

Memo

Onderwerp: Offerte onderzoek toekomstbestendigheid Floraweg en Geestweg
Van: Jolande Scheper, Jozien van der Wal en Dave Vlaming (Greenport Aalsmeer)
i.s.m. Levi Wichgers en Hélène Leriche (BDP Rotterdam)
Aan: Yvonne Peters, Jeffrey Haak en Vera Platteeuw (gemeente Kaag en Braassem)
CC: Ronald van den Breevaart (Greenport Aalsmeer) en Björn Bleumink (BDP Rotterdam)
Datum: Donderdag 12 september 2024
Status: Definitief

1. Inleiding en aanleiding

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

Gemeente Kaag en Braassem heeft Greenport Aalsmeer gevraagd om een offerte uit te brengen om voor het gebied Flora- en Geestweg een onderzoek uit te voeren naar de toekomstbestendigheid van het gebied. Greenport Aalsmeer heeft daartoe contact BDP Rotterdam geselecteerd voor stedenbouwkundige ondersteuning. Greenport Aalsmeer en BDP Rotterdam bieden gezamenlijk onderhavige offerte aan voor het onderzoek.

2. Voorgeschiedenis en visie

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. Een deel van het ontstaan van dit gemengde gebied is vanwege het stoppen van agrarische werkzaamheden omdat de jongere generatie het bedrijf niet wil of economisch gezien niet kan voortzetten. Een andere verklaring is dat de kavelbreedtes van de glastuinbouwbedrijven – doorsneden door sloten – te smal zijn voor toekomstbestendige agrarische bedrijfsvoering.

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 en bedrijven zijn destijds 7 visies geformuleerd. De visie die het meest dicht bij de wensen van de bewoners, gebruikers en ondernemers van het gebied lag en ook het dicht is gelegen bij het huidige gebruik van het gebied, was de navolgende visie:

Het lint moet allerlei soortige bedrijvigheid toestaan en een gemengd gebied worden. Als er voor deze visie wordt gekozen mogen in het lint meer functies dan slechts recreatie of een bedrijf aan huis, maar ook zelfstandige vormen van bedrijven worden toegestaan. Als voorbeeld wordt het makelaarskantoor dat verzelfstandigd is van de woning genoemd. Het gebied achter de linten moet tuinbouwgerelateerd blijven met mogelijkheid voor de telers om ook tuinbouwgerelateerde activiteiten als nevenactiviteit uit te kunnen voeren. Dat betekent dat in het achterland naast teelt, ook activiteiten zijn toegestaan als het maken van boeketten of een plantenschaal, daarbij gebruikmakend van de planten/bloemen/bollen die gekweekt worden of een rondwandeling op het bedrijf met een theetuin erbij. Tuinbouw gerelateerde functies als de zorgboerderij (waar niet meer als hoofdfunctie geteeld wordt

maar wel de dagelijkse activiteit is) zouden bij deze visie ook passend in het teeltgebied kunnen worden gemaakt. Ook is het mogelijk zonneweides toe te staan of andere middelen om duurzame energie op te wekken, met dien verstande dat dit geen beperkende werking heeft op de aanwezige teelt. Bedrijfswoningen die in het lint gelegen zijn kunnen worden omgezet in plattelandswoningen. Ook in het geval de plattelandswoningen in de toekomst een beperkend effect kunnen hebben op naastgelegen teeltbedrijven.

Deze keuze houdt in meer toestaan in de linten maar wel handhaven op het hobbymatig gebruik en andersoortige activiteiten binnen de kassen en open gronden. Als lint wordt bedoeld een zachte lijn waar in ieder geval de woonbestemmingen onder vallen.

3. 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. In het raadsakkoord is omtrent de Geestweg en Floraweg aan het college de volgende opdracht gegeven:

- Faciliteer de inwoners en ondernemers in dit gebied om deze koers te bepalen en bewaak hierbij de kaders die door de raad worden meegegeven. Zorg er voor dat er perspectief komt voor de ondernemers en inwoners en gebruikers van het gebied.
- Ga in gesprek met de Greenport Aalsmeer en de provincie om te komen tot een eventuele herziening van het vigerende bestemmingsplan (als er uit de gesprekken met stakeholders komt dat hier behoefte aan is) voor het gebied. Houd hierbij rekening met de input van bewoners en bedrijven en geef daarmee antwoord op maatschappelijke en ruimtelijke uitdagingen die er spelen. Denk hierbij met name aan realisatie van woningbouw en eventueel ontwikkeling van bedrijven en/of recreatie in dit gebied waar de ontsluiting dit toelaat, met in het achterhoofd dat er tegenstrijdige belangen (kunnen) gelden in dit gebied.

Uitvoeringsprogramma

Het college van B&W van Kaag en Braassem heeft een Uitvoeringsprogramma opgesteld. Hierin is t.a.v. de tuinbouwgebieden het volgende opgenomen:

- 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.

Als speerpunt is benoemd om inwoners te faciliteren bij het ontwikkelen van een visie voor de Geestweg en Floraweg. Uitgangspunt is dat hierbij wordt ingezet op een herziening van het bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg' (vastgesteld 13-05-2013) omdat deze meer dan 10 jaar oud is en deze niet voldoet aan de kaders vanuit de provinciale Omgevingsverordening.

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. Uitgangspunt is duurzame glastuinbouw. Bestaande glastuinbouwbedrijven mogen niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering en potentiële planologische uitbreidingsmogelijkheden.
2. 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. Voorbeelden hiervan zijn het telen van gewassen op hobbymatige basis en een zorgboerderij. Andersoortige opslag (zoals caravans, boten of bedrijfsmatig) of gebruik (zoals hobbymatige reparatie van voertuigen) binnen loodsen en kassen is expliciet uitgesloten.
3. In het lint zijn er diverse vormen van gebruik, die niet enkel toezien op de teelt. Voorbeelden hiervan zijn 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 om in dit lint wat andere functies toe te staan zolang het niet leidt tot een beperking van de activiteiten van de bestaande glastuinbouwbedrijven en hun potentiële planologische uitbreidingsmogelijkheden. Hierdoor ontstaat er in het lint een meer gemengd gebied en blijft het achterland behouden voor de duurzame teelt.
4. Het lint is geen rechte lijn, maar wordt bepaald door de positie van de bedrijfsbebouwing ten opzichte van de (bedrijfs)woning met bijbehorende bouwwerken. Dat betekent dat een bedrijf aan huis gevestigd mag zijn in een bijbehorend bouwwerk behorende bij de woning, maar niet in een (voormalige) bedrijfsloods of kas.
5. Woningen staan op een afstand van 10 tot 40 meter tot de as van de weg, gemeten vanaf de voorgevel van de woning. In beginsel is een woning in het tweede lint onwenselijk. Een tweede lint ontstaat zodra er een woning achter een bestaande woning in het lint langs de weg wordt gerealiseerd. In bestaande situaties of indien er bijzondere omstandigheden zijn, kan hier gemotiveerd van worden afgeweken.
6. Bedrijfswoningen mogen omgezet worden naar een plattelandswoning, mits dit geen beperking oplevert van de tuinbouwactiviteiten van omliggende bedrijven op het achterliggende teeltgebied. In uitzondering op het omzetten naar een plattelandswoning, kunnen bedrijfswoningen in een enkel geval ook omgezet worden naar burgerwoning (bijvoorbeeld als de bedrijfswoning niet meer te relateren is aan een inrichting).
7. Nieuwe (bedrijfs- en burger)woningen mogen worden toegevoegd in het lint, mits dit geen beperking oplevert van de tuinbouwactiviteiten van omliggende bedrijven op het achterliggende teeltgebied.
8. Dagrecreatieve activiteiten zijn toegestaan als nevenfunctie van de teeltbedrijven en dienen tuinbouw gerelateerde activiteiten te zijn. Hierbij kan gedacht worden aan een theetuin, een moestuin of bootverhuur.
9. Kleinschalige detailhandel in de vorm van verkoop van op locatie geteelde goederen is mogelijk.
10. Het is wenselijk om bedrijfsbestemmingen zoveel mogelijk om te zetten naar teelt- of woonbestemmingen. Onder woonbestemmingen valt ook het huisvesten van arbeidsmigranten.

4. Doelstellingen en opdrachtformulering

Op basis van het Raadsakkoord, het Uitvoeringsprogramma van het college van B&W en de vastgestelde uitgangspunten stelt Greenport Aalsmeer een aanpak voor die bestaat uit de beantwoording van twee vragen.

Vraag 1:

In hoeverre is het (achterland van het) gebied Geestweg en Floraweg geschikt (te maken) is als toekomstbestendig glastuinbouwgebied, gegeven de uitgangspunten van het college van B&W van 20 december 2022?

De achtergrond van deze vraagstelling is gelegen in het feit dat het gebied Geestweg en Floraweg in de provinciale Omgevingsverordening is aangewezen als beschermd Greenport gebied. De gemeente wordt hierdoor beperkt in haar beleidsvrijheid t.a.v. de ruimtelijke ordening en mag alleen een bestemmingsplan vaststellen dat voorziet in de (grootschalige) glastuinbouwbestemming.

Voor de beantwoording van vraag 1 worden de volgende deelvragen onderzocht en beantwoord:

- a. Wat zijn de vestigingsplaatsfactoren van moderne (glas)tuinbouwbedrijven (kavelstructuur, infra energie, water, etc.)? En voor welk type (glas)tuinbouwbedrijven is Flora- en Geestweg geschikt of geschikt te maken?
- b. Hoe zien de toekomstplannen van de gevestigde glastuinbouwbedrijven eruit? Wie zijn er groeier, blijver, stopper en verplaatser?
- c. Zijn er glastuinbouwbedrijven van buiten het gebied Floraweg en Geestweg die geïnteresseerd zijn in glastuinbouwkavels in het gebied?
- d. Hoe groot is de ruimte vraag van groeiers, blijvers en nieuwe vestigers?
- e. Hoe groot is de ruimte die stoppers en verplaatsters achter laten in het gebied?
- f. Is het ruimtelijk mogelijk om courante kavels voor moderne glastuinbouw te creëren op het achterland met ontsluiting op het lint?
- g. Wat zijn de condities en randvoorwaarden die nodig zijn om uitbreidingen of casussen van nieuwe vestigers te realiseren en is het pragmatisch en realistisch (waaronder financieel haalbaar) mogelijk om in deze condities en randvoorwaarden te voorzien?

Het antwoord op vraag 1 kan de volgende uitkomsten hebben:

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

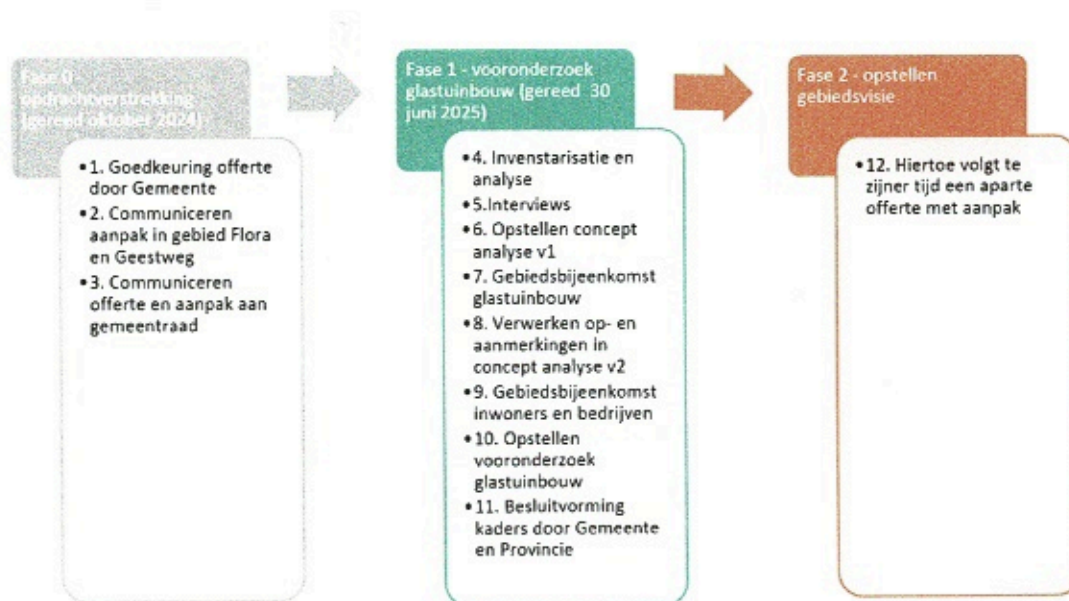
Vraag 2:

Voer een ontwerpend onderzoek uit om te komen tot een concept-gebiedsvisie voor de Geestweg en Floraweg

De inhoud en beleidsvrijheid t.a.v. te onderzoeken functies en bestemmingen binnen de gebiedsvisie is afhankelijk van de uitkomst van vraag 1. De beantwoording van vraag 1 betreft derhalve een belangrijke randvoorwaarde voor de wijze van invulling van vraag 2.

5. Aanpak en stappenplan

Gegeven de opdrachtformulering stelt Greenport Aalsmeer voor om de volgende processtappen te onderscheiden en te nemen:



Fase 0: opdrachtverstrekking – oktober 2024

- Stap 1: Goedkeuring offerte door college van B&W gemeente Kaag en Braassem én start onderzoek d.d. 30 september 2024
- Stap 2: Schriftelijk kenbaar maken aanpak naar alle bewoners en glastuinbouwbedrijven in het gebied, week 40
- Stap 3: Rondsturen offerte met aanpak naar gemeenteraad én presentatie in de raad, oktober 2024.

De uitvoering van deze stappen is aan de Gemeente Kaag & Braassem. Uitgegaan wordt van opdrachtverstrekking uiterlijk 30 september 2024. Greenport Aalsmeer zal gemeente Kaag en Braassem ondersteunen bij het opstellen van de brief aan alle bewoners en glastuinbouwbedrijven (stap 2), waarin mede wordt aangegeven hoe eerder ingebrachte visies en meningen van bewoners worden meegenomen.

Fase 1: vooronderzoek toekomstbestendigheid glastuinbouw

- Stap 4: inventarisatie & analyse van eerdere onderzoeken, beleidskaders, bestemming en gebruik, eigendomssituatie;
- Stap 5: interviews met glastuinbouwbedrijven (10 stuks) en niet-glastuinbouwbedrijven in het lint (5 stuks, door gemeente aan te dragen);
- Stap 6: concept analyse versie 1 opstellen;
- Stap 7: toelichten en bespreken concept analyse versie 1 in gebiedsbijeenkomst met glastuinbouwondernemers, Gemeente, Provincie en Glastuinbouw Nederland;
- Stap 8: verwerken op- en aanmerkingen in concept analyse versie 2;
- Stap 9: gebiedsbijeenkomst voor inwoners en bedrijven in het gemeentehuis, onder begeleiding van een onafhankelijke procesbegeleider;
- Stap 10: onderzoeksrapportage glastuinbouw opstellen en opleveren;
- Stap 11: besluitvormingsmoment door Gemeente en Provincie: wel/geen/gedeeltelijk toekomstbestendig glastuinbouwgebied.

De gebiedsbijeenkomst voor inwoners en bedrijven vindt plaats op het gemeentehuis van Kaag en Braassem. Hiertoe stelt gemeente Kaag en Braassem de Raadszaal beschikbaar, inclusief drankjes en ondersteunend personeel. In samenspraak met gemeente Kaag en Braassem wordt een werkvorm uitgedacht. Eventuele kosten voor drukwerk, kantoorartikelen of andere materialen of diensten zijn geen onderdeel van deze offerte en zijn worden bekostigd door gemeente Kaag en Braassem.

Gepland wordt om de rapportage van het onderzoek (stap 10) op te leveren uiterlijk 30 juni 2025. Hierna kan besluitvorming door gemeente en provincie plaatsvinden. Uitgegaan wordt van besluitvorming uiterlijk 30 september 2025.

Fase 2: opstellen gebiedsvisie

Voordat gestart kan worden met fase 2 – het opstellen van een gebiedsvisie – dient de gemeente Kaag en Braassem samen met provincie Zuid-Holland uitgangspunten, kaders en randvoorwaarden te formuleren. Aanvullend kan de gemeente Kaag en Braassem (beleids)wensen formuleren die mogelijk meegenomen kunnen worden bij het opstellen van de gebiedsvisie en/of het proces hiertoe. Op grond van deze uitgangspunten, kaders, randvoorwaarden en wensen kan vervolgens een separate offerte worden opgesteld voor het maken van een gebiedsvisie.

6. Projectteam

Het projectteam van Greenport Aalsmeer en BDP Rotterdam zal bestaan uit de volgende personen:

- Dave Vlaming: programma-manager Duurzame Gebiedsontwikkeling
- Jozien van der Wal: projectleider en aanspreekpunt voor de opdrachtgever
- Jolande Scheper: projectmedewerker
- Levi Wichgers: senior stedenbouwkundige
- Hélène Leriche: hoofd ontwerper

De CV's van de betreffende personen zijn separaat bijgevoegd.

7. Investerings

Onderstaand een inschatting van de tijdsbesteding per processtap voor fase 0 en 1.

Stap	Programma- manager	Project- leider	Project- medewerker	Steden- bouw- kundige	Ontwerper	Totaal
1. Offerte	0	0	0	0	0	0
2. Communicatie aanpak	2	4	4	0	0	10
3. Presentatie aanpak	2	4	4	0	0	10
4. Inventarisatie	8	16	16	24	32	96
5. Interviews (15)	5	45	45	5	5	105
6. Concept analyse v1	12	24	12	32	40	120
7. Bijeenkomst ondernemers	8	8	16	8	8	48
8. Concept analyse v2	4	8	4	16	32	64
9. Gebieds- bijeenkomst	8	16	16	8	8	56
10. Concept rapportage	8	24	12	16	16	76
11. Besluitvorming	8	16	8	8	8	48
Totaal uren	65	165	137	117	149	633
Uurtarief ex BTW	€ 145	€ 135	€ 90	€ 135	€ 90	
Totaal €	€ 9.425	€ 22.275	€ 12.330	€ 15.795	€ 13.410	€ 73.235

Ten behoeve van de gebiedsbijeenkomst in stap 9 zal een onafhankelijke procesbegeleider worden ingehuurd. De tijdsbesteding van deze onafhankelijke procesbegeleider – inclusief voorbereiding – wordt ingeschat op 8 uur. Op basis van een uurtarief van € 160 exclusief BTW worden de kosten hiervoor ingeschat op € 1.280,- exclusief BTW.

De totale kosten voor inzet van het team – inclusief de onafhankelijke procesbegeleider in stap 9 – bedragen € 74.515 exclusief BTW.

8. Betalingsregeling en Algemene voorwaarden

Jeffrey Haak van Gemeente Kaag & Braassem zal optreden als opdrachtgever.

Facturatie zal plaatsvinden op basis van het volgende betalingsschema:

- Bij opdracht: 80%
- Bij oplevering: 20%

Kosten die niet worden gemaakt, worden ook niet gefactureerd. Meerwerk vindt alleen plaats na voorafgaande goedkeuring door gemeente Kaag en Braassem en wordt achteraf gefactureerd.

Greenport Aalsmeer en BDP Rotterdam gaan voor de opdracht uit van een inspanningsverplichting en aanvaardt voor de door haar geleverde diensten een aansprakelijkheid van 50% van de opdrachtsom. De te verrichten activiteiten worden maandelijks in rekening gebracht door Greenport Aalsmeer. Genoemde tarieven zijn exclusief BTW, maar inclusief reis- en verblijfkosten en kantoorkosten.

Indien er werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden die op dit moment niet voorzien zijn, dan is er sprake van meerwerk. Meerwerk wordt alleen uitgevoerd na schriftelijke goedkeuring van de gemeente Kaag en Braassem. Voor meerwerk gelden de tarieven zoals opgenomen in hoofdstuk 7 van deze offerte. De all-in uurtarieven worden per 1 januari 2025 geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index (CPI) alle huishoudens.

Mocht Opdrachtgever om haar moverende redenen besluiten geen gebruik meer te maken van de diensten van Greenport Aalsmeer en BDP Rotterdam, dan wel het project te willen stoppen, dan zal hiervoor een opzegtermijn van 4 weken worden aangehouden.

Voor voorliggende offerte geldt een gestanddoeningstermijn van 2 maanden.

Op alle werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden conform De Nieuwe Regeling 2015 (DNR 2015) van toepassing, met uitsluiting van de artikelen 46 en 47.

Wij zien graag een ondertekende versie met belangstelling tegemoet en kijken uit naar een prettige en succesvolle samenwerking.

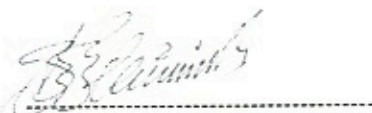
Met vriendelijke groet,

Voor akkoord:

A blue ink signature of R. van den Breevaart, consisting of a stylized 'R' and 'v' followed by a long horizontal stroke.

Stichting Greenport Aalsmeer
Dhr. R. van den Breevaart
Directeur

Gemeente Kaag en Braassem
mw. Yvonne Peters-Adrian
Wethouder

A blue ink signature of Björn Bleumink, featuring a cursive 'B' and 'B' followed by a horizontal stroke.

BDP Rotterdam b.v.
Dhr. Björn Bleumink
Directeur

Bijlagen:

- CV Jolande Scheper
- CV Dave Vlaming
- CV Jozien van der Wal
- CV Levi Wichgers
- CV Hélène Leriche
- Algemene Voorwaarden (DNR 2015)