jaren geen plek is voor tuinbouw in het gebied. Bepaalde delen van het gebied zijn ‘langer te behouden’ als tuinbouwgebied dan andere delen. Dit betreffen ‘losse’ bedrijven en geen clusters van bedrijven. Het is daardoor niet mogelijk om delen van het gebied wel toekomstbestendig te maken. De toekomstbestendige glastuinbouwbedrijven zitten namelijk verspreid door het gebied gevestigd.



9. Aanbevelingen
a. Algemeen en procesmatig

Organische gebiedsontwikkeling
De herontwikkeling van het gebied Flora- en Geestweg naar een nieuwe functie zal een proces worden van circa 20 jaar. Dit zal een proces zijn van organische gebiedsontwikkeling. Dit houdt in dat verspreid binnen het gebied per kavel of cluster van kavels een herontwikkeling zal plaatsvinden. Dit komt omdat er sprake is van verschillende groepen ondernemers en daardoor verschillende snelheden:

- Glastuinbouwbedrijven die willen blijven zitten: zij willen hun bedrijfsvoering ongestoord kunnen continueren voor de komende jaren. Dit houdt in dat er planologisch voor hen niets hoeft te veranderen, maar houdt ook in dat er voor de direct omliggende percelen beperkingen zijn. Nieuwe functies op de omliggende percelen mogen de bedrijfsvoering op de glastuinbouwpercelen immers niet hinderen;
- Glastuinbouwbedrijven die willen verplaatsen: voor hen zijn er twee mogelijkheden:
    1. De huidige kassen krijgen een andere teelt die wellicht minder energie- en logistiek intensief is. Dit kan binnen de huidige bestemming. De huidige kassen kunnen verkocht worden aan een ander glastuinbouwbedrijf. De verkoopopbrengst kan geïnvesteerd worden in de nieuwbouw elders.
    2. Herontwikkelen: de kassen worden gesloopt en er komt een nieuwe functie. De opbrengst uit de herontwikkeling kan geïnvesteerd worden in de nieuwbouw elders.
- Stoppende glastuinbouwbedrijven: zij willen veelal in het gebied blijven wonen én hun grondwaarde te gelde maken t.b.v. pensioen. Dit kan door herontwikkeling naar andere functies.
- Reeds gestopte ondernemers met een andere business: willen hun nieuwe bedrijfsvoering graag gelegaliseerd zien.

Het is dan ook aan te raden in te zetten op organische transformatie van het gebied. Bij organische gebiedsontwikkeling is er ruimte voor gevarieerde initiatieven en sprake van een open-eindeproces zonder blauwdruk van het eindbeeld; het is een optelsom van relatief kleinschalige lokale (her) ontwikkelingen.
Het is echter wel heel belangrijk dat lokale (her)ontwikkelingen plaatsvinden een vast te stellen gebiedsvisie, kaders en uitgangspunten. Dit is nodig om te voorkomen dat het gebied (verder) verrommeld en er willekeur ontstaat. Bij de procesmatige en inhoudelijke aanbevelingen wordt dit verder toegelicht.

Procesmatige aanbevelingen
Een van de punten die gedurende het hele onderzoek naar voren kwam is de roep om duidelijkheid. De afgelopen jaren zijn er veel onderzoeken en participatietrajecten uitgevoerd, die niet hebben geresulteerd in een visie of besluitvorming voor het gebied. Het is van groot belang om nu daadkrachtig door te pakken met een vervolgproces. Hierin definiëren wij twee concrete acties:

- Kaders en uitgangspunten opstellen. De gemeente dient samen met de provincie kaders en uitgangspunten te formuleren voor de (organische) transformatie van het gebied naar andere functies. Wees u er als gemeente bewust van dat het gebied Flora- en Geestweg onderdeel is van het landelijke gebied. De provincie zal (grootschalige) stedelijke ontwikkelingen in het gebied niet toestaan.
- Gebiedsvisie opstellen. Gemeente Kaag en Braassem dient een gebiedsvisie voor de (organische) herontwikkeling van het gebied Flora- en Geestweg op te stellen. Het college van B&W dient hiervoor budget te vragen bij de gemeenteraad (circa EUR 125.000). Mogelijk kan provincie Zuid-Holland financieel bijdragen.

Inhoudelijke aanbevelingen
<u>Scope</u>

- Neem het Noordeinde/Zuideinde ook mee in de scope van het maken van een gebiedsvisie. Dit vanwege een benodigde verbindingsweg tussen Noordeinde/Zuideinde en de Floraweg t.b.v. oplossen verkeersproblematiek Zuideinde en ter plaatse van de school aan de Kerkweg.

<u>Draag zorg voor 4 groepen glastuinbouwbedrijven</u>

- Glastuinbouwbedrijven die willen blijven zitten (circa 3 tot 7 locaties): zorgen dat zij hun bedrijfsvoering kunnen continueren en niet belemmerd worden door herontwikkeling van naastgelegen percelen.
- Toekomstbestendige glastuinbouwbedrijven die willen verplaatsen (circa 2 tot 6 locaties): stel hen in staat om te verplaatsen. Dat kan door op deze locaties herontwikkeling met meerwaarde te faciliteren, in combinatie met andere stimuleringsinstrumenten zoals een verplaatsingsvergoeding waarvoor de financiering wordt verkregen uit andere (her)ontwikkelingen met meerwaarde binnen het gebied. Dit kan vorm en inhoud worden gegeven binnen het wettelijke kostenverhaal.
- Stoppende glastuinbouwbedrijven (circa 30 tot 40 locaties): stel hen in staat om te herontwikkelen naar andere functies binnen de vast te stellen kaders en uitgangspunten/gebiedsvisie én met afdracht exploitatiebijdrage t.b.v. wettelijk kostenverhaal.
- Gestopte (glastuinbouw)bedrijven (circa 25 tot 35 locaties): legaliseer de huidige activiteiten voor zover passend binnen de vast te stellen kaders en uitgangspunten/gebiedsvisie én met afdracht exploitatiebijdrage t.b.v. wettelijk kostenverhaal.

<u>Infrastructuur</u>

- Neem de capaciteit van de bestaande infrastructuur binnen het gebied Flora- en Geestweg (wegen, fietspaden, voetpad, riolering, elektra) als uitgangspunt voor functies die u gaat toe staan. Breng deze capaciteit bij het opstellen van de gebiedsvisie in kaart. Als er namelijk meer functies worden toegevoegd in dit gebied, dan zal dat ook hele hoge investeringen in nieuwe infrastructuur vergen, wat vervolgens weer leidt tot het moeten toevoegen van nog meer bebouwing om deze nieuwe infrastructuur betaalbaar te maken.

<u>Bepaal als gemeente uw rol</u>

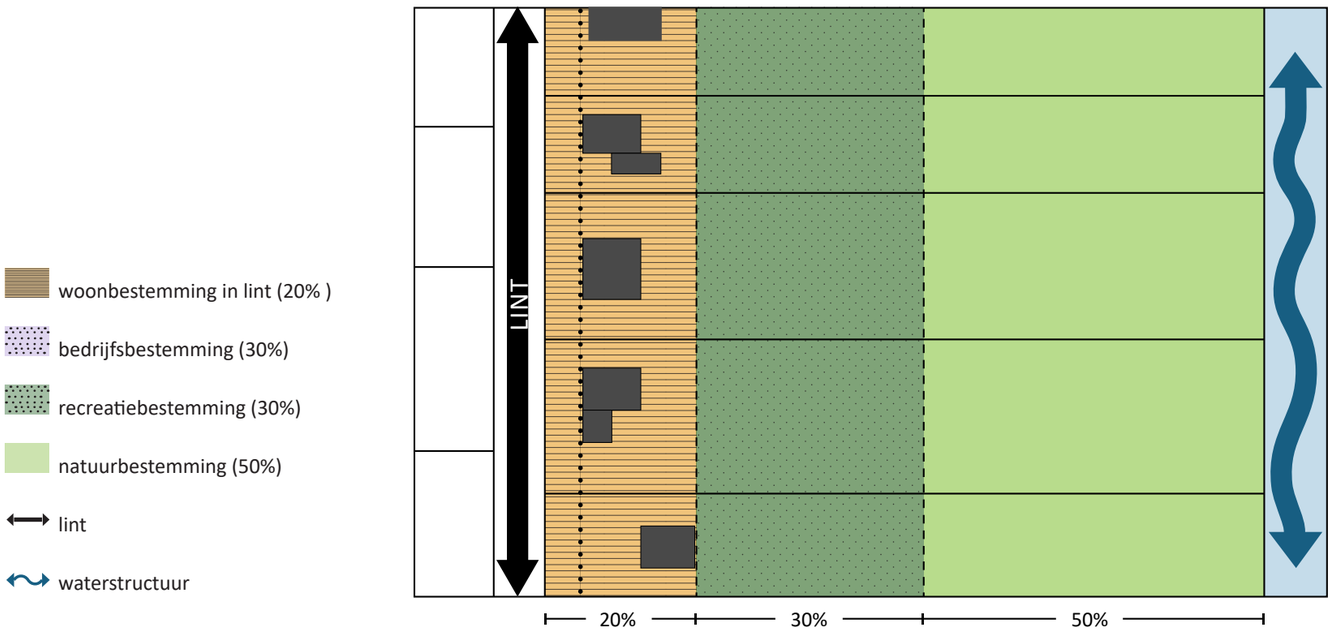
- Publiekrechtelijk:
    - Toetsen principeverzoeken initiatiefnemers
    - Wijziging omgevingsplan / verstrekken omgevingsvergunningen afwijken omgevingsplan (BOPA)
    - Kostenverhaal: leges, exploitatiebijdrage t.b.v. compensatie sociale woningenbouw, exploitatiebijdrage t.b.v. aanleg collectieve voorzieningen)
    - Aanleg collectieve voorzieningen (ontsluiting Zuideinde/Noordeinde – Floraweg, openbare ruimte, openbaar groen/natuur, openbaar water; wel/geen fiets- en/of wandelpaden)
    - Handhaving

- Privaatrechtelijk:
    - Grondverwerving t.b.v. collectieve voorzieningen, openbare ruimte, openbaar groen/natuur, openbaar water.
    - Aanleg collectieve voorzieningen, openbare ruimte, openbaar groen/natuur, openbaar water.

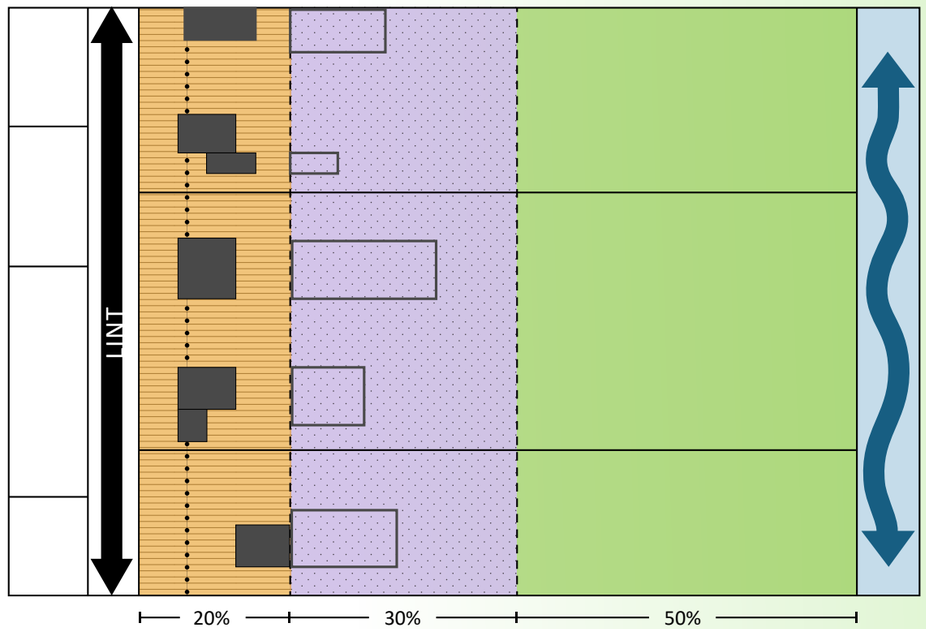
<u>Organiseer – afhankelijk van uw rolbepaling – ambtelijke kennis en capaciteit</u>

- Nazorg. Besteed aandacht aan de glastuinbouwbedrijven die nog een aantal jaren door willen, door een onafhankelijke partij met kennis van zaken.
- Er is bij organische gebiedsontwikkeling geen sprake van een Omgevingsplan voor het hele gebied. De initiatieven kunnen door middel van een Buitenplanse Omgevingsactiviteit (BOPA) worden ingediend bij de gemeente. Deze toetst het initiatief aan de gebiedsvisie. Organiseer ambtelijke capaciteit voor het behandelen van deze BOPA verzoeken inclusief financiële afhandeling.

Voorbeelden herinrichting kavels Flora- en Geestweg

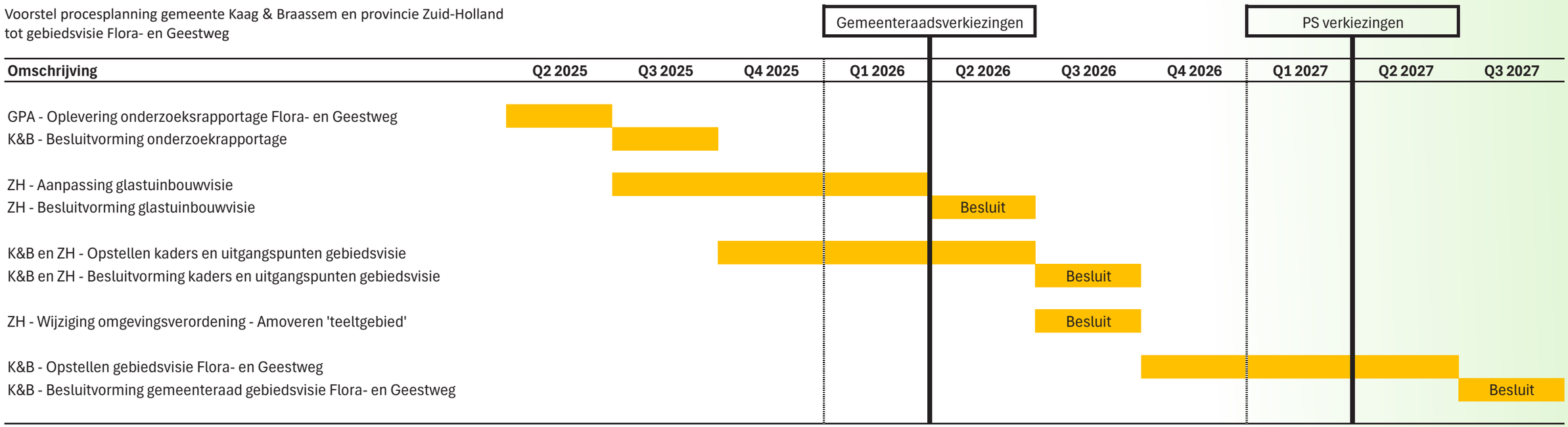


Voorbeeld herinrichting kavel met woonbestemming



Voorbeeld herinrichting kavel met bedrijvigheid

Voorstel procesplanning gemeente Kaag & Braassem en provincie Zuid-Holland tot gebiedsvisie Flora- en Geestweg



9. Aanbevelingen
b. Ruimtelijk

Deze ruimtelijke aanbevelingen zijn in lijn met hetgeen is opgehaald uit de participatie. Vanuit onze expertise benoemen wij ook onderdelen die bij het opstellen van een gebiedsvisie onderzocht moeten worden en onderdelen die het onderzoeken waard zijn. De aanwezige ruimtelijke kwaliteit in en rond het gebied wordt bepaald door de (historische) waterstructuur, de lintbebouwing, het gebied nabij het Braassemermeer aan de oostkant en de weidse polders aan de zuidkant. Deze groenblauwe kwaliteit moet in de op te stellen gebiedsvisie herkenbaar blijven en benut worden. Dit is een randvoorwaarde die vaak gehoord werd tijdens de participatie. Daarom is het van belang om de scope van de gebiedsvisie wat ruimer te nemen, tot en met de Noord- en Zuideinde en tot aan onder de Groenewoudsekade. Hieronder zijn per thema aanbevelingen gedaan. Deze zijn schematisch weergegeven in de kaart op de volgende pagina.

Mix van wonen, recreëren en natuur
Vanwege de landschappelijke ligging aan de diepe polder en de aanwezigheid van veel water in de directe omgeving, is er de mogelijkheid om een bijzonder natuurlijk en waterrijk gebied te ontwikkelen, met een mix aan wonen, recreëren en duurzame natuurontwikkeling. Als er nieuwe bebouwing komt, moet dat met respect voor het landschap, de schaal, de openheid en de doorzichten. Intensieve woningbouw is niet gewenst; een relatief lage bebouwingsdichtheid moet het uitgangspunt zijn en dan vooral gelegen aan de linten. Een indicatie van deze lagere bebouwingsdichtheid is 2-5 woningen per hectare.

Zowel bewoners, als ondernemers benoemden het water gerelateerde aspect, door o.a. “Venetië aan de Venen”, als beeldspraak hoog te waarderen. Uitgangspunten daarbij blijven: respect voor het landschappelijke karakter, de schaal van de plek en vormgeving binnen de huidige bebouwingstypologieën. Hoogbouw is in ieder geval niet passend in het gebied.

Hoofdstructuren
In de gebiedsvisie zal de hoofdgroen- en waterstructuur worden vastgelegd en zullen zones worden aangegeven waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn, en onder welke voorwaarden. Het verdient de voorkeur om de Noord-Zuid lopende, centrale hoofdwatergang te verbreden en vorm te geven als natuurontwikkelings-as en ecologische verbinding. Aan deze as kunnen recreatieve functies worden gekoppeld die de landschappelijke beleving van het gebied versterken, zoals een interne vaarroute, bootverhuur etc. Bij het opstellen van de gebiedsvisie moet onderzocht worden in hoeverre het mogelijk is (voor delen) langs het water openbare wandel- en fietsroutes te realiseren. En hoe de verbrede (openbare) hoofdwaterstructuur en groene- (en mogelijk) recreatieve zones erlangs, overlopen in de natuurontwikkelingszone op de kavels.

Ontwikkelzones
Een uitwerking in zones is het uitgangspunt. De ontwikkelzones volgen de huidige kavel- en slotenstructuur. De huidige zones met lintbebouwing zijn geschikt voor kleinschalige bebouwing met beperkte bouwhoogte, van in basis 3 lagen inclusief een kap, passend bij de huidige typologieën en bebouwingskorrels. In de gebiedsvisie zal verder onderzocht moeten worden hoe dit vorm kan krijgen. Zowel m.b.t. het type te realiseren woningen, de bebouwingsdichtheid, als met betrekking tot de ontsluiting van eventueel achterliggende woningen. De karakteristiek van de lintbebouwing wordt hierbij als uitgangspunt gehanteerd.

De bebouwing wordt niet aaneengeschakeld en tussen de bebouwing onderling worden minimale onbebouwde tussenruimtes gedefinieerd. Ook kan een maximale bebouwingsfootprint worden bepaald. Doorzichten naar het achterland, zoveel mogelijk over de waterstructuur, moeten behouden blijven en waar nodig hersteld.
De zone achter de lintzone kan een mix bevatten, met aan wonen gerelateerde functies zoals privé groen of kangoeroewoningen, zolang deze in korrelgrootte kleinschalig zijn en net als de woonbebouwing in basis maximaal 3 lagen, inclusief een kap, hoog zijn.
Op het achterste deel van de kavels is ruimte voor natuur, met landschappelijke invulling en met mogelijk ruimte voor waterretentie. Met daaraan eventueel gekoppeld, natuur gerelateerde, recreatieve functies. Een schetsmatig voorbeeld van de herinrichting van de kavels is de vinden op de vorige pagina.

Onderzoek ontsluitingsmogelijkheden
In relatie tot een beoogde programmatische invulling, dient gelijktijdig met de ruimtelijke, landschappelijke studie, een verkeerstudie te worden gedaan. Daarbij wordt de belasting op de huidige linten meegenomen en worden ontsluitingsmogelijkheden onderzocht. Daaruit zal blijken wat de huidige linten aan programma aan kunnen. En waar, indien haalbaar en wenselijk, extra ontsluitingen, of aanpassingen nodig zijn.

Inpassing huidige bedrijven en organische aanpak
Wellicht zal de verbrede hoofdplanstructuur, vanwege (glastuinbouw) bedrijven die (nog) doorgaan, niet in een keer gerealiseerd worden. Dit hoeft geen belemmering te zijn en is onderdeel van de organische transformatie van het gebied. De insteek is om zowel mogelijk de ruimte langs de bedrijven die (nog) doorgaan, onderdeel te laten zijn van de groen- en waterstructuur. Hiermee ontstaat een ruimtelijke buffer naar naastliggende kavels, waarop al nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Stap voor stap kan de ruimtelijke en ecologische structuur gecompleteerd worden. En kunnen aanliggende ontwikkelingen plaatsvinden. Door met ontwikkelzones te werken, is het mogelijk om plek voor plek te ontwikkelen. Bovendien voorkomt een dergelijk organische ontwikkelingsaanpak veel overlast voor de huidige gebruikers.

Kaders
De op te stellen toekomstige gebiedsvisie zal enerzijds globaal zijn, met ruimtelijke hoofdstructuren en ontwikkelingsmogelijkheden aangeven. Anderszins zal de gebiedsvisie concreet genoeg moeten zijn, om ontwikkelinitiatieven in de totale context van het gebied te kunnen beoordelen. Daarom is het aan te bevelen om naast de ruimtelijke kaart van de gebiedsvisie, en de beschrijvingen daarbij, een ontwikkelingsmatrix op te stellen. In die matrix, worden per zone onder andere de spelregels, de ontwikkelvoorwaarden, de ambities, en de beoogde functies aangegeven. En met behulp van de matrix kunnen ontwikkelingen in de totale context beoordeeld worden.



Inspiratiebeelden voor het opstellen van de gebiedsvisie

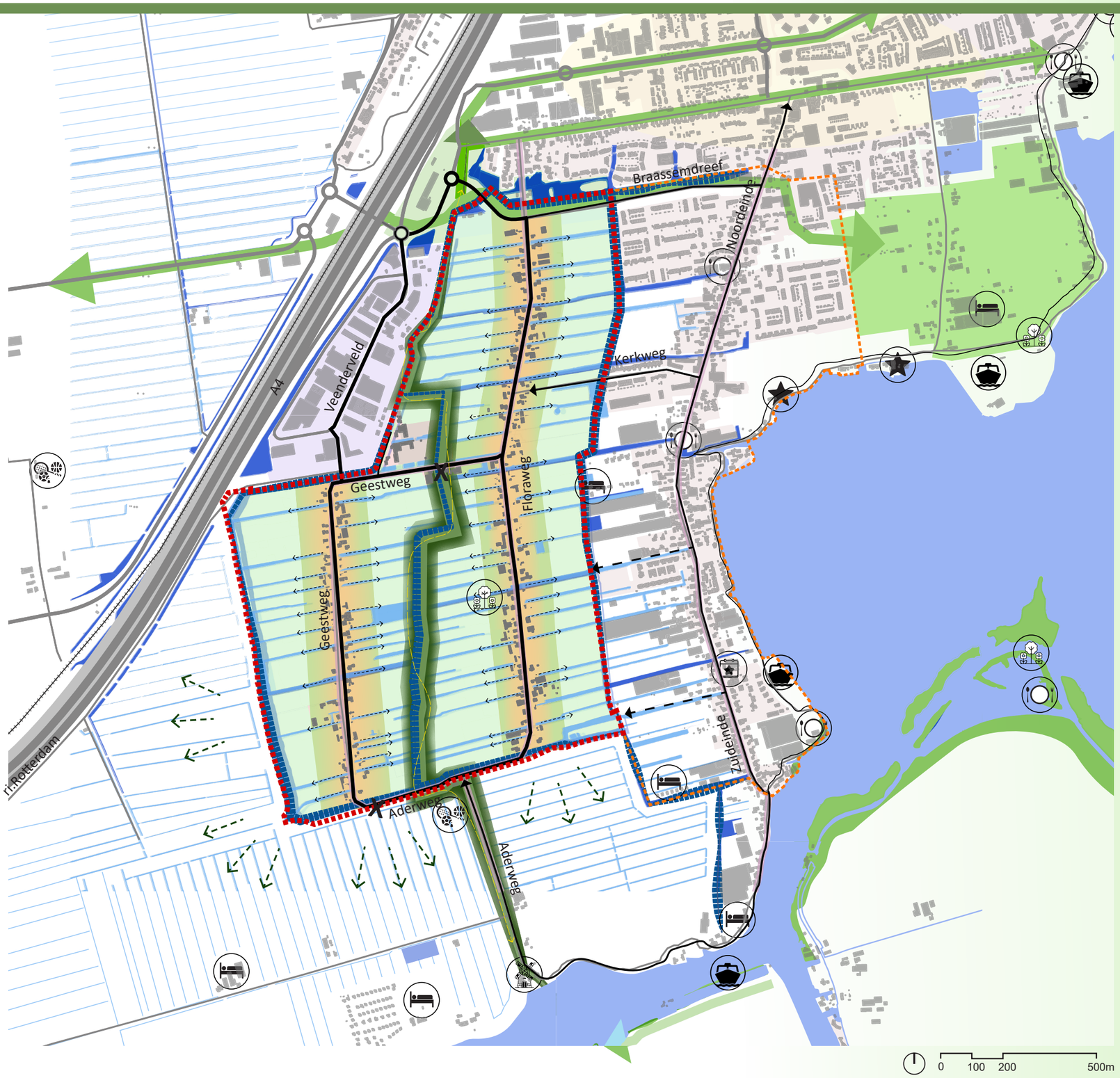
9. Aanbevelingen
b. Ruimtelijk

De ruimtelijke aanbevelingen op de vorige pagina zijn op de kaart hiernaast schematisch weergegeven.

- begrenzing plangebied
- begrenzing scopegebied
- huidige bebouwing
- doorontwikkeling linten: mix van functies + groene overgang naar achtergebied
- huidige groen- en waterstructuren
- natuur
- sloten en polderverkaveling binnen onderzoeksgebied
- toekomstige natuurontwikkel-as met ecologische verbinding
- verbreding watergangen aan de randen van het onderzoeksgebied
- huidige ontsluitingsstructuur (**X** evt. afgesloten voor vrachtwagenverkeer)
- onderzoek ontsluitingsmogelijkheden
- suggestie uitbreiding langzaamverkeersnetwerk
- doorkijkjes vanaf de linten naar achtergebied
- zicht vanuit het onderzoeksgebied naar openlandschap

<u>huidige recreatieve bestemmingen</u>

- verblijfsaccomodatie
- horeca & restaurant
- jachthaven/watersport
- sport
- molen
- evenementenlocatie/dienst
- recreatiegebied/volkstuinen
- oud ambacht (bv. visrokerij/asperges)



Greenport aalsmeer

i.s.m. BDP.

Bijlage 1 – Toetsingscriteria

TOETSINGSCRITERIA			Uitstekend	Goed	Gemiddeld	Matig	Slecht
1.		Planologie					
a.		Provinciale Omgevingverordening	Glastuinbouwconcentratiegebied			Maatwerkgebied	Geen concentratiegebied
b.		Bestemmingsplan	Agarisch-glastuinbouw	Agrarisch-glastuinbouw i.c.m. Agrarisch			Bedrijventerrein/gemengd
c.		Gebiedsvreemde functies	Geen	Enkele gebiedsvreemde functies	Relatief beperkt		Diverse gebiedsvreemde functies
d.		Woonbestemmingen	Geen burgerwoningen	Enkele burgerwoningen	Woonlinten		Diverse burgerwoningen in het gebied
e.		Handhaving	Consequent, actief en reactief	Consequent, reactief	Incidenteel, reactief	Nauwelijks, reactief, legalisaties	Geen handhaving, functiewijzigingen
2.		Bodem, kavels en kavelstructuur					
a.		Grondsoort en draagkracht bodem	Klei; uitstekend	Zavel of klei met beperkt veen; goed	Klei en veen; gemiddeld	Veen met beperkte erosie; matig	Veen met veel erosie; slecht
b.		Huidige kavelsoppervlaktes in ha	>10ha	5-10ha	3-5ha	2-3ha	<2ha
c.		Mogelijke kaveloppervlakte na herverkaveling in ha	>10ha	5-10ha	3-5ha	2-3ha	<2ha
	i.	Kavelbreedte in m1 (1950-1975-2000)					
	ii.	Kaveldiepte in m1 (1950-1975-2000)					<100
d.		Praktische uitvoerbaarheid herverkaveling	1 eigenaar, weinig fysieke aanpassingen	1-2 eigenaren, beperkte fysieke aanpassingen	2-3 eigenaren, gemiddelde aanpassingen	3-5 eigenaren, kostbare fysieke aanpassingen	>5 eigenaren, kostbare fysieke aanpassingen
	i.	Aantal eigenaren	1 eigenaar	1-2 eigenaren	2-3 eigenaren	3-5 eigenaren	>5 eigenaren
	ii.	Kosten fysieke aanpassingen	Weinig fysieke aanpassingen	Beperkte fysieke aanpassingen	Gemiddeld fysieke aanpassingen	Kostbare fysieke aanpassingen	Zeer kostbare fysieke aanpassingen
3.		Bereikbaarheid, logistiek, verkeersafwikkeling					
a.		Gebiedsontsluiting	Direct op Rijksweg	Direct op provinciale weg	Polderweg, provincialeweg <2km	Polderweg, provinciale weg 2-5km	Door bebouwde kom
b.		Bedrijfsontsluiting	Direct op gebiedsontsluitingsweg; >6,0m1 bree	Direct op polderweg; >6,0m1 breed	Direct op polderweg; 5,0-6,0m1 breed	Direct op woonstraat; 5,0m1 breed	Smalle woonstraat/polderweg
c.		Ligging					
	i.	Afstand tot Royal FloraHolland	<10km	10-20km	20-50km	50-100km	>100km
	ii.	Afstand tot Schiphol	<10km	10-20km	20-50km	50-100km	>100km
4.		Energie infrastructuur					
a.		Gas netwerk	Gasunie/landelijk net	Gasnet grootzakelijk 8 bar, tot 1.600m3/uur		Gasnet kleinverbruik	Geen gas
b.		Elektriciteitsnetwerk	Direct op onderstation >5MVA	Middenspanningsnet 630kVa-2MVA	>3x80A-630kVa	Maximaal 3x80A	Geen elektriciteit
c.		CO2-netwerk	Gekoppeld aan landelijk netwerk	Lokaal CO2-netwerk	Per vrachtwagen, individuele tanks		Geen
d.		Warmtenet	Warmtenet + duurzame bron(nen)	Warmtenet	In ontwikkeling	In onderzoek	Niet aanwezig
5.		Opgave verduurzaming					
a.		Indicatieve energiebehoefte in MWh	<50.000MWh	50.000-100.000MWh	100.000-250.000MWh	250.000-500.000MWh	>500.000MWh
6.		Potentie collectieve verduurzaming					
a.		Basislast warmtebehoefte (>5.500 uur p.j.) in MW	>20MW	10-20MW	5-10MW	2-5MW	<2MW
b.		Ondergrond geschikt voor aardwarmte (P90)	Ja, bewezen bronnen	Ja, in onderzoek	Nog geen data	Nog geen data	Nog geen data
c.		Restwarmtebronnen (afstand x vermogen)	Uitstekend	Goed	Gemiddeld	Matig	Slecht
	i.	Nabijheid van restwarmtebronnen in km	<2km	2-5km	5-10km	10-15km	>15km
	ii.	Vermogen van restwarmtebronnen in MW	>20MW	10-20MW	5-10MW	2-5MW	<2MW
d.		Onderstations elektra	Uitstekend	Goed	Gemiddeld	Matig	Slecht
	i.	Nabijheid van een onderstation in km	<2km	2-5km	5-10km	10-15km	>15km
	ii.	Beschikbaarheid van contractcapaciteit afnemen in MW	>20MW	10-20MW	5-10MW	2-5MW	0MW
	iii.	Beschikbaarheid van contractcapaciteit leveren in MW	>20MW	10-20MW	5-10MW	2-5MW	0MW
e.		CO2-netwerk					
	i.	Afstand tot landelijk netwerk OCAP	<2km	2-5km	5-10km	10-15km	>15km
	ii.	Omvang CO2-behoefte in ton per jaar	>50 ton	20-50 ton	10-20 ton	5-10 ton	<5 ton
7.		Marktdynamiek					
a.		Ondernemerschap	Alleen blijvers én groeiers	Zowel groeiers, blijvers als stoppers	Vooral blijvers en stoppers; beperkt groeiers	Vooral blijvers en stoppers; geen groeiers	Vooral stoppers
b.		Marktvraag glastuinbouwbedrijven	Ruimtevraag; lokaal/regionaal/landelijk	Ruimtevraag; lokaal/regionaal	Ruimtevraag; lokaal	Nauwelijks ruimtevraag; lokaal	Geen ruimtevraag
c.		Aanbod glastuinbouwkavels en -objecten	Courante kavels/moderne kwekerijen	Courante kavels/verouderde kwekerijen	Niet courante kavels/verouderde kwekerijen	Geen aanbod/speculatie	Veel aanbod verouderd glas/leegstand
d.		Investeringen in uitbreiding/modernisering laatste 5 jr.	Uitstekend	Goed	Gemiddeld	Matig	Slecht
e.		Grondprijzen o.b.v. transacties	Marktconform glastuinbouw	Glastuinbouw +/- beperkte opslag/afslag	Glastuinbouw + beperkte verwachtingswaarde	Glastuinbouw + hoge verwachtingswaarde	Agrarisch onbebouwd
f.		Grondprijzen o.b.v. aanbod	Marktconform glastuinbouw	Glastuinbouw +/- beperkte opslag/afslag	Glastuinbouw + beperkte verwachtingswaarde	Glastuinbouw + hoge verwachtingswaarde	Agrarisch onbebouwd
8.		Overige aspecten					
a.		Geschiktheid bodem voor ondergrondse wateropslag	Uitstekend	Goed	Gemiddeld	Matig	Slecht
b.		Aanwezigheid cultuurhistorische elementen	Kwalitatief invulveld	Kwalitatief invulveld	Kwalitatief invulveld	Kwalitatief invulveld	Kwalitatief invulveld
9.		Buiten beschouwing gelaten / lastig te kwantificeren					
		Waterkwaliteit					
		Geschikheid voor open teelten					
		Bedrijfswoningen					
		Brede welvaart: geluid, spuitzoneringen, etc.					

Bijlage 2 – Analyse Flora- en Geestweg

TOETSINGSCRITERIA			Floraweg en Geestweg
1.		Planologie en handhaving	
a.		Provinciale Omgevingverordening	Glastuinbouwconcentratiegebied
b.		Bestemmingsplan	Agarisch-glastuinbouw
c.		Functieaanduidingen gebiedsvreemde functies	Relatief beperkt
d.		Woonbestemmingen	Woonlinten Floraweg en Geestweg (85x) en plattelandswoningen (3x)
e.		Handhaving	Nauwelijks, reactief, legalisaties
2.		Bodem, kavels en kavelstructuur	
a.		Grondsoort en draagkracht bodem t.b.v. glastuinbouw	Veen met veel erosie; slecht
b.		Huidige kaveloppervlaktes in ha	0,7ha; 1,0ha; 2,3ha
c.		Mogelijke kaveloppervlakte na herverkaveling in ha	2,3ha
	i.	Kavelbreedte in m1 (1950-1975-2000)	50-30; 90-50-30; 120-90-50-30
	ii.	Kaveldiepte in m1 (1950-1975-2000)	zeer divers; 340-220-190-170; 340-220-190-170
d.		Praktische uitvoerbaarheid herverkaveling	Slecht
	i.	Grondeigendom	3-5 eigenaren
	ii.	Fysieke aanpassingen	Zeer kostbare fysieke aanpassingen
3.		Bereikbaarheid, logistiek, verkeersafwikkeling	
a.		Gebiedsontsluiting	Direct op Rijksweg
b.		Bedrijfsontsluiting	Direct op gebiedsontsluitingsweg; >6,0m1 breed
c.		Ligging	Goed
	i.	Afstand tot Royal FloraHolland	10-20km
	ii.	Afstand tot Schiphol	10-20km
4.		Energie infrastructuur	
a.		Gas netwerk	Gasnet grootzakelijk 8 bar, tot 1.600m3/uur
b.		Elektriciteitsnetwerk	Middenspanningsnet 630kVa-2MVA
c.		CO2-netwerk	Per vrachtwagen, individuele tanks
d.		Warmtenet	Niet aanwezig
5.		Opgave verduurzaming	
a.		Indicatieve energiebehoefte in MWh (elektra + warmte)	<50.000MWh
6.		Potentie collectieve verduurzaming	
a.		Basislast warmtebehoefte (>5.500 uur p.j.) in MW	<2MW
b.		Ondergrond geschikt voor aardwarmte (P90)	Nog geen data
c.		Restwarmtebronnen (afstand x vermogen)	Matig
	i.	Nabijheid van restwarmtebronnen in km	2-5km
	ii.	Vermogen van restwarmtebronnen in MW	<2MW
d.		Onderstations elektra	
	i.	Nabijheid van een onderstation in km	5-10km
	ii.	Beschikbaarheid van contractcapaciteit afnemen in MW	0MW
	iii.	Beschikbaarheid van contractcapaciteit leveren in MW	10-20MW
e.		CO2-netwerk	
	i.	Afstand tot landelijk netwerk OCAP	<2km
	ii.	Omvang CO2-behoefte in ton per jaar	<5 ton
7.		Marktdynamiek	
a.		Ondernemerschap	Vooral blijvers en stoppers; geen groeiers
b.		Marktvraag glastuinbouwbedrijven	Nauwelijks ruimtevraag; lokaal
c.		Aanbod glastuinbouwkavels en -objecten	Geen aanbod/speculatie
d.		Investeringen in uitbreiding/modernisering laatste 5 jr.	Slecht
e.		Grondprijzen o.b.v. transacties	Marktconform glastuinbouw
f.		Grondprijzen o.b.v. aanbod	Glastuinbouw + hoge verwachtingswaarde
8.		Overige aspecten	
a.		Geschiktheid bodem voor ondergrondse wateropslag	Onbekend
b.		Aanwezigheid cultuurhistorische elementen	Tulpenroute varen
9.		Buiten beschouwing gelaten / lastig te kwantificeren	
		Waterkwaliteit	
		Geschikheid voor open teelten	Goed
		Bedrijfswoningen	Aanwezig
		Brede welvaart: geluid, spuitzoneringen, etc.	

TOETSINGSCRITERIA			De Baan en Sotaweg
1.		Planologie en handhaving	
a.		Provinciale Omgevingverordening	Glastulnbouwconcentratiegebied
b.		Bestemmingsplan	Agarisch-glastuinbouw
c.		Functieaanduidingen gebiedsvreemde functies	Geen
d.		Woonbestemmingen	Woonlinten De Baan en Sotaweg (49x) en plattelandswoningen (3x)
e.		Handhaving	Nauwelijks, reactief, legalisaties
2.		Bodem, kavels en kavelstructuur	
a.		Grondsoort en draagkracht bodem t.b.v. glastuinbouw	Klei en veen; gemiddeld
b.		Huidige kaveloppervlaktes in ha	0,8ha; 1,9ha; 3,2ha
c.		Mogelijke kaveloppervlakte na herverkaveling in ha	3,2ha; 6,4ha
	i.	Kavelbreedte in m1 (1950-1975-2000)	35; 35-70; 35-70-120-170
	ii.	Kaveldiepte in m1 (1950-1975-2000)	475-300; 475-350-160; 375-270-250-220
d.		Praktische uitvoerbaarheid herverkaveling	Matig
	i.	Grondeigendom	2-3 eigenaren
	ii.	Fysieke aanpassingen	Kostbare fysieke aanpassingen
3.		Bereikbaarheid, logistiek, verkeersafwikkeling	
a.		Gebiedsontsluiting	Door bebouwde kom
b.		Bedrijfsontsluiting	Direct op gebiedsontsluitingsweg; >6,0m1 breed
c.		Ligging	Goed
	i.	Afstand tot Royal FloraHolland	10-20km
	ii.	Afstand tot Schiphol	10-20km
4.		Energie infrastructuur	
a.		Gas netwerk	Gasnet grootzakelijk 8 bar, tot 1.600m3/uur
b.		Elektriciteitsnetwerk	Middenspanningsnet 630kVa-2MVA
c.		CO2-netwerk	Per vrachtwagen, individuele tanks
d.		Warmtenet	Niet aanwezig
5.		Opgave verduurzaming	
a.		Indicatieve energiebehoefte in MWh (elektra + warmte)	<50.000MWh
6.		Potentie collectieve verduurzaming	
a.		Basislast warmtebehoefte (>5.500 uur p.j.) in MW	<2MW
b.		Ondergrond geschikt voor aardwarmte (P90)	Nog geen data
c.		Restwarmtebronnen (afstand x vermogen)	Gemiddeld
	i.	Nabijheid van restwarmtebronnen in km	<2km
	ii.	Vermogen van restwarmtebronnen in MW	<2MW
d.		Onderstations elektra	
	i.	Nabijheid van een onderstation in km	2-5km
	ii.	Beschikbaarheid van contractcapaciteit afnemen in MW	0MW
	iii.	Beschikbaarheid van contractcapaciteit leveren in MW	10-20MW
e.		CO2-netwerk	
	i.	Afstand tot landelijk netwerk OCAP	<2km
	ii.	Omvang CO2-behoefte in ton per jaar	<5 ton
7.		Marktdynamiek	
a.		Ondernemerschap	Zowel groeiers, blijvers als stoppers
b.		Marktvraag glastuinbouwbedrijven	Ruimtevraag; lokaal
c.		Aanbod glastuinbouwkavels en -objecten	Geen aanbod/speculatie
d.		Investeringen in uitbreiding/modernisering laatste 5 jr.	Matig
e.		Grondprijzen o.b.v. transacties	Marktconform glastuinbouw
f.		Grondprijzen o.b.v. aanbod	Glastuinbouw + hoge verwachtingswaarde
8.		Overige aspecten	
a.		Geschiktheid bodem voor ondergrondse wateropslag	Onbekend
b.		Aanwezigheid cultuurhistorische elementen	Molenbiotoop Googer molen
9.		Buiten beschouwing gelaten / lastig te kwantificeren	
		Waterkwaliteit	
		Geschikheid voor open teelten	Uitstekend
		Bedrijfswoningen	Aanwezig
		Brede welvaart: geluid, spuitzoneringen, etc.	

Bijlage 3 – Analyse De Baan en Sotaweg

Greenport Aalsmeer heeft in 2023-2024 een gebiedsvisie voor De Baan en Sotaweg opgesteld. Eén van de aspecten die in de ogen van de gemeenteraad meer aandacht behoeft, is de economische analyse. Greenport Aalsmeer heeft daarom de systematiek die is gehanteerd voor de Flora- en Geestweg ook toegepast op De Baan en Sotaweg. In bijlage 3 is de analyse van De Baan en Sotaweg weergegeven. Onderstaand is een samenvatting op hoofdlijnen weergegeven.

Op basis van de uitgevoerde analyse is de conclusie dat het gebied De Baan en Sotaweg in haar huidige vorm niet volledig toekomstbestendig is, maar wel te maken is. Het gebied scoort op de belangrijkste toetsingscriteria vooral 'middelmatig', maar nergens echt heel goed of echt heel slecht. Naktuinbouw is een drijvende kracht in het gebied. Daarnaast zijn er enkele andere toekomstbestendige bedrijven met groeiplannen. Voornaamste opgave is herverkaveling en herstructurering. Door percelen van stoppende glastuinbouwbedrijven samen te voegen tot courante glastuinbouwpercelen, ontstaan courante kavels. Een kans voor de financiering is het toevoegen van extra woningen in het woonlint én de omzetting van bedrijfswoningen naar burgerwoningen bij herverkaveling. In het gebied zijn sterke groeiende bedrijven aanwezig, die behoefte hebben aan uitbreidingsruimte. Van buiten het gebied is een beperkte ruimtevraag van bedrijven. Deze marktvraag kan verder toenemen op het moment dat de transformatie van de Flora- en Geestweg wordt ingezet. Verduurzaming van glastuinbouwbedrijven dient voornamelijk op bedrijfsniveau plaats te vinden. Bereikbaarheid en verkeersveiligheid is en blijft een aandachtspunt. Het gebied is voornamelijk geschikt voor teelten met een beperkte ruimtebehoefte en hoge omzet per m². Het gaat onder meer om hoogwaardige nicheproducten, veredeling en onderzoek.

Toetsingscriterium		Score	Toelichting
1.	Planologie en handhaving	**+**	De Omgevingsverordening en het bestemmingsplan zijn in theorie op orde. In de praktijk zijn er in het gebied enkele gebiedsvreemde functies waar niet op wordt gehandhaafd.
2.	Bodem	**+**	De bodem bestaat uit een combinatie van veen en klei. Er is sprake van beperkte erosie en verzakking. De bodem is (zeer) vruchtbaar.
3.	Kavelstructuur en potentie herverkaveling	**0**	De kavelstructuur aan de Sotaweg is grotendeels al herverkaveld. Aan De Baan ligt hier nog een opgave. Herverkaveling is praktisch uitvoerbaar.
4.	Bereikbaarheid en verkeersafwikkeling	**-**	Het gebied is gunstig gelegen ten opzichte van veilingen en Schiphol. Verkeersafwikkeling naar de A4 door een woonwijk is een minpunt.
5.	Energie en verduurzaming	**0**	Lage energiebehoefte. Beperkt potentieel voor collectieve verduurzaming. Beperkte capaciteit elektriciteitsnet. Investeringskracht aanwezig voor individuele verduurzaming bedrijven.
6.	Marktdynamiek	**0**	Zowel groeiers, blijvers als stoppers. Naktuinbouw is een drijvende kracht in het gebied. Er is wel marktvraag naar grond, maar geen aanbod van grond. Bovendien is de grond zeer geschikt voor de proefvelden van Naktuinbouw. De verwachtingswaarde en de marktwaarde lopen sterk uiteen: speculatie.