



Gebiedsvisie De Baan en Sotaweg

Dave Vlaming, programmamanager DGO

8 januari 2024





1. Greenport Aalsmeer

- Hele keten van zaadje tot vaas is aanwezig in de Greenport Aalsmeer



- Met name het begin van de keten staat ruimtelijk en maatschappelijk onder druk
-> inzet Greenport Aalsmeer in glastuinbouwgebieden

An aerial photograph showing a large industrial area with numerous glass greenhouses, interspersed with residential housing and green spaces. A river flows through the center, and railway tracks run along the top. The image is used as a background for a planning document.

DOELSTELLING

Het ontwikkelen van een gebiedsvisie voor een toekomstbestendig en duurzaam glastuinbouwgebied De Baan en Sotaweg

2. Doel van het ontwerpend onderzoek



“Het ontwikkelen van een gebiedsvisie voor een toekomstbestendig en duurzaam glastuinbouwgebied De Baan en Sotaweg”

3. Toekomstbestendig glastuinbouwgebied

Conditie en randvoorwaarden voor een toekomstbestendig glastuinbouwgebied:

1. Ligging
2. Kavelstructuur die zich leent voor efficiënte bedrijfsvoering en schaalvergroting
3. Planologische duidelijkheid: glastuinbouwbestemming
4. Aanwezigheid van infrastructuur en nutsvoorzieningen
5. Voldoende omvang van het cluster en de bedrijven om te kunnen verduurzamen

UITGANGSPUNTEN EN KADERS

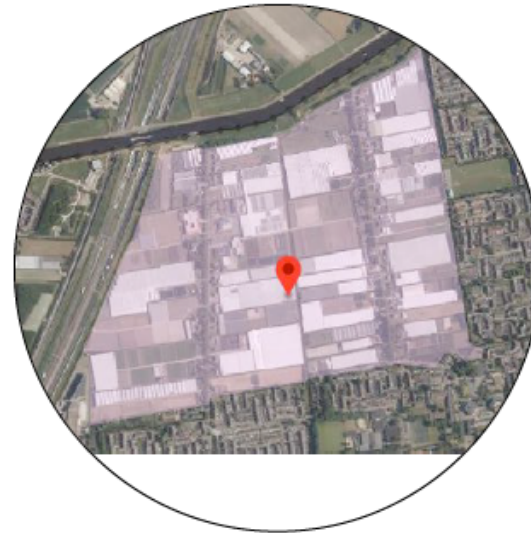
GEMEENTELIJKE EN PROVINCIALE BELEIDSKADERS



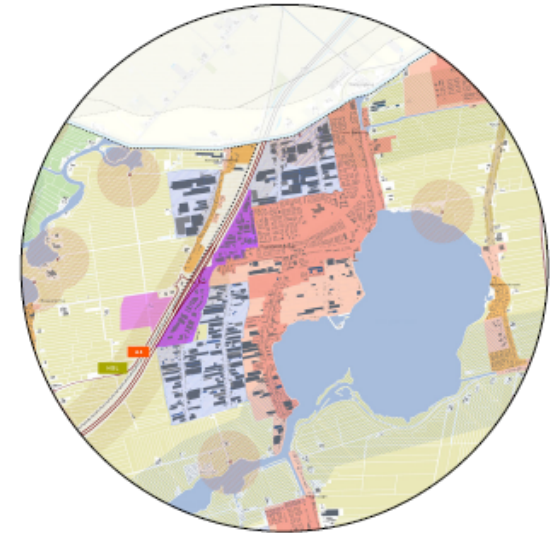
Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025,
vastgesteld door Stuurgroep Greenport Aalsmeer
d.d. 12 februari 2015:
De Baan en Sotaweg is gedefinieerd als categorie 2
gebied: bestaand kleinschalig glastuinbouwgebied



Bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg',
vastgesteld door gemeenteraad Kaag en Braassem
d.d. 09-11-2017:
Het bestemmingsplan voorziet in ruimte voor
grootschalige geconcentreerde glastuinbouw.



Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland,
vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 07-08-2021:
De Baan en Sotaweg is Greenport-gebied. Met de
Omgevingsverordening biedt de provincie Zuid-Holland
in Greenport-gebieden ruimte voor grootschalige
geconcentreerde glastuinbouw



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.

- Bestaande kaders blijven bestaan -> geen woningbouw mogelijk

GEBIEDSANALYSE

LOCATIE

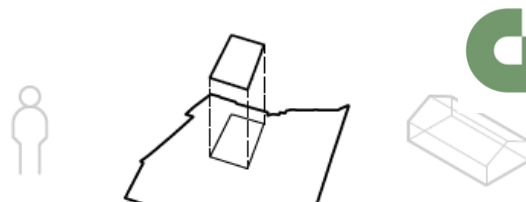
Het gebied heeft een omvang van 69 ha, waarvan circa de helft bebouwd met glas.

De grootte van de afzonderlijke kavels is voor glastuinbouwbegrippen beperkt.

In het gebied worden veel niche teelten geteeld.

Naktuinbouw is met haar onderzoeksvelden een grote speler.

In het gebied zijn 102 woningen gelegen met in totaal 37 bedrijfsentrees in het wo



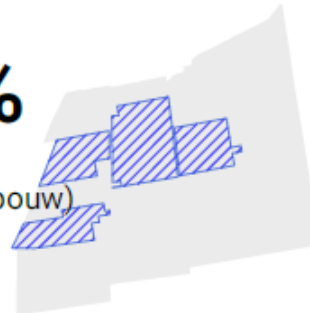
15

teelten
[6 productgroepen]



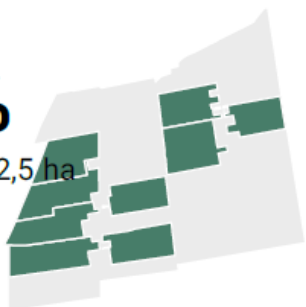
25%

research
(NAK tuinbouw)



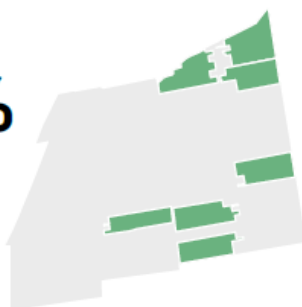
45%

groter dan 2,5 ha



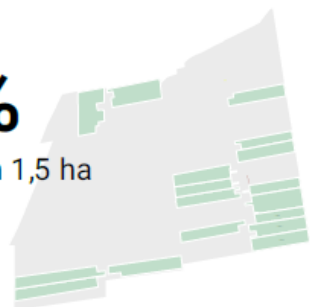
27%

1,5 - 2,5 ha



28%

kleiner dan 1,5 ha



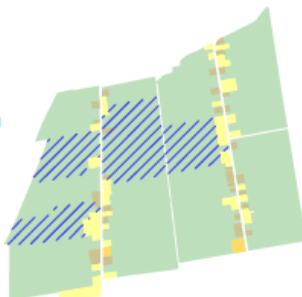
48%

bebouwd



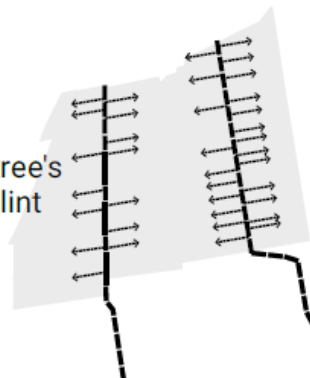
102

woningen



37

bedrijfsentree's
door woonlint



TOEKOMSTBESTENDIG GLASTUINBOUWBEDRIJF

Bestaande opzet glastuinbouwbedrijf

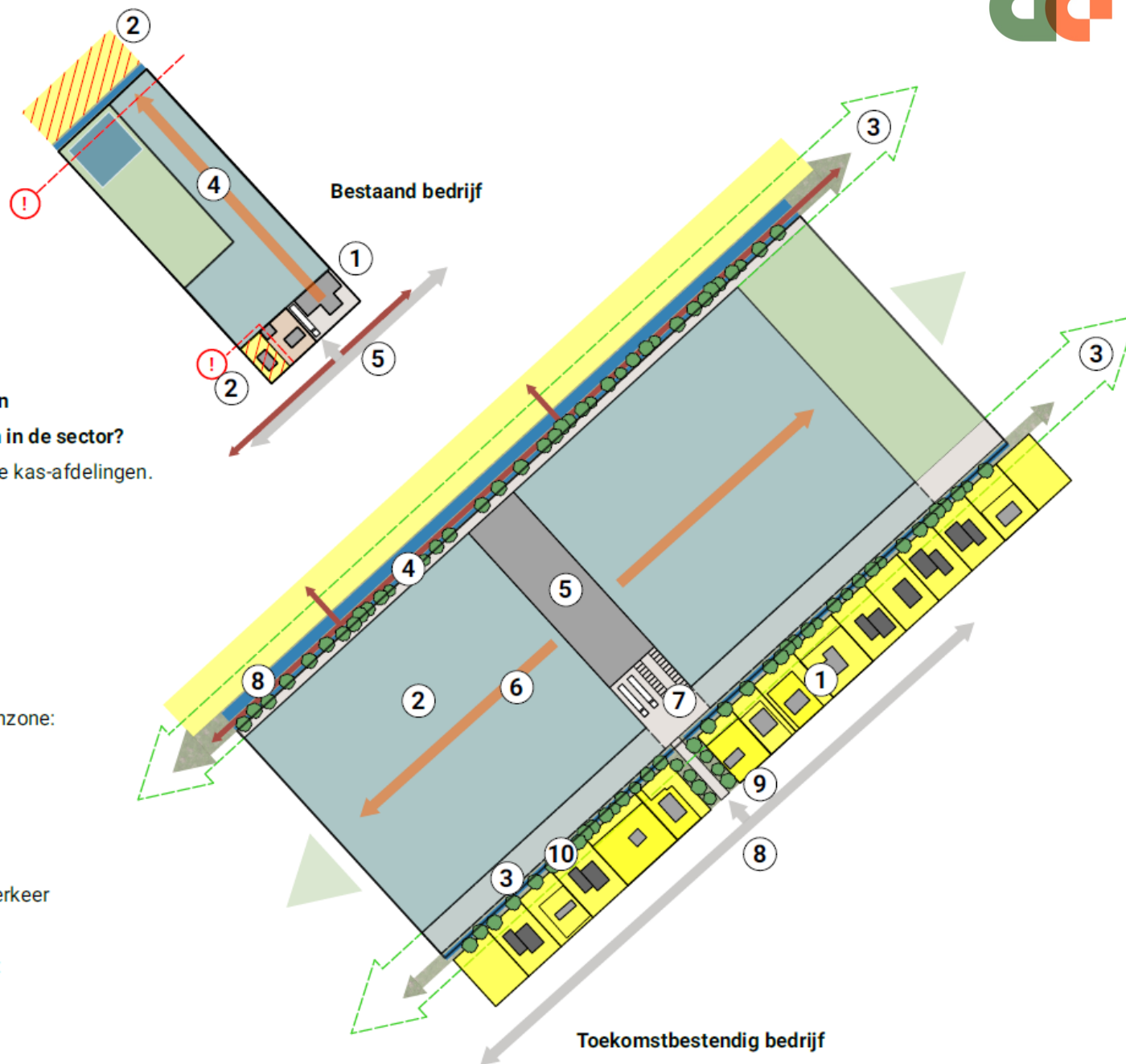
- 1 Klein, gefragmenteerd voorterrein: bedrijfsfuncties vallen samen met (bedrijfs)woningen
- 2 Geen duidelijke milieuzonering tussen bedrijfsgebied en woonomgeving
- 3 Uitbreiding van bedrijf beperkt mogelijk door bestaande ruimtelijke opzet
- 4 Lange looplijnen, inefficiënte ruimtelijke opzet
- 5 Infrastructuur vallen samen: vrachtverkeer, autoverkeer, fiets en wandelpaden

Hoe komen we binnen de bestaande context tot een toekomstbestendige inrichting van het glastuinbouwgebied aan De Baan en Sotaweg, dat ruimte biedt aan ontwikkelingen in de sector?

De sleutel voor de oplossing is het situeren van de bedrijfsruimte in het midden van twee kas-afdelingen.

Toekomstbestendig bedrijf

- 1 Clusteren functies: wonen en bedrijfsfuncties
- 2 Door clusering en herverkaveling is schaalvergroting mogelijk
- 3 Overlast uitsluiten door milieuzonering (30m) invulling milieuzone afhankelijk van bedrijfsfunctie (overlast)
- 4 Randen tussen glastuinbouwkavels en woningen verzachten door introductie groenzone: Fiets en wandelpaden opnemen in groenzone
- 5 Bedrijfsruimte, installaties centraliseren achter woonlint tussen kassen
- 6 Efficiënte ruimtelijke opzet met korte looplijnen
- 7 Laden lossen geheel achter woonlint en buiten milieuzonering
- 8 Verkeersveiligheid vergroten: ontvlechten infrastructuur, vracht- en bestemmingsverkeer woningen en fiets- en wandelroutes
- 9 Afname aantal bedrijfsentree's: entree inbedden in groen en scheiden van woonlint
- 10 Scheiding tussen woonlint en bedrijf door groenzone en sloot



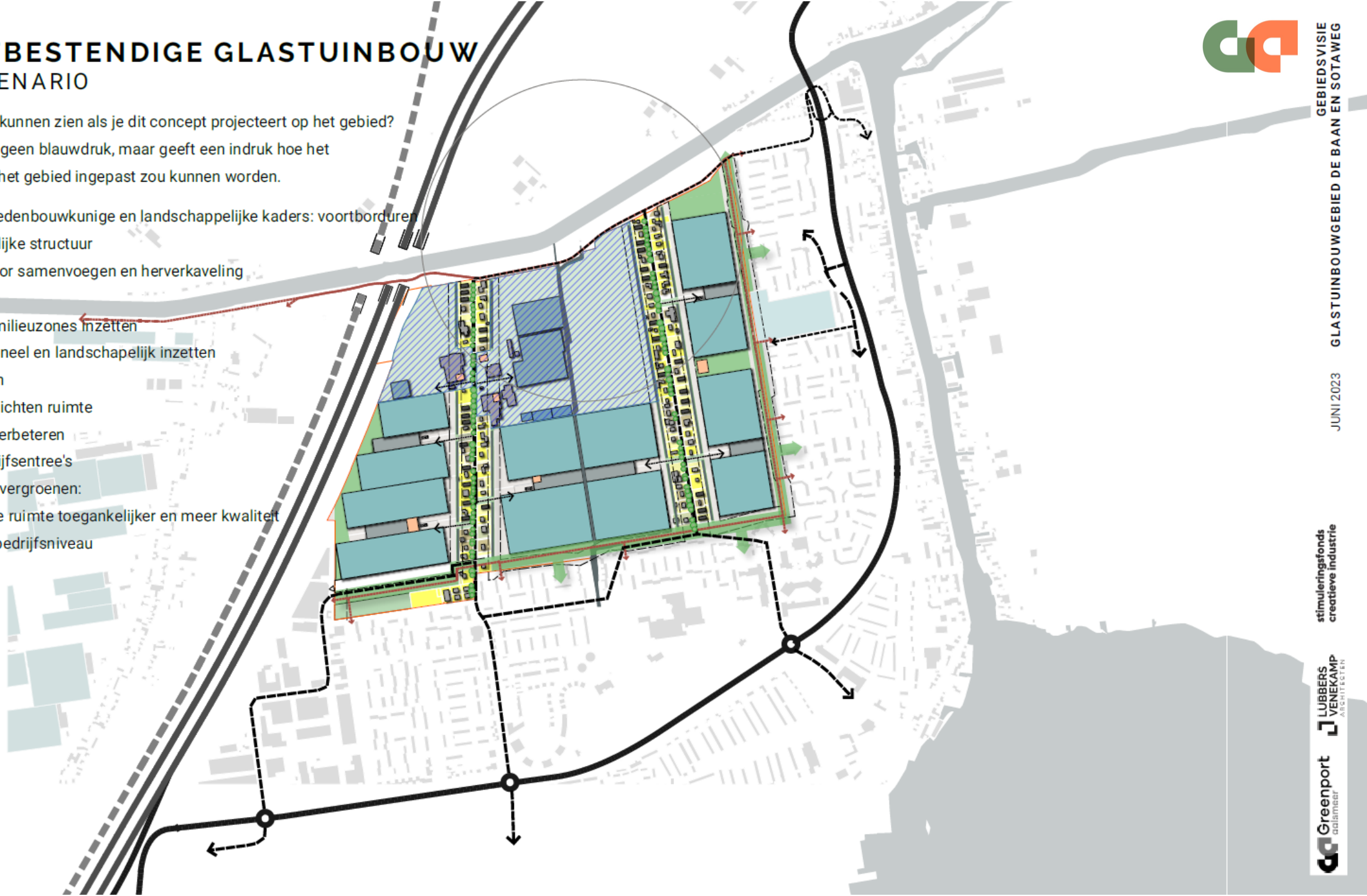
TOEKOMSTBESTENDIGE GLASTUINBOUW

MOGELIJK SCENARIO

Hoe zou het gebied eruit kunnen zien als je dit concept projecteert op het gebied?

Let op: deze weergave is geen blauwdruk, maar geeft een indruk hoe het ontwikkelingsconcept in het gebied ingepast zou kunnen worden.

- Inpassing binnen stedenbouwkunige en landschappelijke kaders: voortborduren op bestaande stedelijke structuur
- Schaalvergroting door samenvoegen en herverkaveling
- Functies clusteren
- Overlast uitsluiten: milieuzones inzetten
- Millieuzones functioneel en landschapelijk inzetten
- Functies ontvlechten
- Intensifieren en verdichten ruimte
- Verkeersveiligheid verbeteren
- Afname aantal bedrijfsentree's
- Randen verzachten/vergroenen:
- Versterken openbare ruimte toegankelijker en meer kwaliteit
- Energietransitie op bedrijfsniveau



4. Vraagstelling

- De gemeenteraad wordt gevraagd om: *“De gebiedsvisie De Baan en Sotaweg vast te stellen en te verwerken in de eerstvolgende integrale herziening van de Omgevingsvisie”*
 - De gemeente biedt planologische duidelijkheid, in lijn met haar huidige beleid
 - De gemeente biedt glastuinbouwondernemers hiermee extra ontwikkelingsmogelijkheden, bovenop het huidige bestemmingsplan/omgevingsplan
 - De markt kan vervolgens aan de slag gaan met deze extra ontwikkelingsmogelijkheden
 - ‘De markt’ zijn de blijvers en de groeiers (en een enkel bedrijf uit de Greenport dat mogelijk naar De Baan en Sotaweg wil verhuizen)

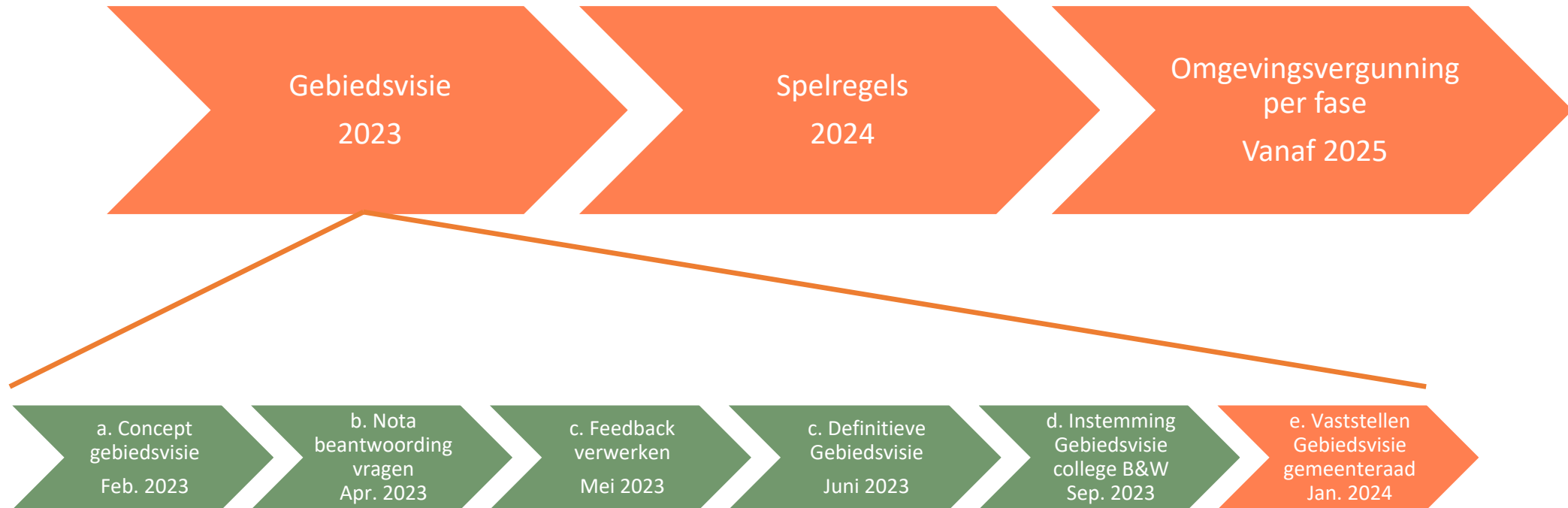
5. Haalbaarheid

- Uitvoering
 - Realisatie per deelproject, gefaseerd in de tijd
 - Meer subsidies/bijdragen -> minder woningen nodig ter compensatie
 - Bestuurlijk overleg provincie en gemeente t.a.v. subsidies en aantallen en type woningen

- Het plan is nu op gebiedsniveau financieel haalbaar
 - Kosten herinrichting en openbare voorzieningen = opbrengsten woningbouwkwavels + glastuinbouwkwavels
 - Gerekend met marktconforme verwervingsprijzen en verkoopprijzen
 - Parameters gaan nog wijzigen in de tijd: inflatie, rente, grondprijzen, bouwkosten
 -> flexibiliteit en maatwerk in de toepassing van spelregels t.b.v. uitvoering



6. Vervolgproces (indicatief)



6. Contact

- Dave Vlaming
- Programmamanager Duurzame Gebiedsontwikkeling
- dvlaming@greenportaalsmeer.nl
- 06 – 49 89 37 49

