

Gemeente Nieuwkoop

# VISIE MAATWERKGEBIEDEN



Versie: 3.0  
Status: Vastgesteld  
Kenmerk: 311740





## Inhoud

1.	Inleiding.....	6
2.	Achtergronden .....	7
2.1.	Wat zijn de maatwerkgebieden? .....	7
2.2.	Waar liggen de maatwerkgebieden? .....	7
2.3.	Wat is de juridische status van de maatwerkgebieden?.....	8
2.4.	Waarom een visie voor de maatwerkgebieden opstellen? .....	9
3.	Uitvoering.....	11
3.1.	Taken en rollen van de gemeente.....	11
3.2.	Van tijdelijk deel omgevingsplan naar definitief omgevingsplan.....	11
4.	Voorgeschiedenis .....	12
5.	Verzamelen van informatie .....	13
5.1.	Fase: Planverkenning .....	13
5.2.	Resultaten van de planverkenning.....	14
5.2.1.	Thema (glas-)tuinbouw .....	14
5.2.2.	Thema landbouw.....	14
5.2.3.	Thema recreatie en toerisme .....	15
5.2.4.	Thema natuur en water.....	15
5.2.5.	Thema niet-agrarische bedrijvigheid.....	15
5.2.6.	Thema energie.....	16
5.2.7.	Woningbouw .....	16
5.3.	Aanvullend op de planverkenning – grenzen aan de mogelijkheden .....	17
5.3.1.	Schiphol – Luchthavenindelingsbesluit (LIB) .....	17
5.3.2.	Provinciaal beleid ten aanzien van Ruimte voor Ruimte.....	17
5.3.3.	Provinciaal beleid ten aanzien van woningaantallen .....	17
5.3.4.	Provinciaal beleid ten aanzien van recreatie & toerisme (verblijfsrecreatie) .....	18
5.3.5.	Omgevingsvisie Nieuwkoop (2021) .....	18
5.3.6.	Kaderrichtlijn Water (KRW) .....	19
5.4.	Fase: Raapleging van stakeholders in het gebied .....	20
5.5.	Fase: Gesprekken met kwekers en koepelorganisaties in het gebied .....	21
5.6.	Fase: Reacties op het concept.....	22
6.	Analyse van het maatwerkgebied .....	23
6.1.	Analyse per onderwerp.....	23
6.1.1.	(Glas-)tuinbouw.....	23
6.1.2.	Landbouw.....	25
6.1.3.	Niet-agrarische bedrijven .....	25
6.1.4.	Bedrijven die legaal in het gebied aanwezig zijn.....	26

6.1.5.	Bedrijven die niet legaal in het gebied aanwezig zijn.....	28
6.1.6.	Niet-agrarische bedrijven die nog niet in het gebied aanwezig zijn.....	29
6.1.7.	Recreatie & toerisme .....	30
6.1.8.	Energie.....	31
6.1.9.	Natuur .....	32
6.1.10.	Wonen .....	33
6.1.11.	Huisvesting arbeidsmigranten/seizoensarbeiders .....	34
6.1.12.	Ruimte voor Ruimte .....	35
6.1.13.	Plan Papenhof .....	38
6.1.14.	Verkeer.....	39
6.1.15.	Clustering van functies .....	40
6.2.	Gebiedsgerichte analyse.....	41
6.2.1.	Paradijsweg droge kant, ten zuiden van Papenveer .....	41
6.2.2.	Paradijsweg droge kant, ten noorden van Papenveer .....	41
6.2.3.	Westkanaalweg .....	41
6.2.4.	Reigersbos .....	42
6.2.5.	Schilkerweg .....	42
6.2.6.	Oostkanaalweg.....	42
7.	Beleidskeuzes .....	43
	Beleidskeuze: Wonen (inclusief Ruimte voor Ruimte) .....	43
	Beleidskeuze: Huisvesting van arbeidsmigranten .....	44
	Beleidskeuze: Recreatie & Toerisme – nieuwe recreatiewoningen .....	44
	Beleidskeuze: Recreatie & Toerisme – bed & breakfast (aan huis) .....	44
	Beleidskeuze: Recreatie & Toerisme – camperstandplaatsen.....	45
	Beleidskeuze: Recreatie & Toerisme – trekkershutten.....	46
	Beleidskeuze: Agrarisch – bedrijfsuitbreiding.....	46
	Beleidskeuze: Agrarisch – energie en duurzaamheid .....	46
	Beleidskeuze: Bedrijvigheid – niet agrarische bedrijvigheid (legaal aanwezig).....	47
	Beleidskeuze: Bedrijvigheid – niet agrarische bedrijvigheid (nieuwvestiging) .....	48
	Beleidskeuze: Bedrijvigheid – niet agrarische bedrijvigheid (niet legaal aanwezig).....	48
	Beleidskeuze: Natuur – ontwikkeling van nieuwe natuur .....	49
8.	Conclusies.....	50
	Bijlage 1: Maatwerkgebieden Greenport Aalsmeer (afbeelding).....	51
	Bijlage 2: het traject van de visie maatwerkgebieden (overzicht).....	52
	Bijlage 3: ‘Ruimte voor Ruimte ladder’ .....	54
	Bijlage 4: Inspraaknota .....	55



Vrijgave voor inspraak (B&W): 02 april 2024  
Oriënterende raad: 29 augustus 2024  
Meningsvormende raad: 5 september 2024  
Besluitvormende raad: 19 september 2024 (ongewijzigd vastgesteld)

Gemeente Nieuwkoop, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbeleid, Team Ruimte <sup>(MH)</sup>



## 1. Inleiding

Voor u ligt de visie maatwerkgebieden; een beleidsvisie waarin de Gemeente Nieuwkoop aangeeft hoe zij in de toekomst omgaat met vraagstukken op het gebied van de fysieke leefomgeving in het deel van de gemeente dat we de maatwerkgebieden noemen.

In het verleden resulteerden beleidsdocumenten vaak in een vaststaand eindbeeld, waarin (exact) werd vastgelegd welke functie op welke locatie door de overheid werd beoogd. Onder de Omgevingswet past het juist dat meer wordt uitgegaan van initiatieven vanuit de samenleving en dat minder vooraf van door de overheid wordt vastgelegd over wat we willen bereiken. Hierbij past dan ook een nieuwe rol van de overheid.

Uiteraard is het belangrijk dat er afweging en sturing plaatsvinden om te voorkomen dat initiatieven met andere belangen gaan conflicteren. Deze sturing hoeft alleen niet gebaseerd te zijn op een eindbeeld.

Ontwikkelingen op het gebied van klimaat- en natuurdoelstellingen, woningbehoefte, economisch perspectief, nieuwe technieken en technologieën en nieuwe inzichten maken de toekomst onzeker, maar bieden daarnaast ook kansen.

Juist in de maatwerkgebieden – waar potentieel sprake is van ruimtelijke vraagstukken – is het opstellen van een eindbeeld niet per definitie het meest gewenste of bruikbaarste instrument. Mede om die reden is er ook gekozen voor een visie voor het gebied en niet voor een plan.

Er is ook geen moment aan te wijzen dat de maatwerkgebieden ‘af’ (moeten) zijn. Dat is de reden dat er geen einddatum aan deze visie gekoppeld is.

Deze visie heeft als uitgangspunt dat sturing van ontwikkelingen ook kan door op voorhand keuzes te maken met betrekking tot gewenste en ongewenste ontwikkelingen en een selectie van de daarvoor beschikbare instrumenten. Een eindbeeld in de vorm van welke functies zich in de toekomst op welke locaties zullen bevinden is daarbij geen vereiste en kan juist averechts werken in het bieden van ruimte voor gewenste ontwikkelingen.

Het voorgaande houdt echter niet in dat alles overal kan. Juist op individueel niveau (en dus ook op locatie<sup>1</sup>) zullen de consequenties van een initiatief in beeld gebracht en afgewogen moeten worden, met het doel om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

---

<sup>1</sup> Een dergelijke beoordeling wordt ook wel locatietoets genoemd. Hierbij wordt voor de specifieke plek van het plan gekeken naar de effecten die een plan heeft op de omgeving en naar omgevingsfactoren die van invloed zijn op het plan.

## 2. Achtergronden

### 2.1. Wat zijn de maatwerkgebieden?

De maatwerkgebieden waar het in dit document over gaat zijn de gebieden die in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (2024, artikel 7.53, vijfde lid)<sup>2</sup> zijn aangeduid als 'maatwerkgebied glastuinbouw'.

De gebieden zijn voor het eerst aangeduid als maatwerkgebied in de Provinciale Verordening Ruimte 2014 (versie in werking 4 februari 2016, kenmerk NL.IMRO.9928.Vr2014-GC92) op kaart 3 (glastuinbouwgebied, aanduiding maatwerkgebied greenport Aalsmeer).

Oorspronkelijk werden in deze (glas-)tuinbouwgebieden hoofdzakelijk groenten geteeld. In Papenveer was een groenteverteiling aanwezig met een aansluiting op één van de lijnen van de Haarlemmer-meerspoorlijnen.

#### **Begin 20e eeuw**

##### **Van groentelijntje naar greenport**

Op 1 augustus 1915 werd Station Ter Aar geopend aan de Spoorlijn Uithoorn - Alphen aan den Rijn. Het station lag niet in Ter Aar, maar bij de groenteverteiling in Papenveer. Het lijntje was bekend onder de naam bonenlijntje en groentelijntje. De spoorlijn werd in 1936 alweer gesloten. In het begin van de 20e eeuw ontwikkelde de gemeente zich tot tuinbouwstreek van (inter)nationale betekenis. Door verbeteringen aan het Aarkanaal kon de tuinbouw zich verder ontwikkelen. Tuinderijen, georganiseerd in verenigingen, hielden zich bezig met erwten-, bonen- en augurkenteelt. Zo ontstond ook de conservenindustrie met zouterijen en inleggerijen.

**Bron citaat:** Omgevingsvisie Nieuwkoop (2021), pagina 4

Vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw zijn veel kwekers overgestapt van groenteteelt naar de teelt van siergewassen. Daarbij is vaak ook de overstap gemaakt van vollegrondsteelt naar teelt in kassen. De teelt van snijbloemen, snijheesters, pot- en tuinplanten is momenteel de belangrijkste vorm van tuinbouw in het gebied.

De maatwerkgebieden zijn dus oudere glastuinbouwgebieden, waarin een diversiteit aan kwekerijen voorkomt. Deze bedrijven lopen uiteen van kwekerijen met teelt in de koude grond waar één of twee personen werkzaam zijn, tot high tech bedrijven met tientallen werkzame personen. Het feit dat het gaat om oudere glastuinbouwgebieden wil echter niet zeggen dat er daarom voor de tuinbouw geen perspectief meer ligt in deze gebieden.

### 2.2. Waar liggen de maatwerkgebieden?

De vijf maatwerkgebieden waar het in dit document over gaat liggen op de volgende locaties:

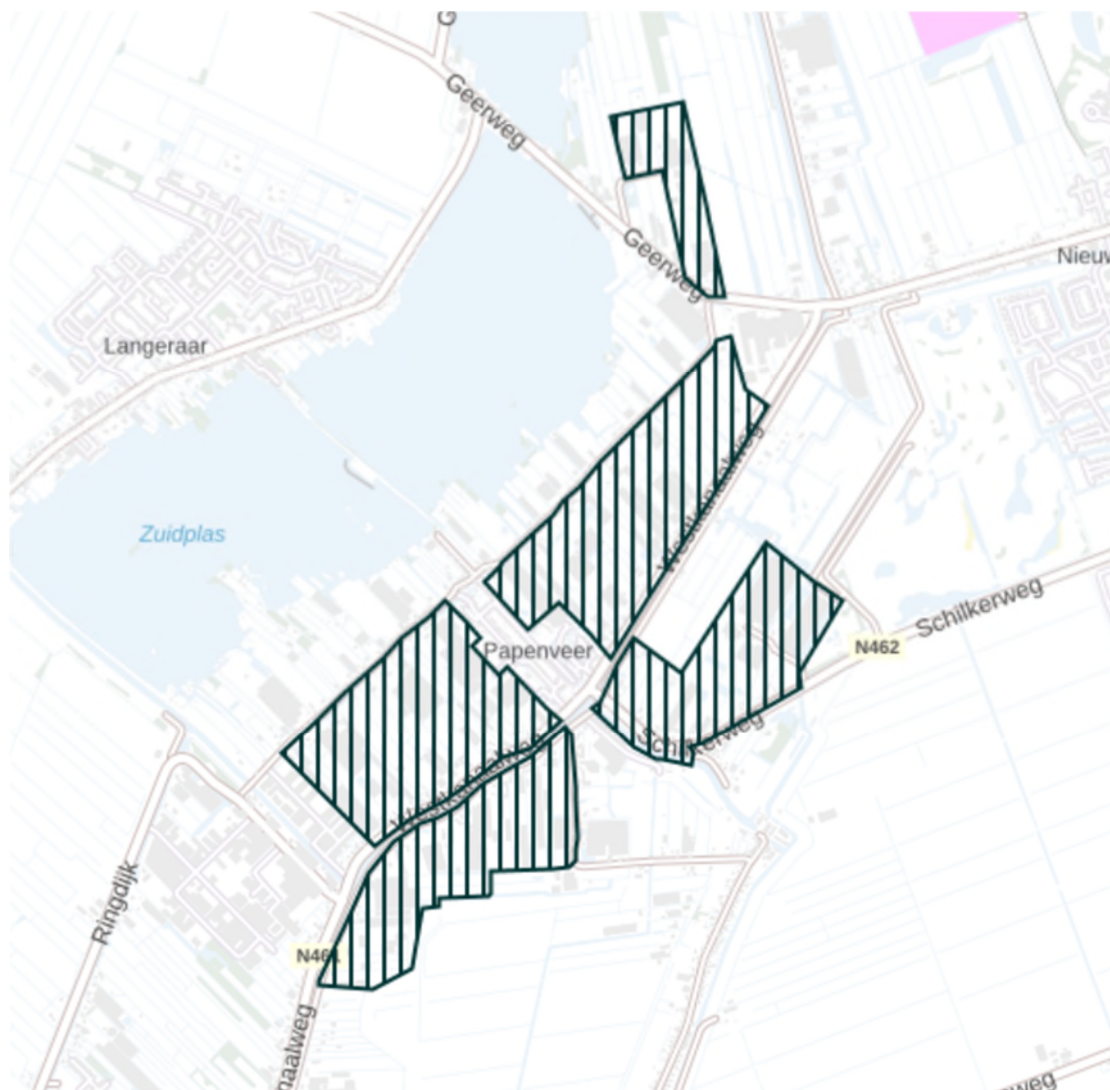
- Tussen de Westkanaalweg en de Paradijsweg ten zuidwesten van Papenveer.
- Tussen de Westkanaalweg en de Paradijsweg ten noordoosten van Papenveer.
- Aan de Oostkanaalweg van huisnummer 29A<sup>3</sup> tot de aansluiting met het Oude Kerkpad, inclusief Oude Kerkpad (westzijde, nummers 1 tot en met 4D).
- Op het bovenland aan de noordzijde van de Schilkerweg.
- Ten noorden van de Geerweg rond het Reigersbos.

<sup>2</sup> Tot 2024: Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland, kaart 11 (Greenports)

<sup>3</sup> De zuidelijke begrenzing van het maatwerkgebied loopt in de watergang ten zuiden van het perceel Oostkanaalweg 29A.

Het gebied beslaat in totaal circa 120 hectare, waarvan 32 hectare met glastuinbouwbedrijven<sup>4</sup>.

De locaties / begrenzing wordt weergegeven door de arcering de volgende afbeelding. Een grotere versie is opgenomen als bijlage 1:




**Bron:** Provinciale Verordening ruimte 2014, geconsolideerde versie in werking 4 februari 2016, kenmerk NL.IMRO.9928.Vr2014-GC92

### 2.3. Wat is de juridische status van de maatwerkgebieden?

De juridische status van de maatwerkgebieden is vertaald en vastgelegd in het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Nieuwkoop<sup>5</sup> (Glastuinbouw, vastgesteld 28 maart 2013 en Glastuinbouw, 1e herziening, vastgesteld 1 december 2019).

<sup>4</sup> bron: Maatwerkgebieden in Nieuwkoop, Glastuinbouw Nederland / LTO Noord, afdeling Aar en Amstel, juni 2020

<sup>5</sup> Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Hiermee zijn alle bestemmingsplannen van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Nieuwkoop. In dit document wordt daarom de term “tijdelijk deel (van het) omgevingsplan” gebruikt.



Het grootste gedeelte van het gebied bestaat uit agrarisch bestemde gronden voor de (glas-) tuinbouw. Daarnaast komen individuele woonkavels ('burgerwoningen') en enkele niet-agrarische bedrijfsbestemmingen voor.

Het tijdelijk deel omgevingsplan is een document met een rechtstreekse werking. De inhoud van het tijdelijk deel omgevingsplan is juridisch bindend voor iedereen (dus zowel voor overheden als voor inwoners en bedrijven).

De huidige aanduiding 'maatwerkgebied' komt zoals aangegeven voort uit de Provinciale verordening ruimte 2014. Deze verordening is opgevolgd door de Omgevingsverordening Zuid-Holland 2019<sup>6</sup> en per 1 januari 2024 door de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Hierin wordt (in combinatie met de Omgevingsvisie Zuid-Holland en het Omgevingsprogramma) aangegeven dat het wenselijk is dat voor ontwikkelkansen een gebiedsvisie wordt opgesteld.

*De maatwerkgebieden in Nieuwkoop blijven een functie vervullen voor de greenport. Hoewel het gaat om verouderde gebieden, is er toch ook nog een aantal moderne bedrijven gevestigd. In de Verordening zijn deze gebieden opgenomen als glastuinbouwgebied, met de nadere aanduiding 'maatwerkgebied Greenport Aalsmeer'. Dit betekent dat aan blijvers de ruimte wordt geboden om hun glastuinbouwbedrijf voort te zetten en uit te breiden en dat aan stoppers een andere passende bestemming kan worden toegekend. Belangrijk is dat de sector zelf met initiatieven komt, die onderling en met de omgeving goed zijn afgestemd. In overleg met andere partijen wordt verkend welke ontwikkelkansen er zijn voor andere functies (agrarisch, wonen, recreatie, natuur, zorg, anders). Het lijkt de provincie gewenst dat de gemeente een gebiedsvisie voor de maatwerkgebieden opstelt.*

**Bron citaat:** Omgevingsprogramma van de Provincie Zuid-Holland (geconsolideerde versie 1 april 2023), hoofdstuk 2 onder "Ruimtelijke modernisering teeltareaal Greenport Aalsmeer"

De provinciale visie, verordening en het programma zijn niet rechtstreeks bindend voor inwoners of ondernemers. Zij bepalen welke beleidsruimte de gemeente heeft bij het wijzigen van het omgevingsplan of het voeren van vergunningprocedures om af te wijken van het omgevingsplan.

## 2.4. Waarom een visie voor de maatwerkgebieden opstellen?

De maatwerkgebieden zijn (in potentie) dynamische gebieden. Met regelmaat wordt de gemeente benaderd met vragen, informatieverzoeken en initiatieven vanuit de samenleving over locaties die in deze gebieden gelegen zijn.


Voorbeelden hiervan zijn:

- Kwekers die willen stoppen of over willen stappen naar een andere (niet-agrarische) bedrijfsvoering.
- Niet-agrarische bedrijven die willen uitbreiden of zich in het gebied willen vestigen.
- Particulieren met woningbouwwensen.
- Initiatieven op het gebied van recreatie en toerisme (al dan niet ondersteunend aan andere activiteiten).

Niet al deze initiatieven zijn (ruimtelijk) inpasbaar en gewenst. De huidige status van het gebied (en het ontbreken van een vastgestelde visie) betekent echter dat in de praktijk aan geen enkel initiatief

---

<sup>6</sup> Artikel 6.15 Glastuinbouwgebied, lid 9 (geconsolideerde versie 1 april 2023): *In afwijking van het eerste lid, kan een bestemmingsplan voor het maatwerkgebied glastuinbouw, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II, bestemmingen bevatten die transformatie naar andere functies mogelijk maken zoals aangegeven in het Omgevingsprogramma.*



medewerking kan worden verleend. Dus ook niet aan initiatieven wel wenselijk zouden kunnen zijn. Om op een afgewogen manier om te kunnen gaan met initiatieven uit de samenleving is het opstellen van een visie gewenst, zoals ook aangegeven in het provinciaal Omgevingsprogramma.

Eenmaal opgesteld en vastgesteld heeft deze visie de status van een beleidsdocument. De visie is richtinggevend en stelt kaders voor het afwijken van het omgevingsplan of het op perceels- of gebiedsniveau wijzigen van het plan. De visie is daarmee dus niet gelijk te stellen aan het omgevingsplan en geeft geen rechtstreekse bouw- of ontwikkeltitels. Wel is de visie een instrument waarmee initiatiefnemers vooraf een inschatting maken of plannen kansrijk zijn of niet.



## 3. Uitvoering

### 3.1. Taken en rollen van de gemeente

De rol van de gemeente bij de uitvoering van de visie is beperkt tot haar wettelijke taken, te weten het behandelen van aanvragen om omgevingsvergunning en behandeling van verzoeken tot wijziging van het omgevingsplan.

Daarnaast heeft de gemeente een taak op het gebied van het uitvoeren van toezicht en de handhaving van regels op het gebied van de fysieke leefomgeving.

Naast de wettelijke taken zijn er nog andere rollen die de gemeente kan vervullen, maar die binnen de uitvoering van de visie maatwerkgebieden niet aan de orde zijn, zoals:

- Initiatiefnemer / 'trekker' van ontwikkelingen, bijvoorbeeld door ondersteuning in de vorm van procesmanagement of een rol in het opzetten van samenwerkingsverbanden.
- Actief grondbeleid voeren in de vorm van het opkopen van percelen of bedrijven of bemiddeling bij transacties.
- Het opzetten van nieuwe (financiële) regelingen voor bijvoorbeeld bedrijfsverplaatsing, transformatie of verduurzaming.
- Financiële rol in de vorm van garantstelling, (voor-) financiering of beheerder van (verevenings-) fondsen.

### 3.2. Van tijdelijk deel omgevingsplan naar definitief omgevingsplan

Een reguliere taak van de gemeente is het opstellen en actueel houden van het omgevingsplan. Per 1 januari 2024 is van rechtswege het omgevingsplan van de gemeente Nieuwkoop ontstaan. Dat plan bestaat nu nog uit de voormalige bestemmingsplannen van de gemeente, enkele gemeentelijke verordeningen en een aantal voormalige rijksregels. Uiterlijk 2032 zullen al deze zaken samen moeten komen in het definitieve<sup>7</sup> omgevingsplan van de gemeente Nieuwkoop.

Anders dan vroeger bij bestemmingsplannen is het actueel houden van het omgevingsplan niet langer gekoppeld aan een specifieke periode of tijdsduur. Op enig moment (in de periode tot 2032) zal dus ook het tijdelijk deel van het omgevingsplan voor de maatwerkgebieden omgezet moeten worden naar het definitief omgevingsplan. Wanneer hier voor dit gebied mee gestart zal worden en wanneer dat gereed zal zijn is nog niet bekend.

Het is daarom niet gewenst om deze stap in het omgevingsplan te koppelen aan de uitvoering van de visie maatwerkgebieden. Het leggen van een dergelijke koppeling doet ook geen recht aan de dynamiek van het gebied en de grote verschillen die bestaan in die dynamiek. De ruimtelijke wensen en behoeften van iemand die met zijn bedrijf gestopt is, zijn heel anders dan die van een bedrijf dat nog jaren door kan en wil investeren in de toekomst.

Het is dus nadrukkelijk aan de initiatiefnemers om hun plannen te ontwikkelen op eigen kracht, met eigen middelen en volgens een eigen tijdsplan.

---

<sup>7</sup> De term "definitief omgevingsplan" betekent dat alle regels voor de fysieke leefomgeving op de wettelijk voorgeschreven manier zijn opgenomen in het omgevingsplan. Dit betekent dus niet dat het omgevingsplan na dit moment niet meer inhoudelijk kan veranderen.



## 4. Voorgeschiedenis

Aan de totstandkoming van deze visie zijn een groot aantal participatiestappen vooraf gegaan. De eerste stap daarbij was het verzamelen van informatie. Wat weten we van het gebied? Welke problemen spelen er? Wat zijn de wensen van de gebruikers van het gebied en welke initiatieven zijn er?

Om een antwoord te kunnen geven op die vragen is het ook belangrijk om te weten welke mogelijkheden de gemeente heeft. Wat zijn de juridische mogelijkheden en wat is er opgenomen in het beleid van andere overheden?

Het proces is daarom gestart met een planverkenning. Hierbij is onder meer gesproken met vakdeskundigen en belangenorganisaties om een beeld te krijgen hoe zij naar het gebied kijken. Hierbij is niet alleen gekeken naar hoe het gebied er nu uitziet, maar ook naar de historie en naar eventuele ambities van de verschillende partijen.

De volgende stap was het raadplegen van de partijen uit het gebied zelf, de stakeholders. Hierbij konden men aangeven wat men als zwakke en sterke punten van het gebied zag, waar kansen liggen en wat men als bedreigingen voor het gebied ervaart. De resultaten van deze eerste twee stappen zijn vertaald in een eerste versie van de visie maatwerkgebieden.

Als vervolg op deze eerste versie zijn meerdere gesprekken gevoerd (onder andere in de vorm van bedrijfsbezoeken) met de kwekers in het gebied en met de koepelorganisaties op het gebied van de (glas-)tuinbouw. Er is voor deze groep gekozen juist vanwege de prominente rol die deze sector in het gebied heeft, zowel vanuit de historie als in de huidige situatie.

Als vierde stap zal het resultaat van de voorgaande stappen nogmaals worden voorgelegd aan alle belanghebbenden uit het gebied. Hierbij is gedurende 6 weken de gelegenheid om op het document te reageren. Deze reacties worden verwerkt in de visie die voor besluitvorming aan de raad zal worden aangeboden.

Een gedetailleerder overzicht van de verschillende stappen in het proces en andere belangrijke data en gebeurtenissen is opgenomen in bijlage 2 bij deze visie.



## 5. Verzamelen van informatie

Het proces van het opstellen van de visie is zoals aangegeven begonnen met het verzamelen van informatie. In dit hoofdstuk wordt beschreven welke stappen daarbij zijn gezet en hoe de verschillende partijen uit de samenleving daarbij betrokken zijn.

### 5.1. Fase: Planverkenning

Na interne voorbereiding en regelmatig overleg met koepelorganisatie LTO Noord Aar en Amstel<sup>8</sup> is het traject van de visie gestart met een planverkenning. Vanwege de historie van het gebied is de glastuinbouwsector hierbij de eerste gesprekspartner geweest in dit proces.

Het doel van de planverkenning was het ophalen van inhoudelijke informatie en standpunten en daarmee het bepalen van het ‘speelveld’ waarbinnen de visie zich begeeft. Ook in de maatwerkgebieden hebben we te maken met praktische en wettelijke beperkingen en beleid van andere overheden.

In het kader van deze planverkenning is met een aantal deskundigen gesproken over zes belangrijke thema's die in het gebied spelen:

- (Glas-)tuinbouw
- Landbouw (anders dan tuinbouw)
- Recreatie en toerisme
- Natuur en water
- Niet-agrarische bedrijvigheid
- Energie

Bij het opstellen van de planverkenning zijn over de verschillende thema's gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van LTO Noord (afdeling Alphen-Nieuwkoop), LTO Noord (afdeling Aar en Amstel), Oosterman Vrijetijdszaken, Verenigde Ondernemers Nieuwkoop (VON), Gebiedscoöperatie Nieuwkoop (GCN), Liander Netwerkbeheer en medewerkers van de gemeente Nieuwkoop

Door LTO Noord Aar en Amstel is in samenwerking met Glastuinbouw Nederland het rapport “Maatwerkgebieden in Nieuwkoop” opgesteld. Dit document is in juni 2020 aangeboden aan de gemeente. De inhoud hiervan is betrokken bij het opstellen van de visie.

---

<sup>8</sup> Per 1 januari 2024 zijn LTO Noord afdelingen Aar en Amstel, Alphen-Nieuwkoop, Bodegraven, Kaag en Braassem en Rijn- en Vlietlanden samengegaan tot LTO Noord, afdeling Groene Hart. Voor bijdragen en reacties tot 1 januari 2024 wordt in dit document de oorspronkelijke naamgeving aangehouden.



## 5.2. Resultaten van de planverkenning

Zoals eerder opgemerkt dient de planverkenning primair voor het bepalen van de ruimte die er – zowel praktisch als beleidsmatig – is voor het invullen van de visie.

### 5.2.1. Thema (glas-)tuinbouw

De (glas-)tuinbouw is van oudsher een belangrijke functie in het gebied, zowel als economische factor als op het gebied van ruimtegebruik. Daar waar nodig moeten deze bedrijven de ruimte houden om te blijven bestaan en te kunnen groeien als die behoefte daar is. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan voorziet hier nu ook al in. Het overgrote deel van de maatwerkgebieden heeft in dit plan nu de functie (glas-)tuinbouw.

De bedrijven binnen de (glas-)tuinbouwsector in het gebied zijn uiteenlopend van aard. Er zijn enkele high tech bedrijven aanwezig, maar de meeste bedrijven kenmerken zich door een meer traditionele en behoedzame bedrijfsvoering. Bij deze laatste bedrijven wordt van oudsher weinig gebruik gemaakt van vreemd kapitaal en bedrijven hebben zich stapsgewijs ontwikkeld, waarbij telkens gereageerd kon worden op veranderende marktomstandigheden.

Door deze geleidelijke ontwikkeling en doordat vaak sprake is van niche-teelten (waar de marktomstandigheden vaak redelijk stabiel zijn) is de sector in deze gebieden door de jaren heen redelijk stabiel gebleven.

Voor bedrijven met een hoge energiebehoefte is in de planverkenning aangegeven dat clustering van deze bedrijven een oplossing kan zijn. Zo kan gezamenlijk gewerkt worden aan innovatieve oplossingen op het gebied van duurzaam (gasloos) telen met behulp van bijvoorbeeld warmtepompen, WKO's of duurzaam opgewekte elektriciteit. Vanwege het beperkte schaalniveau is het niet de verwachting dat er aangesloten kan worden op (boven-)regionale CO<sub>2</sub>- of warmtenetten. De aard en omvang van de bedrijven in de maatwerkgebieden is zodanig dat de aanleg van dergelijke netwerken in de huidige omstandigheden niet rendabel zal zijn.


Een groot aantal bedrijven in het gebied heeft echter dus een energie-extensieve teelt. Door teelten met lage of geen warmtebehoefte (en verdere energiebesparende maatregelen) kunnen zij op hun eigen wijze invulling geven aan de energietransitie. Clustering zal voor dergelijke bedrijven naar verwachting van weinig tot geen toegevoegde waarde zijn, daar waar het gaat om gezamenlijke energieopslag of energieopwekking. Door het lage energieverbruik zullen investeringen op dit gebied niet rendabel zijn.

In het gebied zijn bedrijven aanwezig die zich bezig houden met de veredeling van gewassen. Vanuit de Greenport wordt echter aangegeven dat het niet zinvol zal zijn om de maatwerkgebieden te profileren als specifieke zone voor gespecialiseerd veredelingsbedrijven en de komst van dergelijke bedrijven actief te bevorderen.

Veel van dit soort bedrijven hebben zich de laatste jaren al gevestigd in De Kwakel en directe omgeving en hebben daar gekozen voor clustering. De maatwerkgebieden zullen naar verwachting onvoldoende toegevoegde waarde hebben om aantrekkelijk te zijn voor deze specifieke bedrijven.

### 5.2.2. Thema landbouw

Akkerbouw en veehouderij komen in de maatwerkgebieden niet tot nauwelijks voor. Wel zijn een aantal van dergelijke bedrijven in de (directe) nabijheid gelegen van maatwerkgebieden. In dat opzicht heeft dit deel van de sector er ook belang bij om kennis te hebben van eventuele ontwikkelingen in deze gebieden en hierover mee te praten. Ontwikkelingen in de maatwerkgebieden kunnen immers effecten hebben op de bedrijfsvoering van deze bedrijven.



Tijdens de planverkenning werd met name de ontwikkeling van nieuwe natuur genoemd als een potentiële nadelige ontwikkeling. Natuuraanleg kan onder andere de verspreiding van ongewenste zaden en ongedierte tot gevolg hebben. Daarnaast kan nieuwe natuur ook een aantrekkende werking hebben op bepaalde diersoorten zoals ganzen, die schade toe kunnen brengen aan nabijgelegen agrarische gronden.

### 5.2.3. Thema recreatie en toerisme

In het gebied zelf zijn op dit moment weinig voorzieningen op het gebied van recreatie en toerisme. Wel zijn dergelijke voorzieningen in de directe omgeving van deze gebieden aanwezig, bijvoorbeeld in de vorm van de Langeraarse Plassen (recreatieplassen), het natuurgebied in de Geerpolder / Geerpolderplas en het recreatief knooppunt Aarweide (zwembad, golfbaan).

Het vestigen van nieuwe grootschalige recreatieve of toeristische functies in het gebied is niet voorzien. Wel kan het gebied een rol spelen in het beter ontsluiten en verbinden van de al in de omgeving aanwezige voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan het verbeteren van de bereikbaarheid van de Langeraarse Plassen voor watersporters en het aantrekkelijker en veiliger maken van wandel- en fietsroutes in en door het gebied.

Een ander idee dat geopperd is, is de aanleg van een (extra) verbinding tussen de Westkanaalweg en de Paradijsweg. Hierdoor kunnen nieuwe wandelroutes of aanvullende mogelijkheden voor het maken van een lokaal ommetje ontstaan. Bij dit laatste idee is wel op voorhand aangegeven dat dit een idee is met een zeer hoog ambitieniveau, dat waarschijnlijk alleen onder zeer specifieke omstandigheden (zoals aaneengesloten grondeigendommen) gerealiseerd zou kunnen worden.

### 5.2.4. Thema natuur en water

In de maatwerkgebieden is geen grootschalige natuur aanwezig. Grenzend aan één van de maatwerkgebieden (Reigersbos) zijn natuurgebied Geerpolder en de Geerpolderplas aanwezig. Deze gebieden vallen niet onder Natura2000, maar maken wel deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Water en met name natuur worden gezien als een waardevolle toevoeging, met name in combinatie met andere functies zoals woningbouw (bijvoorbeeld in de vorm van landschappelijke inpassing). In die gevallen gaat het doorgaans over ontwikkelingen op een klein schaalniveau (één of enkele individuele percelen), bijvoorbeeld in de vorm van Ruimte voor Ruimte woningen.

Natuurontwikkeling wordt echter niet door iedereen als een positieve ontwikkeling of een kans ervaren. Bij de analyse van de gegevens verderop in dit document zal hier verder op ingegaan worden.

### 5.2.5. Thema niet-agrarische bedrijvigheid

Tijdens de planverkenning is de algemene opvatting dat vestiging van niet-agrarische bedrijven in de maatwerkgebieden niet wenselijk is. Dergelijke bedrijven zouden zich primair moeten vestigen op een bedrijventerrein. Nieuwvestiging van dergelijke bedrijven in de maatwerkgebieden (waar de grondprijzen aanzienlijk lager zullen liggen dan op reguliere bedrijventerreinen) wordt gezien als een oneerlijk concurrentievoordeel.

In de fase van de planverkenning zijn geen uitspraken gedaan over bestaande niet-agrarische bedrijven in het maatwerkgebied. In de analyse van het gebied wordt nader op dit onderwerp ingegaan.



### 5.2.6. Thema energie

Eerder heeft de gemeente zich al uitgesproken tegen de komst van grote en middelgrote windturbines in de gemeente<sup>9</sup>. Met betrekking tot kleine windmolens heeft het college op 29 maart 2022 het “beleidskader kleine windmolens in het buitengebied gemeente Nieuwkoop” vastgesteld.

Bij de behandeling van dit thema heeft de nadruk daarom gelegen op de opwekking van energie via de zon en de kansen die er liggen voor lokale energiesamenwerking en -uitwisseling.

In de maatwerkgebieden liggen geen oriëntatie- of zoekgebieden voor grootschalige zonnevelden. Technische beperkingen maken het gebied op dit moment minder geschikt voor grootschalige (meerdere hectares) zonnevelden voor teruglevering aan het elektriciteitsnet. Die beperkingen zijn gelegen in de afstand tot en de beschikbare capaciteit van de bestaande onderstations.

Daarnaast zijn er juridische beperkingen met betrekking tot energielevering<sup>10</sup>. De kansen liggen op dit moment dus vooral op het gebied van lokale uitwisseling van energie. Een aantal bedrijven past dit ook al daadwerkelijk toe.

Ten behoeve van het eigen energieverbruik zijn er ook nu al mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen en is er het vastgestelde beleid ten aanzien van kleine windmolens.

Al tijdens de planverkenning is vastgesteld dat de ontwikkelingen op het gebied van energie soms snel kunnen gaan. Op het moment dat de technische en juridische omstandigheden wijzigen, moet er uiteraard de mogelijkheid zijn om het standpunt hierover te heroverwegen en opnieuw naar de mogelijkheden te kijken.

### 5.2.7. Woningbouw

Woningbouw is in de planverkenning niet benoemd als een afzonderlijk thema. In het gebied liggen namelijk geen regionaal afgestemde woningbouwlocaties en de huidige woningbouwplanning laat ook het toevoegen van nieuwe (grootschalige) woningbouwlocaties niet toe.

Bij de behandeling van de andere thema's is gebleken dat woningbouw ondanks het ontbreken van grootschalige bouwlocaties gezien wordt als een belangrijk onderwerp in dit gebied. Om deze reden is besloten om dit onderwerp hier toch te benoemen en er later in dit document ook inhoudelijk op in te gaan.

---

<sup>9</sup> Raadsbesluit 2021-053 inzake RES 1.0 Holland Rijnland.

<sup>10</sup> Vereenvoudigd gesteld is het leveren van energie in Nederland alleen toegestaan voor energieleveranciers die daarvoor een vergunning hebben. Wekt iemand zelf energie op, dan mag men dit terug leveren aan de leverancier, maar men mag deze energie niet zelf verkopen aan een derde.



### 5.3. Aanvullend op de planverkenning – grenzen aan de mogelijkheden

Naast zaken die gesignaleerd zijn in de planverkenning, is er nog een aantal andere onderwerpen en omstandigheden waar rekening mee gehouden moet worden bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

#### 5.3.1. Schiphol – Luchthavenindelingsbesluit (LIB)

Een aanzienlijk deel van de maatwerkgebieden valt onder het beperkingengebied van luchthaven Schiphol (Luchthavenindelingsbesluit Schiphol, verder kortweg: LIB). In het bijzonder gaat het hier om de zones LIB4 en LIB5<sup>11</sup>. In deze zones gelden beperkingen voor woningbouw en andere nieuwe geluidgevoelige gebouwen.

Binnen het LIB4 gebied (beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen) zijn op het gebied van woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied maximaal 3 woningen per bouwplan toegestaan, mits gelegen in een bestaand lint.

Binnen het LIB5 gebied (afwegingsgebied geluid en externe veiligheid) zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties<sup>12</sup> toegestaan. Voor een omgevingsvergunning of een wijziging van het omgevingsplan in dit gebied moet onder meer gemotiveerd te worden hoe rekening is gehouden met de gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond.

Provinciaal beleid ten aanzien van het LIB5 gebied (voorheen 20Ke-zone) is dat in deze zone buiten het bestaand stedelijk gebied enkele woningen toegevoegd mogen worden in het bestaand lint of volgens het principe van ruimte voor ruimte<sup>13</sup>.

#### 5.3.2. Provinciaal beleid ten aanzien van Ruimte voor Ruimte

Provinciaal beleid is dat het aantal Ruimte voor Ruimte woningen in een project maximaal 5 stuks mag bedragen. Dit maximum geldt ook als er in het project meer 'bouwrechten' aanwezig zijn dan nodig is voor de bouw van die 5 woningen. Deze regel kan beperkingen opleveren bij de wens om woningen geclusterd te bouwen, aangezien een cluster op deze wijze nooit meer dan 5 woningen kan bevatten.

Ook levert het belemmeringen op bij het opdelen van het volume van de toegestane woningen in kleinere wooneenheden. Provinciaal beleid gaat immers uit van woningaantallen, niet van het (totale) volume van de woningen. Er is een mogelijkheid dat deze benadering (alleen aantallen) in de toekomst meer losgelaten zal worden en dat het splitsen van grotere volumes in meerdere kleine woningen wel mogelijk wordt. Op dit moment is het echter nog te vroeg om daar inhoudelijk op vooruit te lopen.

#### 5.3.3. Provinciaal beleid ten aanzien van woningaantallen

De woningbouwopgave van de gemeente Nieuwkoop is vastgelegd in een regionaal afgestemde woningbouwplanning. De woningbouwplanning mag voorzien in maximaal 130% van de benodigde opgave. Met deze overprogrammering wordt een buffer ingebouwd voor het geval geplande locaties niet doorgaan.


Woningen dienen daarbij zo veel mogelijk in Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD-gebied) gebouwd te worden. Buiten BSD gebieden zijn nieuwe woningbouwlocaties alleen toegestaan in door de

---

<sup>11</sup> Luchthavenindelingsbesluit Schiphol, artikelen 2.2.1c en 2.2.1d.

<sup>12</sup> Er is sprake van een woningbouwlocatie als het gaat om de bouw van 12 of meer woningen.

<sup>13</sup> Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, artikel 7.41 (voorheen: Omgevingsverordening Zuid-Holland, artikel 6.14 lid 2 onder d).



provincie geaccordeerde gebieden. In de maatwerkgebieden liggen geen geaccordeerde gebieden voor uitbreiding (de zogeheten ‘3 hectare locaties’).

Omdat de maximaal geplande capaciteit van 130% reeds bereikt is, zullen nieuwe gebieden ook niet worden aangewezen. Dit levert beperkingen op aan de locatie en omvang van nieuwe woningbouwlocaties.

#### 5.3.4. Provinciaal beleid ten aanzien van recreatie & toerisme (verblijfsrecreatie)

Het provinciaal beleid<sup>14</sup> met betrekking tot bouwen voor recreatie en toerisme (en dan met name ten aanzien van recreatiewoningen) geeft de gemeente een zeer beperkte speelruimte.

Nieuwbouw van recreatiewoningen is beperkt tot nieuwbouw of herontwikkeling in de vorm van grotere complexen (vakantieparken). Nieuwe solitaire recreatiewoningen buiten recreatieparken zijn hiermee op grond van het provinciaal beleid onmogelijk. In de maatwerkgebieden zijn geen recreatieparken aanwezig en is de komst van nieuwe parken ook niet voorzien.

De (toekomstige) mogelijkheden voor toeristisch/recreatief nachtverblijf zijn hiermee beperkt tot voorzieningen die niet worden aangemerkt als recreatiewoningen. In dat geval gaat het om voorzieningen zoals trekkershutten, bed & breakfast en camperplaatsen voor kort verblijf.

Met de term trekkershutten worden voorzieningen bedoeld voor overnachtingen met een kortdurend verblijf. Deze voorzieningen zijn niet bestemd of geschikt voor langdurig verblijf of voor permanente bewoning<sup>15</sup>.

#### 5.3.5. Omgevingsvisie Nieuwkoop (2021)

In de omgevingsvisie Nieuwkoop 2021<sup>16</sup> wordt de toekomst van de leefomgeving van de gemeente Nieuwkoop beschreven. De doelen die we willen bereiken zijn: gelukkige mensen, sterke dorpen en een groene toekomst.

De omgevingsvisie gaat niet alleen over de doelen die we willen bereiken, maar ook over waar de gemeente vandaan komt. In dat verband zien we ook de maatwerkgebieden terug in de omgevingsvisie. De glastuinbouw is in de maatwerkgebieden een belangrijke factor geweest in de economische ontwikkeling van het gebied, maar ook in het ontstaan van het landschap.

Als onderdeel van de Greenport Aalsmeer is voor de sector een voldoende grootschalig en modern glastuinbouwareaal van belang. Nieuw Amstel Oost I wordt hierbij genoemd als potentiële locatie voor hervestigers. Daarnaast is er ook ruimte voor specialisaties en niches in de tuinbouw, een onderwerp dat we juist in de maatwerkgebieden nadrukkelijk terug zien komen.


In de omgevingsvisie wordt er rekening mee gehouden dat de glastuinbouw op een aantal plaatsen rond Ter Aar en Papenveer in de toekomst zal verdwijnen. Hierdoor ontstaan echter ook kansen voor meer openheid van het landschap en een betere beleving daarvan door de eigen inwoners, maar ook door toeristen.

---

<sup>14</sup> Omgevingsvisie Zuid-Holland, beleidskeuze buitenstedelijke recreatieve ontwikkelingen (geconsolideerde versie per 1 april 2023).

<sup>15</sup> In de Omgevingsvisie Zuid-Holland wordt een trekkershut omschreven als “een recreatiewoning die qua aard niet gebruikt kan worden voor permanente bewoning”. Daarbij is aangegeven dat trekkershutten bij uitzondering toegelaten kunnen worden buiten een verblijfsrecreatiepark.

<sup>16</sup> Vastgesteld door de raad van de gemeente Nieuwkoop, 8 juli 2021, nummer 2021-070.



Op het gebied van recreatie en toerisme wordt in de omgevingsvisie gekozen voor kleinschalige verblijfsrecreatie met een onderscheiden karakter, zoals bed & breakfast en trekkershutten om het Groene Hart als recreatieve regio op de kaart te zetten.

Naast deze waarden zijn ook de sterke dorpen van belang. Om de dorpen sterk en levendig te houden, ligt er een aanzienlijke woningbouwopgave. Die woningen bouwen we niet alleen in de grote kernen, maar in elk dorp. Uitgangspunt is dat we daarbij zo veel mogelijk compact en binnen de kernen bouwen, maar niet alles past in de dorpen. Ook buiten de kernen kunnen onder voorwaarden woningen gebouwd worden, op een zorgvuldige manier ingepast in het landschap. Daarbij is ruimte voor groen en een gezonden leefomgeving belangrijk.

#### 5.3.6. Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Kaderrichtlijn Water is een in 2000 ingevoerde Europese richtlijn die er voor moet zorgen dat het water in alle Europese landen in 2027 voldoende schoon en gezond is. Het behalen van deze kwaliteitsdoelen is niet vrijblijvend.

Voor de agrarische sector kan het moeten voldoen aan de Kaderrichtlijn Water verstrekende gevolgen hebben, bijvoorbeeld vanwege de noodzaak om de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen die in het water komen te beperken. Dit kan inhouden dat overgeschakeld moet worden naar een gesloten watersysteem wat – afhankelijk van de bedrijfsvoering – zowel technisch als financieel een uitdaging kan zijn.

Zeker voor bedrijven zonder bedrijfsopvolging en voor bedrijven met een beperkte investeringscapaciteit kan de Kaderrichtlijn Water een belangrijke rol spelen in de vraag wat het toekomstperspectief van een bedrijf is.



#### 5.4. Fase: Raapleging van stakeholders in het gebied

Om tot een afgewogen kader te komen, is ook de inbreng van andere partijen dan de deelnemers aan de planverkenning noodzakelijk. Denk hierbij aan de inwoners, grondeigenaren, agrarische en niet-agrarische ondernemers en andere gebruikers van het gebied. Deze groep wordt hier korthedshalve aangeduid als de stakeholders van het gebied.

Op 10 mei 2022 heeft een inloopavond plaatsgevonden over het maatwerkgebied. Deze avond is met naar schatting zo'n 80 belangstellenden druk bezocht geweest. Tijdens deze bijeenkomst kon men in gesprek met vertegenwoordigers van de gemeente. Hierbij kon men aangeven wat men ziet als kansen voor het gebied, maar ook wat men ziet als bedreigingen en welke gewenste en ongewenste ontwikkelingen men ziet of verwacht.

Naast de reactiemogelijkheid tijdens de inloopavond is er ook de gelegenheid geweest om schriftelijk een (nadere) reactie te geven. In 41 gevallen is van die mogelijkheid gebruik gemaakt. In een aantal gevallen is daar op verzoek / naar aanleiding van de ingediende reactie ook nog nader (telefonisch) contact over geweest voor een verdere verduidelijking en toelichting.

De resultaten van deze gesprekken en reacties zijn samen met de uitkomst van de planverkenning gebruikt voor het opstellen van de eerste versie van de visie maatwerkgebieden (versie 21 december 2022).



## 5.5. Fase: Gesprekken met kwekers en koepelorganisaties in het gebied

In de periode juli tot en met oktober 2023 hebben bedrijfsbezoeken plaatsgevonden. Tijdens deze bezoeken zijn persoonlijke gesprekken gevoerd met 19 kwekers die in het gebied actief zijn<sup>17</sup>. Hierbij is gesproken over 21 verschillende locaties. Één van de kwekers heeft namelijk twee actieve bedrijfslocaties in het gebied en één kweker heeft ook nog elders in het gebied kassen in eigendom (die verhuurd worden aan een derde). Over deze laatste locatie is alleen gesproken met de eigenaar van de kassen, niet met de huurder. Daarnaast is ook gesproken met de koepelorganisaties Glastuinbouw Nederland, LTO Noord Aar en Amstel en Greenport Aalsmeer.

Van alle gesprekken is een verslag opgemaakt en dit verslag is – samen met een korte vragenlijst – teruggekoppeld aan de gesprekspartners.

Het is overigens niet uit te sluiten dat er naast de kwekers met wie een gesprek is gevoerd nog meer kwekers in het gebied actief zijn. Het kan daarbij gaan om kwekers die wel kassen in het gebied in eigendom hebben (of huren), maar die hun hoofdvestiging elders hebben. Ook kan het gaan om kwekers die geen eigen bedrijfsgronden hebben, maar uitsluitend kassen of gronden huren.

Er is vanuit de gemeente geen zicht op huurovereenkomsten, waardoor bedrijven buiten beeld kunnen zijn gebleven. Dit neemt echter niet weg dat dergelijke bedrijven zich tijdens de reactieperiode van deze visie alsnog kunnen melden voor een bedrijfsbezoek en/of hun inbreng mee kunnen geven. Deze ondernemers worden opgeroepen om dat vooral ook te doen.

In vervolg op de bedrijfsbezoeken zijn enkele verdere verdiepende gesprekken gevoerd met een aantal kwekers en de koepelorganisaties. Verder heeft op 13 februari 2024 een overleg plaatsgevonden met de actieve kwekers in het gebied en de drie koepelorganisaties. Vrijwel alle actieve kwekers zijn bij dit gesprek aanwezig geweest. Op deze avond zijn de volgende onderwerpen nader besproken en uitgediept:

- Natuur en recreatie;
- Ruimte voor Ruimte;
- Clustering van functies.

De resultaten van de bedrijfsbezoeken, de vragenlijst, de verdiepende gesprekken en de bijeenkomst van 13 februari zijn verwerkt in de analyse van het maatwerkgebied.

---

<sup>17</sup> In het gebied zijn 20 kwekerijen bekend. Bij 19 daarvan is een bedrijfsbezoek afgelegd, bij één bedrijf is dat ondanks meerdere contactpogingen niet gelukt.



## 5.6. Fase: Reacties op het concept

Het concept van de visie is gepubliceerd en op 10 april 2024 is een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze avond is een toelichting gegeven op hoe het concept van de visie tot stand is gekomen. Daarnaast is een toelichting gegeven op de toekomstige stappen om te komen tot besluitvorming door de gemeenteraad.

Aansluitend aan de informatieavond heeft iedereen gedurende een periode van 6 weken op de conceptvisie kunnen reageren. De reacties zijn samengevat in de inspraaknota. In deze nota wordt een zakelijke (geanonimiseerde) weergave gegeven van de ingediende reacties. Verder wordt aangegeven hoe met de reacties omgegaan wordt en hoe de resultaten verwerkt zijn in het document dat voor besluitvorming aan de raad wordt aangeboden.

De inspraaknota is als bijlage 4 opgenomen bij deze visie.



## 6. Analyse van het maatwerkgebied

Na het verzamelen van de informatie is de volgende stap om te komen tot een visie is de analyse van alle beschikbare informatie. Deze analyse is per onderwerp gemaakt en hierbij is dus gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- planverkenning;
- resultaten van de inloophbijeenkomst (stakeholdersbijeenkomst);
- ingediende reacties naar aanleiding van de stakeholdersbijeenkomst;
- gesprekken met kwekers tijdens de bedrijfsbezoeken
- intern overleg met vakspecialisten / vakafdelingen;
- vervolgesprekken met verschillende kwekers en de koepelorganisaties Glastuinbouw Nederland, LTO Noord afdeling Groene Hart en Greenport Aalsmeer;
- gespreksavond met kwekers uit het gebied en de koepelorganisaties Glastuinbouw Nederland, LTO Noord afdeling Groene Hart en Greenport Aalsmeer.
- Inspraak op de conceptversie (opgenomen als bijlage 4 bij deze visie).

Ten opzichte van de thema's die in de planverkenning benoemd zijn, is bij de analyse een verdere verfijning in de onderwerpen aangebracht. Dit biedt de mogelijkheid om specifiek en dieper op de onderwerpen in te gaan en zo een meer genuanceerd beeld te bieden.

### 6.1. Analyse per onderwerp

#### 6.1.1. (Glas-)tuinbouw


Tuinbouw in de volle grond en glastuinbouw zijn van oudsher belangrijke economische en ruimtelijke dragers van het gebied. Uitgangspunt is dat dit ook zo blijft, zolang er kwekers in het gebied bedrijfsmatig actief zijn. Er ligt voor de maatwerkgebieden geen saneringsopgave. Qua functie en zonder daaraan een juridische kwalificatie te verbinden, kan gesteld worden dat de tuinbouwsector de 'oudste rechten' heeft in het gebied.

Dit houdt niet in dat de mogelijkheden voor de tuinbouw in het gebied onbegrensd zijn en ook niet dat alle andere belangen hiervoor op voorhand moeten wijken. Wel zal het belang van de tuinbouw bij een afweging van belangen zwaar wegen.

Veel kwekerijen in het gebied zijn van oudsher behoudend ingesteld; er werden weinig grote investeringen gedaan met vreemd geld en er werd stapsgewijs gereageerd op ontwikkelingen in de marktomstandigheden. Hierdoor zal niet in alle gevallen het maximale groeipotentieel voor een bedrijf zijn bereikt, maar is er wel vaak sprake van stabiele bedrijven met weinig risico's.

Ook nu is dat nog terug te zien in de bedrijven in het gebied. De bedrijfsomvang is vaak relatief bescheiden en afgestemd op de beschikbare arbeidscapaciteit. Deze arbeidscapaciteit wordt vaak gevormd door de eigenaren en, indien van toepassing, hun partners. In een aantal gevallen worden zij bijgestaan door één of meer familieleden. In periodes met een hogere arbeidsbehoefte wordt door veel bedrijven gebruik gemaakt van scholieren (weekend- of vakantiebaan), ingehuurde arbeid (al dan niet part-time) of seizoensarbeiders. Vast personeel en de inzet van grotere aantallen seizoensarbeiders komt hoofdzakelijk bij enkele grotere bedrijven voor.

Op het gebied van het soort teelten in de maatwerkgebieden zien we veel bedrijven die zich hebben gespecialiseerd in bepaalde teelten (niche producten) en daarin een belangrijke rol op de markt vertegenwoordigen. Daarnaast zijn er ook een aantal bedrijven die er voor kiezen om naast hun (gespecialiseerde) product ook andere teelten te kweken om op die manier de risico's en de arbeidsbehoefte meer te spreiden. Vaak zijn dit bedrijven met een lage energiebehoefte en



meerdere, opeenvolgende koude(re) teelten. Op die manier is het bedrijf minder afhankelijk van seizoens- en weerinvoeden, marktinvoeden en de energiemarkt.

Daarnaast zijn in het gebied ook een aantal bedrijven aanwezig met een gespecialiseerde teelt en een hogere energiebehoefte. Deze bedrijven zijn vaak actief op het gebied van energiemanagement en innovatie, wat een hoger bedrijfsrisico met zich mee kan brengen.

Uit de gesprekken met kwekers blijkt dat het toekomstperspectief van de bedrijven uiteenlopend is. Factoren die hierbij een rol spelen zijn onder meer de leeftijd van de ondernemers, het wel of niet aanwezig zijn van bedrijfsopvolging of zicht op overname van het bedrijf, de investeringsmogelijkheden en eventuele uitbreidingsruimte.

In meerdere gevallen is aangegeven dat men nu niet op zoek is naar uitbreidingsruimte voor het bedrijf. Vaak zitten deze bedrijven al tegen of op de maximale omvang die met de beschikbare arbeidscapaciteit haalbaar is.

Uitbreiding van het bedrijf zou in die gevallen een aanzienlijke stap in schaalvergroting inhouden, met alle factoren die daarbij komen kijken. Hierbij moet gedacht worden aan de noodzaak om (vast) personeel aan te nemen, maar ook de beschikbare investeringsruimte en de terugverdienmogelijkheid. Deze laatste punten moeten ook worden gezien in het perspectief van bedrijfsopvolging of verkoopbaarheid van het bedrijf.

Tijdens de bijeenkomst van 13 februari is het voorgaande door diverse kwekers nogmaals bevestigd. Daarbij is ook aangegeven dat als de stap naar schaalvergroting gezet zou worden, eerder gekeken wordt naar vestiging in een moderner glastuinbouwgebied zoals Nieuw Amstel dan naar uitbreiding in het huidige gebied. Deze benadering sluit aan bij wat er in de omgevingsvisie is opgenomen.

Met betrekking tot de komst van mogelijke nieuwe ontwikkelingen in het gebied, is door diverse kwekers aangegeven dat zij zich zorgen maken over mogelijke toekomstige (nieuwe) natuurontwikkeling in het gebied. De zorgen bestaan uit het risico van het overwaaien van zaden, met ongewenste plantengroei ('onkruid') als gevolg, maar ook uit de komst van ongedierte en het wegvallen van licht op kassen en kwekerijen door hoog opgaande beplanting.


Soortgelijke zorgen worden overigens ook geuit met betrekking tot grote particuliere percelen. Er zijn diverse voorbeelden aangedragen van voormalige tuinbouwbedrijven die in particulier eigendom zijn gekomen. Het gaat vaak om percelen die aanzienlijk groter zijn dan de gemiddelde huiskavel, waarbij de staat van onderhoud van (een deel van) het perceel vaak achterblijft bij de verwachtingen uit de omgeving. Dit uit zich doorgaans in vervallen kassen en verwilderde, hoog opgaande beplanting.

Bij functies als wonen en recreatie & toerisme worden klachten over de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven gezien als een mogelijk negatief effect. Hierbij moet gedacht worden aan klachten over geluidsoverlast door transportbewegingen, landbouwverkeer en geuroverlast als gevolg van (biologische) gewasbeschermingsmiddelen.

Zolang er op dat gebied geen normen worden overschreden, is er wettelijk gezien geen basis voor klachten. De praktijk leert echter dat (agrarische) ondernemers het als onprettig ervaren als er (informeel) over het bedrijf geklaagd wordt, ook als dat juridisch gezien onterecht is en geen basis heeft<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> In de periode 2009-2023 zijn bij de Omgevingsdienst West-Holland 3 formele klachten ingediend met betrekking tot adressen in het maatwerkgebied. Het betreft één klacht over een particulier adres, één klacht over illegale bouw/bedrijfsactiviteiten en één klacht over een agrarisch bedrijf (geluidsoverlast). Deze laatste klacht dateert uit 2009.



Dergelijke informele klachten zullen in de praktijk helaas nooit volledig te voorkomen zijn. Veel zal daarbij afhankelijk zijn van verwachtingen die (toekomstige) bewoners en recreanten / toeristen hebben van het gebied. In dat opzicht is het belangrijk om er vooraf duidelijk over te zijn dat het gebied nog steeds een belangrijke rol heeft als een agrarisch (productie-) gebied, waar het woon- en leefklimaat anders zal zijn dan in een rustige woonwijk of bij een natuurgebied.

In de aanloop naar 2027 zal de Kaderrichtlijn Water een belangrijke rol gaan spelen voor de (glas-) tuinbouw. De hoeveelheid gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen in het water zal verder beperkt moeten worden. Dit zal gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering en zal investeringen noodzakelijk maken om te komen tot een circulair watergebruik. Afhankelijk van de aard van de huidige bedrijfsvoering kunnen dit zeer ingrijpende maatregelen zijn die van invloed kunnen zijn op de continuïteit van bedrijven. Tijdens de bijeenkomst van 13 februari is nogmaals bevestigd dat de Kaderrichtlijn Water in een aantal gevallen als een ernstig risico voor de bedrijfsvoering wordt voorzien.

### **Conclusie**

De maatwerkgebieden zijn oudere (verouderde) tuinbouwgebieden. Dat wil echter niet zeggen dat er geen perspectief meer is voor deze sector in dit gebied.

Juist door de wijze waarop deze sector zich hier in het verleden ontwikkeld heeft zijn stabiele bedrijven ontstaan met een afgewogen balans tussen bedrijfsomvang, arbeidsinzet en ondernemersrisico.

Ten aanzien van de komst van nieuwe functies in het gebied (wonen, natuur, recreatie & toerisme) is de sector terughoudend. Er wordt nadrukkelijk gevraagd om de belangen van de sector (als 'oudste gebruiker van het gebied') zwaar te laten wegen bij het maken van belangenafwegingen hierover.

Het gebrek aan perspectief voor bedrijfsopvolging en strengere milieunormen (onder ander op het gebied van water) worden als een bedreiging voor de sector gezien.

### 6.1.2. Landbouw

Bij de planverkenning is al vastgesteld dat landbouw (in de vorm van veehouderij en akkerbouw) in het maatwerkgebied zelf niet voorkomt in enige omvang van betekenis. Direct buiten het gebied komt deze functie echter wel voor. Hierdoor kan er wel sprake zijn van wederzijdse beïnvloeding. Ontwikkelingen in het maatwerkgebied kunnen invloed hebben op nabij gelegen landbouwbedrijven en omgekeerd.


De effecten die hierbij optreden zijn in belangrijke mate gelijk aan de effecten die zijn beschreven onder het kopje '(glas)tuinbouw'. Het onderwerp dat daarbij het meest prominent genoemd is, is vrees voor (grootschalige) natuurontwikkeling en de gevolgen daarvan, zoals verspreiding van zaden en het aantrekken van ganzen.

### **Conclusie**

De rol van veehouderij en akkerbouw in het maatwerkgebied is zeer beperkt en er is niet de verwachting dat dit in de nabije toekomst anders zal worden. Wel kunnen ontwikkelingen in het gebied (negatief beoordeelde) effecten hebben op dergelijke bedrijven in de directe omgeving van het maatwerkgebied. Mogelijke natuurontwikkeling wordt hierbij als belangrijkste punt genoemd.

### 6.1.3. Niet-agrarische bedrijven

In deze paragraaf gaat het over bedrijven die niet vallen onder het begrip 'bedrijf aan huis'. De randvoorwaarden voor een bedrijf aan huis (soort bedrijf, maximale omvang) zijn ook nu al vastgelegd in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Deze visie zal dat niet veranderen.



Op het gebied van niet-agrarische bedrijven hebben we te maken met een aantal verschillende situaties, te weten:

- Bestaande niet-agrarische bedrijven die legaal in het gebied aanwezig zijn.
- Bestaande niet-agrarische bedrijven die niet legaal in het gebied aanwezig zijn.
- Niet-agrarische bedrijven die nog niet in het gebied aanwezig zijn, maar zich daar willen vestigen.

In dit hoofdstuk wordt verder niet ingegaan op de mogelijkheden voor een beroep of bedrijf aan huis. De mogelijkheden hiervoor zijn gelijk aan de mogelijkheden elders in de gemeente. In alle gevallen gaat het om activiteiten van een beperkte omvang, ondergeschikt aan de woonfunctie en uitgeoefend door de bewoner van de woning. In sommige gevallen is dit gebruik bij recht toegelaten, in andere gevallen is daarvoor een aanvullende toestemming (vergunning) nodig.

Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is opgenomen in de regels van het omgevingsplan, maar wordt niet afzonderlijk weergegeven op de verbeelding (kaart) van het plan.

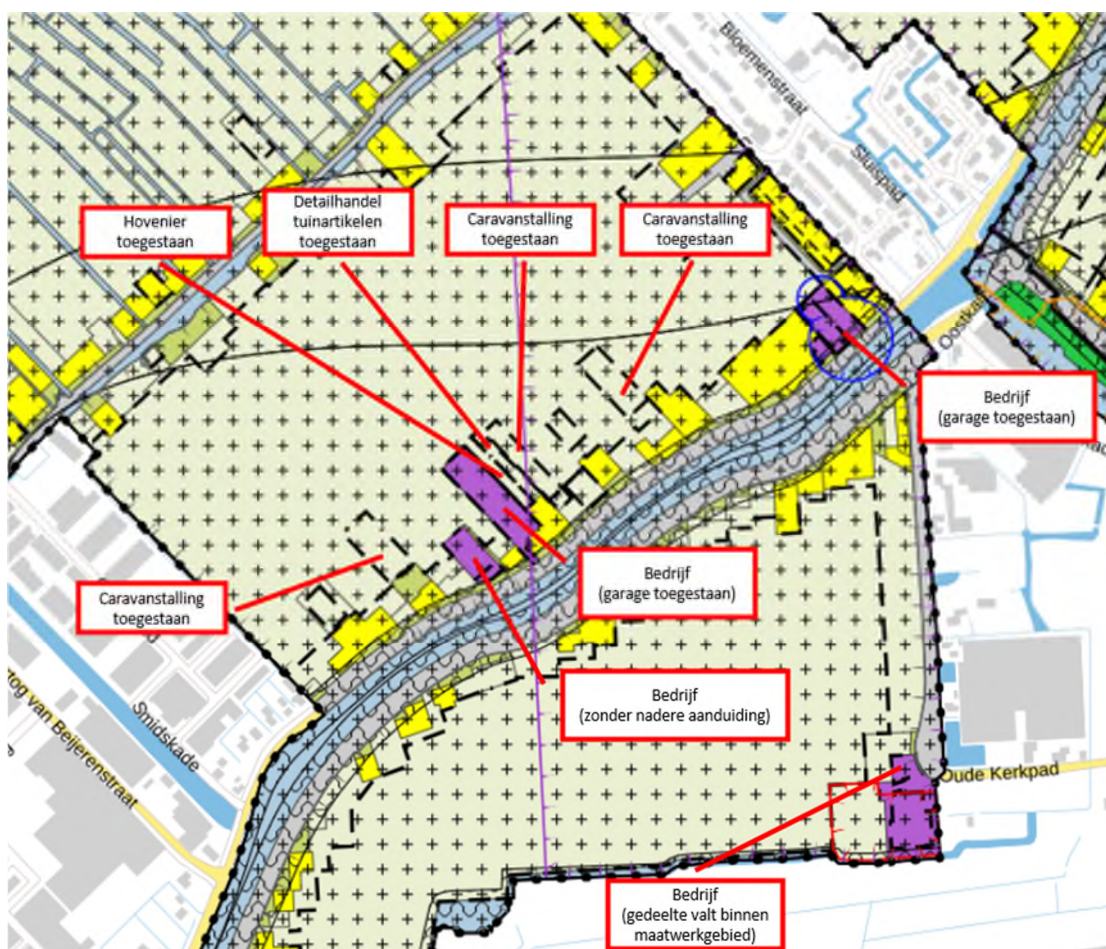
Met de visie wordt niet beoogd om veranderingen aan te brengen in de mogelijkheden voor een beroep of bedrijf aan huis.

#### 6.1.4. Bedrijven die legaal in het gebied aanwezig zijn

De aanwezigheid van bestaande niet-agrarische bedrijven die nu al zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, staat niet ter discussie. Er is sprake van bestaande rechten en die kunnen niet zonder meer weggenomen of beperkt worden. Voor de maatwerkgebieden gaat het hier concreet om de volgende aanwezige bedrijven:

- een rijwielhandel,
- een autohandel,
- een garagebedrijf,
- een hoveniersbedrijf
- een bedrijf voor de verkoop van tuinartikelen,
- drie locaties waar caravanstalling is toegestaan.

Al deze bedrijven zijn gevestigd aan de Westkanaalweg, ten zuiden van de kern Papenveer. In het uiterste zuidwesten van het maatwerkgebied (nabij het Oude Kerkpad) valt nog een klein gedeelte van een bedrijfsfunctie in de aanduiding maatwerkgebied. Hier bevindt zich een woning die behoort bij de aangrenzende bedrijfsfunctie (kunststofverwerkend bedrijf). Dat bedrijf zelf valt niet in het maatwerkgebied.



**Afbeelding:** Overzicht van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bron/ondergrond: ruimtelijkeplannen.nl).


Voor de rijwielhandel, de autohandel en het garagebedrijf geldt dat deze een algemene functie ('bestemming') 'bedrijf' hebben, met in twee gevallen de nadere aanduiding dat (ook) een garagebedrijf is toegestaan. Binnen deze functie kunnen zich dus ook andere bedrijven vestigen, op voorwaarde dat zij voldoen aan de maximaal toegelaten bedrijfs categorie. Daarnaast spreekt het voor zich dat bedrijven zich moeten houden aan de algemene milieuregels.

Voor de overige bedrijven geldt dat er sprake is van een agrarische functie, waarbij aanvullend specifieke bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Bedrijfsactiviteiten die niet vallen onder de agrarische functie of de specifieke aanvulling, zijn dus niet toegelaten.

Uitbreidingsmogelijkheden voor dergelijke bedrijven zijn nu in het tijdelijk deel van het omgevingsplan vastgelegd en zijn in de regel zeer beperkt<sup>19</sup>.

Daarnaast is er in een aantal gevallen een omgevingsvergunning verleend voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten die afwijken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Deze vergunningen zijn verleend voor een concrete activiteit en/of een concreet bouwwerk. Verdere uitbreiding van activiteiten of bebouwing is alleen mogelijk via een aanvullende vergunning. Vergunningen die

<sup>19</sup> Voor de functie 'bedrijf' is in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (onderdeel 'Glastuinbouw') een éénmalige uitbreidingsmogelijkheid opgenomen van 20% van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen. Bestaande bedrijfsgebouwen zijn de gebouwen die legaal aanwezig waren op de datum van het in werking treden van het toenmalige bestemmingsplan.



verleend zijn voor onbepaalde tijd worden op termijn opgenomen in het omgevingsplan. In het omgevingsplan kunnen dan eventueel uitbreidingsmogelijkheden opgenomen worden.

Bij vergunningen die verleend zijn voor een bepaalde tijd (tijdelijke omgevingsvergunning) is sprake van een eindige situatie. Aan het einde van de vergunningstermijn moeten het gebruik en de bebouwing in overeenstemming gebracht worden met het omgevingsplan. Dit houdt dus in dat het gebruik beëindigd moet worden en kan dus ook inhouden dat bebouwing verwijderd moet worden. Het voort laten bestaan van het gebruik en/of de bebouwing is alleen mogelijk met een aanvullende vergunning of na een wijziging van het omgevingsplan.

#### 6.1.5. Bedrijven die niet legaal in het gebied aanwezig zijn

Het is bekend dat er op een aantal plaatsen binnen de maatwerkgebieden bedrijfsactiviteiten uitgevoerd worden waarvoor geen toestemming is verleend. Deze activiteiten zijn dus niet toegestaan en de gemeente kan daar in beginsel handhavend tegen optreden.

Niet al deze activiteiten zijn bij de gemeente bekend. Vaak beginnen deze activiteiten kleinschalig of ontstaan zij geleidelijk door veranderingen in de (agrarische) bedrijfsvoering.

In een aantal gevallen worden deze situaties – stilzwijgend of expliciet – gedoogd. Dit betekent niet dat een activiteit is toegestaan. Dit houdt alleen in dat de gemeente er voor kiest om niet het initiatief te nemen voor handhavend optreden zolang er geen klachten of handhavingsverzoeken zijn.

Tijdens de verschillende gesprekken en bijeenkomsten is wel meerdere malen bezorgdheid uitgesproken over illegale activiteiten en de toename daarvan. Zoals eerder aangegeven begint dit in veel gevallen klein en/of geleidelijk, maar ontstaat er op termijn overlast door een toename of intensivering van de activiteit. Daarnaast speelt ook het rechtvaardigheidsgevoel mee. Bedrijven die legaal gevestigd zijn worden aangesproken op het naleven van de regels, terwijl personen die hun zaken niet op orde hebben gewoon hun gang gaan, met voor de omgeving de gevolgen van dien.

In deze visie worden geen uitspraken gedaan over individuele gevallen en de vraag of deze activiteiten gelegaliseerd kunnen worden. De beantwoording van die legaliseringsvraag is afhankelijk van zeer specifieke feiten en omstandigheden die in een beleidsdocument als deze visie geen plaats hebben.

In de inspraakversie van de visie werd een legaliseringsvraag nog gelijk gesteld met een verzoek tot nieuwvestiging van een niet-agrarisch bedrijf. De conclusie die daaraan verbonden werd, was dat dit onwenselijk was en dat voor beide situaties geen ruimte was in de maatwerkgebieden.


Naar aanleiding van de inspraakreacties is het college tot de conclusie gekomen dat dit voor een aantal situaties een te strikte benadering zou zijn. Bepaalde bedrijven zijn al langere tijd in het gebied aanwezig (soms al tientallen jaren) en functioneren daar naar tevredenheid.

Dat heeft er toe geleid om voor deze groep bedrijven een uitzondering op te nemen en de mogelijkheid voor een legalisatieverzoek open te stellen. Het gaat daarbij om bedrijven waarvan de aanwezigheid (in die omvang en op die locatie) al meer dan 5 jaar<sup>20</sup> bij de gemeente bekend is en die geen handhavingshistorie hebben.

Als peildatum voor de periode van 5 jaar wordt de datum van het vaststellingsbesluit van deze visie gekozen.

---

<sup>20</sup> De termijn van 5 jaar is afkomstig uit het gemeentelijk handhavingsbeleid. Bij overtredingen die al langer dan 5 jaar bekend zijn wordt niet langer op eigen initiatief van de gemeente (ambtshalve) opgetreden.



Naast het feit dat het bedrijf bij de gemeente bekend moet zijn, mag er dus ook geen historie liggen van bijvoorbeeld wrakingsbrieven, (voor-) aankondigingen voor dwangsommen of bestuursdwang of andere handhavingsacties met betrekking tot dat gebruik.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan, dan staat deze visie een legalisatieverzoek niet in de weg. Dat is echter geen garantie dat legalisatie daadwerkelijk succesvol plaats kan vinden. Zoals eerder aangegeven kan die beoordeling alleen gemaakt worden aan de hand van een concreet en onderbouwd verzoek. Het initiatief daarvoor zal ook genomen moeten worden door het betreffende bedrijf; de gemeente zal niet zelf actief op zoek gaan naar te legaliseren situaties.

#### 6.1.6. Niet-agrarische bedrijven die nog niet in het gebied aanwezig zijn

In deze categorie gaat het niet alleen over nieuwe bedrijven, maar ook over bestaande bedrijven die die hun activiteiten naar het gebied willen verplaatsen of uitbreiden of om agrarische bedrijven die hun bedrijfsvoering willen veranderen naar een niet-agrarisch bedrijf.

Tijdens de planverkenning is aangegeven dat het nieuw vestigen van niet-agrarische bedrijvigheid in het maatwerkgebied ongewenst is. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende soorten niet-agrarische bedrijven. Tuinbouw gerelateerde bedrijven hebben hierin verder geen bijzondere uitzonderingspositie. Ten opzichte van bedrijven die zich vestigen op een bedrijventerrein of gronden met een bestaande bedrijfsfunctie wordt dit ervaren als oneerlijke concurrentie, onder andere vanwege de lagere grondprijzen.

Een andere overweging die meespeelt is het toepassen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen: goede ruimtelijke ordening), oftewel de juiste functie op de juiste plek.


Voor agrarische bedrijven is die plek doorgaans het buitengebied. Daar ligt de ruimte die nodig is voor het telen van gewassen of het houden van vee en kan dat plaatsvinden zonder aantasting van waarden zoals het leefklimaat en landschap. Dit zijn aspecten die ook in de omgevingsvisie benoemd zijn als waardevol. Voor niet-agrarische bedrijven is de noodzaak om zich in het buitengebied te vestigen er in de regel niet. Economische omstandigheden en de beschikbaarheid van ruimte kunnen dat vanuit het bedrijfs perspectief aantrekkelijk maken, maar daarmee is nog geen sprake van een ruimtelijke noodzaak. Deze terughoudende benadering sluit aan bij het beleid dat voor de rest van het buitengebied van toepassing is.

Verder heeft de komst van bedrijvigheid naar het gebied uiteraard ook gevolgen op het gebied van verkeer. Op dit aspect wordt verderop in dit document nog afzonderlijk ingegaan.

Tijdens de gesprekken die gevoerd zijn, is ook het tijdelijk toelaten van niet-agrarische bedrijvigheid ter sprake gekomen. Hierbij zou een agrarisch bedrijf in de afbouwfase voor een beperkte periode niet-agrarische activiteiten uit mogen voeren, zoals opslag of (caravan-) stalling in de bestaande bebouwing. Het doel hiervan zou zijn om met een minimale investering voldoende financiële middelen te genereren om daarmee de bedrijfsbeëindiging en sanering van opstallen te kunnen betalen.

In deze visie wordt nadrukkelijk niet voor deze mogelijkheid gekozen; niet als hoofdfunctie en ook niet als nevenactiviteit. Ook bij een tijdelijke situatie moet rekening gehouden worden met de negatieve gevolgen van een dergelijke functie, zoals effecten op de verkeersveiligheid of geluidsoverlast naar de omgeving. Zeker waar het gaat om hergebruik van voormalige kassen kan het gaan om aanzienlijke hoeveelheden bebouwing en dus ook om forse bedrijven met mogelijk grote effecten op de omgeving.

Een andere belangrijke overweging om hier niet voor te kiezen, is het feit dat de achterliggende behoefte niet van tijdelijke aard is. Na afbouw van de activiteiten op een bepaalde locatie zal de vraag



zich op een andere locatie voordoen, waardoor het probleem zich feitelijk alleen verschuift en dit geen structurele oplossing is.

Daarnaast is er het risico dat binnen de tijdelijke situatie onvoldoende opbrengsten gerealiseerd kunnen worden voor de beoogde bedrijfssanering, waardoor een patstelling ontstaat. Om het beoogde doel – afbouw en sanering van het bedrijf – te kunnen bereiken, is het dan noodzakelijk geworden om de activiteiten juist voort te zetten en de bebouwing te behouden, waardoor dit doel dus niet wordt behaald.

### **Conclusie**

In het maatwerkgebied is een aantal niet-agrarische bedrijven legaal aanwezig. De bestaande rechten van deze bedrijven worden gerespecteerd, ook bij de afweging over andere functies in de nabijheid van deze bedrijven.

Voor niet-agrarische bedrijven die nog niet (legaal) in het gebied aanwezig zijn, geldt dat het niet wenselijk is dat zij zich hier vestigen.

#### 6.1.7. Recreatie & toerisme

Op het gebied van recreatie & toerisme profileert de gemeente Nieuwkoop zich vooral op het gebied van ruimte, rust en beleving van natuur, landschap en cultuurhistorie. Agrarische productie-landschappen zoals in de maatwerkgebieden sluiten niet altijd aan bij deze waarden.

Dat wil echter niet zeggen dat er in de maatwerkgebieden per definitie geen plaats is voor recreatie & toerisme. Het is echter wel een signaal dat hiermee zorgvuldig omgegaan moet worden in relatie tot de functies en belangen die al in het gebied aanwezig zijn.

Door een aantal kwekers is aangegeven dat zij ook wel ruimte zien voor recreatie & toerisme in het gebied door zelf voorzieningen aan te bieden op dit gebied (zoals één of meerdere camperstandplaatsen als nevenverdiensite bij het bedrijf).


Vanuit diezelfde sector worden echter ook vraagtekens gezet bij de economische haalbaarheid en meerwaarde van dergelijke kleinschalige initiatieven als onderdeel van de bedrijfsvoering. Daarbij zijn ook twijfels geuit over de vraag of het gebied voor deze functie wel aantrekkelijk (genoeg) is. Voor een verbrede agrarische doelstelling zoals bij sommige veehouderijen (kamperen bij de boer) lijkt in dit gebied geen animo te zijn.

Bij de raadpleging van de stakeholders is ook de suggestie gedaan dat Nieuwkoop (en de maatwerkgebieden in het bijzonder) zich zouden kunnen profileren op het gebied van agro-tech toerisme. Hierbij zou Nieuwkoop zich op de kaart kunnen zetten als het gebied met technisch vooruitstrevende en duurzame tuinbouw in het Groene Hart. Praktisch gezien zal dit hooguit gaan om een beperkte nevenactiviteit voor één of twee bedrijven in het maatwerkgebied. Daarbij staat dit redelijk ver af van de eerder benoemde kernwaarden waar Nieuwkoop zich voor recreatie en toerisme op richt (ruimte, rust en beleving). Dit maakt dat dit punt te klein en te gespecialiseerd is om dit op te nemen als uitgangspunt of kader in deze visie.

Op basis van het voorgaande ligt een directe combinatie van recreatie & toerisme als aanvullend onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering dus niet voor de hand. Andere combinaties – recreatie & toerisme in combinatie met een woonfunctie<sup>21</sup> – zijn daarmee niet op voorhand uitgesloten.

---

<sup>21</sup> Bij het begrip woonfunctie wordt net als bij de Nota ruimtelijk beleid geen onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten woningen. Hieronder vallen alle woningen, inclusief (agrarische) bedrijfswoningen.



Op het gebied van bed & breakfast<sup>22</sup> bij woningen heeft de gemeente al bestaand beleid dat is vastgelegd in de Nota ruimtelijk beleid<sup>23</sup> of de opvolger(s) daarvan.

Daarnaast heeft de gemeente beleidsmatig ruimte om kleinschalige recreatieve voorzieningen toe te laten zoals trekkershutten en camperplaatsen. Een dergelijke ontwikkeling levert een bijdrage aan de gemeentelijke wens om meer gelegenheid te bieden voor recreatief nachtverblijf. Uit raadpleging van de stakeholders blijkt dat dit ook een onderwerp is dat bij deze groep leeft en meerder malen als kans voor het gebied genoemd wordt.

De nadruk ligt daarbij in de maatwerkgebieden op kleinschaligheid die inpasbaar is in de aard en de structuur van het gebied, juist ook vanwege de andere functies die in het gebied aanwezig zijn. Voor de invulling van het begrip kleinschalig is gekozen voor maximaal drie camperstandplaatsen of één bed & breakfast voorziening per woning (dit laatste conform bestaand beleid). Het uitgangspunt dat nieuwe functies geen belemmeringen op mogen leveren voor de bestaande functies in het gebied is ook hier van toepassing.

Voor trekkershutten is kleinschaligheid een lastig aspect. Vanwege de aard van trekkershutten wordt hierbij vaak gebruik gemaakt van gemeenschappelijke voorzieningen voor sanitair en douche-gelegenheid. Dit maakt dat trekkershutten vaak in een groter aantal of als onderdeel van een grotere voorziening (camping) geplaatst worden. Dit gaat niet samen met de beoogde kleinschaligheid en inpasbaarheid in het gebied.

De vraag of het gebied – met nog steeds een belangrijke productiefunctie voor de tuinbouw – voldoende aantrekkelijk is voor recreanten en toeristen, zal in deze visie niet beantwoord worden. Dat is nadrukkelijk een overweging die de initiatiefnemer mee moet nemen in de afweging van het ondernemersrisico.

### **Conclusie**

In het gebied liggen geen ambities en is er geen ruimte voor (nieuwe) grootschalige verblijfsrecreatie, zoals in de vorm van recreatieparken.

Er is geen animo voor het verbreden van de agrarische bedrijfsvoering met een recreatieve component (kamperen bij de boer) bij agrarische ondernemers in het gebied.

Wel is er ruimte voor kleinschalige verblijfsrecreatie bij woningen. Voor bed & breakfast zijn de randvoorwaarden beleidsmatig al eerder vastgelegd en er zijn geen omstandigheden gebleken om daar specifiek voor de maatwerkgebieden van af te wijken.

Aanvullend liggen er mogelijkheden voor het toelaten van camperplaatsen bij woningen, mits kleinschalig (maximaal drie camperstandplaatsen of één bed & breakfast voorziening per woning) en er geen beperkingen ontstaan voor bestaande functies.


### 6.1.8. Energie

Energie is een onderwerp dat in de maatwerkgebieden bij velen hoog op de agenda staat. Zoals eerder opgemerkt is grootschalige opwekking voor teruglevering aan het net – ook vanwege technische redenen – op dit moment (nog) geen optie.

---

<sup>22</sup> Met bed & breakfast wordt een recreatieve overnachtingsgelegenheid bedoeld, die geëxploiteerd wordt door de bewoner van de woning. Een dergelijke overnachtingsgelegenheid heeft een beperkt voorzieningenniveau en beschikt niet over een eigen kookgelegenheid.

<sup>23</sup> Huidige versie vastgesteld 12 december 2023, gepubliceerd 20 december 2023 (Gemeentebled 2023, 543706).



Wel liggen er kansen voor lokale opwekking en gebruik in de vorm van uitwisseling van energie (restwarmte). Daarvoor worden diverse innovatieve oplossingen gezocht en aangedragen. Zo kunnen kwekerijen overschotten aan energie terugleveren of tijdelijk opslaan, maar liggen er ook kansen om gebruik te maken van een warmte-overschot van niet-agrarische bedrijven.

Daar waar het gaat om opwekking van energie voor eigen gebruik biedt het tijdelijk deel van het omgevingsplan ook op dit moment al mogelijkheden, met name waar het gaat om zonne-energie<sup>24</sup>. Uit de opgehaalde informatie is niet naar voren gekomen dat deze mogelijkheden te beperkt zouden zijn. Om deze reden wordt hier in de visie verder ook niet dieper op dit aspect ingegaan.

Hoewel gemeentelijk is aangegeven dat grote windturbines in Nieuwkoop niet gewenst zijn, is deze vorm van opwekking in een aantal gevallen door de stakeholders aangedragen als een wenselijke ontwikkeling. Het gaat daarbij met name om windturbines bij kwekerijen die in de nachtperiode elektriciteit opwekken als aanvulling op zonnepanelen die – uiteraard – alleen overdag energie leveren. Uitspraken over aantallen windturbines en afmetingen zijn daarbij niet gedaan. Voor de plaatsing van kleine windturbines is eerder al aangehaald dat de gemeente op dit gebied al beschikt over een vastgesteld beleidskader waar gebruik van gemaakt kan worden.

Op het gebied van duurzaamheid en energie zijn het niet alleen de high tech bedrijven die zich hier mee bezig houden. Ook bij bedrijven met een beperktere energievraag leeft dit onderwerp. Bedrijven investeren in zonnepanelen om de elektrische installaties, transportmiddelen en machines van stroom te voorzien, ook als dat om relatief kleinschalig gebruik gaat. Daarnaast zijn meerdere bedrijven overgestapt van traditionele grote verwarmingsketels naar een systeem met meerdere kleinere ketels die in serie geschakeld worden. Hiermee kan efficiënter voorzien worden in de energievraag en kan deze beter afgestemd worden op de behoefte.

### **Conclusie**

Energie is in de maatwerkgebieden een thema dat belangrijk is, vooral voor de (glas-) tuinbouwsector. De wijze waarop bedrijven in die sector met dit thema bezig zijn, is heel verschillend en afhankelijk van het bedrijfstype en het soort teelt. In veel gevallen blijken de huidige ruimtelijke mogelijkheden hiervoor al te volstaan.

Aanvullende ruimtelijke mogelijkheden kunnen nodig zijn op het gebied van energiesamenwerking met niet-agrarische bedrijven. Dit is vooral relevant bij bedrijven met een hoge energiebehoefte. Deze bedrijven zijn vaak ook nu al actief op het gebied van innovatie en energieuitwisseling.

Voor grootschalige opwekking ten behoeve van levering aan het net (commerciële zonnevelden) liggen in de maatwerkgebieden nu geen kansen. De ontwikkelingen op het gebied van energie gaan echter snel, waardoor in de toekomst een heroverweging aan de orde kan zijn.

### 6.1.9. Natuur


Tijdens het opstellen van de visie is gebleken dat de opvattingen over wat natuur is sterk uiteen lopen. Dit heeft ook zijn weerslag op hoe natuur wordt ervaren en gewaardeerd.

Welke definitie ook gekozen wordt, duidelijk is dat er in het gebied nu geen ruimte is of gevraagd wordt voor grootschalige natuur. Het gebied is fysiek versnipperd en een duidelijk draagvlak voor een dergelijke ontwikkeling is door niemand uitgesproken.

Vanuit diverse stakeholders is aangegeven dat ontwikkeling van nieuwe natuur in positieve zin kan bijdragen aan de ontwikkeling en de beleving van het gebied. Dit geluid lijkt met name afkomstig te

---

<sup>24</sup> Hierbij kan het gaan om de opwekking van elektriciteit (fotovoltaïsche panelen), maar ook om opwekking van warmte (thermische panelen) of een combinatie daarvan.



zijn van de bewoners van het gebied, die de aanwezigheid van natuurwaarden ervaren als een positieve bijdrage aan de woon- en leefomgeving.

Vanuit de landbouwsector – en dan met name ook de (glas-) tuinbouw – zijn de reacties over het algemeen minder positief. Er zijn zorgen over overwaaiende zaden, de komst van ongedierte en over hoog opgaande beplanting die het licht op de teelten kan beperken.

Ontwikkeling van nieuwe natuur kan zeker een positieve bijdrage hebben, maar een zorgvuldige afweging van belangen zal noodzakelijk zijn om negatieve effecten (voor bijvoorbeeld kwekerijbedrijven) te voorkomen. Hierbij moet niet alleen gedacht worden aan een eventuele locatiekeuze, maar ook aan de concrete invulling (soort natuur / soort beplanting) en het beheer van de gronden.

De mogelijkheden van de gemeente om invloed uit te oefenen op het type natuur en de wijze waarop deze natuur beheerd wordt, zijn echter zeer beperkt. Met name bij particulier beheerde gronden (tuinen) heeft de gemeente geen instrumenten om bijvoorbeeld het type beplanting, de hoogte van beplanting en de staat van onderhoud te reguleren.

Bij de aanleg van nieuwe natuurgebieden is het mogelijk om via het omgevingsplan de realisatie van bepaalde natuurdoeltypen vast te leggen. In die gevallen is de invloed van de gemeente groter en vraagt dat waarschijnlijk een actievere rol van de gemeente, maar ook dan zijn er beperkingen in wat er gereguleerd kan worden. Een garantie dat nooit enige vorm van overlast zal worden ervaren, is echter niet te geven.

### **Conclusie**

In het gebied liggen kansen voor kleinschalige natuurontwikkeling. Deze ontwikkelingen kunnen op lokaal niveau (perceelsniveau) een positieve bijdrage leveren aan de woon- en leefomgeving.

Een zorgvuldige afstemming van locaties waar natuur wordt toegelaten is daarbij gewenst, om negatieve effecten op ander functies zoals de (glas-)tuinbouw te beperken. Een garantie dat nooit overlast zal worden ervaren, is ondanks dat niet te geven.


Voor het gebied zijn geen locaties met grootschalige natuurontwikkeling voorzien. Zowel vanuit de stakeholders als uit de agrarische sector is ook geen wens of behoefte uitgesproken.

### 6.1.10. Wonen

In aantallen (niet qua oppervlakte) is het wonen de meest voorkomende functie in de maatwerkgebieden. Hoewel veel woningen een reguliere woonbestemming hebben, is er ook nog een groot aantal woningen in het gebied aanwezig die bestemd zijn als agrarische bedrijfswoning. Afgemeten aan het aantal agrarische bedrijven dat in het gebied actief is, ligt het voor de hand dat veel van deze agrarische bedrijfswoningen niet meer als bedrijfswoning in gebruik zijn.

Van voormalige agrarische bedrijfswoningen mag verwacht worden dat hierover op enig moment het verzoek gedaan zal worden om de functie om te zetten in een regulier woning. Wanneer een dergelijk verzoek gedaan zal worden, is niet te voorspellen. In de praktijk zal dit vaak gebeuren op het moment dat de wens bestaat om de woning te verkopen of in het geval een omgevingsvergunning nodig is voor verbouw of herbouw. Op welk moment die omstandigheid zich voor zal doen is dus niet op voorhand aan te geven.

Naar aanleiding van de inspraak is gebleken dat het huidige tijdelijk deel van het omgevingsplan helemaal geen mogelijkheden heeft voor toevoegen van agrarische bedrijfswoningen (hooguit voor herbouw van bestaande woningen). In bepaalde gevallen kan zich de omstandigheid voordoen dat de bouw van een nieuwe agrarische bedrijfswoning noodzakelijk en gewenst is.



Het ligt dan in lijn met het uitgangspunt dat de (glas-)tuinbouw in dit gebied moet kunnen functioneren, dat hiervoor dan ook ruimte geboden worden (in afwijking van het omgevingsplan). Aan het toestaan van een nieuwe agrarische bedrijfswoning zijn altijd zeer strikte eisen verbonden op het gebied van noodzaak en doelmatigheid. Dit wordt beoordeeld door een (extern) agrarisch deskundige.

Een veel gehoorde wens op het gebied van woningbouw is het bouwen van woningen die bereikbaar zijn voor de woningzoekenden met een beperkt budget, zoals starters. Zoals ook in de omgevingsvisie al is gesteld kijken we voor woningbouw niet uitsluitend naar de dorpskernen. Ook daarbuiten liggen mogelijkheden, mits zorgvuldig ingepast. Dat houdt dus in met aandacht voor het landschap en voor de functies die daar nu al voorkomen. Dat neemt niet weg dat de mogelijkheden voor woningbouw in de maatwerkgebieden beperkt zijn.

Waar het gaat om nieuwbouw is Ruimte voor Ruimte op dit moment het enige beschikbare instrument. Dit heeft tot gevolg dat het gaat om kleine aantallen (maximaal 3 tot 5 woningen per project) met woningen in het hogere prijssegment. Dit woningaanbod zal dus niet rechtstreeks aansluiten bij de vraag naar starterswoningen / goedkope woningen.

De bouw van dergelijke duurdere woningen kan wel een verhuisketen op gang brengen. Hierdoor kunnen uiteindelijk ook woningen in het goedkopere segment vrij komen. Dit is echter geen zekerheid omdat het proces zich feitelijk niet laat sturen. Daarbij is er dus ook geen garantie dat woningen in het goedkopere segment uiteindelijk ook beschikbaar komen in de gemeente Nieuwkoop en voor lokale woningzoekenden.

De reden om Ruimte voor Ruimte toch in te zetten is dat het alternatief – helemaal geen woningen toevoegen – nog minder aantrekkelijk is vanuit het perspectief van de woningbehoefte. Hierbij moet wel bedacht worden dat woningbouw op zich niet het primaire doel is van de Ruimte voor Ruimte regeling. Het is echter wel een instrument waar twee veel gehoorde wensen uit het gebied samenkomen: het tegengaan van verrommeling van het landschap en het voorzien in meer woningen. Verderop in dit hoofdstuk zal het instrument Ruimte voor Ruimte nog uitgebreider behandeld worden.

### **Conclusie**


De behoefte aan woningen is groot; niet alleen in de gemeente Nieuwkoop als geheel, maar ook in de maatwerkgebieden. De mogelijkheden voor het toevoegen van nieuwe woningen in de maatwerkgebieden zijn beperkt. Met de nodige zorgvuldigheid liggen er kansen in het gebied, maar het gaat daarbij niet om grote aantallen.

Naast de mogelijkheid van toevoeging van reguliere nieuwe woningen, zal er in zeer uitzonderlijke gevallen ook ruimte moeten kunnen zijn voor nieuwe agrarische bedrijfswoningen. Het bestaande tijdelijk deel van het omgevingsplan biedt die mogelijkheid nu niet, zodat dit alleen in afwijking van het plan mogelijk is. Aan een dergelijke toestemming gaat een strikte toetsing met betrekking tot noodzaak en doelmatigheid vooraf.

#### **6.1.11. Huisvesting arbeidsmigranten/seizoensarbeiders**

Een bijzondere categorie op het gebied van wonen is de huisvesting van arbeidsmigranten / seizoensarbeiders, met name waar het gaat om kort verblijf (short stay, verblijf dat uiteenloopt van een aantal weken tot een enkele maanden). Aandachtspunt hierbij is dat door stakeholders met name short stay huisvesting geassocieerd wordt met (de vrees voor) overlast in de woon- en leefomgeving.

Arbeidsmigranten die besluiten om permanent in Nederland te blijven wonen en werken vormen feitelijk een onderdeel van de reguliere woningmarkt. Zij worden daar met dezelfde problemen



geconfronteerd als andere woningzoekenden. Het aanbod is beperkt en de prijzen zijn hoog, waardoor het niet eenvoudig is om geschikte en betaalbare huisvesting te vinden.

De voor de hand liggende oplossing hiervoor is het vergroten van het betaalbare aanbod op de reguliere woningmarkt. Eerder is al geconstateerd dat de mogelijkheden hiervoor in de maatwerkgebieden zeer beperkt zijn.

Voor seizoensarbeiders, die een beperkte periode in Nederland werken, ligt dit nog gecompliceerder. Vanwege hun beperkte verblijfsduur komen zij niet in aanmerking voor een (sociale) huurwoning. Het kopen van een woning zal voor deze doelgroep ook geen realistische oplossing zijn. Hiermee resteren slechts de opties van particuliere huur of huisvesting in gespecialiseerde voorzieningen zoals het short-stay verblijf op het terrein van de Ter Aarse IJclub nabij Papenveer.

Plaatsen op deze voorziening zijn in de praktijk vrijwel alleen beschikbaar voor personen die een arbeidsbetrekking hebben via een bedrijf dat verbonden is aan de exploitant van deze voorziening. Voor bedrijven die hun eigen contacten hebben met buitenlandse werknemers (die dus niet ingehuurd worden via een uitzendbureau) is deze vorm van huisvesting in de praktijk meestal geen beschikbare optie.

De huisvesting van seizoensarbeiders is voor de maatwerkgebieden een relevant onderwerp omdat diverse bedrijven in de tuinbouwsector (met name de grotere bedrijven) van deze arbeidskrachten afhankelijk zijn. Deze problematiek is echter niet beperkt tot de tuinbouwsector en ook niet tot de maatwerkgebieden. Dat is ook de reden dat dit onderwerp in regionaal verband (Holland Rijnland) op de agenda staat. Afspraken over de huisvesting van seizoensarbeiders zijn vastgelegd in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland<sup>25</sup>. Hierin zijn onder meer de volgende afspraken opgenomen:

- Het aantal arbeidsmigranten wordt beter geregistreerd.
- Gemeenten formuleren hun eigen beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten, maar stemmen dit beleid wel regionaal af.
- Bij het realiseren van woningen wordt de kwaliteit van de huisvesting verbeterd door de normen van de Stichting Normering Flexwoningen (SNF) te hanteren.

Het opstellen van beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten / seizoensarbeiders is een traject dat zowel lokaal als regionaal al gestart is en op een veel groter gebied betrekking heeft dan alleen de maatwerkgebieden. Om die reden is het niet wenselijk om in deze visie regels of uitgangspunten op te nemen die dat traject mogelijk doorkruisen en daar mogelijk afbreuk aan doen.

### **Conclusie**


Huisvesting van arbeidsmigranten / seizoensarbeiders is een probleem, met name waar het gaat om short stay. Dit is echter geen specifiek probleem van de maatwerkgebieden (of de tuinbouwsector). Het opnemen van regels of uitgangspunten hierover in deze visie kan averechts werken voor de reeds lopende trajecten en blijft daarom achterwege.

#### 6.1.12. Ruimte voor Ruimte

De Ruimte voor Ruimte regeling is oorspronkelijk ontstaan als een regeling voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met de mogelijkheid om een aantal woningen te bouwen konden inkomsten gegenereerd worden voor de sloop van de overbodig geworden bedrijfsbebouwing.

---

<sup>25</sup> Regionale Woonagenda Holland Rijnland 6 juni 2023, vastgesteld door het AB Holland Rijnland op 28 juni 2023.



Als regel kan de Ruimte voor Ruimte regeling beleidsmatig niet worden toegepast in concentratiegebieden voor de glastuinbouw<sup>26</sup>. Het zou immers tegenstrijdig zijn om in concentratiegebieden de sloop van kassen te bevorderen.

Om deze reden is de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling in de maatwerkgebieden tot op heden niet toegelaten. Formeel is er immers nog steeds sprake van concentratiegebieden. Als beleidsmatig besloten wordt om deze status (concentratiegebied) los te laten, ontstaan er mogelijkheden voor toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling in het gebied. Hiervoor kunnen dan ook slooprechten van binnen het gebied benut worden.

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is nog steeds een belangrijk doel van de regeling. De mogelijkheid om hiervoor woningen toe te voegen is daarnaast een zeer welkom bijkomstig gevolg. Zeker ook omdat deze woningen in een aantal gevallen gebouwd kunnen worden waar reguliere woningbouw normaal gesproken niet toegelaten is (buiten BSD gebied, in beperkingengebied van Schiphol). Het gaat daarbij om kleine aantallen woningen, maar in de huidige woningmarkt vormen die ook een welkome bijdrage aan de woningvoorraad. Zoals elders al aangegeven is toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling voor de maatwerkgebieden de enige mogelijkheid om woningen toe te voegen in het gebied.

Een belangrijk signaal vanuit de agrarische sector is dat het zonder meer 'vrijgeven' van het gebied voor Ruimte voor Ruimte niet wenselijk is. Dit zal naar verwachting aanleiding zijn voor speculatie met grondwaarden, waardoor gronden van stoppende bedrijven financieel niet meer bereikbaar zijn voor andere kwekers voor eventuele bedrijfsuitbreiding.

Om die reden is het wenselijk om bij toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling een aantal ijkpunten in het proces in te bouwen in de vorm van een 'Ruimte voor Ruimte ladder'. De verschillende 'treden' van de ladder worden in onderstaande figuur weergegeven. Een grotere versie van deze afbeelding is opgenomen als bijlage 3.

---

<sup>26</sup> De bouw van compensatiewoningen in concentratiegebieden is niet per definitie uitgesloten. Hiervoor kunnen echter geen slooprechten uit het concentratiegebied gebruikt worden.

De eerste trede in deze ladder is het voor een marktconforme prijs aanbieden van het volledige bedrijf (dus inclusief bedrijfs-woning) ter overname. Dit kan overname zijn door een nieuwe / startende onder-nemer, maar ook voor uitbreiding van een bestaand bedrijf.

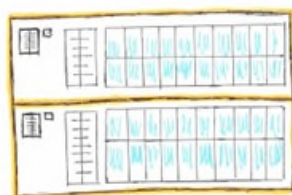
Met de term marktconforme prijs wordt dus bedoeld op de marktprijs voor agrarische gronden en opstallen voor voortzetting van een kwekerijbedrijf.

Tweede trede op de ladder is het op de markt aanbieden van alle bedrijfsopstallen en -gronden, maar zonder de bedrijfswoning<sup>27</sup>. Deze stap zal met name interessant zijn voor bedrijven die uit willen breiden, maar al de beschikking hebben over één (of meer) bedrijfswoningen. In dit scenario ligt het voor de hand dat de functie van een bestaande bedrijfswoning (die dus uit de transactie gehouden wordt) omgezet

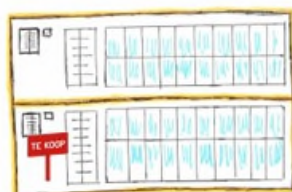
zal worden van bedrijfswoning naar reguliere woning. Hierbij moet wel bedacht worden dat in de toekomst geen aanspraak meer gemaakt kan worden op een nieuwe bedrijfswoning.

Als derde en laatste trede resteert toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Hierbij zal een bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar een reguliere woning. Verder zullen alle opstallen (kassen, bedrijfsgebouwen) verwijderd moeten worden en zullen de gronden een 'kale' agrarische bestemming krijgen. In dit scenario is het gebruik van de gronden in de toekomst voor tuinbouw (ook in de volle grond) dan ook niet meer mogelijk. Dit laatste is een logische consequentie van het feit dat Ruimte voor Ruimte een regeling is voor bedrijfsbeëindiging, daar waar de eerste twee treden feitelijk zien op vormen van bedrijfsovername.

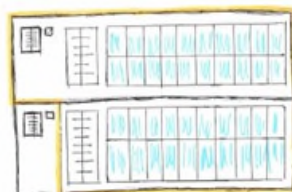
Zoals eerder opgemerkt is het primaire doel van de Ruimte voor Ruimte regeling nog steeds verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bij bedrijfsbeëindiging en het bieden van financiële ondersteuning (door woningbouw) om dat doel te kunnen realiseren. In die benadering past het dan ook niet dat op de gronden in de toekomst alsnog bebouwing gerealiseerd kan worden in de vorm van



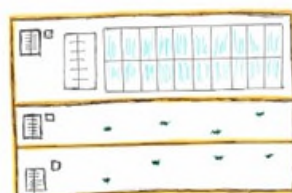
Beginsituatie: twee afzonderlijke kwekerijbedrijven.



Trede 1: Volledig bedrijf wordt te koop aangeboden op de vrije markt voor overname of samenvoeging



Trede 2: Bedrijfsgebouwen worden samengevoegd met bestaand bedrijf, woning blijft uitverkoop.




Trede 3: Toepassing Ruimte voor Ruimte (bedrijfsaanering, bouw van compensatiewoning)

Afbeelding: 'Ruimte voor Ruimte ladder'

(gemeente Nieuwkoop, afdeling RO&G)

<sup>27</sup> Bij de bedrijfswoning kunnen ook de privé bijgebouwen behoren tot de maximale maat die in het tijdelijk deel van het omgevingsplan is vastgelegd. Afhankelijk van de kavelgrootte kan dit maximaal 150 m<sup>2</sup> per woning bedragen.



windschermen, waterbassins of andere bouwwerken. De mogelijkheid om de gronden hiervoor te gebruiken, ligt besloten in de eerste twee treden van deze ladder.

Op deze manier wordt getracht om een goede balans te vinden tussen enerzijds de mogelijkheid om de gronden te behouden voor de tuinbouwsector en anderzijds stoppende kwekers een kans te geven om het bedrijf op een (ruimtelijk) verantwoorde wijze af te sluiten.

Anders dan het eerst doorlopen van de treden van de 'Ruimte voor Ruimte ladder' verschilt de voorgestelde regeling niet van de Ruimte voor Ruimte regeling die in de rest van de gemeente<sup>28</sup> van toepassing is:

- Vaste ruilvoet van 5000 slooprechten per woning.
- Slooprechten kunnen uit de gehele gemeente afkomstig zijn, met uitzondering van concentratiegebieden.
- Compensatiewoningen kunnen in de gehele gemeente gebouwd worden, mits sprake is van een positieve locatietoets.

De verantwoordelijkheid voor het doorlopen van de verschillende treden in het proces ligt bij de initiatiefnemer en is onderdeel van het participatietraject bij het ruimtelijk planproces. Daar zullen de genomen stappen en de resultaten daarvan kenbaar gemaakt moeten worden.

De gemeente heeft in het aanbiedingsproces zelf geen rol. De gemeente gaat niet bepalen hoe lang, aan wie en tegen welke prijs gronden en opstallen te koop aangeboden moeten worden. Dit past ook in de benadering van de Omgevingswet, waarbij juist voor initiatiefnemers een belangrijke rol in de participatie is weggelegd. Hierbij wordt nog wel opgemerkt dat speculatieve koop ook bij het doorlopen van de ladder nooit volledig uit te sluiten is. Dat is nu echter ook al niet het geval.

### 6.1.13. Plan Papenhof

Als één van de inspraakreacties is het plan Papenhof ingediend. Dit plan voorziet onder meer in de bouw van een aantal starterswoningen en seniorenwoningen in aansluiting op de bestaande kern Papenveer. Dit plan is gedeeltelijk gebaseerd op toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling en gedeeltelijk op de benutting van een voormalige bebouwingscontour uit het provinciaal Streekplan.

Stedenbouwkundig sluit het plan logisch aan bij de bestaande kern. Door de gekozen invulling van het plan biedt het welkome kansen voor de huisvesting van zowel starters als senioren; doelgroepen waarvoor in deze omgeving al geruime tijd geen aanbod meer is gerealiseerd.

Vanuit de inspraak en vanuit eerdere overleggen met betrokken partijen is draagvlak uitgesproken voor het plan. Hierbij wordt wel opgemerkt dat er nog wel een aantal punten zijn die aandacht vragen, zoals regionale afspraken over het aandeel sociale huurwoningen in plannen, provinciaal woningbeleid en beleid met betrekking tot Schiphol.

Los van deze mogelijke obstakels en zonder daarbij uitspraken te doen over de uiteindelijke haalbaarheid, acht het college dit plan van voldoende potentie om het in deze visie als een mogelijk kansrijke ontwikkeling te benoemen. Hiermee is dit concrete plan – gegeven de specifieke situatie en omstandigheden - een uitzondering op de benadering dat woningbouw uitsluitend mogelijk is door middel van Ruimte voor Ruimte.

---

<sup>28</sup> Uitzondering is het gebied "Paradijsweg, westzijde". Binnen dit gebied is een specifieke regeling van toepassing met afzonderlijke afspraken.



## Conclusie

Zoals eerder in deze visie al geconstateerd ligt er voor de tuinbouwsector in de maatwerkgebieden geen saneringsopgave; er hoeven geen bedrijven te verdwijnen. Zowel door de sector zelf als door de koepelorganisaties wordt echter aangegeven dat het realistisch is dat er in de toekomst bedrijven zullen stoppen.

Met toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte ladder' wordt een balans gezocht tussen kansen voor bedrijven die door willen gaan en mogelijkheden voor bedrijven die stoppen. In dat laatste geval ontstaat er verbetering van ruimtelijke kwaliteit (verwijderen van overbodig geworden bebouwing), maar ook gelegenheid voor een bijdrage aan de woningbouwopgave.

### 6.1.14. Verkeer

In een aantal reacties van stakeholders wordt het verkeer in het gebied uitdrukkelijk als aandachtspunt genoemd. Het wegverkeer wordt in het algemeen als druk (en daarmee gevaarlijk) ervaren en is daarmee een negatieve factor als het gaat om een aangenaam woon- en leefklimaat.

Het ontbreken van rustige / veilige wandelroutes, gelegenheid tot het uitlaten van honden (al dan niet loslopend) en routes die geschikt zijn voor ruiters wordt als een negatief punt ervaren. De meeste wegen in het gebied zijn druk en smal. Alleen langs de Westkanaalweg ten zuiden van Papenveer is een vrij liggend fietspad aanwezig.

Aan de andere kant wordt er ook op gewezen dat er nog steeds sprake is van een agrarisch productiegebied, waarbij de aanwezigheid van zwaarder verkeer inherent is aan het gebiedstype. Dit houdt echter niet in dat de mogelijkheden onbegrensd zijn en dat overlast en gevaarlijke situaties dan maar geaccepteerd moeten worden vanwege het gebiedstype.

Vanuit de tuinbouwsector is aangegeven dat veranderingen in de markt ook gevolgen hebben voor het verkeer in het gebied. Een aantal kwekerijen levert tegenwoordig hun producten niet meer uitsluitend via de veiling of rechtstreeks aan de groothandel, maar verkoopt ook direct aan particulieren. Deze consument verwacht steeds vaker snelle levering van het product. Bij deze vorm van handel is het onvermijdelijk dat het aantal verkeersbewegingen toeneemt.


Ook als er sprake is van een agrarisch gebied met zwaarder verkeer, dan kan een bestaande verkeersbelasting of -situatie geen argument zijn om kansen voor verbetering te laten liggen. Het feit dat een bepaalde bedrijfsactiviteit een zekere hoeveelheid verkeer veroorzaakt, houdt niet in dat opvolgende activiteiten hierop een claim kunnen leggen. Er bestaat geen 'recht' op een bepaalde hoeveelheid verkeer en een bestaande situatie is in dat opzicht ook geen norm.

Dit laatste punt is vooral van belang bij vragen over functieveranderingen. De omstandigheid dat een bepaalde functie in het verleden een zekere hoeveelheid verkeer tot gevolg had, wil niet zeggen dat dit ook voor de toekomst een recht of een gegeven is.

Een heel ander verkeersaspect dat in negatieve zin genoemd wordt is de overlast van vliegverkeer van Schiphol. Feit is dat de luchthaven op korte afstand van het gebied ligt en dat sommige van de aan- en afvliegroutes over een deel van de maatwerkgebieden lopen. Daarbij moet vastgesteld worden dat de visie maatwerkgebieden geen instrumenten kan bieden om deze vorm van overlast te beperken.

## Conclusie

Verkeer en verkeersveiligheid zijn onderwerpen die breed leven bij veel gebruikers in het gebied. De wens tot verbeteringen op dit punt is door meerdere stakeholders aangegeven. De bedrijvigheid wordt hierbij genoemd als één van de oorzaken. Anderzijds wordt ook aangegeven dat zwaarder verkeer in het gebied onvermijdelijk is zolang er tuinbouwbedrijven in het gebied actief zijn.



Naast het wegverkeer wordt bij dit onderwerp ook regelmatig het vliegverkeer van Schiphol genoemd als negatief effect op het gebied. Deze visie biedt echter geen mogelijkheden om hier iets aan te veranderen.

#### 6.1.15. Clustering van functies

Clustering van functies is een onderwerp dat op een aantal punten in het proces van de visie naar voren is gekomen. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de clustering van agrarische bedrijven, maar nadrukkelijk ook naar andere functies, zoals niet-agrarische bedrijvigheid en wonen. Dit is ook één van de punten die door de LTO in haar rapport is benoemd. Clustering is daarbij één van de gespreksonderwerpen geweest tijdens de bijeenkomst met actieve kwekers en vertegenwoordigers van de koepelorganisaties op 13 februari 2024.

De achterliggende gedachte daarbij is dat gelijksoortige functies in elkaars nabijheid elkaar kunnen versterken. Door clusters met verschillende functies van elkaar te scheiden wordt verder voorkomen dat deze functies elkaar negatief beïnvloeden.

##### *Agrarisch*

Met betrekking tot agrarische bedrijven zien we dat clustering in het verleden al op meerdere locaties heeft plaatsgevonden. Kleinere bedrijven zijn opgekocht en/of samengevoegd tot de bedrijven die nu in het gebied aanwezig zijn. Binnen het huidige tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn die mogelijkheden ook nu nog steeds aanwezig. Door een aantal bedrijven is daar ook feitelijk al gebruik van gemaakt door onderlinge samenwerking aan te gaan tussen bedrijven die in elkaars nabijheid liggen.

Door de tuinbouwsector is onder andere op de bijeenkomst van 13 februari aangegeven dat voor veel bedrijven in het gebied op dit moment een optimale bedrijfsomvang bereikt is. Op de korte termijn is er geen wens of noodzaak voor verdere clustering en worden daar geen voordelen van gezien.

Verder is aangegeven dat clustering in de vorm van het verplaatsen van bestaande bedrijven duur is. Voor bedrijven die teelt hebben in de volle grond kan een verplaatsing tot gevolg hebben dat het een aantal jaren kan duren voor de nieuwe locatie daadwerkelijk productie oplevert. Als al een stap naar clustering en schaalvergroting gezet zou moeten worden, dan wordt een voorkeur uitgesproken voor verplaatsing naar moderne gebieden zoals Nieuw Amstel (Oost).

##### *Wonen*

Binnen de maatwerkgebieden zijn beperkte mogelijkheden voor woningbouw. Hieruit volgt ook dat de vorming van grote clusters, daar waar het gaat om nieuwbouw, niet mogelijk zal zijn. Wel kan aangesloten worden bij bestaande woningen in het gebied. Voor enkele zeer specifieke gevallen geldt dat aangesloten kan worden bij de bestaande bebouwing van de kern Papenveer. Ook hier geldt echter dat rekening gehouden moet worden met beperkingen door beleid van hogere overheden met betrekking tot woningaantallen en bouwen in de LIB-zone.

Voor zover dat beleid verdere clustering aan de kern dit mogelijk zou maken, moet ook bedacht worden of sturing op clustering op die locatie(s) wenselijk is. Het gaat om gronden die in particulier eigendom zijn en een dergelijke sturing is daarmee een aanzienlijke ingreep in de marktwerking.

Voor wat betreft het toevoegen van woningen elders moet rekening gehouden worden met ruimtelijke uitgangspunten, zoals de voorkeur voor het bouwen in bestaande linten en niet in een tweede of derde lint. Het bouwen in het lint draagt bij aan een duidelijke ruimtelijke structuur die als waardevol versterking van het landschap wordt ervaren.

### *Niet-agrarische bedrijven*

Voor de bestaande, legale, niet-agrarische bedrijven in het gebied geldt dat er geen sprake is van dynamiek. De bedrijven zitten op hun huidige locaties en er is geen wens voor verplaatsing bekend. Naast de vraag of er daadwerkelijk ruimte voor clustering beschikbaar zou zijn, is het ook de vraag welke voordelen clustering hier voor het gebied of de bedrijven zou brengen.

Met betrekking tot nieuwvestiging van bedrijven is de conclusie getrokken dat dit niet gewenst is, waarmee het vraagstuk van clustering automatisch niet aan de orde is.

### *Recreatie & toerisme*

Op het gebied van recreatie & toerisme is in deze visie aangegeven dat er uitsluitend ruimte zou moeten zijn voor kleinschalige voorzieningen op dit gebied. Clustering van die voorzieningen zou juist afbreuk kunnen doen aan die kleinschaligheid en inpasbaarheid.

Verder liggen er in het gebied geen grootschalige locaties voor recreatie & toerisme waarbij aangesloten kan worden om clustering te bereiken.

### *Natuur*

Voor natuur geldt in belangrijke mate hetzelfde als voor recreatie & toerisme. In de maatwerkgebieden zijn geen grote natuurgebieden aanwezig waar bij aangesloten kan worden. Ook is geen wens of ambitie bekend om dergelijke gebieden aan te leggen.

De toegevoegde waarde van (nieuwe) natuur is vooral benoemd in samenhang met landschappelijke inpassing. Dit pleit juist voor een zorgvuldige lokale inpassing in het gebied en niet voor concentratie in grotere gebieden.

## 6.2. Gebiedsgerichte analyse

Naast een analyse per onderwerp is het ook waardevol om te kijken welke plek de verschillende functies in het gebied hun plaats hebben. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke structuur in het gebied en de verspreiding of juist samenhang tussen de functies, waarbij de nadruk ligt op het perspectief vanuit de tuinbouwsector.

### 6.2.1. Paradijsweg droge kant, ten zuiden van Papenveer

Hier zijn meerdere kwekerijen aanwezig, waaronder een bestaand cluster van kwekerijen met hoge energiebehoefte. Een samenwerking op het gebied van energie is door deze bedrijven ingezet en er wordt gezocht naar alternatieve (en innovatieve) manieren om in de energiebehoefte te voorzien, energie uit te wisselen en eventueel in de toekomst energie te leveren aan de (directe) omgeving.

### 6.2.2. Paradijsweg droge kant, ten noorden van Papenveer

In dit deel van het gebied liggen verspreid meerdere bedrijven met lage energiebehoefte. Kwekers in dit gebied hebben in de gesprekken aangegeven weinig tot geen behoefte te hebben aan bedrijfsuitbreiding en zien geen noodzaak of toegevoegde waarde in clustering van bedrijven.

### 6.2.3. Westkanaalweg

Aan de Westkanaalweg ten zuiden van Papenveer zijn enkele kwekerijen gevestigd. Dit zijn bedrijven met een lage energiebehoefte. Daarnaast zijn hier ook een aantal niet-agrarische bedrijven legaal gevestigd (deze bedrijven zijn inbestemd/opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan).

Ten noorden van Papenveer zijn aan de Westkanaalweg geen actieve bedrijven bekend met teelt als hoofdtak van de bedrijfsvoering en zijn ook geen niet-agrarische bedrijven opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.



#### 6.2.4. Reigersbos

In een eerdere versie van de visie maatwerkgebieden is gesteld dat bij herontwikkeling van dit gebied kansen liggen voor natuurontwikkeling. Overwegingen die daarbij meespeelden zijn de ligging nabij een natuurgebied en de zeer beperkte herontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw als gevolg van contouren Schiphol.

Na gesprekken met de kwekers in dit gebied moet vastgesteld worden dat herontwikkeling van dit gebied nu niet aan de orde is. Er is sprake van een concentratie van bestaande en doorgaans goed lopende bedrijven met uitbreidingsmogelijkheden en potentiële bedrijfsopvolging.

De bedrijven hebben een beperkte energievraag waar zij op duurzame wijze in voorzien. De meeste ondernemers in dit gebied zien geen noodzaak tot herontwikkeling.

#### 6.2.5. Schilkerweg

Dit gebied is grotendeels particulier in gebruik. In het noorden van het gebied zijn nog enkele kassen aanwezig; het is niet bekend of hier nog steeds sprake is van actieve kwekerijen. Bekend is dat een deel van de gronden in dit gebied in het bezit zijn van een ontwikkelmaatschappij die slooprechten uit het gebied in wil zetten voor woningbouw.

Direct aansluitend aan dit gebied ligt het terrein waar de Ter Aarse IJclub gevestigd is. Een deel van het perceel van de IJclub (nieuw clubhuis, parkeerterrein) valt binnen de begrenzing van de maatwerkgebieden. Het ijsbaan / campingterrein zelf valt buiten de begrenzing.

#### 6.2.6. Oostkanaalweg

Aan de Oostkanaalweg zijn nog meerdere kwekerijen actief. Het gaat daarbij om één groot, high tech kwekerijbedrijf met hoge energiebehoefte. De overige bedrijven zijn kleiner van omvang en hebben meestal een energiearme(re) teelt. In het gebied zijn ook enkele niet-agrarische bedrijven gevestigd waarvoor een (tijdelijke) omgevingsvergunning is verleend.

## 7. Beleidskeuzes

De resultaten van de planverkenning en de analyse zijn samen te vatten in een aantal beleidskeuzes voor de beoordeling van initiatieven voor het gebied. In dit hoofdstuk worden die beleidskeuzes weergegeven.

Bij het verlenen van medewerking aan een initiatief is het uitgangspunt altijd dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie. Dit houdt voor de beleidskeuzes in dat een nieuwe functie dus geen beperkingen op mag leveren voor omliggende functies, waaronder bestaande (glas-) tuinbouwbedrijven.

Dit vraagt dus om een specifieke toetsing van een initiatief op een bepaalde locatie. Op basis van de hierna opgenomen beleidskeuzes kan een eerste inschatting gemaakt worden van de haalbaarheid van een initiatief. Hieraan kan echter niet zonder meer de conclusie verbonden worden dat een concreet initiatief haalbaar is op een bepaalde locatie.

Omgekeerd kan van bepaalde initiatieven wel aangegeven worden dat zij geen plaats hebben binnen de maatwerkgebieden.

Er wordt op gewezen dat deze lijst niet uitputtend is. Voor ontwikkelingen of initiatieven die niet in deze visie voorkomen of genoemd worden, kunnen geen conclusies verbonden worden over het wel of niet toelaatbaar zijn van een initiatief.

<b>Beleidskeuze: Wonen (inclusief Ruimte voor Ruimte)</b>
In de maatwerkgebieden kunnen woningen worden toegevoegd.
<b>Doelen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Versterking van bestaande kernen en vergroting van de leefbaarheid via vergroting van de woningvoorraad</li><li>• Bij Ruimte voor Ruimte: Sanering van overbodig geworden agrarische bedrijfsgebouwen en hiermee verbetering van de kwaliteit van landschap en leefomgeving (ruimtelijke kwaliteitswinst).</li><li>• Vorming van een logische en overzichtelijke ruimtelijke structuur voor situering van woningen</li><li>• Versterking van de landschapsstructuur.</li></ul>
<b>Toepassing en randvoorwaarden</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Aan bestaande kernen (geclusterd)</li><li>• Langs nieuwe of bestaande verbindingen / infrastructuur (in bestaand lint)</li><li>• Via toepassing van Ruimte voor Ruimte of door functieomzetting van bestaande bedrijfswoningen</li><li>• Randvoorwaarden voor functieomzetting zijn al opgenomen in de bepalingen van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.</li><li>• Geen nieuwe bebouwing in tweede of derde lint</li><li>• Bij Ruimte voor Ruimte: alleen na het doorlopen van de 'ladder voor Ruimte voor Ruimte' en na een positieve uitkomst van de locatietoets. Hierbij dient met name ook aandacht te zijn voor het voorkomen van nadelige gevolgen voor nabijgelegen bedrijven.</li></ul>
<b>Overwegingen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Het aansluiten van woningbouw bij bestaande kernen is een ruimtelijk logische keuze en kan op die manier de leefbaarheid van een kern versterken.</li></ul>

- Er kan aangesloten worden op bestaande infrastructuur (kabels, leidingen, wegen).
- Woningbouw kan een versterking zijn voor de bestaande voorzieningen of een impuls zijn voor de komst van voorzieningen.
- Het instrument Ruimte voor Ruimte is primair bedoeld voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bij beëindiging van agrarische bedrijven. Het feit dat met deze regeling ook een bijdrage geleverd kan worden aan de woningbouwopgave is een welkom neveneffect.

<b>Beleidskeuze: Huisvesting van arbeidsmigranten</b>
De visie bevat geen beleidskeuze op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten.
<b>Doelen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen / niet van toepassing</li> </ul>
<b>Toepassing en randvoorwaarden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen / niet van toepassing</li> </ul>
<b>Overwegingen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De problematiek van huisvesting van arbeidsmigranten/seizoensarbeiders is niet beperkt tot de maatwerkgebieden en zelfs niet tot de gemeente Nieuwkoop. Over dit onderwerp worden op regionaal niveau beleidsafspraken gemaakt.</li> <li>• In het kader van de visie maatwerkgebieden is het niet wenselijk om deze bestaande afspraken en ambities te doorkruisen of hier beleidsmatig een voorschot op te nemen.</li> </ul>

<b>Beleidskeuze: Recreatie &amp; Toerisme – nieuwe recreatiewoningen</b>
In de maatwerkgebieden kunnen geen nieuwe recreatiewoningen worden toegevoegd.
<b>Doelen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen / niet van toepassing</li> </ul>
<b>Toepassing en randvoorwaarden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen / niet van toepassing</li> </ul>
<b>Overwegingen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Provinciaal beleid laat alleen de nieuwbouw van recreatiewoningen toe in nieuwe complexen. In het gebied is geen behoefte gebleken of logische locatie beschikbaar voor een dergelijke voorziening. Hiermee is het uitgesloten dat in het maatwerkgebied nieuwe recreatiewoningen worden opgericht.</li> <li>•</li> </ul>

<b>Beleidskeuze: Recreatie &amp; Toerisme – bed &amp; breakfast (aan huis)</b>
In de maatwerkgebieden is bed & breakfast (aan huis) toelaatbaar.
<b>Doelen</b>



<ul style="list-style-type: none"><li>• Bijdrage leveren aan de overnachtingsmogelijkheden in de gemeente en daarmee versterking van recreatie en toerisme in het algemeen.</li><li>• Mogelijkheid voor neveninkomsten.</li></ul>
<b>Toepassing en randvoorwaarden</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Voorwaarden voor bed &amp; breakfast zijn opgenomen in de bestaande Nota ruimtelijk beleid. Deze zijn hier onverkort van toepassing.</li></ul>
<b>Overwegingen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Een bed &amp; breakfast functie is het bieden van een overnachtingsgelegenheid (met ontbijt) in of bij een bestaande woning. Een dergelijke gelegenheid is voor voorzieningen in belangrijke mate afhankelijk van de woning waar deze aan verbonden is en beschikt niet over een eigen keuken.</li><li>• Bestaand beleid in de gemeente is dat bed &amp; breakfast in beginsel toelaatbaar is bij alle woningen in de gemeente.</li><li>• De vraag of de omgeving in de maatwerkgebieden voldoende aantrekkelijk is voor toeristen is een vraag die door de potentiële recreatieondernemer beantwoord moet worden. Dit is geen overweging om deze functie in (delen van) het gebied op voorhand uit te sluiten.</li><li>• Door de stakeholders is aangegeven dat recreatieve ontwikkeling gezien wordt als een kans voor het gebied. Dit sluit ook aan bij de ambities zoals die op dit gebied zijn opgenomen in de omgevingsvisie.</li></ul>

<b>Beleidskeuze: Recreatie &amp; Toerisme – camperstandplaatsen</b>
In de maatwerkgebieden zijn initiatieven voor camperplaatsen voor kleinschalige verblijfsrecreatie toelaatbaar.
<b>Doelen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bijdrage leveren aan de overnachtingsmogelijkheden in de gemeente en daarmee versterking van recreatie en toerisme in het algemeen.</li><li>• Mogelijkheid voor neveninkomsten.</li></ul>
<b>Toepassing en randvoorwaarden</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Maximaal drie camperstandplaatsen per woning.</li><li>• Niet in combinatie met bed &amp; breakfast bij dezelfde woning.</li></ul>
<b>Overwegingen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Camperstandplaatsen zullen vooral aantrekkelijk zijn voor reizende toeristen (wandelen, fiets, boot) en sluiten daarmee in potentie goed aan bij de toeristische doelgroep die de gemeente wil bereiken.</li><li>• De campermarkt – en dus ook de vraag naar standplaatsen – is de laatste jaren een groeimarkt gebleken. Omdat grootschalige voorzieningen in dit gebied niet aan de orde zijn, gaat het met name om kleinschalige standplaatsen voor kort verblijf.</li><li>• De vraag of de omgeving in de maatwerkgebieden voldoende aantrekkelijk is voor toeristen is een vraag die door de potentiële recreatieondernemer beantwoord moet worden. Dit is geen overweging om deze functie in (delen van) het gebied op voorhand uit te sluiten.</li></ul>

- Door de stakeholders is aangegeven dat recreatieve ontwikkeling gezien wordt als een kans voor het gebied. Dit sluit ook aan bij de ambities zoals die op dit gebied zijn opgenomen in de omgevingsvisie.

#### **Beleidskeuze: Recreatie & Toerisme – trekkershutten**

In de maatwerkgebieden zijn initiatieven voor trekkershutten niet toelaatbaar.

##### **Doelen**

- Geen / niet van toepassing.

##### **Toepassing en randvoorwaarden**

- Geen / niet van toepassing.

##### **Overwegingen**

- Trekkershutten maken – vanwege hun beperkte voorzieningenniveau – als regel gebruik van gezamenlijke voorzieningen voor sanitair en douchegelegenheid. Hierdoor zullen trekkershutten vaak geplaatst worden in een groter aantal of als onderdeel van een grotere voorziening, zoals een camping. Hiermee sluit de plaatsing van trekkershutten niet aan bij het beoogde kleinschalige karakter van de recreatieve voorzieningen in het gebied.

#### **Beleidskeuze: Agrarisch – bedrijfsuitbreiding**

In de maatwerkgebieden is uitbreiding van agrarische bedrijven toegelaten.

##### **Doelen**

- Mogelijkheid bieden voor schaalvergroting van tuinbouwbedrijven (zowel in de volle grond als onder glas, of gecombineerd) om te komen tot een robuustere bedrijfsvoering en betere toekomstbestendigheid van het bedrijf.

##### **Toepassing en randvoorwaarden**

- De kaders hiervoor zijn de bestaande kaders die nu al zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan en in milieuwetgeving. De visie bevat hiervoor geen aanvullende ruimtelijke voorwaarden.

##### **Overwegingen**

- Het huidige bestemmingsplan (omgevingsplan) voorziet nu al in een agrarische (glas-)tuinbouwfunctie met bijbehorende bouwmogelijkheden. Van deze mogelijkheden kan nu al gebruik gemaakt worden, mits voldaan wordt aan de bouw- en milieuregelgeving.
- Het is aan de ondernemers zelf om te bepalen of de condities dusdanig zijn dat het maken van deze stap voldoende aantrekkelijk en haalbaar is.

#### **Beleidskeuze: Agrarisch – energie en duurzaamheid**

In de maatwerkgebieden zijn mogelijkheden voor verduurzaming van agrarische bedrijven op het gebied van energie.

<p><b>Doelen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verduurzaming van de agrarische bedrijfsvoering door samenwerking op het gebied van energie opwekking en -uitwisseling.</li> <li>• Er zijn geen doelen op het gebied van commerciële opwekking en levering van energie.</li> </ul>
<p><b>Toepassing en randvoorwaarden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De kaders hiervoor zijn de bestaande kaders die nu al zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan en in milieuwetgeving. De visie bevat hiervoor geen aanvullende ruimtelijke voorwaarden.</li> </ul>
<p><b>Overwegingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zowel individueel als in samenwerkingsverband kunnen tuinbouwbedrijven verduurzamen op het gebied van energie. Dit kan door samenwerking aan te gaan met niet-agrarische bedrijven met een energie-overschot, maar ook door bijvoorbeeld de toepassing van zonnepanelen (elektrisch of thermisch), bodemwarmte en slimme energieopslag (batterijen of warmtebuffers).</li> <li>• Overschotten aan energie kunnen ook lokaal worden uitgewisseld met andere bedrijven.</li> <li>• Veel technieken en voorzieningen zijn – als onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering – ook nu al mogelijk binnen de kaders van het tijdelijk deel van het omgevingsplan of in ander bestaand beleid (zoals kleine windmolens).</li> <li>• Op dit moment zijn de technische voorzieningen (capaciteit van net en onderstations) en juridische beperkingen nog zodanig dat grootschalige commerciële energieopwekking niet mogelijk is.</li> <li>• De maatwerkgebieden vallen niet samen met zoek- of oriëntatiegebieden voor grootschalige zonnevelden.</li> </ul>

<p><b>Beleidskeuze: Bedrijvigheid – niet agrarische bedrijvigheid (legaal aanwezig)</b></p>
<p>De aanwezigheid van niet-agrarische bedrijven (opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend) wordt gerespecteerd.</p>
<p><b>Doelen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bieden van duidelijkheid en rechtszekerheid voor niet-agrarische bedrijven in het gebied.</li> <li>• Clustering of verplaatsing van deze bestaande bedrijven is niet beoogd.</li> </ul>
<p><b>Toepassing en randvoorwaarden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gebruiks- en bouw mogelijkheden voor deze bedrijven zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Hierin zijn ook eventuele uitbreidingsmogelijkheden begrepen.</li> </ul>
<p><b>Overwegingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het betreft hier een aantal bedrijven dat een positieve aanduiding (of een omgevingsvergunning) heeft.</li> <li>• Groeimogelijkheden voor deze bedrijven zijn opgenomen. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Doorgaans zijn dit éénmalige en beperkte groeimogelijkheden.</li> </ul>

<b>Beleidskeuze: Bedrijvigheid – niet agrarische bedrijvigheid (nieuwvestiging)</b>
In de maatwerkgebieden zijn geen mogelijkheden voor het vestigen van niet-agrarische bedrijvigheid, ook niet voor bedrijven die gerelateerd zijn aan de (glas-)tuintbouwfunctie.
<b>Doelen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen / niet van toepassing.</li> </ul>
<b>Toepassing en randvoorwaarden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen / niet van toepassing.</li> </ul>
<b>Overwegingen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het buitengebied is met name bestemd voor bedrijven die daar vanwege hun bedrijfsvoering en hun ruimtebeslag gevestigd moeten zijn, zoals agrarische bedrijven. Voor niet-agrarische bedrijven geldt dat zij zich dienen te vestigen op bedrijventerreinen. Economische omstandigheden (goedkope grond) en beschikbaarheid van ruimte maken dat weliswaar vanuit bedrijfs perspectief aantrekkelijk, maar zijn geen ruimtelijke overwegingen.</li> <li>• Bedrijvigheid veroorzaakt verkeersbewegingen, ook met zwaar verkeer. Dit draagt niet bij aan de wens om de verkeersveiligheid in het gebied te verbeteren. Het feit dat in het verleden ook verkeersbelasting veroorzaakt werd door de agrarische bedrijfsvoering, maakt dit niet anders. Voor die agrarische bedrijfsvoering zijn immers geen alternatieve locaties dan het buitengebied beschikbaar.</li> </ul>

<b>Beleidskeuze: Bedrijvigheid – niet agrarische bedrijvigheid (niet legaal aanwezig)</b>
Voor niet-agrarische bedrijven in het gebied die al langere tijd (5+ jaar) gedoogd worden is een uitzondering van toepassing op de beleidskeuze dat vestiging niet is toegestaan.
<b>Doelen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bieden van duidelijkheid en rechtszekerheid voor niet-agrarische bedrijven in het gebied die daar al langere tijd aanwezig zijn.</li> <li>• Clustering of verplaatsing van deze bestaande bedrijven is niet beoogd.</li> </ul>
<b>Toepassing en randvoorwaarden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bedrijfsactiviteiten moeten ten minste 5 jaar (peildatum: raadsbesluit vaststelling visie maatwerkgebieden) bij de gemeente bekend zijn in deze vorm en op deze locatie.</li> <li>• Er is geen sprake van een handhavingshistorie. Er zijn geen wrakingsbrieven, (voor-) aankondigingen voor dwangsommen of bestuursdwang of andere handavingsacties op het gebruik van toepassing.</li> </ul>
<b>Overwegingen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het betreft hier een (beperkt) aantal bedrijven dat al langere tijd in het gebied aanwezig is en zonder klachten functioneert.</li> <li>• Legalisatie betreft de activiteiten naar aard en omvang zoals ze aanwezig zijn; legalisatie is geen grond voor bedrijfsuitbreiding.</li> <li>• De mogelijkheid voor het doen van een legalisatieverzoek is geen garantie dat legalisatie ook daadwerkelijk plaats kan vinden.</li> <li>• Initiatief voor een legalisatieverzoek moet komen vanuit het bedrijf.</li> </ul>

<b>Beleidskeuze: Natuur – ontwikkeling van nieuwe natuur</b>
In de maatwerkgebieden is ontwikkeling van nieuwe natuur toelaatbaar.
<b>Doelen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbeteren van landschapskwaliteit en beleving van het landschap.</li> <li>• Verbeteren van biodiversiteit en robuustheid van flora en fauna.</li> </ul>
<b>Toepassing en randvoorwaarden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinschalig en ondersteunend aan de ontwikkeling van andere functies</li> <li>• Daar waar nodig met beheerafspraken over soort/type natuur en beheer van deze natuur</li> </ul>
<b>Overwegingen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkeling van nieuwe natuur kan – zeker in combinatie met ontwikkeling van woningen en/of functies op gebied van recreatie en toerisme – een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van het gebied en de beleving daarvan door bewoners / gebruikers.</li> <li>• Nieuwe natuur kan echter ook nadelen hebben voor bestaande (agrarische) bedrijven in de vorm van het aantrekken van ongewenste dieren, verspreiding van zaden en het wegnemen van licht door hoog opgaande beplanting. Bij de afweging of natuurontwikkeling op een bepaalde locatie gewenst is, zullen deze aspecten meegewogen moeten worden. Dit kan aanleiding geven tot het maken van beheerafspraken, maar ook tot de conclusie dat natuurontwikkeling op bepaalde locaties niet gewenst is.</li> </ul>



## 8. Conclusies

De maatwerkgebieden zijn gebieden waar veel verschillende belangen spelen en samenkomen. De (glas-)tuintbouw is van oudsher een belangrijke drager van het gebied, zowel economisch als ruimtelijk. Dit is echter een sector die in beweging is. Er zijn bedrijven die volop inzetten op het gebied van duurzaamheid en innovatie en nog langere tijd in het gebied aanwezig willen blijven. Anderzijds zijn er ook bedrijven waarvoor het perspectief minder gunstig is en die op termijn uit het gebied zullen verdwijnen.

Met het verdwijnen van bedrijven ontstaan gelijktijdig ook weer kansen op het gebied van woningbouw, landschap, natuur en recreatie & toerisme. Het benutten van die kansen vraagt wel om een zorgvuldige afweging van alle belangen, nieuw en bestaand.

In sommige gevallen zal die afweging zijn dat bepaalde ontwikkelingen niet wenselijk zijn in het gebied. De komst van (nieuwe) niet-agrarische bedrijven is daar het duidelijkste voorbeeld van. Aspecten als verkeer en de ongelijke concurrentiepositie maken dat de komst van dit soort bedrijven niet gewenst is.

Binnen de maatwerkgebieden kan er wel ruimte zijn voor nieuwe functies zoals woningbouw en kleinschalige recreatie en toerisme. Belangrijk hierbij is wel dat er duidelijke kaders en randvoorwaarden zijn, waarbij het respecteren van de bestaande functies misschien wel de belangrijkste randvoorwaarde is. Voor een dergelijk initiatief positief beoordeeld kan worden, is het uitvoeren van een locatietoets dus van doorslaggevend belang. Op basis van deze visie kunnen dus niet op voorhand (op perceelsniveau) conclusies getrokken worden over een initiatief.

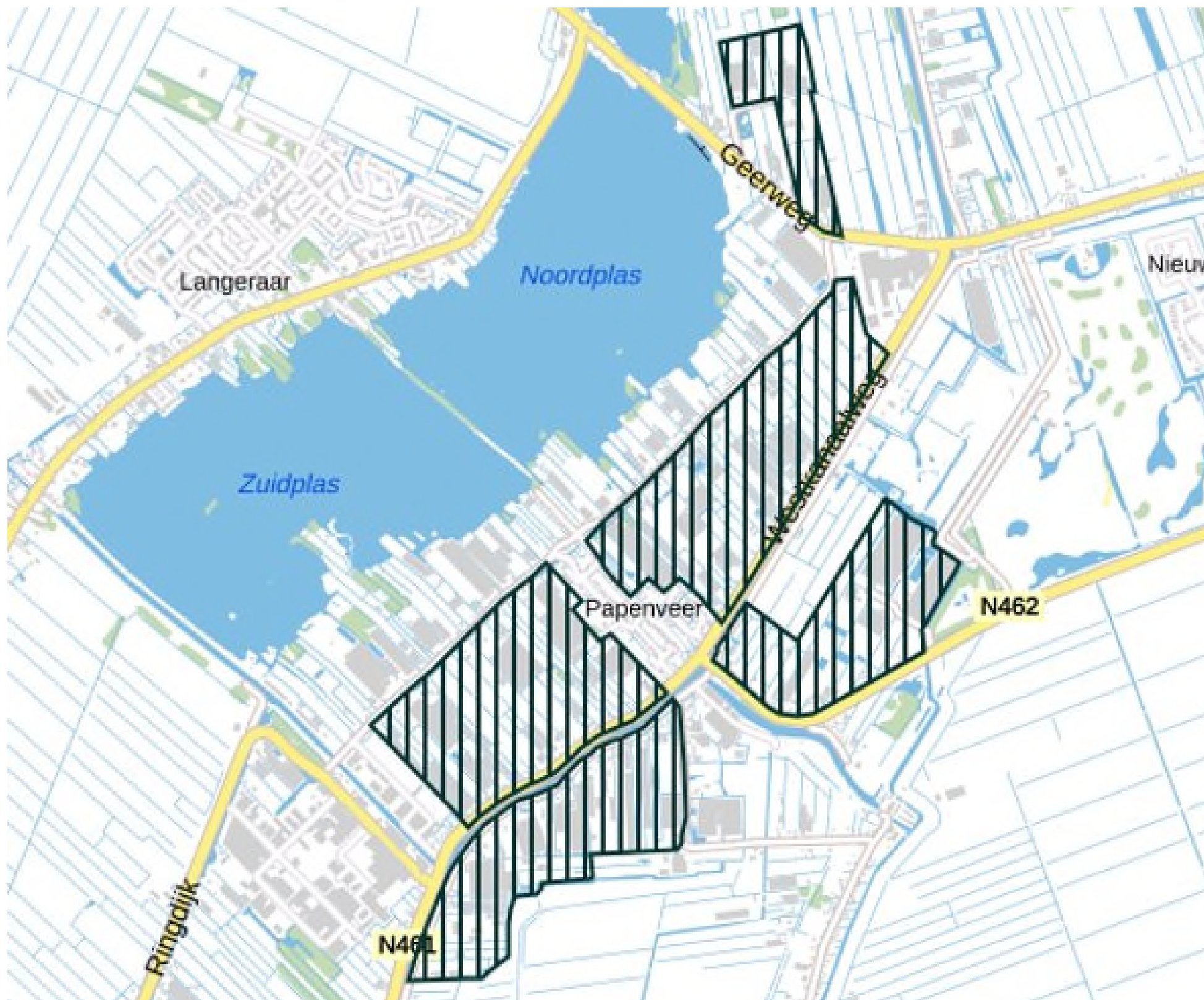
Een positief resultaat van de locatietoets is in alle gevallen een harde randvoorwaarde voor het toelaten van nieuwe functies en ontwikkelingen. Bij een aantal beleidsuitgangspunten is dit voor de duidelijkheid nog eens expliciet benoemd.

Voor onderwerpen als duurzaamheid en energie is de toekomst voor een belangrijk deel nog ongewis. Bedrijven kunnen nu al aan de slag met de (ruimtelijke) mogelijkheden die er al zijn, en dat zien we dan ook al gebeuren. Daarnaast zijn er echter nog steeds juridische en technische beperkingen waardoor er bijvoorbeeld voor grootschalige opwekking en commerciële levering van energie nog geen mogelijkheden zijn.

Zoals ook aan het begin van dit document al is gesteld geeft deze visie geen eindbeeld over hoe de maatwerkgebieden er over een aantal jaren uit zullen zien. Wel is er met de conclusies meer duidelijkheid gekomen over de mogelijkheden die er in het gebied zijn. Hierbij bestaat overigens niet de illusie dat daarmee ook alle mogelijke ontwikkelingen voorzien en beoordeeld zijn.

Hiermee liggen er wel een aantal duidelijke kaders voor de richting waarin de maatwerkgebieden zich in de toekomst kunnen ontwikkelen en waar initiatiefnemers mee aan de slag kunnen.

Bijlage 1: Maatwerkgebieden Greenport Aalsmeer (afbeelding)



Bron: Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland, 2019.

## Bijlage 2: het traject van de visie maatwerkgebieden (overzicht)

Bestemmingsplan Glastuinbouw (vastgesteld 28 maart 2013). Belangrijkste gebiedsbestemming: Agrarisch – Glastuinbouw
Provinciale Verordening Ruimte 2014 (in werking vanaf 1 juli 2014). Aanduiding: Glastuinbouwgebied
Provinciale Verordening Ruimte 2014 (in werking vanaf 1 december 2016). Aanduiding: Maatwerkgebied <sup>29</sup>
Bestemmingsplan Glastuinbouw, 1 <sup>e</sup> herziening (vastgesteld 1 december 2016). Bestemming: Agrarisch – Glastuinbouwgebied
Omgevingsverordening Zuid-Holland (in werking 1 april 2019). Aanduiding: Maatwerkgebied
Presentatie van het rapport “Maatwerkgebieden in Nieuwkoop” aan het gemeentebestuur van Nieuwkoop (rapport opgesteld door LTO Noord Aar en Amstel <sup>30</sup> en Glastuinbouw Nederland, Juni 2020)
Omgevingsvisie Nieuwkoop vastgesteld (8 juli 2021). Onder de ambitie “Groene toekomst” wordt de tuinbouw van de toekomst beschreven en de ambitie tot het ontwikkelen van een visie op de maatwerkgebieden benoemd.
September / oktober 2021: Gesprekken met deskundigen in het kader van de planverkenning
10 mei 2022: inloopavond voor alle bewoners, eigenaren en ondernemers uit het gebied (stakeholdersbijeenkomst).
13 juni 2022: Coalitieakkoord “Aan de slag met Nieuwkoop – Met lef uitvoeren”. Onder de kop ‘perspectief voor de glastuinbouw’ wordt de ambitie uitgesproken om met ondernemers en belanghebbenden een visie op de maatwerkgebieden op te stellen (pagina 16).
Zomer / najaar 2022: Verwerken resultaten en opstellen visie maatwerkgebieden (versie 21 december 2022)
13 oktober 2022: Collegeprogramma “Aan de slag met Nieuwkoop – Met lef uitvoeren”. Ambities uit het coalitieakkoord worden herhaald en bevestigd in het collegeprogramma.
9 februari 2023: Behandeling visie maatwerkgebieden (versie 1) in Meningsvormende raad. Tijdens deze vergadering is aangegeven dat op het gebied van participatie nog informatie gemist werd in het document. Hierbij gaat het onder meer om terugkoppeling van de opgehaalde informatie naar de participanten en de gelegenheid om op het document te reageren voor aanbidding aan de raad.

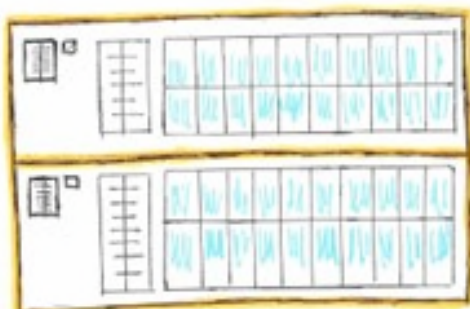
<sup>29</sup> Hoofdstuk 2, paragraaf 2.1, artikel 2.1.5 lid 7: In afwijking van het eerste lid, kan een bestemmingsplan voor de maatwerkgebieden greenport Aalsmeer, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op ‘kaart 3 Teeltgebieden’, bestemmingen bevatten die transformatie naar andere passende functies mogelijk maken zoals aangegeven in het Programma ruimte.

De Provinciale Verordening Ruimte van 1 december 2016 is hiermee het eerste provinciale beleidsdocument waarbij de mogelijkheid wordt gegeven voor transformatie naar andere passende functies.

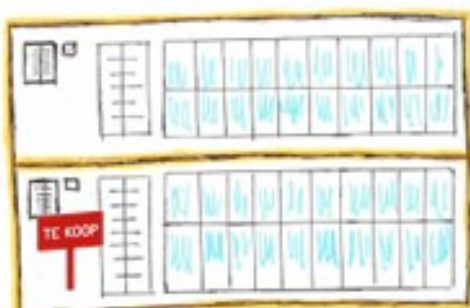
<sup>30</sup> Per 1 januari 2024 is LTO Noord Aar en Amstel opgegaan in LTO Groene Hart.

Juli – oktober 2023: Bedrijfsbezoeken en gesprekken met individuele kwekers in maatwerkgebieden
Oktober 2023 – februari 2024: Vervolggesprekken met actieve kwekers, LTO Noord, Greenport Aalsmeer en Glastuinbouw Nederland.
1 januari 2024: Omgevingswet in werking getreden. Instrumenten op het gebied van ruimtelijk beleid veranderen. Zo gaan bestemmingsplannen op in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.
13 februari 2024: Bijeenkomst met actieve kwekers in het maatwerkgebied over de thema's natuur & recreatie, Ruimte voor Ruimte en clustering van functies. Naast de actieve kwekers waren hierbij ook vertegenwoordigers van Greenport Aalsmeer, Glastuinbouw Nederland en LTO Groene Hart aanwezig.
Oktober 2023 – maart 2024: Opstellen visie maatwerkgebieden (versie 2). Verwerking van: <ul style="list-style-type: none"> <li>• reacties vanuit de gemeentelijke organisatie.</li> <li>• resultaten van de bedrijfsbezoeken.</li> <li>• gesprekken met kwekers en vakorganisaties.</li> <li>• resultaten van de bijeenkomst van 13 februari 2024.</li> </ul>
Maart – april 2024: Visie wordt voorbereid voor besluitvorming door het college
10 april 2024 – informatieavond voor alle belanghebbenden / belangstellenden. Na deze avond volgt een reactieperiode van 6 weken (schriftelijk).
11 april – 22 mei 2024 – reactieperiode (6 weken). Tijdens deze periode kan schriftelijk gereageerd worden op de concept-visie.
22 mei – juli 2024 - Verwerken reacties in een inspraaknota van reacties en daar waar nodig aanpassing van de visie als onderdeel van voorbereiding van de besluitvorming door de gemeenteraad.
September 2024: Besluitvorming door de gemeenteraad.

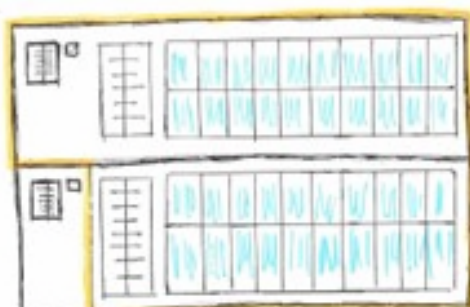
### Bijlage 3: 'Ruimte voor Ruimte ladder'



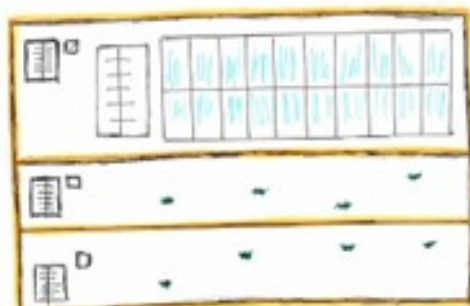
Beginsituatie: twee afzonderlijke kwekerijbedrijven.



Trede 1: Volledig bedrijf wordt te koop aangeboden op de vrije markt voor overname of samenvoeging



Trede 2: Bedrijfsgebouwen worden samengevoegd met bestaand bedrijf, woning blijft uitverkoop.



Trede 3: Toepassing Ruimte voor Ruimte (bedrijfssanering, bouw van compensatiewoning)

**Afbeelding:** 'Ruimte voor Ruimte ladder'

(gemeente Nieuwkoop, afdeling RO&G)



## Bijlage 4: Inspraaknota (13 augustus 2024)



## INSPRAAKNOTA VISIE MAATWERKGEBIEDEN



## Inleiding

De visie maatwerkgebieden is een beleidsnota waarin de gemeente aangeeft hoe zij om wil gaan met verzoeken voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving in de gebieden die aangeduid zijn als 'maatwerkgebieden'. Dit zijn de gebieden die liggen aan de Westkanaalweg (ten noorden van de Hertog van Beijerenstraat) / Paradijsweg, aan het Reigersbos, de Oostkanaalweg ten noorden van nummer 29A en langs de Schilkerweg.

In deze inspraaknota wordt van iedere ingediende reactie een zakelijke samenvatting gegeven. Vervolgens wordt het besluit van het college over de inspraakreactie gegeven en wordt aangegeven of dit aanleiding is voor een aanpassing van de visie ten opzichte van de inspraakversie (versie 2.0, 2 april 2024). De visie zelf wordt (met de verwerkte reacties) ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Deze inspraaknota is een bijlage bij de visie.

### Inspraakreacties

Inspraakreacties kunnen door een ieder worden ingediend. Voor een inspraakreactie gelden geen formele indieningsvereisten zoals het hebben van een direct belang of ondertekening van de reactie. Wel moest de reactie binnen de gestelde periode (in dit geval uiterlijk 22 mei 2024) bij de gemeente ingediend zijn.

### Anonimisering / verwijdering persoonsgegevens

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens: naam, adres, woonplaats) van natuurlijke personen te vermelden (openbaar te maken) zonder wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de desbetreffende personen.

In deze openbare inspraaknota als onderdeel van de raadsstukken worden de indieners van inspraakreacties daarom niet met name genoemd (alleen het registratienummer van de ingekomen reactie). Uitzondering zijn de gegevens van rechtspersonen (zoals bedrijven). Daarnaast wordt – voor zover dat voor de behandeling relevant is – alleen benoemd over welk perceel een reactie gaat.

Het niet opnemen van persoonsgegevens is geen garantie dat een ingediende reactie niet naar een indiener te herleiden is.

### Leeswijzer

- Onder de kop "samenvatting inhoud" wordt een zakelijke samenvatting gegeven van de ingediende reactie. Dit is dus geen letterlijke / woordelijke weergave van de ingediende inspraakreactie en dit is dus ook geen weergave van een collegestandpunt.
- Bij "Beantwoording" wordt weergegeven welk besluit het college genomen heeft over de reactie en de motivering van de inhoud van het besluit.
- Onder het kopje "Conclusie voor vaststelling visie" wordt weergegeven of de inspraakreactie een reden is om aanpassingen aan de visie door te voeren ten opzichte van de tekst van de inspraakversie. Als dat het geval is, dan wordt ook aangegeven wat deze wijzigingen zijn. Voor de volledige gewijzigde tekst wordt echter verwezen naar de visie zelf.

### Algemeen

In een aantal reacties worden concrete voorstellen gedaan voor de invulling of herontwikkeling van een perceel of gebied. In de visie worden hier echter alleen op hoofdlijnen (visieniveau) uitspraken over gedaan. Er zal in de reactie op de inspraak geen oordeel gegeven worden over vragen of op een perceel voldoende m<sup>2</sup> aan

slooprechten beschikbaar zijn, of de beoogde situering van een woning voldoet aan afstandseisen, etc. In geval van legalisatievragen zal dus ook geen concrete uitspraak gedaan (kunnen) worden over de haalbaarheid van het verzoek. Er wordt slechts aangegeven of een situatie voor legalisatieonderzoek in aanmerking komt of dat er op voorhand geen bereidheid bestaat om een dergelijk proces te starten.

In die visie wordt op hoofdlijnen een standpunt ingenomen over de wenselijkheid van bepaalde ontwikkelingen en de toepassing van instrumenten. Op basis van dit standpunt / de inhoud van de visie kan een initiatiefnemer zelf besluiten of een plan voldoende kansrijk is voor een vervolgstap zoals het indienen van een principeverzoek.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van de inspraakreacties is de visie maatwerkgebieden op enkele punten aangepast ten opzichte van de inspraakversie. In enkele gevallen gaat het om tekstuele aanpassingen en verduidelijking ten opzichte van de oorspronkelijke tekst.

De belangrijkste inhoudelijke aanpassing is echter het alsnog openstellen van de route van legalisering voor bedrijven die al langere tijd (5+ jaar) in het gebied bekend zijn en gedoogd worden. Voorwaarde daarbij is wel dat deze bedrijven geen handhavingshistorie hebben.

Verder wordt het plan om een aantal woningen te realiseren aansluitend aan de kern Papenveer (plan Papenhof) expliciet in de visie benoemd als een in de visie passende ontwikkeling.

## 2. Inspraakreacties

**Volgnummer**

1

**Indiener**

372341

### **Samenvatting inhoud**

Betreft perceel Paradijsweg naast 35. Op dit perceel is momenteel een kwekerij gevestigd, maar daarvoor zijn geen groei- of uitbreidingsmogelijkheden aanwezig. De indiener van de reactie heeft inmiddels een andere locatie voor de kwekerij aangekocht (buiten de gemeente) en wil het bedrijf in Papenveer niet voorzetten.

Op de huidige locatie wil de indiener voor eigen gebruik een woning realiseren in combinatie met de aanleg van hoogstam bomen, waterpartijen, een tiny forrest met inheemse bomen en struiken, bosschages en bloemenweides. De aanplant van bomen / de aanleg van een tiny forrest is afgestemd met de eigenaar van de naastgelegen kwekerij en zal geen problemen opleveren met de lichtinval voor de kassen van deze kwekerij.

### **Beantwoording**

De reactie betreft herontwikkeling van een kavel die op zichzelf (volgens indiener) niet langer geschikt is voor de uitoefening van een kwekerij. Initiatiefnemer wil de voormalige bedrijfsbebouwing verwijderen en het perceel herinrichten met onder andere natuur (tiny forrest), water en een woning.

De visie zoals die nu voorligt voorziet in de mogelijkheid om – onder randvoorwaarden – percelen aan de agrarische functie te onttrekken en te herontwikkelen voor woningbouw en / of natuurontwikkeling. Dit uitgangspunt past dus binnen de visie. De reactie is geen aanleiding voor aanpassing van de visie.

Wel wordt nog aangegeven dat de visie niet het juiste instrument voor de inhoudelijke beoordeling van individuele plannen. Voor een dergelijke beoordeling bestaat het instrument van het principeverzoek. Hoewel de wens dus past binnen de uitgangspunten van de visie, wordt hiermee dus nadrukkelijk geen inhoudelijk oordeel gegeven over deze individuele casus.

### **Conclusie voor vaststelling visie**

Geen aanpassingen.

**Volgnummer**

**2**

**Indiener**

**376700**

**Samenvatting inhoud**

Achter de woning van de indiener staat circa 1000 m<sup>2</sup> glasopstanden. Het perceel grenst aan een bedrijventerrein en is volgens indiener niet meer interessant voor de glastuinbouw. Is het mogelijk om de functie als glastuinbouw in te leveren en gebruik te maken van de ruimte voor ruimte regeling?

**Beantwoording**

Verzocht wordt om toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. De visie voorziet – onder randvoorwaarden – in toepassing van dit instrument. De reactie is geen aanleiding voor aanpassing van de visie.

Wel wordt nog aangegeven dat de visie niet het juist instrument voor de inhoudelijke beoordeling van individuele plannen. Voor een dergelijke beoordeling bestaat het instrument van het principeverzoek. Hoewel de wens dus past binnen de uitgangspunten van de visie, wordt hiermee dus nadrukkelijk geen inhoudelijk oordeel gegeven over deze individuele casus.

**Conclusie voor vaststelling visie**

Geen aanpassingen.

**Volgnummer**

**3**

**Indiener**

**379710 (Vaneman Verhuur)**

### **Samenvatting inhoud**

Het bedrijf is gevestigd op het Oude Kerkpad 1A (net buiten het maatwerkgebied) en houdt zich bezig met de verhuur van mobiele sanitair voorzieningen en tapijttegels voor evenementen. Op de locatie aan het Oude Kerkpad worden deze materialen opgeslagen. Het bedrijf heeft een groei doorgemaakt en is op zoek naar meer opslagruimte. Op de bestaande bedrijventerreinen is geen betaalbare ruimte beschikbaar.

De wens is om tegenover de huidige bedrijfslocatie (naast de locatie Oude Kerkpad 3) een nieuwe loods te realiseren van maximaal 2000 m<sup>2</sup>. De locatie van de beoogde loods valt binnen het maatwerkgebied. Verzocht wordt om de visie bij de vaststelling aan te passen zodanig dat de vestiging van niet-agrarische bedrijven (MKB bedrijven) mogelijk wordt.

Aangegeven is dat de beoogde bouw van de loods valt in het huidige bestemmingsplan (tijdelijk deel omgevingsplan) 'Glastuinbouw, 1<sup>e</sup> herziening' en in strijd is met dit plan. Verzocht wordt om door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) af te wijken van het omgevingsplan en de bouw van de loods mogelijk te maken.

Betoogd wordt dat het plan in overeenstemming is met de omgevingsvisie van de gemeente Nieuwkoop. Bedrijvigheid draagt bij aan de werkgelegenheid en het op die manier vitaal en leefbaar houden van de dorpen. Het personeel is afkomstig uit de gemeente Nieuwkoop en het bedrijf draagt bij aan de maatschappelijke functie door sponsoring van het verenigingsleven.

Het bedrijf is door de groei van de activiteiten al enige tijd op zoek naar betaalbare uitbreidingsruimte voor de activiteiten, maar op bestaande bedrijventerreinen is die ruimte niet te vinden. Het toelaten van MKB bedrijven in de maatwerkgebieden kan daarvoor een oplossing bieden. Het bedrijf is nu al aanwezig met niet-agrarische bedrijvigheid net buiten het maatwerkgebied.

In de huidige markt is het niet realistisch om aan te nemen dat de gronden naast Oude Kerkpad 3 nog in gebruik genomen zullen worden voor agrarische bedrijfsvoering. Om verloedering van het gebied te voorkomen is een alternatieve invulling wenselijk. De beoogde loods zou gebouwd moeten worden op de plek waar voorheen kassen gestaan hebben. De niet-agrarische bedrijvigheid zal de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmeren. Bij de bouw van compensatiewoningen (Ruimte voor Ruimte) op deze locatie is dat mogelijk wel het geval. Daarbij is het mogelijk om de bouw van de loods goed landschappelijk in te passen en verrommeling van het terrein tegen te gaan.

### **Beantwoording**

Het college onderschrijft het belang van lokale bedrijvigheid voor de economie en de leefbaarheid. Daarmee is echter niet gezegd dat de maatwerkgebieden een geschikte en gewenste plaats zijn voor de vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid.

Het college is van mening dat de ontwikkeling van de maatwerkgebieden tot een gebied met niet-agrarische bedrijvigheid (waaronder ook stalling en opslag gerekend worden) geen gewenste ontwikkeling is. Een dergelijke ontwikkeling heeft een aanzienlijk effect op de fysieke leefomgeving, zowel wat betreft milieubelastende activiteiten door de bedrijfsactiviteiten zelf als door de verkeersstromen die de activiteiten veroorzaken. Daarbij mag aangenomen worden dat deze effecten bij niet-agrarische bedrijven groter zijn dan bij een agrarisch bedrijf (kwekerij) van gelijke omvang. Bij niet-agrarische bedrijven zal het gebruik in de regel intensiever zijn dan bij een (glas-)tuinbouwbedrijf.

Daarbij past de transformatie van (glas-)tuinbouwgebieden naar gebieden met voornamelijk niet-agrarische bedrijven niet in het provinciaal ruimtelijk beleid. Het is strijdig met de beleidskeuzes over bedrijventerreinen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

#### **Conclusie voor vaststelling visie**

Geen aanpassingen.

**Volgnummer**

**4**

**Indiener**

**380433**

### **Samenvatting inhoud**

Er wordt waardering uitgesproken voor het feit dat er eindelijk een (concept-)visie voor het gebied ligt en de hoop dat de raad hier een positief besluit over zal nemen. Indiener is al sinds 2016 (op een positieve wijze) in gesprek met de gemeente over toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Op het eigen perceel zijn glasrechten beschikbaar (ingemeten en gesloopt, nog niet wegbestemd) en is in het lint plaats voor de bouw van een nieuw woning. Dit zou een bijdrage leveren aan de woningmarkt door doorstroming.

Het wordt betreurd dat de eerdere versie van de visie niet tot besluitvorming heeft geleid. Daarbij wordt wel opgemerkt dat de belangen van de actieve kwekers in het gebied (LTO) bij die besluitvorming wel zeer prominent aanwezig waren. In het gebied is een veelheid aan functies (particulieren en bedrijven) aanwezig die niets kunnen zolang vastgehouden wordt aan de status van concentratiegebied. Dat is echter geen toekomstbestendige benadering. In het gebied zullen kwekers (om verschillende redenen) in de toekomst stoppen en de bedrijfsactiviteiten zullen waarschijnlijk niet overgenomen worden.

Toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling is voor deze kwekers een appeltje voor de dorst en het landschap knapt er van op door meer groen en verwijdering van verouderde kassen. Bovendien is er de kans om woningen toe te voegen in een tijd waar daar grote behoefte aan is. Ook nu zijn in het gebied al woningen aanwezig (naast de agrarische bedrijvigheid) en er gelden over en weer regels om overlast te beperken.

In zijn algemeenheid wordt de conceptvisie ervaren als zeer wenselijk en positief voor iedereen in het gebied. Het enige wat gemist wordt is de mogelijkheid voor kleinschalige niet-agrarische bedrijven in het gebied. Uit het oogpunt van verkeersveiligheid zullen deze bedrijven minder verkeersbewegingen veroorzaken dan een kwekerij.

### **Beantwoording**

Toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling is opgenomen in de visie.

Tuinbouwbedrijven hebben een belangrijke rol in de geschiedenis van het gebied, maar ook nog steeds voor de huidige fysieke leefomgeving. Om die reden hebben deze bedrijven en hun belangen een prominente plaats in deze visie. De belangen van die sector zijn echter niet allesbepalend. Met de visie wordt geprobeerd om een goede balans te vinden tussen de belangen van de tuinbouw en de andere in het gebied aanwezige functies.

Het college is van mening dat de ontwikkeling van de maatwerkgebieden tot een gebied met niet-agrarische bedrijvigheid (waaronder ook stalling en opslag gerekend worden) geen gewenste ontwikkeling is. Een dergelijke ontwikkeling heeft een aanzienlijk effect op de fysieke leefomgeving, zowel wat betreft milieubelastende activiteiten door de bedrijfsactiviteiten zelf als door de verkeersstromen die de activiteiten veroorzaken. Daarbij mag aangenomen worden dat deze effecten bij niet-

agrarische bedrijven groter zijn dan bij een agrarisch bedrijf (kwekerij) van gelijke omvang. Bij niet-agrarische bedrijven zal het gebruik in de regel intensiever zijn dan bij een (glas-)tuinbouwbedrijf.

Specifiek met betrekking tot verkeersintensiteiten stelt het college vast dat agrarische bedrijven over het algemeen een groot (productie-) oppervlak hebben, waar naar verhouding weinig personen (per oppervlak) werkzaam zijn. Niet-agrarische bedrijven zijn per stuk doorgaans kleiner van omvang, waardoor er binnen een bepaalde oppervlakte meer bedrijven gevestigd kunnen zijn. Een verduidelijkend vergelijk is in dat opzicht de gebruiks- en verkeersintensiteit van een bedrijventerrein in vergelijking met die van een agrarisch bedrijf / gebied.

Daarbij past de transformatie van (glas-)tuinbouwgebieden naar gebieden met voornamelijk niet-agrarische bedrijven niet in het provinciaal ruimtelijk beleid. Het is strijdig met de beleidskeuzes over bedrijventerreinen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

#### **Conclusie voor vaststelling visie**

Geen aanpassingen.

**Volgnummer**

5

**Indiener**

381225 en 383436 (Van der Hoorn Schaatsport)

### **Samenvatting inhoud**

Het bestaan van het bedrijf Van der Hoorn Schaatsport is zowel bij de gemeente als bij de provincie bekend; het bedrijf is hier al sinds 1956 gevestigd. Het bedrijf heeft een regionale functie met een klantenbestand in een straal van ongeveer 100 kilometer. In het winterseizoen komen er 20 tot 50 klanten per dag (doorgaans met de auto) en in vorstperiodes is deze toeloop nog veel groter. Vanwege de verkeersaantrekkende werking is het niet wenselijk dat dit bedrijf zich zou vestigen in een winkelcentrum of op een industrieterrein.

Het bedrijf staat ook bekend om zijn service en onderhoud. Hiervoor zijn een aantal grote machines in het bedrijf aanwezig die in een regulier winkelpand te veel trillingen en lawaai zouden veroorzaken. In de bestaande werkplaats is daarvoor een speciale vloer aangelegd.

De bereikbaarheid, parkeergelegenheid en de nostalgie van de locatie zijn redenen waarom klanten uit alle windstreken naar de huidige winkel komen en dat wordt ervaren als een groot pluspunt voor de winkel op de huidige locatie.

In een eerdere versie van de visie maatwerkgebieden is aangegeven dat als niet-agrarische bedrijven al langer dan vijf jaar aanwezig zijn, men in principe in aanmerking komt voor legalisering. Van deze regeling zou het bedrijf nu alsnog graag gebruik maken, nu eerdere pogingen tot legalisering zijn gestrand.

### **Beantwoording**

Uitgangspunt in de concept-visie die ter inzage gelegen heeft is dat er in het maatwerkgebied geen ruimte is voor nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid. 'Nieuwe bedrijvigheid' zijn daarbij alle bedrijven die niet door middel van een positieve aanduiding / bestemming of een vergunning waren toegelaten. Bedrijvigheid die in het gebied aanwezig is op basis van een gedoogconstructie werd dus op die grond ook aangemerkt als 'nieuwe bedrijvigheid'.

De inspraakreactie van Van der Hoorn Schaatsport is voor het college een reden om deze benadering te heroverwegen. Het betreffende bedrijf is al zeer lang in het gebied aanwezig en heeft geen handavingshistorie. Op basis van het gemeentelijk handavingsbeleid gaat de gemeente niet ambtshalve over tot handhaving als een situatie al meer dan vijf jaar bekend is en er geen sprake is van een actieve handavingshistorie. Deze situaties worden in de praktijk dus stilzwijgend of actief gedoogd.

Het college is van mening dat bij bedrijven in het maatwerkgebied waar dit aan de orde is alsnog overwogen moet worden of er mogelijkheden en redenen voor legalisatie bestaan. Op deze manier zouden de bedrijven toch in het gebied toegestaan kunnen worden.

Voor de duidelijkheid wordt daarbij nog wel opgemerkt dat dit geen garantie is dat legalisering in individuele gevallen (of in dit specifieke geval) ook daadwerkelijk mogelijk zal zijn. Een beleidsdocument zoals de visie maatwerkgebieden is daarvoor niet de plaats of het instrument om daarover een concrete uitspraak te doen.

Voor het maken van die beoordeling is specifieke informatie nodig over onder meer de locatie en de omgeving van het bedrijf, de aard van de bedrijfsactiviteiten en de (milieu-) effecten op de omgeving. Dergelijke informatie kan niet gehaald worden uit een inspraakreactie op een beleidsvisie. Ook kan op basis van deze – beperkte – informatie niet beoordeeld of gegarandeerd worden dat een legaliseringsvraag past binnen beleid en regelgeving van andere overheden zoals de provincie. Om deze reden worden er hier inhoudelijk ook geen uitspraken gedaan over inhoud en haalbaarheid van een legalisatievraag.

#### **Conclusie voor vaststelling visie**

De inspraakreactie is aanleiding voor een aanpassing van de tekst van de visie. In de visie wordt opgenomen dat niet-agrarische bedrijven die al langere tijd gevestigd zijn (zonder vergunning of aanduiding in het omgevingsplan) alsnog voor toelating / legalisering in aanmerking kunnen komen.

De invulling van de term 'langere tijd gevestigd' houdt in dat het bedrijf of de activiteit al minimaal 5 jaar (voorafgaand aan de vaststelling van de visie) bekend moet zijn. Daarbij mag er geen sprake zijn van een handhavingshistorie, zoals bijvoorbeeld wrakingsbrieven of (voor-)aankondigingen voor dwangsom of bestuursdwang.

Hierbij wordt nog wel nadrukkelijk opgemerkt dat het bovenstaande in de visie is opgenomen als een voorwaarde voor het kunnen doen van een legaliseringsverzoek. Een dergelijk verzoek vraagt altijd om een actieve opstelling van het bedrijf. Men moet dus zelf om legalisering verzoeken in de vorm van een vergunningaanvraag of verzoek tot wijzigen van het omgevingsplan (eventueel voorafgegaan door een principeverzoek). De gemeente zal niet actief en op eigen initiatief op zoek gaan naar te legaliseren situaties. Ook wordt benadrukt dat een verzoek tot legalisering nog steeds geen garantie is dat het verzoek ook daadwerkelijk ingewilligd kan worden.

**Samenvatting inhoud**

In de visie is een ladder opgenomen voor toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Naar mening van de indiener is deze ladder onnodig, overbodig en belemmerend voor de verder ontwikkeling van het gebied. Als argumenten worden hiervoor aangedragen:

- De afgelopen 10 jaar zijn er geen nieuwe tuinbouwbedrijven geweest die zich in het gebied hebben willen vestigen.
- Uit gesprekken met de actieve kwekers is niet gebleken dat er bedrijven op zoek zijn naar uitbreidingsruimte. Dit is in een bijeenkomst door de kwekers zelf ook nog bevestigd.
- Er zijn de afgelopen 10 jaar geen bedrijven geweest die kassen hebben uitgebreid of naastgelegen bedrijven hebben overgenomen.
- Zonder de treden voor de Ruimte voor Ruimte regeling kunnen (nieuwe) bedrijven nog steeds gronden aankopen of bedrijven overnemen. Ondernemers die dat willen, kunnen daar zelf een actieve rol in nemen. Hier ligt geen taak voor de gemeente door het opnemen van ijkpunten. In het Omgevingsprogramma van de Provincie Zuid-Holland wordt ook nog aangegeven dat initiatieven vanuit de sector zelf moeten komen. Door de gemeente zou dit nog onderstreept worden door de stelling dat initiatiefnemers hun eigen plannen moeten ontwikkelen, op eigen kracht, met eigen middelen en volgens hun eigen tijdsplan.
- Onder de Omgevingswet past het juist dat meer wordt uitgegaan wordt van initiatieven vanuit de samenleving en minder vooraf moet worden vastgelegd en opgelegd door de overheid. Het opnemen van deze 2 treden sluit niet aan bij dat uitgangspunt van de Omgevingswet.

Het opnemen van de genoemde ijkpunten zou zorgen voor angst, terughoudendheid en mogelijke ongewenste tegenwerking. Kwekers die wel willen stoppen en gebruik willen maken van de Ruimte voor Ruimte regeling, maar niet willen verkopen, zullen blijven afwachten en dat werkt verrommeling in de hand. Hierdoor zullen juist geen nieuwe woningen tot stand komen onder deze regeling. Daarnaast vallen overeenkomsten tussen burgers onderling niet onder het publiekrecht en het lijkt geen taak van de gemeente om zich op dat gebied te begeven.

**Beantwoording**

Het aantal nieuwvestigingen en bedrijfsuitbreidingen in het maatwerkgebied is de afgelopen jaren inderdaad zeer beperkt geweest. Niettemin is door de (glas-) tuinbouwsector zelf meerdere malen aangegeven dat er in het gebied nog steeds kansen liggen voor duurzame en toekomstbestendige tuinbouw. Om die reden worden mogelijkheden voor toekomstige uitbreiding niet op voorhand uitgesloten.

Met het opnemen van een 'ladder voor Ruimte voor Ruimte' wordt aan glastuinbouwondernemers een kans gegeven om hun bedrijf uit te breiden en/of aanvullende gronden te kopen als andere bedrijven stoppen. Voor een belangrijk deel zal dit gebaseerd zijn op marktwerking en het bereiken van overeenstemming tussen partijen. In dat onderhandelingsproces heeft de gemeente geen positie. Als het echter komt tot een ruimtelijke procedure voor toepassing van Ruimte voor Ruimte, dan zullen partijen in dat kader wel openheid moeten geven en verantwoording af moeten leggen over de resultaten van die gesprekken / onderhandeling (als onderdeel van de onderbouwing van het verzoek en de verplichting tot participatie).

De 'Ruimte voor Ruimte ladder' biedt daarnaast wél een perspectief voor stoppende tuinders als vast komt te staan dat de gronden niet meer noodzakelijk zijn voor de tuinbouwsector. Uit contacten met de sector en de belangenbehartigers is niet gebleken dat de verplichting om de gronden eerst voor de tuinbouwsector aan te bieden als een bezwaar of belemmering wordt ervaren.

#### **Conclusie voor vaststelling visie**

Geen aanpassingen.

**Volgnummer**

7

**Indiener**

383406 – Van Hameren Hout

### **Samenvatting inhoud**

Het bedrijf is eigenaar van de locatie Oostkanaalweg 28 in Ter Aar. Het bedrijf kan zich niet vinden in de stelling dat niet-agrarische (niet-agrarisch gerelateerde) bedrijven zich niet in het gebied mogen vestigen of gebruik mogen maken van het gebied.

### **Beantwoording**

In de concept-visie is opgenomen dat het college in het maatwerkgebied geen ruimte ziet voor nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid, waaronder ook begrepen stalling en opslag. Behalve een nuancering voor bedrijven zonder handhavingshistorie die al langere tijd bekend zijn en gedoogd worden, blijft het college bij dit standpunt.

Het college is van mening dat de ontwikkeling van de maatwerkgebieden tot een gebied met niet-agrarische bedrijvigheid (waaronder ook stalling en opslag gerekend worden) geen gewenste ontwikkeling is. Een dergelijke ontwikkeling heeft een aanzienlijk effect op de fysieke leefomgeving, zowel wat betreft milieubelastende activiteiten door de bedrijfsactiviteiten zelf als door de verkeersstromen die de activiteiten veroorzaken. Daarbij mag aangenomen worden dat deze effecten bij niet-agrarische bedrijven groter zijn dan bij een agrarisch bedrijf (kwekerij) van gelijke omvang. Bij niet-agrarische bedrijven zal het gebruik in de regel intensiever zijn dan bij een (glas-)tuinbouwbedrijf.

Daarbij past de transformatie van (glas-)tuinbouwgebieden naar gebieden met voornamelijk niet-agrarische bedrijven niet in het provinciaal ruimtelijk beleid. Het is strijdig met de beleidskeuzes over bedrijventerreinen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

### **Conclusie voor vaststelling visie**

Geen aanpassingen.

**Volgnummer**

8

**Indiener**

383413

### **Samenvatting inhoud**

Verzoekt om meer ruimte voor niet-agrarische bedrijvigheid in het gebied, zeker voor mensen die er al langere tijd wonen en/of (niet agrarische) bedrijven die er al langere tijd gevestigd zijn. Voor voormalige kwekerijen is er nu geen perspectief anders dan verkoop van het bedrijf aan een naastgelegen kweker of het slopen van de bedrijfsopstallen. Het zou gewenst zijn om niet-agrarische bewoning te legaliseren en mogelijk ruimte te bieden aan agrarisch verwante activiteiten.

### **Beantwoording**

De constatering dat het perspectief voor een voormalige kweker zeer beperkt is, is correct. Met het vaststellen van de visie streeft het college er juist naar om dit perspectief te verbreden, bijvoorbeeld door toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling mogelijk te maken. Het bieden van verdere ruimte voor niet-agrarische bedrijvigheid is naar mening van het college echter niet wenselijk.

In de categorie niet-agrarische bedrijven wordt verder geen onderscheid gemaakt tussen agrarisch verwante activiteiten en bedrijfsactiviteiten die niet agrarisch verwant zijn. Een dergelijk onderscheid blijkt in de praktijk niet van toegevoegde waarde te zijn, vanwege het ontbreken van een eenduidige definitie / invulling van dat begrip. Voorbeelden van bedrijfsactiviteiten die onder de noemer 'agrarisch aanverwant' geschaard worden zijn onder meer loonbedrijven (vaak ook actief in de algemene grondweg en waterbouw), bedrijven voor verkoop, onderhoud en reparatie van landbouwmachines, dierenpensions en -klinieken, maneges en pensionstallingen, composteringsbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs en bedrijven voor tuinaanleg. Bij geen van dit soort bedrijven is het – ter ondersteuning van de agrarische / (glas-)tuinbouwsector – noodzakelijk dat zij in het maatwerkgebied gevestigd zijn. Om die reden is het college van mening dat het niet gewenst is om hiervoor een uitzondering te maken op de toelaatbaarheid van niet-agrarische bedrijven.

Het college is van mening dat de ontwikkeling van de maatwerkgebieden tot een gebied met niet-agrarische bedrijvigheid (waaronder ook stalling en opslag gerekend worden) geen gewenste ontwikkeling is. Een dergelijke ontwikkeling heeft een aanzienlijk effect op de fysieke leefomgeving, zowel wat betreft milieubelastende activiteiten door de bedrijfsactiviteiten zelf als door de verkeersstromen die de activiteiten veroorzaken. Daarbij mag aangenomen worden dat deze effecten bij niet-agrarische bedrijven groter zijn dan bij een agrarisch bedrijf (kwekerij) van gelijke omvang. Bij niet-agrarische bedrijven zal het gebruik in de regel intensiever zijn dan bij een (glas-)tuinbouwbedrijf.

Daarbij past de transformatie van (glas-)tuinbouwgebieden naar gebieden met voornamelijk niet-agrarische bedrijven niet in het provinciaal ruimtelijk beleid. Het is strijdig met de beleidskeuzes over bedrijventerreinen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

### **Conclusie voor vaststelling visie**

Geen aanpassing.

**Volgnummer**

9

**Indiener**

383431 – Van Hameren Holding

### **Samenvatting inhoud**

De eigenaar en de gebruiker van het perceel Oostkanaalweg 28A geven aan dat zij zich niet kunnen vinden in de benadering dat niet-agrarische bedrijven zich niet in het gebied mogen vestigen, onder andere vanwege oneerlijk concurrentie voordeel. Zij stellen dat deze benadering niet altijd juist is en vraagt om een meer situatie gerichte benadering. Hierbij zou onder meer in overweging genomen moeten worden dat bedrijven niet altijd hun uitbreidingsbehoefte op een bedrijventerrein kunnen realiseren.

Om verval en leegstand van vrijkomende agrarische gronden en opstallen te voorkomen zullen voldoende nieuwe gebruiksmogelijkheden geboden moeten worden. Door niet-agrarische bedrijven te weren in het gebied wordt de kans op leegstand en verval erg groot.

### **Beantwoording**

Het college is zich er van bewust dat de vraag / behoefte aan bedrijventerreinen groter is dan het aanbod dat nu aanwezig is. Dit is ook onderwerp van overleg bij gesprekken met de provincie over de bedrijvenstrategie. Dat houdt echter niet in dat in geval van uitbreidingsbehoefte / ruimtebehoefte de vestiging van niet-agrarische bedrijven in de maatwerkgebieden daarmee een gewenste ontwikkeling is. De omstandigheid dat deze gronden (met een agrarische bestemming) beschikbaar zijn of verworven kunnen worden, maakt dat niet anders.

De omstandigheid dat gronden en opstallen in verval kunnen raken, is een verantwoordelijkheid die ligt bij de eigenaar. Er ligt geen verplichting bij de gemeente om in dergelijke gevallen afwijkend gebruik – dat om andere redenen niet wenselijk is – toe te moeten staan om dat verval tegen te gaan.

Het college is van mening dat de ontwikkeling van de maatwerkgebieden tot een gebied met niet-agrarische bedrijvigheid (waaronder ook stalling en opslag gerekend worden) geen gewenste ontwikkeling is. Een dergelijke ontwikkeling heeft een aanzienlijk effect op de fysieke leefomgeving, zowel wat betreft milieubelastende activiteiten door de bedrijfsactiviteiten zelf als door de verkeersstromen die de activiteiten veroorzaken. Daarbij mag aangenomen worden dat deze effecten bij niet-agrarische bedrijven groter zijn dan bij een agrarisch bedrijf (kwekerij) van gelijke omvang. Bij niet-agrarische bedrijven zal het gebruik in de regel intensiever zijn dan bij een (glas-)tuinbouwbedrijf.

Daarbij past de transformatie van (glas-)tuinbouwgebieden naar gebieden met voornamelijk niet-agrarische bedrijven niet in het provinciaal ruimtelijk beleid. Het is strijdig met de beleidskeuzes over bedrijventerreinen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

### **Conclusie voor vaststelling visie**

Geen aanpassingen.

**Volgnummer**

**10**

**Indiener**

**383440**

### **Samenvatting inhoud**

Indiener is van mening dat er nog steeds onvoldoende participatie heeft plaatsgevonden. De participatie heeft zich (te veel) gericht op de glastuinbouwsector. De visie is daardoor eenzijdig en de belangen van andere groepen in het gebied (zoals bewoners en andere [niet-agrarische] bedrijven) worden daardoor onvoldoende behartigd. Het betrekken van deze groepen past ook in de uitgangspunten die door de Provincie zijn meegegeven voor het opstellen van de visie.

De rode draad in de visie wordt gevormd door enerzijds de belangen van de kwekers die willen stoppen (die dus belang hebben bij inkomsten uit de oude kassen) en anderzijds de kwekers die door willen met hun bedrijf (en dus zo min mogelijk verandering willen). Door deze benadering blijven kansen op het gebied van recreatie, toerisme, natuur en energie onderbelicht, terwijl dit juist speerpunten zijn uit de provinciale omgevingsverordening én aansluiten bij de wensen van de kleinere doelgroepen uit het gebied.

De benadering waarbij in het gebied kleinschalige 'woningbouwerfjes' zullen ontstaan met veelal vrijstaande huizen gaat voorbij aan de noodzaak voor andere functies zoals natuur, recreatie en toerisme. Deze functies maken het gebied juist aantrekkelijk, levendig en beleefbaar. Door hieraan voorbij te gaan ontstaat het risico dat de kwaliteit van het gebied zal verminderen en er een gebied ontstaat met woonerven, afgewisseld met een kweker. Omdat er geen ruimte is voor 'grootschalige' woningbouw en er geen diversiteitseisen gelden, zullen er kleine en geïndividualiseerde woonwijken ontstaan.

Recreatie en toerisme wordt in de visie wel genoemd, maar er wordt in de visie geconcludeerd dat er geen ruimte is voor nieuwe grootschalige recreatieve of toeristische functies in het gebied. Het is niet duidelijk wat met grootschalig of kleinschalige ontwikkelingen bedoeld wordt. Indiener is van mening dat recreatieve voorzieningen eigenlijk een verplichting zijn bij het ontwikkelen van woningen voor een beweegvriendelijke leefomgeving, zo dicht mogelijk bij de woonomgeving. Dit draagt bovendien bij aan de belevingswaarde van het landschap, water, erfgoed en natuur.

In de visie wordt beschreven dat nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid in het gebied niet gewenst is. Indiener is van mening dat de visie hier te kort door de bocht is en dat hiermee te veel niet-agrarische bedrijven (die juist wel passend zijn in dit type woonomgeving) uitgesloten worden. Het gaat daarbij juist om bedrijven die volstrekt niet passen op een bedrijventerrein, zoals eenmanszaken in de bouw, klussenbedrijven, schilders en tuinmannen. Dergelijke bedrijven horen volgens indiener niet thuis op een bedrijventerrein omdat zij op deze manier geen eerlijke start kunnen maken en niet voldoende kapitaal op kunnen bouwen.

Ook andere soorten niet-agrarische bedrijven, zoals ruimte voor workshops, kunstatelier, een rust- en koffiepunt, maatschappelijke opvang, kleinschalige zorg of kleinschalige handel in lokale producten zouden wel in het gebied passen, maar niet op een bedrijventerrein. Kleinschalige ondernemers, die dé doelgroep zijn voor de woningen in het gebied, wordt op deze manier de mogelijkheid ontnomen om zich in het gebied te vestigen. Deze ondernemers worden zo gedwongen om zich te gaan vestigen in gemeenten die zich hier wel voor open stellen. De vestiging van dergelijke bedrijven – die juist zo veel goeds in het gebied kunnen brengen – wordt op deze manier uitgesloten, ingegeven door angst van de bestaande agrarische bedrijven hiervoor.

Indiener concludeert dat de visie (te) eenzijdig is opgesteld en dat hierdoor kansen verloren gaan. Beleid met betrekking tot toeristische / recreatieve ontwikkelingen in het gebied, evenals de ontwikkeling van bedrijfsmogelijkheden in het gebied ontbreekt. Dit terwijl dit juist in combinatie met woningbouw versterkend is voor de beleefbaarheid van het gebied en versterkend kan werken voor het wonen, leven en werken in het gebied.

Verzocht wordt om meer ruimte te bieden voor kleinschalige toeristische / recreatieve activiteiten en bedrijvigheid. Hierbij kan gedacht worden aan het organiseren van workshops, verhuren en benutten van locaties voor (kleinschalige) evenementen of activiteiten, bed & breakfast, trekkershutten en recreatiehuisjes. Daarnaast wordt verzocht om de visie uit te breiden met betrekking tot de mogelijkheden voor kleinschalige of startende bedrijvigheid die in eerste instantie (of mogelijk nooit) passend zal zijn op een bedrijventerrein.

Door een diverser aanbod van functies ontstaat er een bredere toekomstvisie, waarbij het hele gebied prettiger, kwalitatief beter en beleefbaarder wordt voor alle gebruikers, zonder daarmee bestaande agrarische bedrijven, bestaande en nieuwe bewoners in de weg te zitten.

### Beantwoording

Het college deelt de opvatting niet dat er bij de totstandkoming van de visie te weinig participatie heeft plaatsgevonden. De participatie heeft zich inderdaad wel voor een belangrijk deel gericht op de kwekers / tuinbouwsector in het gebied. Dit omdat zij van oudsher de belangrijkste gebruikers in het gebied zijn en omdat deze functies nog steeds een groot ruimtebeslag en een grote invloed op het gebied vertegenwoordigen.

Het college ziet kansen voor woningbouw als opvolgende functie voor een aantal gevallen waarin de tuinbouwfunctie zou verdwijnen. Daarbij wordt ingezet op woningbouw in de bestaande linten en aansluitend aan de bestaande kern (Papenveer). Het is zeker niet de wens om woningbouw in erfjes in het tweede of derde lint te bevorderen. In de visie wordt zelfs expliciet aangegeven dat dit niet gewenst is.

Binnen de randvoorwaarden van Ruimte voor Ruimte (maximale woningomvang, woningaantal en sloopopgave) ligt het voor de hand dat het hier gaat om vrijstaande woningen in het duurdere segment.

In combinatie met woningen moet er in het gebied ook ruimte zijn voor natuur, recreatie en toerisme op een schaalniveau dat past bij het gebied. Grootschalige voorzieningen zoals vakantieparken, hotels en uitgebreide natuurontwikkeling zijn naar mening van het college niet gewenst en qua schaal ook niet op hun plaats in de maatwerkgebieden. De visie voorziet daar dan ook niet in.

Waar de visie wel gedeeltelijk in voorziet, is de mogelijkheid om te voorzien in recreatieve functies, maar wel op een schaalniveau dat is afgestemd op een woonomgeving in een agrarisch (productie-) gebied. Om die reden is in de visie ook gekozen voor een klein aantal (tot maximaal 3) camperstandplaatsen per woning. Daarbij is ook overwogen dat voor camperplaatsen geen aanvullende bebouwing zoals sanitairgebouwen, stallingen en wasruimten nodig zijn om te kunnen functioneren.

In het maatwerkgebied zijn er mogelijkheden voor beroep of bedrijf aan huis. De mogelijkheden hiervoor in de maatwerkgebieden zijn gelijk aan wat in de rest van de gemeente is toegelaten. De visie zal op dit punt nog verduidelijkt worden.

Indien de ruimte voor een beroep of bedrijf aan huis niet langer volstaat, zijn er op verschillende bedrijventerreinen in de gemeente bedrijfsverzamelgebouwen aanwezig die juist ruimte bieden aan bedrijven met een beperkte omvang.

#### **Conclusie voor vaststelling visie**

Verduidelijking van de mogelijkheden voor een beroep of bedrijf aan huis, verder geen aanpassing

**Volgnummer**

**11**

**Indiener**

**383444 – Joris Vastgoed**

### **Samenvatting inhoud**

Verzocht wordt om voor de locatie Westkanaalweg 16 de functie te wijzigen / verruimen. Het perceel is nu bestemd voor glastuinbouw, maar verzocht wordt om toestemming voor gebruik als (caravan)stalling / opslag en bedrijven in milieucategorie 1 en 2.

Motivering van het verzoek is dat de economische levensvatbaarheid van glastuinbouwbedrijven in de maatwerkgebieden onder druk staat. De kosten voor onderhoud en exploitatie van kassen zijn vaak niet meer rendabel. De schaal van de glastuinbouw in dit gebied is te beperkt en achterhaald. Bovendien groeit de maatschappelijke weerstand tegen traditionele tuinbouwactiviteiten met de daarmee geassocieerde milieubelasting. De mogelijkheden die nu in de visie benoemd worden zijn te beperkt en te kleinschalig en bieden geen duurzaam toekomstperspectief voor de ondernemer. Herbestemming van het gebied moet een bredere en grotere scope hebben dan nu benoemd om een levensvatbaar bedrijfsmodel te kunnen exploiteren, dat niet alleen rendabel is, maar ook voldoet aan de hedendaagse maatschappelijke en milieuwensen.

In de regio is grote vraag naar opslagfaciliteiten (voor bijvoorbeeld agrarisch en tuinbouw materiaal) en stallingsmogelijkheden voor caravans en campers. Het omzetten naar deze functie draagt bij aan het verminderen van milieubelasting en onnodige transportbewegingen. Het behoud van de kasseninfrastructuur voorkomt kapitaalvernietiging en biedt daarnaast mogelijkheden (via de daken) voor duurzame energieopwekking. Dit alles draagt bij aan het lokale landschap en harmonie tussen mens en natuur, waardoor het een aantrekkelijke en rustgevende omgeving wordt om te verblijven en te wonen.

Opslag- en stallingfaciliteiten in het gebied dragen bij aan een efficiënter gebruik van de ruimte en voorkomen onnodige transportbewegingen. Stalling kan lokaal plaatsvinden, waardoor mensen niet meer genoodzaakt zijn om bijvoorbeeld een stalling te hebben in het Westland. De (eigen) locatie in het maatwerkgebied is goed bereikbaar en heeft voldoende ruimte, waardoor geen overlast ontstaat voor omwonenden en op de aanrijroute.

Ook omwonenden / gebruikers in het gebied zouden aangegeven hebben dat er draagvlak is voor verbreding van de gebruiksmogelijkheden voor stalling- en opslagmogelijkheden en het toelaten van bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2 in het gebied.

### **Beantwoording**

Het college is van mening dat de ontwikkeling van de maatwerkgebieden tot een gebied met niet-agrarische bedrijvigheid (waaronder ook stalling en opslag gerekend worden) geen gewenste ontwikkeling is. Een dergelijke ontwikkeling heeft een aanzienlijk effect op de fysieke leefomgeving, zowel wat betreft milieubelastende activiteiten door de bedrijfsactiviteiten zelf als door de verkeersstromen die de activiteiten veroorzaken. Daarbij mag aangenomen worden dat deze effecten bij niet-agrarische bedrijven groter zijn dan bij een agrarisch bedrijf (kwekerij) van gelijke omvang. Bij niet-agrarische bedrijven zal het gebruik in de regel intensiever zijn dan bij een (glas-)tuinbouwbedrijf.

Daarbij past de transformatie van (glas-)tuinbouwgebieden naar gebieden met voornamelijk niet-agrarische bedrijven niet in het provinciaal ruimtelijk beleid. Het is strijdig met de beleidskeuzes over bedrijventerreinen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

#### **Conclusie voor vaststelling visie**

Geen aanpassing.

**Volgnummer**

**12**

**Indiener**

**383451 en 384367**

### **Samenvatting inhoud**

Waardering wordt uitgesproken voor het feit dat er nu een concept visie maatwerkgebieden ligt. De visie biedt zowel bestaanszekerheid voor actieve kwekers, maar ook perspectief voor hen die met het bedrijf willen stoppen. Indiener is een voorstander van de benadering waarbij ontwikkelingen over gelaten worden aan initiatiefnemers en niet aan de gemeente.

Met betrekking tot de 'Ruimte voor Ruimte ladder' wijst indiener op het risico van de eerste trede, waarbij gronden voor een marktconforme prijs aangeboden moeten worden (voor volledige bedrijfsovername). Dit zou juist grond zijn voor speculatie en er wordt voor gepleit om de verplichting tot aanbidding aan bestaande (blijvende) kwekers in het gebied.

Onderschreven wordt dat het logisch is om rekening met elkaar te houden daar waar het gaat om verschillende functies. Wel zou de indiener graag zien dat specifieker wordt ingegaan op de voorwaarden die gelden voor clustering en/of menging van functies, of dat hier maatwerk mogelijk is (mits goed gemotiveerd). Graag wil indiener de mogelijkheid open houden voor het ontwikkelen van diverse initiatieven in het gebied.

### **Beantwoording**

De eerste treden op de 'Ruimte voor Ruimte ladder' is juist bedoeld om tuinbouwbedrijven die men wil stoppen aan te bieden aan actieve kwekers (of personen die een nieuwe kwekerij willen starten / bedrijf willen overnemen). Met het begrip marktconforme prijs wordt dan ook bedoeld op een prijs voor een agrarisch bedrijf en niet de prijs voor natuurwaarde of met speculatie voor bouwontwikkeling.

De vraag om specifieker in te gaan op de voorwaarden voor clustering of menging van functies laat zich niet beantwoorden zonder dat duidelijk is over welke activiteiten het gaat. De mogelijke (milieu-)effecten van verschillende activiteiten lopen naar aard en effect zeer uiteen. Er is dus niet op voorhand aan te geven welke functies zich lenen voor menging met andere functies, op welke plekken dat mogelijk is en met welke afstanden of normen in dat specifieke geval rekening gehouden moet worden. Het geven van voorbeelden heeft al snel tot gevolg dat een situatie onvolledig of te weinig genuanceerd beoordeeld zou worden. Zodra er sprake is van een vraag met betrekking tot een concrete activiteit en een concrete locatie, staat daarvoor altijd de route open voor het doen van een principeverzoek.

Daar waar het gaat om de wens om mogelijkheden open te houden voor toekomstige initiatieven, kan het college hier op voorhand aangeven dat voor initiatieven van bedrijfsmatige aard en omvang (anders dan tuinbouw) geen ruimte is. Ook bij andere inspraakreacties is al aangegeven dat de ontwikkeling van het gebied naar een gebied met niet-agrarische bedrijvigheid niet gewenst is.

### **Conclusie voor vaststelling visie**

In de visie wordt een verduidelijking opgenomen over wat wordt bedoeld met de term 'aanbieden voor een markconforme prijs' in het kader van de ladder voor Ruimte voor Ruimte.

De wens voor de ontwikkeling van toekomstige initiatieven (niet-agrarische bedrijven) is geen aanleiding voor aanpassing van de visie.

**Samenvatting inhoud**

Er wordt positief gereageerd op het feit dat de gemeente zich bewust is van het feit dat ondernemers geconfronteerd worden met uitdagingen op onder meer het gebied van klimaat, woningtekort en energie. Er is sprake van een dynamiek die het nodig kan maken dat standpunten heroverwogen (moeten) worden en opnieuw naar mogelijkheden gekeken moet worden.

De tuinbouwsector in Nederland heeft het zwaar, onder meer vanwege de energietransitie. De leveringszekerheid van energie is in gevaar en de sector wordt geconfronteerd met de energiebesparingsplicht en de afspraken uit het Convenant Energietransitie Glastuinbouw 2022-2030. In de maatwerkgebieden is die transitie nog lastiger, omdat de mogelijkheden voor duurzame energie beperkt zijn. Aardwarmte, aansluiting op een warmtenet of aansluiten op een (boven)regionaal CO<sub>2</sub> net zal niet haalbaar zijn.

Aangegeven wordt dat clustering van bedrijven niet zozeer de oplossing is voor het energievraagstuk, maar dat het juist gaat om het combineren van bedrijven met complementaire vraag-aanbod energieprofielen. Voor de locatie aan de Oostkanaalweg zijn geen andere bedrijven beschikbaar met een voldoende complementair energieprofiel, anders dan de voorgestelde combinatie met TN Plastics. Uit onderzoek van Merosch is gebleken dat de combinatie van Koeleman en TN Plastics een uniek en haalbaar duurzaamheidsconcept oplevert. Door de flexibele wijze van aansturing van de productieprocessen kan de complementariteit gemaximaliseerd worden.

Hoewel de gemeente oog heeft voor de energie-transitie, wordt er naar mening van de indieners nog te weinig gefaciliteerd op het gebied van vestigingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven.

Er wordt op gewezen dat de Provinciale Omgevingsverordening (artikel 7.54) in de maatwerkgebieden niet alleen glastuinbouwbedrijven toestaat, maar ook 'voorzieningen voor energieopwekking'. Juist in het maatwerkgebied heeft de gemeente dus mogelijkheden om maatwerk toe te passen. Indieners stellen dat de gemeente hier onvoldoende gebruik heeft gemaakt van de ruimte die zij heeft, gezien het algemene belang van de energietransitie en de (glas)tuinbouw in het bijzonder. Indieners pleiten voor een aanpassing of aanvulling van de beleidskeuze, in de zin dat het niet-agrarische bedrijven wordt toegestaan zich in het gebied te vestigen ten behoeve van een circulair concept.

De argumenten die de gemeente naar voren brengt ten waarom de vestiging van niet-agrarische bedrijven in het gebied niet wenselijk zou zijn (o.a. verkeer, ruimtebeslag), gaan niet op voor bedrijven die een samenwerking aangaan met een (glas-)tuinbouwbedrijf. Voor die bedrijven is het juist noodzakelijk om op die locatie te zitten vanwege de samenwerking. Behalve op het gebied van energie heeft die samenwerking ook maatschappelijke synergievoordelen op het gebied van arbeid en transport (minimale hoeveelheid verkeersbewegingen).

Bij het nastreven van de energie-doelstellingen die het Rijk aan de gemeenten heeft meegegeven in de vorm van de regionale energie-strategieën (RES) past ook dat de lokale overheid duurzaamheidsinitiatieven als deze faciliteert.

Indieners pleiten dan ook voor een aanpassing van de visie om een combinatie van niet-agrarische activiteiten en (glas-)tuinbouwbedrijven toe te staan om op die manier te kunnen verduurzamen en voordelen te creëren op het gebied van het delen van warmte, elektriciteit, arbeid en reststromen en het creëren van andere maatschappelijke voordelen zoals bevordering van herstructurering van bedrijventerreinen, reductie van transportbewegingen en verbetering van het woon- en leefklimaat.

### Beantwoording

Het college onderkent dat met het combineren van de twee bedrijven op één locatie een duurzaamheidswinst geboekt kan worden door het gebruiken van restwarmte. De vraag die daarbij aan de orde is, is hoe deze duurzaamheidswinst zich verhoudt tot de andere (ruimtelijke) gevolgen van deze ontwikkeling op de omgeving.

Het college is van mening dat vanwege de ingrijpende ruimtelijke gevolgen het niet gewenst is om voor deze ontwikkeling op voorhand een uitzondering te maken en deze op basis van de visie in het gebied toe te laten. Een evenwichtige toedeling van functies is een taak die bij de gemeente ligt en die met zich mee brengt dat alle omstandigheden worden meegewogen. Duurzaamheid is daarbij één van de aspecten die aan de orde komt en meegewogen moet worden, maar dat is daarmee niet automatisch het doorslaggevende aspect vanwege een opgave voor de sector of dit specifieke bedrijf.

In de inspraakreactie wordt nog verwezen naar artikel 7.54 van de Provinciale Omgevingsverordening, op basis waarvan 'voorzieningen voor energieopwekking' zijn toegestaan in glastuinbouwgebieden. Uit navraag bij de provincie blijkt dat de uitleg die door de indieners aan deze bepaling gegeven wordt, een te ruime interpretatie is. Er is aangegeven dat hiermee bedoeld wordt op voorzieningen voor ondersteunende energieopwekking, zoals zonnepanelen of kleine windturbines ten behoeve van het agrarisch bedrijf. De vestiging van een kunststofverwerkend bedrijf in een hoge milieucategorie wordt hier volgens mededeling van de provincie niet onder geschaard.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat de visie niet het juiste instrument is voor een inhoudelijke beoordeling van individuele plannen. Voor een dergelijke beoordeling bestaat het instrument van het principeverzoek, een weg die indieners overigens al hebben ingeslagen. In dat opzicht past het dus niet om hier in de visie daar verder inhoudelijk op detail op deze zaak in te gaan.

### Conclusie voor vaststelling visie

Geen aanpassing.

**Volgnummer**

**14**

**Indiener**

**383576**

### **Samenvatting inhoud**

Indiener heeft sinds 1988 een kwekerij aan het Oude Kerkpad en verbaast zich er over dat het Oude Kerkpad niet genoemd wordt in de visie en dat zij in het voortraject ook niet als actief kweker benaderd zijn. Aangegeven wordt dat de kassen van de kwekerij op dit moment voor een groot deel leeg staan en dat de locatie niet geschikt is voor een duurzaam en volwaardig kwekerijbedrijf (te klein).

Voorgesteld wordt om de bestaande kassen te gebruiken / verbouwen voor verhuur voor stalling, opslag en kleine bedrijvigheid (zzp-ers). Daarnaast zou de locatie (in de toekomst) geschikt zijn voor de bouw van woningen. Het gaat om een langwerpige perceel, evenwijdig aan het Oude Kerkpad. De bestaande opstallen gaan niet eeuwig mee en de kwekerij is niet toekomstbestendig, dus woningbouw zou een goede oplossing kunnen zijn.

Daarnaast wordt aangegeven dat het niet wenselijk is dat het nabijgelegen E-Pla nog verder uit kan breiden. Dat bedrijf ligt weliswaar niet in het maatwerkgebied, maar wel op korte afstand. Het bedrijf veroorzaakt geluidsoverlast en zorgt met name voor veel vrachtverkeer op het Oude Kerkpad.

### **Beantwoording**

Het bedrijf van indiener is bij het raadplegen van verschillende bronnen en bij het voeren van gesprekken met ondernemers in het gebied niet naar voren gekomen als actief glastuinbouwbedrijf. Ook is destijds niet gereageerd op het verzoek aan bedrijven om zich alsnog te melden voor een bedrijfsbezoek. Desondanks is de gemeente blij dat de indiener de moeite genomen heeft om op de visie te reageren. Inmiddels is ook bij dit bedrijf alsnog een bedrijfsbezoek afgelegd.

Het college is van mening dat de ontwikkeling van de maatwerkgebieden tot een gebied met niet-agrarische bedrijvigheid (waaronder ook stalling en opslag gerekend worden) geen gewenste ontwikkeling is. Een dergelijke ontwikkeling heeft een aanzienlijk effect op de fysieke leefomgeving, zowel wat betreft milieubelastende activiteiten door de bedrijfsactiviteiten zelf als door de verkeersstromen die de activiteiten veroorzaken. Daarbij mag aangenomen worden dat deze effecten bij niet-agrarische bedrijven groter zijn dan bij een agrarisch bedrijf (kwekerij) van gelijke omvang. Bij niet-agrarische bedrijven zal het gebruik in de regel intensiever zijn dan bij een (glas-)tuinbouwbedrijf.

Daarbij past de transformatie van (glas-)tuinbouwgebieden naar gebieden met voornamelijk niet-agrarische bedrijven niet in het provinciaal ruimtelijk beleid. Het is strijdig met de beleidskeuzes over bedrijventerreinen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

Herontwikkeling van de locatie ten behoeve woningbouw (met toepassing van Ruimte voor Ruimte) past wel binnen de strekking van de visie. Over de mogelijke concrete invulling van deze locatie worden in de visie geen uitspraken gedaan.

De vraag over eventuele uitbreiding van het bedrijf E-Pla is een vraag die geen plaats heeft in de visie maatwerkgebieden. Er zijn geen reacties van die strekking ingediend en het bedrijf zelf ligt ook niet in het maatwerkgebied.

#### **Conclusie voor vaststelling visie**

Geen aanpassing.

**Samenvatting inhoud**

Het project Papenhof is een voorgestelde woningbouwontwikkeling aan de noord-oostzijde van de kern Papenveer. Het project kent een nauwe samenhang met de herontwikkeling van een aansluitend gelegen kavel, waar op dit moment een installatiebedrijf gevestigd is.

Het plan Papenhof is voor een gedeelte gebaseerd op de inbreng van te slopen voormalige agrarische bedrijfsopstallen. Deze opstallen geven – op basis van de ruilvoet Ruimte voor Ruimte en de gebruikelijke omvang van compensatiewoningen – een bepaald maximaal bouwvolume. In plaats van dit volume te realiseren in de vorm van vrijstaande woningen in het hogere prijssegment wil de ontwikkelaar binnen dit volume meerdere kleinere woningen realiseren in de vorm van 14 seniorenwoningen.

Een ander gedeelte van de te ontwikkelen locatie valt binnen de voormalige provinciale bebouwingscontour uit 2003. Op basis van provinciaal beleid zouden deze gronden voor woningbouw in aanmerking komen. Ook voor dit gebied is een bebouwingsvolume berekend. Binnen dit volume wil de ontwikkelaar 24 starterswoningen en 2 extra seniorenwoningen realiseren. Daarnaast zou binnen de voormalige bebouwingscontour nog ruimte zijn voor de bouw van 3 vrijstaande woningen als afsluiting van de bestaande wijk Waterrijck.

Het plan is daarbij voorzien van een grotendeels autoluwe opzet met aan de buitenzijde een groene inpassing in de vorm van beplanting en natuurontwikkeling in combinatie met water en waterberging. Door de sanering van voormalige kassen en bedrijfsruimten voorziet het plan in een aanzienlijke afname van verharding en bebouwing en een toename van natuur en water. De bebouwing en verharding in het plangebied gaat van circa 20.469 m<sup>2</sup> (circa 51%) naar 53544 m<sup>2</sup> (circa 13.9%).

In het plan is verder veel aandacht voor doorzichten door het landschap (ook naar de Langerarse Plas), extra vaarsloten en de ontwikkeling van extra recreatieve plekken en ontwikkelingen zoals een wandelroute vanaf de Bloemenstraat.

Het beoogde woningbouwprogramma bestaat uit goedkope koopwoningen (de starterswoningen) en middeldure koopwoningen (seniorenwoningen). De drie vrijstaande woningen vallen in de categorie dure koopwoningen. Initiatiefnemers hebben aangegeven dat ontwikkeling past binnen de regels van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB), maar dat men enige vrijheid heeft genomen met de positie / locatie van de starterswoningen.

Op het naastgelegen perceel is momenteel een installatiebedrijf gevestigd, met aan de voorzijde van het perceel (Westkanaalweg) een reguliere woonbestemming. Het verzoek tot herontwikkeling van deze kavel – in samenhang met de rest van plan Papenhof – voorziet in het volgende: doortrekken van de woonbestemming over het achterste gedeelte van het perceel; inbestemmen van het gebouw van het installatiebedrijf en het toevoegen van twee Ruimte voor Ruimte woningen. Daarbij gaat het om één woning ter hoogte van de afronding van Waterrijck I en één woning aan de Paradijsweg. De woningen – inclusief de te herbouwen woning aan de Westkanaalweg – zouden daarbij onder meer voorzien moeten worden van een groen dak, eigen energieopwekking, waterbuffering en (bij de woning aan de Westkanaalweg) de mogelijkheid om een pré-mantelzorgwoning in de tuin te plaatsen.

In oktober 2023 hebben initiatiefnemers het plan Papenhof gepresenteerd aan de bewoners van de Bloemenstraat en van de wijk Waterrijck I. De plannen zijn hier volgens initiatiefnemers in overgrote meerderheid enthousiast ontvangen, waarbij ook waardering werd uitgesproken voor de keuze om te bouwen voor de doelgroepen (starters en senioren).

### Beantwoording

Het plan Papenhof is een particulier woningbouwinitiatief dat gedeeltelijk gebaseerd is op de Ruimte voor Ruimte regeling en gedeeltelijk op benutting van de voormalige provinciale bebouwingscontouren. Het plan voldoet daarmee dus niet aan de strikte toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling zoals opgenomen in de inspraakversie van de visie. Dit plan biedt een kans voor de bouw van goedkope en middeldure woningen in het gebied op een locatie die stedenbouwkundig een logische aanvulling is op de bestaande kern. Juist door de ligging aan de kern en de aanwezigheid van een voormalige streekplancontour ('rode contour') is hier sprake van een bijzondere situatie. Het is één van de zeer weinige plekken in het gebied die zich voor een dergelijke invulling leent en daarmee een kans voor het gebied.

Realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen op het perceel van het installatiebedrijf (op de voorgestelde locaties) is alleen een logische keuze als ook het overige gedeelte van het plan Papenhof tot ontwikkeling komt. Als dat niet het geval is, dan is daar op zijn minst voor één van de woningen sprake van een onlogische bouwlocatie achter het bestaande lint, wat onwenselijk zou zijn.

In andere inspraakreacties en in gesprekken in aanloop naar de inspraak zijn in positieve zin uitspraken gedaan met betrekking tot het plan Papenhof. Het college is zich er van bewust dat in deze planontwikkeling zeker nog knelpunten en belemmeringen op kunnen treden. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan geplande woningaantallen, regionale volkhuusvestingsafspraken (30% sociale huur) en beperkingen vanuit Schiphol. Deze omstandigheden vormen zeker een afbreukrisico. Niettemin wil het college het plan Papenhof in de visie benoemen als een ontwikkeling die passend is binnen de visie maatwerkgebieden.

### Conclusie voor vaststelling visie

Aanpassing van de visie, waarbij het Plan Papenhof expliciet benoemd wordt als een potentieel waardevolle (particuliere) ontwikkeling in het maatwerkgebied.

**Volgnummer**

16

**Indiener**

383705 Bram Rijdsijk Installatietechniek

### **Samenvatting inhoud**

Het installatiebedrijf is sinds 2001 gevestigd op de huidige locatie aan de Westkanaalweg. Het perceel heeft echter nog steeds een agrarische bestemming, graag ziet indiener deze aangepast naar een bedrijfsbestemming, met daarbij het doortrekken van de woonbestemming over de rest (achterzijde) van het perceel.

Deze ontwikkeling hangt samen (voor wat betreft de glassanering / woningbouw) met het plan Papenhof (inspraakreactie 15). Het voorziet daarbij in de bouw van twee woningen (op basis van glasrechten) nabij Waterrijck I en aan de Paradijsweg.

### **Beantwoording**

Toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling is opgenomen in de visie.

Realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen op de voorgestelde locaties is alleen een logische keuze als ook het overige gedeelte van het plan Papenhof tot ontwikkeling komt. Als dat niet het geval is, dan is daar op zijn minst voor één van de woningen sprake van een onlogische bouwlocatie achter het bestaande lint, wat onwenselijk zou zijn.

Voor legalisering van de bestaande bedrijfsfunctie wordt overwogen dat de inspraakreactie aanleiding is om het eerder ingenomen standpunt te heroverwegen. In dit eerdere standpunt werd legalisatie gelijkgesteld aan nieuwvestiging en daarmee ongewenst geacht. In heroverweging is het college van mening dat dit voor bedrijven die al langere tijd in het gebied aanwezig zijn en geen handavingshistorie hebben een te strikte benadering zou zijn.

### **Conclusie voor vaststelling visie**

De inspraakreactie is aanleiding voor een aanpassing van de tekst van de visie. In de visie wordt opgenomen dat niet-agrarische bedrijven die al langere tijd gevestigd zijn (zonder vergunning of aanduiding in het omgevingsplan) alsnog voor toelating / legalisering in aanmerking kunnen komen.

De invulling van de term 'langere tijd gevestigd' houdt in dat het bedrijf of de activiteit al minimaal 5 jaar (voorafgaand aan de vaststelling van de visie) bekend moet zijn. Daarbij mag er geen sprake zijn van een handavingshistorie, zoals wrakingsbrieven of (voor-)aankondigingen voor dwangsom of bestuursdwang.

**Samenvatting inhoud**

In de visie wordt de mogelijkheid gemist voor het bouwen van (nieuwe) agrarische bedrijfswoningen en/of het herbestemmen van bestaande gebouwen tot (agrarische) bedrijfswoningen. Ruimte voor ruimte wordt op dit moment genoemd als enige instrument voor de bouw van nieuwe woningen. De mogelijkheid van het bouwen van een nieuwe agrarische bedrijfswoning wordt daarbij niet genoemd. De situering van dergelijke woningen in het lint (bij nieuwbouw) wordt wel onderschreven.

Er wordt in de visie wel gesproken over functieomzetting van bestaande bedrijfswoningen, maar de omzetting van voormalige bedrijfswoningen wordt in het stuk gemist.

Met betrekking tot natuur wordt opgemerkt dat meer natuur slecht is voor kwekerijen. Meer natuur betekent meer ongedierte (kreeften, vliegen, muggen, trips, bladluis), dat schade aan de gewassen aan kan brengen. Dit geldt ook voor schimmels, virussen en onkruidzaad die over kunnen waaien. Een goed maabeleid zou zorgen voor minder onkruid en overlast.

**Beantwoording**

Uitgangspunt is dat de agrarische sector (en dan met name ook de tuinbouwsector) de ruimte moet krijgen die het nodig heeft in het gebied. Het toelaten van agrarische bedrijfswoningen is daar een onderdeel van. Aan nieuwe agrarische bedrijfswoningen worden strenge eisen gesteld met betrekking tot noodzaak in relatie tot de bedrijfsvoering. Een agrarische bedrijfswoning wordt alleen toegestaan indien de aanwezigheid van de bewoner op het bedrijf noodzakelijk is. Hierbij moet gedacht worden aan het direct in kunnen grijpen in/bij bedrijfsprocessen of het uitoefenen van toezicht als dat niet op een andere manier mogelijk is.

Vastgesteld is dat het huidige tijdelijk deel van het omgevingsplan geen mogelijkheid biedt voor de bouw van nieuwe agrarische bedrijfswoningen. Het aantal bedrijfswoningen is gemaximeerd op het aantal bestaande bedrijfswoningen per bestemmingsvlak. Als bestaande bedrijfswoning worden woningen aangemerkt die daadwerkelijk legaal aanwezig waren (of vergund waren) op het tijdstip van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan (het bestemmingsplan Glastuinbouw, vastgesteld 28 maart 2013).

Deze beperking past niet binnen de opvatting dat de tuinbouwsector de (planologische) ruimte moet krijgen om haar activiteiten voort te kunnen zetten. Een aanvulling van de visie is op dit punt gewenst.

Uit contacten met actieve kwekers is gebleken dat natuurontwikkelingen mogelijk bedreigingen en beperkingen op kunnen leveren voor de (glas-) tuinbouwsector. In de visie wordt al aangegeven dat een zorgvuldige afweging over welke natuur op welke plek wenselijk en aanvaardbaar is noodzakelijk is. Dit ook juist om negatieve effecten op de (glas-)tuinbouw te voorkomen.

Het volledig uitsluiten van iedere vorm van natuur(ontwikkeling) is echter niet gewenst, omdat naast de genoemde nadelen ook zeker positieve effecten op zullen treden. Natuur in het gebied draagt ook bij aan een positieve belevingswaarde door de bewoners en (recreatieve) gebruikers van het gebied.

#### **Conclusie voor vaststelling visie**

De visie wordt aangepast met betrekking tot de mogelijkheid van de bouw van nieuwe agrarische bedrijfswoningen. In de visie zal benoemd worden dat dit – onder de gebruikelijke randvoorwaarden – mogelijk moet zijn.

Op het gebied van natuur en natuurontwikkeling worden geen inhoudelijke aanpassingen aan de visie doorgevoerd.

**Volgnummer**

17

**Indiener**

383783

### **Samenvatting inhoud**

Een woning in het gebied is enige jaren geleden omgezet naar een plattelandswoning. Het omzetten naar een burgerwoning stuitte op bezwaren van de burens. Indiener wil graag alsnog medewerking aan het wijzigen van de bestemming van die woning naar burgerwoning.

### **Beantwoording**

De mogelijkheid voor het omzetten van (voormalige) agrarische bedrijfswoningen naar plattelandswoningen of naar burgerwoningen bestaat ook nu al binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De visie gaat daar geen wijzigingen in aanbrengen en een aanpassing of verdere verduidelijking van de visie is op dit punt dan ook niet noodzakelijk.

In de visie worden geen uitspraken gedaan over individuele gevallen of verzoeken. Om die reden zal hier dus ook geen uitspraak gedaan worden over de (on)wenselijkheid en/of (on)mogelijkheid van het wijzigen van de status van deze specifieke woning. De aangewezen weg om hierover een uitspraak te krijgen is het doen van een principeverzoek.

### **Conclusie voor vaststelling visie**

Geen aanpassingen.

**Volgnummer**

**18**

**Indiener**

**383937**

**Samenvatting inhoud**

Indiener is eigenaar van een perceel aan de Geerweg en wenst op dat perceel in de toekomst een aantal trekkershutten te realiseren. Indiener stelt vast dat zijn perceel niet valt binnen de begrenzingen van het maatwerkgebied. De wens om trekkershutten te realiseren valt dan ook niet binnen de invloedssfeer (en eventuele voorwaarden of beperkingen) van de visie maatwerkgebieden hierover.

**Beantwoording**

De constatering dat het betreffende perceel / de betreffende locatie niet valt in de begrenzing van het maatwerkgebied is correct. Hieruit volgt logischerwijs dat hetgeen omschreven is voor de maatwerkgebieden voor deze locatie niet relevant is. De wenselijkheid en aanvaardbaarheid van trekkershutten op de gevraagde locatie zal dus zelfstandig beoordeeld moeten worden en niet aan de hand van de inhoud van deze visie.

**Conclusie voor vaststelling visie**

Geen aanpassingen.

**Volgnummer**

**19**

**Indiener**

**383965**

### **Samenvatting inhoud**

Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan suggereert dat er sprake is van een glastuinbouwgebied, maar dat de werkelijkheid in het gebied anders is. Er zijn nog een aantal tuinbouwbedrijven actief, maar het grootste deel van de gronden is hiervoor niet meer in gebruik. Verschillende soorten niet-agrarische bedrijven rukken op in het gebied en de Westkanaalweg is hoofdzakelijk een woonlint.

Het gebied is niet aantrekkelijk voor startende of uitbreidende glastuinbouwbedrijven. Dit is de laatste 10 jaar ook al niet meer gebeurd. Omdat de bestemming niet meer aansluit bij het feitelijk gebruik, zou de Ruimte voor Ruimte regeling van toepassing moeten zijn. Hiermee wordt verpaupering van het gebied tegen gegaan. Indiener heeft zelf ook opstallen die hij voor deze regeling in zou willen zetten.

Daarnaast zou de bestemming van een deel van zijn eigendommen omgezet moeten worden van agrarisch naar erf bij de woning, met de mogelijkheid om hier tiny houses neer te zetten. Hiermee zou de woningmarkt (nu geen sociale woningbouw, onbalans in de koopmarkt) meer kansen bieden voor starters.

### **Beantwoording**

De stelling dat er geen sprake meer is van een glastuinbouwgebied, maar van een gebied met vooral woningen en niet-agrarische bedrijven, waar nog een aantal tuinbouwbedrijven actief is, doet naar het oordeel van het college geen recht aan dit gebied. Het klopt dat nieuwe functies (waaronder wonen) inderdaad steeds meer in het gebied aanwezig raken. Desondanks heeft de (glas-)tuinbouw nog steeds een prominente positie in het gebied, zowel van oudsher als met de meer dan 20 kwekerijbedrijven die nu nog in het gebied actief zijn.

Juist ook met als doel om verpaupering van het gebied (door het verdwijnen van tuinbouwbedrijven en leegstand van kassen en schuren) te voorkomen, is in de visie het instrument van Ruimte voor Ruimte benoemd.

In de visie worden geen uitspraken gedaan over individuele gevallen of verzoeken. Om die reden zal hier dus ook geen uitspraak gedaan worden over de (on)wenselijkheid en/of (on)mogelijkheid om aan een deel van het erf van de woning van indiener een woonfunctie (erf) toe te kennen, in plaats van agrarisch. De aangewezen weg om hierover een uitspraak te krijgen is het doen van een principeverzoek.

De term 'tiny houses' zegt iets over het karakter en de omvang van de bebouwing, maar uiteindelijk gaat het hier om reguliere woningen. In dat opzicht zijn ook de beperkingen en randvoorwaarden van toepassing die ook elders in het gebied voor reguliere woningen gelden. Behoudens bijzondere omstandigheden (bouwen aan de bestaande kern, benutting van 'rode contour') is Ruimte voor Ruimte de aangewezen methode voor het toevoegen van woningen. In de visie wordt hierover expliciet aangegeven dat ook bij Ruimte voor Ruimte woningen het bouwen achter het lint ruimtelijk niet gewenst is. De argumenten dat er sprake is van een gespannen woningmarkt en dat er ruimte beschikbaar is op het perceel zijn onvoldoende onderscheidend om het initiatief een plaats te geven in de visie.

**Conclusie voor vaststelling visie**

Geen aanpassingen.

**Volgnummer**

**20**

**Indiener**

**383983 – Van der Hoorn Vastgoed**

### **Samenvatting inhoud**

Indiener vindt het van groot belang dat tuinbouwbedrijven die in het maatwerkgebied gevestigd zijn geen hinder ondervinden van nieuwe activiteiten in het gebied.

De gemeente moet geen beperkingen opleggen met betrekking tot de teeltkeuzes van bedrijven. Men moet zelf de vrijheid hebben om te bepalen welke gewassen men teelt. Dit bevordert flexibiliteit en innovatie binnen de sector.

Zonnepanelen zouden in het gebied onbeperkt toegestaan moeten worden, mits de infrastructuur en het eigen gebruik dit toelaten. Bedrijven moeten daarbij niet beperkt worden in de aantallen panelen die zij mogen installeren. Dit zouden ook warmtepanelen of PVT (gecombineerd fotovoltaïsch en thermisch) panelen moeten kunnen zijn.

Bedrijven in het gebied moeten bereikbaar blijven voor vrachtverkeer. Dit is essentieel voor de aan- en afvoer van producten en materialen in de dagelijkse operaties en bedrijfscontinuïteit.

Daarnaast wordt er voor gepleit dat er ruimte blijft voor veranderingen en uitbreidingen van niet-agrarische activiteiten in milieucategorie 1 en 2. Deze bedrijven moeten worden toegestaan. Deze flexibiliteit zal bijdragen aan een dynamische en veerkrachtige economie.

### **Beantwoording**

Het uitgangspunt dat tuinbouwbedrijven hun bedrijfsvoering voort moeten kunnen zetten wordt onderschreven en is ook in de visie opgenomen. Bij het overwegen van het toelaten van andere functies wordt rekening gehouden met de aanwezige tuinbouw.

Het geldende omgevingsplan en de visie maatwerkgebieden leggen geen beperkingen op aan de teeltkeuzes van bedrijven. Dat neemt natuurlijk niet weg dat er beperkingen kunnen bestaan als gevolg van bijvoorbeeld milieuregelgeving, maar ook vanwege praktische beperkingen zoals verkaveling of (grond-)waterstand.

Het huidige omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) biedt al de mogelijkheid om zonnepanelen, warmtepanelen of PVT panelen te plaatsen als onderdeel van de eigen agrarische bedrijfsvoering. De bouwregels van het omgevingsplan (waar mag gebouwd worden en hoe groot), moeten daarbij wel in acht genomen worden. In de visie wordt ook aangegeven dat deze mogelijkheden bestaan en dat daar geen intentie is om die bouwregels te gaan beperken. Zoals in de visie ook gesteld wordt hierbij (nogmaals) opgemerkt dat het hierbij gaat om de opwekking van energie voor het gebruik in de eigen, agrarische bedrijfsvoering en niet om energieopwekking voor derden

Het verkeer in de maatwerkgebieden is een punt van aandacht, met name waar het gaat om (doorgaand) vrachtverkeer over de Oost- en Westkanaalweg. Bestuurlijk bestaat de wens om de hoeveelheid doorgaand vrachtverkeer verregaand terug te brengen om hiermee de verkeersveiligheid te vergroten. Dat neemt echter niet weg dat de bedrijven die in het gebied gevestigd zijn bereikbaar moeten blijven voor vrachtverkeer. Dat wordt ook door het college onderschreven.

Het college is van mening dat de ontwikkeling van de maatwerkgebieden tot een gebied met niet-agrarische bedrijvigheid (waaronder ook stalling en opslag gerekend worden) geen gewenste ontwikkeling is. Een dergelijke ontwikkeling heeft een aanzienlijk effect op de fysieke leefomgeving, zowel wat betreft milieubelastende activiteiten door de bedrijfsactiviteiten zelf als door de verkeersstromen die de activiteiten veroorzaken. Daarbij mag aangenomen worden dat deze effecten bij niet-agrarische bedrijven groter zijn dan bij een agrarisch bedrijf (kwekerij) van gelijke omvang. Bij niet-agrarische bedrijven zal het gebruik in de regel intensiever zijn dan bij een (glas-)tuinbouwbedrijf.

Daarbij past de transformatie van (glas-)tuinbouwgebieden naar gebieden met voornamelijk niet-agrarische bedrijven niet in het provinciaal ruimtelijk beleid. Het is strijdig met de beleidskeuzes over bedrijventerreinen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

#### **Conclusie voor vaststelling visie**

Op het gebied van warmte / PVT panelen zal de tekst verduidelijkt worden. Voor het overige geeft de inspraakreactie geen aanleiding tot aanpassingen.

**Volgnummer**

**21**

**Indiener**

**384053 – Garden ID**

### **Samenvatting inhoud**

In 2015 is voor onbepaalde tijd vergunning verleend voor de bouw van het bedrijfspand en het gebruik van het omliggende terrein voor het bedrijf Garden ID. Dit bedrijf volgt de trends en bewegingen in de markt en de (bouw-)mogelijkheden in het gebied zijn dan ook van groot belang voor de continuïteit van het bedrijf. In de visie is aangegeven dat vergunningen die zijn verleend voor onbepaalde tijd op termijn zullen worden opgenomen in het omgevingsplan. Dat geldt dus ook voor de vergunning voor Garden ID. In de visie staat daarnaast beschreven dat in het omgevingsplan 'eventueel' uitbreidingsmogelijkheden worden opgenomen. Dit geeft op voorhand al theoretische beperkingen voor de uitbreiding van bedrijfsgebouwen.

In het huidige plan is de functie 'hovenier' opgenomen. Dit is volgens de plansystematiek een agrarisch aanverwant bedrijf, reden waarom het huidige bedrijf als passend werd gezien binnen het bestemmingsplan Glastuinbouw.

In de visie zou een antwoord gegeven moeten worden op de vraag hoe ruimte kan worden ingevuld die ontstaat door beëindiging van agrarische bedrijven in het gebied. Naar mening van de indiener is een hoveniersbedrijf daarvoor een logische invulling. Het ligt daarbij in de lijn dat dan niet alleen (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden in de regels worden opgenomen, maar vooral juist ook bouwregels die vergelijkbaar zijn met de huidige bouwregels voor agrarische bedrijven. Dit kan bijvoorbeeld worden opgenomen in de vorm van een bouwvlak met een bebouwingspercentage en een maximale goot- en bouwhoogte.

Indiener geeft aan dat duidelijk is dat het hier gaat om het opstellen van een visie en niet om de specifieke invulling van het toekomstig omgevingsplan. Voor dat laatste moeten echter in de visie wel de juiste uitgangspunten zijn opgenomen. Om die reden wordt dan ook verzocht om een hoveniersbedrijf specifiek te benoemen en daarmee een basis te leggen voor een rol als een volwaardig en passend bedrijf binnen het gebied.

### **Beantwoording**

In de visie is aangegeven dat bestaande rechten (zoals verleende vergunningen) gerespecteerd zullen worden. Vergunningen die in afwijking zijn verleend van het toenmalige kader (bestemmingsplan) zullen op enig moment verwerkt moeten worden in het Omgevingsplan. Zoals ook elders bij de beantwoording van de inspraakreacties is aangegeven, is het beleid met betrekking tot niet-agrarische bedrijven in de maatwerkgebieden terughoudend, omdat zij in potentie veel invloed kunnen hebben op de leefomgeving.

Voor bedrijven houdt dat dus in dat op enig moment de grenzen aan de groeimogelijkheden (voor gebruikt oppervlak en voor bebouwing) bereikt worden. Deze situatie is niet anders dan voor agrarische bedrijven of voor woningen. Op het moment dat de groeimogelijkheden maximaal benut zijn, zal vestiging op een andere locatie in overweging genomen moeten worden.

Of uitbreidingswensen in een specifiek geval ingewilligd kunnen worden zal afhankelijk zijn van de concrete feiten en omstandigheden van het geval. Er bestaat in ieder geval geen recht op een terugkerend / periodiek recht op uitbreiding van terrein of bebouwing. Aan een dergelijk verzoek zullen specifieke en zwaarwegende argumenten ten grondslag anders dan een louter bedrijfseconomisch perspectief.

#### **Conclusie voor vaststelling visie**

Geen aanpassingen.

**Volgnummer**

**22**

**Indiener**

**384081**

### **Samenvatting inhoud**

Indiener is eigenaar van een woonhuis met glasopstanden in het maatwerkgebied. In de periode 1998 tot en met 2020 zijn diverse opstallen (zoals tuinbouwkassen) aangekocht. Tot 2017 zijn de kassen verhuurd als tuinbouwkas; inmiddels zijn de kassen grotendeels gesloopt. Er zijn glasrechten verkocht in het kader van Ruimte voor Ruimte en momenteel zijn nog enkele leegstaande kasgedeeltes, schuren en grasland aanwezig. Er hebben zich geen nieuwe tuinders / huurders voor de gronden of kassen gemeld.

Indiener kan zich niet vinden in de stelling dat er in het gebied geen ruimte is voor (nieuwe) niet-agrarische bedrijven. Op de bedrijfslocatie van de indiener en in de directe omgeving zijn een aantal bedrijven aanwezig die graag zouden willen veranderen (van bedrijfsvoering). In de ruimtelijke visie van de Greenport Aalsmeer (2015-2025) is het gebied benoemd als categorie 4 gebied met verouderd glas en veel kwekers zonder opvolging. Daarin wordt beschreven dat gezocht moet worden naar een combinatie met andere functies en dat goede bedrijven daarbij niet tegengehouden moeten worden.

Die opvatting dateert uit 2015, waarbij nog geen rekening gehouden is met de huidige omstandigheden zoals energietransitie, aangescherpte milieuwetgeving en energietarieven. Deze omstandigheden maken het onmogelijk om nieuwe ondernemers (huurders) te vinden die willen investeren in de tuinbouw. Daarbij speelt mee dat het onmogelijk is om werknemers te vinden voor deze sector, waardoor men aangewezen is op arbeidsmigranten. De huisvesting hiervan zorgt echter voor veel problemen.

Door als deze omstandigheden is er voor bestaande tuinders geen sprake van bedrijfsopvolging, waardoor zij straks met leegstand te maken hebben. Hierdoor zullen bestaande schuren en kassen in verval raken, wat een kapitaalvernietiging en een troosteloze aanblik van het gebied tot gevolg zal hebben.

Indiener is van mening dat er in het gebied ruimte moet komen voor tuinbouw gerelateerde activiteiten en kleinschalige recreatieve activiteiten, zoals: tuinbouw-leveranciers, transportbedrijven voor de tuinbouwsector, dienstverlening en klein onderhoud, hoveniers en boomverzorgers, stalling van caravans en boten en voor campervelden.

Een aantal van dit soort bedrijven is al legaal in het gebied gevestigd. Daarnaast worden een aantal van dit soort activiteiten gedoogd, waarbij het er soms op lijkt dat sommig gebruik met een voorkeursbehandeling alsnog gelegaliseerd wordt. Door ruimte te geven voor deze herbestemming zullen deze 'misstanden' tot het verleden behoren.

### **Beantwoording**

Het college is van mening dat de ontwikkeling van de maatwerkgebieden tot een gebied met niet-agrarische bedrijvigheid (waaronder ook stalling en opslag gerekend worden) geen gewenste ontwikkeling is. Een dergelijke ontwikkeling heeft een aanzienlijk effect op de fysieke leefomgeving, zowel wat betreft milieubelastende

activiteiten door de bedrijfsactiviteiten zelf als door de verkeersstromen die de activiteiten veroorzaken. Daarbij mag aangenomen worden dat deze effecten bij niet-agrarische bedrijven groter zijn dan bij een agrarisch bedrijf (kwekerij) van gelijke omvang. Bij niet-agrarische bedrijven zal het gebruik in de regel intensiever zijn dan bij een (glas-)tuinbouwbedrijf.

Daarbij past de transformatie van (glas-)tuinbouwgebieden naar gebieden met voornamelijk niet-agrarische bedrijven niet in het provinciaal ruimtelijk beleid. Het is strijdig met de beleidskeuzes over bedrijventerreinen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

De omstandigheid dat gronden en opstallen in verval kunnen raken, is een verantwoordelijkheid die ligt bij de eigenaar. Er ligt geen verplichting bij de gemeente om in dergelijke gevallen afwijkend gebruik – dat om andere redenen niet wenselijk is – toe te moeten staan om dat verval tegen te gaan. Als instrument voor het tegengaan van verval is in de visie juist het instrument Ruimte voor Ruimte opgenomen. Hiermee kan bebouwing die in verval dreigt te raken gesaneerd worden.

Voor legalisering van de bestaande bedrijfsfunctie wordt overwogen dat de inspraakreactie aanleiding is om het eerder ingenomen standpunt te heroverwegen. In dit eerdere standpunt werd legalisatie gelijkgesteld aan nieuwvestiging en daarmee ongewenst geacht. In heroverweging is het college van mening dat dit voor bedrijven die al langere tijd in het gebied aanwezig zijn en geen handhavingshistorie hebben een te strikte benadering zou zijn.

#### **Conclusie voor vaststelling visie**

De inspraakreactie is aanleiding voor een aanpassing van de tekst van de visie. In de visie wordt opgenomen dat niet-agrarische bedrijven die al langere tijd gevestigd zijn (zonder vergunning of aanduiding in het omgevingsplan) alsnog voor toelating / legalisering in aanmerking kunnen komen.

De invulling van de term 'langere tijd gevestigd' houdt in dat het bedrijf of de activiteit al minimaal 5 jaar (voorafgaand aan de vaststelling van de visie) bekend moet zijn. Daarbij mag er geen sprake zijn van een handhavingshistorie, zoals wrakingsbrieven of (voor-)aankondigingen voor dwangsom of bestuursdwang.

**Samenvatting inhoud**

Indiener (en voorgangers) voeren sinds 1930 op de bedrijfslocatie een bloemenkwekerij. In het verleden werden tulpen, anjers, rozen en lelies geteeld. De laatste 35 jaar heeft men zich gespecialiseerd in de teelt van alstroemeria en het bedrijf heeft daarmee een gevestigde naam in de sector gemaakt. In de loop van de jaren is het bedrijf uitgebreid door aankoop van naastgelegen percelen en demping van de tussenliggende sloten. Hierdoor is een groot (breed) bedrijfsperceel ontstaan.

Indiener kan zich niet vinden in de visie zoals die nu is gepresenteerd. De visie biedt geen mogelijkheden waarmee een ondernemer (op alternatieve wijze) zijn brood kan verdienen.

- Recreatiewoningen zijn alleen kleinschalig of als onderdeel van de woning (bed & breakfast) toegelaten. Dit is geen oplossing voor het gebruiken van de bedrijfsopstallen die er nu al staan.
- Huizen mogen alleen gebouwd worden in het lint en met een maximum van 3 woningen. Dit terwijl er een aanzienlijke woningbouwopgave ligt. Aan de Oostkanaalweg is voldoende ruimte voor woningen in een groene en gezonde leefomgeving.
- Het vol leggen van een dak (1.5 hectare) met zonnepanelen stuit op juridische beperkingen. Hierdoor moeten er agrarische gronden worden opgeofferd voor aparte zonnevelden.
- Overstap naar een andere soort bedrijvigheid is binnen de visie niet mogelijk, terwijl er al meerdere van dit soort bedrijven (legaal en illegaal) in het gebied gevestigd zijn.

De gepresenteerde visie heeft eigenlijk alleen maar mogelijkheden voor de tuinbouw. Het bedrijf van indiener is (onder meer vanwege de lengte-breedte verhouding) niet optimaal voor de tuinbouw, het bedrijf is klein en verouderd en vraagt een hoge investering om te kunnen moderniseren.

Tot 2018 is er aanzienlijk geïnvesteerd in het bedrijf ten behoeve van de teelt in onder meer belichting, WKK's, klimaatcomputers CO<sub>2</sub> voorzieningen, schermen, etc. Hierdoor is het energieverbruik aanzienlijk gestegen, waardoor het bij de huidige tarieven niet meer haalbaar is om deze kosten te dragen. Aanvullende problemen zijn de aangescherpte milieuregels, de kleinschalige percelen en het vinden van werknemers. Dit maakt dat er geen investeerders (huurders) meer te vinden zijn. Dit zal uiteindelijk leegstand, verval en kapitaalvernietiging tot gevolg hebben.

In het verlengde van de omgevingsvisie Nieuwkoop wordt gepleit voor het toelaten van andere bedrijvigheid, zoals:

- Recreatiewoningen in het groen (met sanitair)
- Caravan- en botenstalling
- Kleinschalige camping
- Tuinbouw gerelateerde bedrijvigheid

- Woningbouw (niet in het lint).
- Met deze ontwikkelingen kan het Groene Hart als een recreatieve omgeving op de kaart gezet worden en is er ruimte voor zowel bedrijven als voor groen en wordt beantwoord aan de doelstellingen uit de omgevingsvisie: gelukkige mensen, sterke dorpen en een groene toekomst.

Tenslotte wordt nog aangegeven dat er in het gebied meerdere andersoortige bedrijven aanwezig zijn, zowel legaal als illegaal. Illegale bedrijven worden daarbij gedoogd en krijgen een voorkeursbehandeling. Ondernemers die de legale weg bewandelen worden echter tegengewerkt.

### Beantwoording

Het doel van de visie maatwerkgebieden is niet het voorzien in een alternatieve bedrijfsvoering of het bieden van een nieuw verdienmodel. De visie geeft aan welke ontwikkelingen binnen het gebied ruimtelijk aanvaardbaar zijn en onder welke voorwaarden. In het verlengde daarvan is het ook geen taak of verplichting van de gemeente om mogelijkheden te ontwikkelen of toe te staan voor hergebruik (voor een andere functie) van bestaande bebouwing.

Het college is zich er van bewust dat de vraag naar woningen ook in dit gebied groot is. Dat maakt echter niet dat het gebied daarmee geschikt is om volledig in deze vraag te voldoen. Los van de omstandigheid dat woningbouw om juridische redenen zeker niet overal mogelijk is, is dit in een aantal gevallen ook ruimtelijk niet gewenst, zoals ook in de visie aangegeven en onderbouwd.

De inspraakreactie met betrekking tot zonnepanelen kan het college niet goed duiden. Het huidige ruimtelijk plan biedt mogelijkheden voor het realiseren van zonnepanelen als dit onderdeel is van het agrarisch bedrijf. De opgewekte energie moet dus ook gebruikt worden in en voor het agrarische bedrijf. Wat daarbij niet mogelijk is, is een bedrijfsvoering die uitsluitend gericht is op energieproductie. In dat geval is er immers geen sprake meer van een agrarische bedrijfsvoering.

Daar waar het gaat om nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid is het college van mening dat de ontwikkeling van de maatwerkgebieden tot een gebied met niet-agrarische bedrijvigheid (waaronder ook stalling en opslag gerekend worden) geen gewenste ontwikkeling is. Een dergelijke ontwikkeling heeft een aanzienlijk effect op de fysieke leefomgeving, zowel wat betreft milieubelastende activiteiten door de bedrijfsactiviteiten zelf als door de verkeersstromen die de activiteiten veroorzaken. Daarbij mag aangenomen worden dat deze effecten bij niet-agrarische bedrijven groter zijn dan bij een agrarisch bedrijf (kwekerij) van gelijke omvang. Bij niet-agrarische bedrijven zal het gebruik in de regel intensiever zijn dan bij een (glas-)tuinbouwbedrijf.

Daarbij past de transformatie van (glas-)tuinbouwgebieden naar gebieden met voornamelijk niet-agrarische bedrijven niet in het provinciaal ruimtelijk beleid. Het is strijdig met de beleidskeuzes over bedrijventerreinen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

Voor zover het gaat om de ontwikkeling van nieuwe recreatieve functies stelt het college vast dat hier beperkingen aan zijn. Enerzijds komen deze voort uit provinciaal beleid, dat geen nieuwe recreatiewoningen toelaat. Anderzijds wil het college dat de mogelijkheden die er zijn zorgvuldig afstemmen op de schaalgrootte van het gebied. Om die reden is in de visie juist gekozen voor recreatieve ontwikkelmogelijkheden met een beperkte impact op de omgeving.

Voor legalisering van de bestaande bedrijfsfunctie wordt overwogen dat de inspraakreactie aanleiding is om het eerder ingenomen standpunt te heroverwegen. In dit eerdere standpunt werd legalisatie gelijkgesteld aan nieuwvestiging en daarmee ongewenst geacht. In heroverweging is het college van mening dat dit voor bedrijven die al langere tijd in het gebied aanwezig zijn en geen handhavingshistorie hebben een te strikte benadering zou zijn.

#### **Conclusie voor vaststelling visie**

De inspraakreactie is aanleiding voor een aanpassing van de tekst van de visie. In de visie wordt opgenomen dat niet-agrarische bedrijven die al langere tijd gevestigd zijn (zonder vergunning of aanduiding in het omgevingsplan) alsnog voor toelating / legalisering in aanmerking kunnen komen.

De invulling van de term 'langere tijd gevestigd' houdt in dat het bedrijf of de activiteit al minimaal 5 jaar (voorafgaand aan de vaststelling van de visie) bekend moet zijn. Daarbij mag er geen sprake zijn van een handhavingshistorie, zoals wrakingsbrieven of (voor-)aankondigingen voor dwangsom of bestuursdwang.

**Volgnummer**

**24**

**Indiener**

**384311**

### **Samenvatting inhoud**

Deze reactie heeft met name betrekking op het maatwerkgebied aan de noordzijde van Papenveer. Ruim 21 jaar geleden is als uitbreiding van Papenveer de wijk Waterrijck gerealiseerd. De verwachting was daarbij dat in aansluiting daarop op korte termijn Waterrijck II gebouwd zou worden. Deze woningen zouden moeten komen op de plek waar nu plan Papenhof geprojecteerd is.

In de omgeving van dat plan zijn geen levensvatbare tuinbouwbedrijven meer aanwezig en het is in de toekomst ook niet te verwachten dat er nieuwe tuinbouwactiviteiten zullen komen. Onder andere in verband met versnippering van het gebied is dat economisch onhaalbaar.

De kans is nu om een verpauperd kassencomplex te vervangen door 24 starterswoningen en 16 seniorenwoningen met een gezamenlijke ruimte. De behoefte aan deze woningen is groot en de eigenaren van het gebied kunnen op korte termijn beginnen met de realisatie. De gemeente blijft achter bij de doelstellingen van de regionale woondeal (1910 nieuwe woningen). Er wordt daarom opgeroepen om niet langer te wachten met dit plan dat gezien wordt als een verrijking voor Papenveer en omgeving.

### **Beantwoording**

Deze reactie gaat niet in op de inhoud van de visie maatwerkgebieden, maar is een steunbetuiging aan het plan Papenhof (dat op zichzelf als inspraakreactie is ingediend). Voor een inhoudelijk standpunt ten aanzien van het plan Papenhof wordt verwezen naar inspraakreactie 383694 (volgnummer 15).

### **Conclusie voor vaststelling visie**

De aanpassingen zijn beschreven bij de inspraakreactie 383694 (volgnummer 15). Het plan Papenhof zal expliciet benoemd worden als een potentieel waardevolle (particuliere) ontwikkeling in het maatwerkgebied.

**Samenvatting inhoud**

Er wordt waardering uitgesproken voor de gestructureerde aanpak en de overzichtelijke uitwerking van de visie. Indiener hoopt met een kritische blik bij te dragen aan de verbetering van de visie.

Voor de invulling van voormalige (glas-)tuinbouwpercelen zijn volgens de visie op dit moment maar vier mogelijkheden beschikbaar:

- Maximaal 3 camperplaatsen per woning
- Zonnepanelen voor energieopwekking en -uitwisseling. Wellicht in de toekomst commerciële opwekking en levering van energie
- Nieuwe natuur
- Agrarisch gebruik (ongewijzigd ten opzicht van huidige situatie)

Door de beperkte opties is er een grote kans dat er formeel geen veranderingen plaatsvinden, maar dat burgereigenaren van agrarische percelen vullen deze naar eigen wens en inzicht in op een manier die niet overeenkomt met de agrarische bestemming. Voorbeelden zijn boomgaarden, paardenbakken, moestuinen, schuren, kleine vakantie/recreatie-huisjes, grote bomen stallen van materieel, opslag van materiaal. Door een gebrek aan actieve handhaving zal de inrichting / structuur die hierdoor ontstaat moeilijk terug te draaien zijn. Dit kan conflicten geven met naastgelegen agrarische bedrijven vanwege schaduwwerking en overvliegende zaden, wat uit kan monden in handhavingsverzoeken en burencollicten.

Indiener stelt vast dat de ruimtelijke omgeving nooit 100% te reguleren zal zijn, maar dat de balans tussen het doen van een vergunningaanvraag en het handelen zonder vergunning steeds meer naar de ongewenste kant wegzakt.

In de visie wordt terughoudend omgegaan met nieuwe functies en nadrukkelijk gekeken naar de bestaande belangen van de (tuinbouw) sector in het gebied. Dit schept vertrouwen voor de continuïteit van het bedrijf, maar gevraagd wordt om nog eens creatief te kijken naar de visie, waardoor mogelijk minder opties worden uitgesloten.

Enkele overwegingen door de indiener van de reactie:

- a. Het is begrijpelijk dat vanwege spuiten, schaduwwerking en overvliegen van zaden een bepaalde afstand nodig is maar dat wil niet zeggen dat er ook direct niets meer mogelijk is.
- b. Een kleine (natuur)camping met groene invulling in de vorm van bomen struiken en water is wel mogelijk als er voldoende afstand is tot naburige kassen en/of teeltgrond. Zo'n afstand kan gecreëerd worden door het graven van water wat zorgt voor extra waterberging en natuur.
- c. Een groot agrarisch perceel achter aan woning kan direct achter de woning voor een relatief klein deel bestemd worden als tuin en verder als natuur. Ook hier kan middels te graven water meer afstand gecreëerd worden die bijdraagt aan waterberging en natuur.
- d. In de zelfde lijn valt te denken aan dagrecreatie (iets waar in de visie niet over gesproken wordt).
- e. Speeltuin met waterspeelplaats, klein strandje en kleinschalige mogelijkheid om overdag iets te drinken en te eten;

- f. Misschien is een visvijver een idee;
- g. Wellicht zijn er ook percelen geschikt voor sport;
- h. Moestuinen gestructureerd en professioneel begeleid;
- i. Uiteraard zullen op bepaalde plaatsen gezonde bedrijven gelukkig nog tientallen jaren blijven bestaan maar op andere plaatsen zullen wellicht “vlekken” ontstaan zonder agrarische bedrijfsvoering. Op die plaatsen is een invulling met natuur naar mijn mening mogelijk doordat de afstand tot naburige agrarische bedrijven vanzelf al groter is. Wellicht kan in de zelfde richting gedacht worden als aan de natte kant paradijsweg waarbij clustering van natuur en groen zelfs leidt tot openbaar groen.

Aan de hand van bovenstaande gedachten wil de indiener voorstellen de volgende invullingen te behouden in de visie zodat de mogelijkheid blijft bestaan om die op een verantwoorde manier op te nemen in het omgevingsplan:

- i. (Natuur)camping;
- ii. (Dag)recreatie;
- iii. Natuur;
- iv. Sport;
- v. Speeltuin;
- vi. Etc...

Indiener reageert daarnaast specifiek op de volgende locaties / ontwikkelingen:

*Terrein nabij de Ter Aarse IJclub:*

Deze gronden/bestemmingen vallen geheel of gedeeltelijk binnen de maatwerkgebieden, maar er wordt echter niets over vermeld. Het lijkt indiener verstandig minimaal te benoemen dat deze bestemming in het maatwerkgebied mogelijk moeten blijven en waar gewenst uitgebreid of toegevoegd kunnen worden.

*Woningbouw ten noordoosten van Papenveer*

Indiener is in de veronderstelling dat er plannen zijn om hier woningen te bouwen. Echter als de visie gevolgd wordt zijn er alleen woningen mogelijk middels Ruimte voor Ruimte en maximaal 3 tot 5 woningen per project.

*Uitbreiding Leidsche Vaart (noordoostzijde).*

Indiener is in de veronderstelling dat er in de toekomst plannen zijn voor de uitbreiding van industrieterrein / bedrijfsbestemming ten Noordoosten van Leidse Vaart. Echter als de visie gevolgd wordt is dat niet mogelijk. Daarin staat namelijk dat er geen mogelijkheden zijn voor nieuwvestiging van niet agrarische bedrijvigheid.

## Beantwoording

De constructieve wijze waarop door de indiener wordt meegedacht bij het opstellen van de visie wordt gewaardeerd.

De vaststelling dat de mogelijkheden voor vrijkomende (voorheen agrarisch gebruikte) percelen beperkt zijn wordt gedeeld, maar gelijktijdig stelt het college vast dat hiervoor ook geen eenvoudige oplossing beschikbaar is. De vrijkomende gronden juridisch betrekken bij de woning geeft de ruimte voor – vaak ongewenste – vergunningvrije bouw mogelijkheden in het gebied, evenals inrichting met ongewenste beplanting.

Voor een ontwikkeling met bijvoorbeeld natuur en/of water zouden in concrete gevallen kansen kunnen liggen, maar veel zal daarbij afhankelijk zijn van de concrete inrichting en hoe dit zich verhoudt tot de omgeving. Met name bij smalle percelen in de nabijheid van actieve kwekerijen zal het niet altijd mogelijk zijn om voldoende afstand in acht te nemen om overwaaiende zaden of schaduwwerking te voorkomen.

Voor enkele van de geopperde mogelijkheden die meer gericht zijn op recreatie en ontspanning kunnen op specifieke locaties mogelijkheden liggen. En hoewel die kansen zeker onderzocht moeten worden zodra deze zich voordoen, is het op gebiedsniveau geen universele oplossing voor vrijkomende voormalige agrarische bedrijfsgronden.

Het antwoord op veel vragen over de toekomstige invulling zal ook afhangen van hoe factoren in het gebied zich in de toekomst gaan ontwikkelen, waarbij veel van die factoren ook op elkaar ingrijpen. Hoe gaat de tuinbouw zich als sector in dit gebied ontwikkelen, zal in dit gebied (de vraag naar) energielandschappen ontstaan, wat zijn de gevolgen van de wateropgave (zoals kaderrichtlijn water). Al deze omstandigheden maken dat er op het aangedragen probleem nu geen eenduidig antwoord gegeven kan worden anders dan de beperkte opties die al genoemd zijn.

#### *Met betrekking tot terrein Ter Aarse IJclub*

Een deel van het terrein van de Ter Aarse IJclub valt inderdaad binnen de begrenzing van het maatwerkgebied. Het gaat daarbij concreet om de locatie van het (nieuwe) clubgebouw en het parkeerterrein. De ijsbaan / camping zelf valt niet binnen het maatwerkgebied. Voor de genoemde delen die binnen het maatwerkgebied vallen zijn geen ontwikkelingen voorzien of gevraagd in het kader van deze visie. Bestaande planologische rechten blijven behouden en ongewijzigd.

#### *Met betrekking tot woningbouw ten noordoosten van Papenveer*

Indiener zal hier doelen op het plan Papenhof, waarover ook meerdere inspraakreacties zijn ingediend. Dat initiatief past inderdaad niet binnen de reguliere Ruimte voor Ruimte regeling die maximaal 3 tot 5 woningen toestaat. Voor dit plan en deze locatie zijn zeer specifieke omstandigheden van toepassing, die maken dat het college het gewenst vindt om dit plan zal expliciet in de visie te benoemen als een ontwikkeling die past in de visie. De omstandigheden die daarbij in overweging zijn genomen zijn onder meer de ligging direct aansluitend aan de kern, de benutting van voormalige 'rode contour' uit het Streekplan en de potentie voor een bereikbaar / betaalbaar woningbouwprogramma.

#### *Met betrekking tot uitbreiding Leidsche Vaart (noordoostzijde)*

Bij het college zijn geen uitbreidingsplannen bekend voor het terrein Leidsche Vaart en er zijn ook geen inspraakreacties van die strekking ingediend. Een dergelijke uitbreiding is dan ook niet voorzien en geen onderdeel van de visie. Uitbreiding van dit terrein staat op gespannen voet met het uitgangspunt van het college (en provinciaal beleid) om zeer terughoudend om te gaan met uitbreiding en nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven in het gebied.

## Conclusie voor vaststelling visie

### *Met betrekking tot terrein Ter Aarse IJclub*

De aanwezigheid van de Ter Aarse IJclub zal vermeld worden in de visie.

### *Met betrekking tot woningbouw ten noordoosten van Papenveer*

Het plan Papenhof zal expliciet benoemd worden in de visie, zoals ook bij andere inspraakreacties aangegeven.

### *Met betrekking tot uitbreiding Leidsche Vaart (noordoostzijde)*

Geen aanpassingen.

**Volgnummer**

26

**Indiener**

384610

### **Samenvatting inhoud**

Indieneren hebben een tuinbouwbedrijf aan de Paradijsweg. Zij hebben dit bedrijf in 2004 overgenomen van de ouders van één van de indieneren. De indieneren wonen op dit moment niet op de bedrijfslocatie, maar die wens / behoefte bestaat wel om de gezinssituatie en de aanwezigheid op het bedrijf beter te kunnen combineren.

De bestaande bedrijfswoning aan de Paradijsweg is voor de indieneren niet beschikbaar als woning, omdat deze nog in gebruik is bij één van de ouders van de indiener. Indieneren willen graag een (burger) woning bouwen bij het bestaande bedrijf om op die locatie te kunnen wonen. Dit zou kunnen op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling. Het in acht nemen van de hinderafstanden (milieunormen) is daarbij van belang, maar deze lijken in dit geval geen beperkingen tot gevolg te hebben, aldus gesteld door de indieneren.

Indieneren vragen dan ook om de bouw van burgerwoningen mogelijk te maken op basis van Ruimte voor Ruimte of op basis van een bouwrecht in een andere vorm.

### **Beantwoording**

De visie voorziet in toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling als instrument. Hiermee is de bouw van een nieuwe woning mogelijk; dit kan op basis van bouwrechten die elders uit de gemeente verworven worden van een stoppend (agrarisch) bedrijf.

Voor een nieuw te bouwen woning geldt dat enerzijds sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast mag de woning geen beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Onder het voorbehoud van deze aspecten – waar volgens indiener aan voldaan kan worden – past de bouwplannen binnen het kader van de visie maatwerkgebieden en het daarin beschreven instrument van Ruimte voor Ruimte.

Voor de goede orde wordt hier nog opgemerkt dat het college kennis neemt van de stelling dat aan de randvoorwaarden van Ruimte voor Ruimte voldaan kan worden. Hierbij wordt nog aangegeven dat de visie niet het juiste instrument voor de inhoudelijke beoordeling van individuele plannen. Voor een dergelijke beoordeling bestaat het instrument van het principeverzoek. Hoewel de wens dus past binnen de uitgangspunten van de visie, wordt hiermee dus nadrukkelijk geen inhoudelijk oordeel gegeven over deze individuele casus.

### **Conclusie voor vaststelling visie**

Geen aanpassingen.

**Samenvatting inhoud**

Het bedrijf is al 40 jaar gevestigd aan de Westkanaalweg en heeft daar ook een bestemming als Bedrijf met nadere aanduiding 'Garage'. Onlangs is op deze locatie een nieuwe bedrijfshal gebouwd, waardoor de activiteiten van de Harsweg verhuisd konden worden naar de Westkanaalweg (hoofdvestiging en zichtlocatie). Toekomstige bouw mogelijkheden zijn van groot belang voor de dynamiek van het bedrijf. De uitbreidingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven in het gebied zijn zeer beperkt en vaak al bereikt. Meer bouw mogelijkheden geeft de gelegenheid om opslag en bedrijfsactiviteiten binnen uit te voeren in plaats van in de buitenlucht. De beperking van de uitbreidingsmogelijkheden geeft onzekerheid in de groeimogelijkheden van het bedrijf en legt op voorhand beperkingen op van de bedrijfsgebouwen in de toekomst.

Er zijn niet veel niet-agrarische bedrijven in het maatwerkgebied. De bedrijven die daar gevestigd zijn, verdienen meer bestaanszekerheid in de vorm van uitgebreidere bouw mogelijkheden dan die nu in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn opgenomen. Dit kan in dit concrete geval bijvoorbeeld door het toekennen van een bouwvlak over het gehele perceel, met daaraan gekoppeld en maximaal bebouwingspercentage en een maximale goot- en bouwhoogte. Specifiek voor dit garagebedrijf geldt de wens om de bedrijfsbestemming uit te breiden in noordwestelijke richting, zodat het gehele kadastrale perceel benut kan worden.

Indiener geeft aan zich bewust te zijn van het feit dat de reactie al heel specifiek in gaat op de invulling van een toekomstig omgevingsplan, maar stelt dat een dergelijke vraag geen kans zou hebben zonder het opnemen van de juiste uitgangspunten in de visie.

Het verzoek is om het bedrijf specifiek te benoemen in de visie en daarmee de basis te leggen voor een grotere en meer specifieke rol in het toekomstig omgevingsplan als een volwaardig en passend bedrijf en niet meer in een bijrol zoals nu het geval is.

**Beantwoording**

Het bedrijf van indiener heeft in het huidige tijdelijk deel omgevingsplan (bestemmingsplan) een functie voor bedrijfsdoeleinden (tot en met categorie 2), met een aanvullende aanduiding voor een garagebedrijf. Ook in het voorgaand plan was de locatie positief bestemd voor bedrijfsdoeleinden. In de visie is aangegeven dat er geen intentie is om deze bestaande rechten te beperken. In het nu geldende plan zijn uitbreidingsmogelijkheden opgenomen, maar deze zijn inderdaad beperkt.

Dit is in lijn met het bestaande beleid dat er in het buitengebied enige ruimte is voor niet-agrarische bedrijvigheid – waarbij het met name gaat om bedrijven die hier historisch al aanwezig waren – maar dat die ruimte wel eindig is. Het opstellen van de visie maatwerkgebieden is voor het college geen aanleiding om deze beleidslijn los te laten en daarmee een (veel) ruimer beleid ten aanzien van niet-agrarische bedrijvigheid in te zetten.

Voor bedrijven houdt dat dus in dat op enig moment de grenzen aan de groeimogelijkheden (voor gebruikt oppervlak en voor bebouwing) bereikt worden. Deze situatie is niet anders dan voor agrarische bedrijven of voor woningen. Op het moment dat de groeimogelijkheden maximaal benut zijn, zal vestiging op een andere locatie in overweging genomen moeten worden.

Of uitbreidingswensen in een specifiek geval ingewilligd kunnen worden zal afhankelijk zijn van de concrete feiten en omstandigheden van het geval. Er bestaat in ieder geval geen recht op een terugkerend / periodiek recht op uitbreiding van terrein of bebouwing. Aan een dergelijk verzoek zullen specifieke en zwaarwegende argumenten ten grondslag anders dan een louter bedrijfseconomisch perspectief.

#### **Conclusie voor vaststelling visie**

Geen aanpassingen.

**Samenvatting inhoud**

Glastuinbouw Nederland en LTO Noord Groene Hart (voorheen LTO Aar en Amstel) hebben de afgelopen jaren veel tijd en energie gestoken om te komen tot een degelijke en gedragen visie voor het gebied. In 2020 is daarvoor een visie namens deze twee organisaties aangeboden aan de gemeente. LTO en Glastuinbouw Nederland is er veel aan gelegen om de uitgangspunten en criteria duidelijk en helder te krijgen, zodat deze visie wellicht ook de basis kan zijn voor dergelijke trajecten elders in het land. Een maatwerkvisie met toekomstperspectief, goede ruimtelijke keuzes en kaders overstijgt het belang van uitsluitend de gemeente Nieuwkoop.

Het thans voorliggende resultaat wordt als teleurstellend ervaren. Het geeft de ondernemers in de glastuinbouwsector een moeizaam en troebel toekomstperspectief met nauwelijks handelingsperspectief voor de zittende ondernemers. Er wordt de grootst mogelijke beleidsvrijheid genomen om ruimtelijke initiatieven al dan niet te faciliteren, waarbij het ontbreekt aan ruimtelijke ordening, -sturing en -perspectief. Ondernemers kunnen op basis hiervan geen goede investeringsbeslissingen maken en grondeigenaren krijgen nagenoeg een vrijbrief voor het inrichten van percelen afwijkend van de agrarische functie.

Ondanks de gesprekken is er volgens LTO en Glastuinbouw Nederland sprake van een gemiste kans om een voorbeeld te stellen en te kunnen komen tot een vitaal buitengebied waar (glas-)tuinbouwbedrijven toekomstbestendig kunnen ondernemen en ruimtelijke kwaliteiten van het gebied versterkt kunnen worden door slimme inzet van ruimtelijke instrumenten.

De visie wordt ervaren als een beschrijving van opgehaalde punten en processen zonder toetsing aan beoordelingscriteria. Het blijft ongewis hoe het gebied er over een aantal jaren uitziet, hoe de gemeente dat wil bereiken en welke instrumenten daarvoor worden ingezet. De handreiking die daarvoor door LTO en Glastuinbouw Nederland is gegeven, legt de gemeente grotendeels naast zich neer.

De gemeente geeft aan niet te willen sturen (o.a. op clustering) omdat dit een aanzienlijke ingreep in de marktwerking is op gronden die in particulier eigendom zijn. Dit beeld wordt door LTO en Glastuinbouw Nederland niet gedeeld. Ruimtelijke ordening is het primaat van de overheid en zonder dit primaat geldt het recht van de (financieel) sterkste partij. Met deze visie kunnen bedrijven speculatief gronden opkopen om daar via Ruimte voor Ruimte 5 woningen op te bouwen.

Indieners kunnen zich niet vinden in de stelling dat de tuinbouw de oudste gebruiker van het gebied is en keuren deze beeldvorming af. Ondernemers hebben zich juist in dit gebied gevestigd vanwege de bestemming glastuinbouw. Men ging er daarbij vanuit dat investeringen en bedrijfsvoering door deze bestemming voor langere tijd beschermd en veilig waren. Deze bescherming wordt nu door de visie teniet gedaan. Door ruimte te geven aan niet-agrarische functies zijn tuinbouwondernemers nagenoeg kansloos om te investeren in schaa sprong en verduurzaming. Met deze keuze wordt het gebied voor de toekomst afgeschreven.

Voor de tuinbouw biedt deze visie geen enkel perspectief. Het is ongewis wat er naast het bedrijf kan komen. Dit kan natuur zijn, Ruimte voor Ruimte woningen of recreatieve voorzieningen. Dit kan overal in de maatwerkgebieden zonder objectief afwegingskader en draagt niet bij aan een goede ruimtelijke ordening in de maatwerkgebieden.

Indieners zijn van mening dat het instrument Ruimte voor Ruimte op een oneigenlijke manier wordt toegepast. Indieners zijn over dit instrument zeer terughoudend. Dit instrument is ontwikkeld voor het realiseren van specifieke beleidsdoelen, waarbij de overheid niet alle gronden aan hoeft te kopen (bij het stoppen van een agrarisch bedrijf). Het ontbreken van dit beleidsdoel alleen al maakt dat dit instrument niet toegepast kan en mag worden.

In de visie wordt beschreven dat Ruimte voor Ruimte de enige manier is om woningen in het gebied toe te laten, omdat dit normaal gesproken niet mogelijk zou zijn (ligging buiten BSD en in beperkingengebied Schiphol). De stelling dat de behoefte aan nieuwe woningen in de maatwerkgebieden groot is, wordt door indieners aangemerkt als 'volstreekte onzin'.

Indieners stellen dat de inzet van de Ruimte voor Ruimte regeling voor de bouw van woningen buiten BSD een oneigenlijke inzet van het instrument is, omdat er geen maatschappelijk doel (algemeen belang) gediend wordt, zoals het realiseren van een open landschap op basis van een stedenbouwkundig landschapsplan met instandhoudingsdoelstellingen.

Gesteld wordt dat de Ruimte voor Ruimte regeling bedoeld is voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering bij bedrijfsbeëindiging en dat de inzet van woningbouw een oneigenlijke toepassing van dit instrument is. Daarnaast wordt aangegeven dat er in de maatwerkgebieden geen saneringsopgave ligt en dat dit instrument door het ontbreken van dit doel niet toegestaan is. Het toch instellen van de regeling is feitelijk een actief saneringsbeleid. Van de opties blijven ondernemen, verkopen conform bestemming en gebruik maken van Ruimte voor Ruimte is de laatste optie financieel zodanig interessant dat de gronden nimmer verkocht zullen worden voor tuinbouw. Omliggende ondernemers zijn daarmee kansloos in hun toekomstperspectief, zeker als de gemeente geen actieve rol neemt in dit (aanbiedings-)proces.

Door de indieners wordt ook nogmaals gewezen op het sturingsprincipe van clustering van functies. Clustering geeft schaalvoordelen en robuuste structuren voor toekomstbestendig ondernemen, wonen en recreëren. Aangegeven wordt dat door ondernemers met toekomstperspectief juist wel de voordelen hiervan worden ingezien, maar dat het juist ondernemers zijn zonder lange termijn toekomstperspectief die een 'gouden uitvloeingsregeling' toejuichen. Indiener is van mening dat hierbij in de visie de verkeerde conclusies getrokken worden en dat gekeken wordt naar het individueel belang en niet naar het belang van de sector.

Indieners vragen om de visie aan te passen en deze te concretiseren, randvoorwaarden en inzet van instrumenten duidelijk te definiëren en daarmee een duidelijk toekomstperspectief te geven voor de (glas)tuinbouw in de maatwerkgebieden. Op die manier kunnen grondeigenaren en ondernemers een bijdrage leveren aan vitale maatwerkgebieden en een voorbeeld zijn voor maatwerkgebieden in de Greenport Aalsmeer en daarbuiten.

## Beantwoording

In het traject van de totstandkoming van de visie is er regelmatig contact geweest met vertegenwoordigers van de LTO en ook van Glastuinbouw Nederland. Het gaat daarbij zowel om telefonisch en mailcontact, maar ook om meerdere overleggen specifiek met deze partijen. Daarnaast zijn zij ook uitgenodigd (en aanwezig) geweest bij de verschillende informatiebijeenkomsten, onder andere op 13 februari en 10 april 2024.

Deze contacten verliepen zowel kritisch als opbouwend, en om die reden vindt het college het jammer dat het nu voorliggende resultaat als teleurstellend wordt ervaren. Een aantal van de in de reactie uitgesproken verwachtingen en conclusies deelt het college dan ook niet.

Gesteld wordt dat de visie slechts een troebel toekomstperspectief biedt voor de zittende ondernemers in de glastuinbouwsector. Het zou in de visie ontbreken aan ruimtelijke sturing en niet-agrarische initiatieven krijgen feitelijk een vrijbrief in het gebied. Deze opvatting wordt niet gedeeld. In de visie is juist een belangrijke plaats ingeruimd voor de (glas-)tuinbouwsector en het uitgangspunt dat de belangen van deze sector goed geborgd moeten blijven. Dit wordt ook op meerder plekken in de visie expliciet benoemd. Daarbij wordt wel opgemerkt dat de belangen van de actieve tuinders niet de enige belangen zijn die in dit gebied moeten worden meegewogen; ook daar is de visie duidelijk en open over.

De weging van de verschillende belangen komt onder meer tot uitdrukking in de vorm van een zorgvuldige locatietoets alvorens nieuwe ontwikkelingen toe te staan en terughoudendheid bij de Ruimte voor Ruimte regeling (in de vorm van een 'laddertoets', waarbij eerst gronden aan de sector moeten worden aangeboden). In dat opzicht deelt het college de opvatting dan ook niet dat met de visie er geen enkel perspectief meer is voor de tuinbouw in het gebied en dat het ongewis is welke functies er naast tuinbouwbedrijven zullen komen.

Al vanaf het begin van het proces is aangegeven dat het college geen actieve (sturende of ontwikkelende) rol zou nemen in dit gebied, maar juist een meer afwegende en beoordelende rol voor initiatieven uit de samenleving c.q. het gebied. Om die reden is er ook juist voor gekozen om geen eindbeeld voor het gebied te presenteren en daar dus ook niet op te sturen. Dit standpunt en deze rolkeuze van het college zijn in het proces meermaals gedeeld met onder meer vertegenwoordigers van LTO en Glastuinbouw Nederland, maar ook tijdens bijeenkomsten met de kwekers uit het gebied.

De ambitie is om – daar waar mogelijk – bestaande (glas-)tuinbouwbedrijven de ruimte te geven die zij nodig hebben en kansen te bieden voor initiatieven en wensen uit het gebied met respect voor elkaars belangen. Vanuit de gemeente is er echter nooit de ambitie geweest om de maatwerkgebieden actief te ontwikkelen tot een voorbeeldgebied voor duurzame glastuinbouw. Een dergelijke ontwikkeling zou veel meer op zijn plaats zijn in het concentratiegebied, zoals dat ligt aan het Nieuwveens Jaagpad en in tuinbouwgebied Nieuw Amstel. Het college vindt het jammer dat er door de indiener zo sterk wordt vastgehouden aan een traditionele benadering van de ruimtelijke ordening met een actieve, sturende en faciliterende rol voor de gemeente.

Ten aanzien van het instrument Ruimte voor Ruimte wordt in de visie al aangegeven dat dit met de grootste zorgvuldigheid zal worden toegepast, waarbij zeker ook nadrukkelijk acht wordt geslagen op de belangen van de tuinbouwsector. Uit de verschillende contactmomenten met vertegenwoordigers van de sector (actieve tuinders) is ook gebleken dat zij realistisch zijn over de toepassing van dit instrument en dat ook op de juiste waarde weten te schatten.

Het college is van mening dat er zeker geen sprake is van een oneigenlijke inzet van het instrument Ruimte voor Ruimte. Ook zonder stedenbouwkundig landschapsplan en zonder vooraf aangewezen saneringsopgave is dit een waardevol instrument. Dit is ook de wijze waarop dit instrument al vele jaren wordt toegepast, namelijk als reactief instrument (op verzoek) bij bedrijfsbeëindigingen.

In de maatwerkgebieden ligt inderdaad geen saneringsopgave in de zin dat er aangewezen tuinbouwbedrijven of tuinbouwareaal moet(en) verdwijnen. De saneringsvraag doet zich pas voor op het moment dat een ondernemer zelf besluit om met zijn bedrijf te stoppen. En ook dan is er praktisch altijd sprake van een saneringsvraag (vanuit de ondernemer) en niet van een saneringsopgave (vanuit de gemeente).

De verwachting is dat deze situaties – waarbij tuinbouwgronden ‘over’ zullen zijn en hun functie voor de tuinbouw zullen verliezen – zich ook in de komende jaren op die manier voor zullen blijven doen. In dat opzicht is er dus wel degelijk een plaats voor dit instrument voor bijvoorbeeld stoppende kwekers zonder bedrijfsopvolging of zonder zicht op bedrijfsovername.

Daarnaast is de resultante van dit instrument (woningen) zeer welkom in het gebied. In meerdere andere inspraakreacties wordt de wens voor woningbouw in het gebied uitgesproken of bevestigd. Dat is niet verwonderlijk als bedacht wordt dat de laatste grootschalige / projectmatige woningbouw in of tegen de maatwerkgebieden al weer van meer dan 20 jaar gelden dateert (Waterrijck I in Papenveer).

Zoals eerdere aangehaald bestaat er hier een verschil van opvatting tussen indiener en het college over hoe gedetailleerd en sturend een visie moet zijn en wat daarin de rol van de gemeente moet zijn. Indiener is daarbij van mening dat er verkeerder conclusies getrokken worden, te veel gekeken wordt naar individuele belangen en dat de gemeente een actievere en meer (ook op detail) sturende rol zou moeten pakken.

Het college deelt deze opvatting dus nadrukkelijk niet. Vanuit gesprekken met individuele kwekers, de informatiebijeenkomst met actieve kwekers en koepelorganisaties (13 februari 2024) én de inspraakreacties van kwekers ziet het college geen onderbouwing voor het standpunt van indiener. Vanuit de (actieve) kwekers zelf is juist geen behoefte gebleken aan een actief sturende overheid en worden juist (op termijn) de voordelen gezien van het toe kunnen passen van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Deze opvattingen zijn tijdens de gesprekken en bijeenkomsten dusdanig breed gedragen en onderschreven dat het kwalificeren hiervan als een individueel belang (dat niet het belang van de sector dient) naar mening van het college geen recht doet aan de resultaten van de participatie.

#### **Conclusie voor vaststelling visie**

Geen aanpassing.

**Volgnummer**

**29**

**Indiener**

**385101**

### **Samenvatting inhoud**

Indiener heeft contact gehad met de gemeente over mogelijke woningbouw op de locatie die in eigendom is. Hierbij is de conclusie getrokken dat woningbouw alleen mogelijk zou zijn met toepassing van glasrechten. Navraag leert dat er geen glasrechten beschikbaar zijn. Omdat de behoefte aan woningen urgent is, wordt verzocht om de voorwaarde voor inbreng van glasrechten te heroverwegen en te laten vervallen. Indiener wil graag met de gemeente in gesprek om te bepalen welke voorwaarden (anders dan glasrechten) op woningbouw van toepassing kunnen worden.

### **Beantwoording**

De locatie waar naar verwezen wordt ligt niet in maatwerkgebied. Voor ontwikkeling van woningen zijn daarom andere beleidskaders van toepassing dan deze visie. Hiervoor wordt verwezen naar Nota ruimtelijk beleid Gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024 en het Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering (deze laatste is in voorbereiding).

### **Conclusie voor vaststelling visie**

Geen aanpassingen.

**Samenvatting inhoud**

Indiener spreekt waardering uit voor het opstellen van de visie en de wijze waarop deze tot stand is gekomen. De grondige analyse van de gebieden en vrijwel alle relevante aspecten wordt als bijzonder waardevol beschouwd en er zijn belangrijke uitgangspunten geformuleerd. Het wordt als een goede zaak gezien dat de gemeente met alle tuinders in het gebied in gesprek is gegaan. Vanuit de provincie was de verwachting dat de visie meer richtinggevend dan afwegend zou zijn.

Indiener had meer aandacht verwacht voor de Greenport Aalsmeer en de Ruimtelijke visie Greenport Aalsmeer 2016. Het blijft onduidelijk welke andere (al dan niet tuinbouw gerelateerde) functies in het gebied aanwezig zijn (glastuinbouw beslaat 32 van de 120 hectare in het gebied). Er wordt meer aandacht gevraagd voor versterking en verduurzaming van de glastuinbouw en met welke andere functies dat bereikt kan worden.

Verder wordt nog verwezen naar het project “Van Meer naar Beter” van de Greenport en de gezamenlijke zoektocht naar schuifruimte voor verduurzaming van de Greenport Aalsmeer.

Indiener stelt vast dat de gemeente geen actieve rol op zich neemt op het gebied van planinitiatieven, handhaving, grondbeleid of het opzetten van regelingen en fondsen voor verduurzaming van de glastuinbouw of transformatie in die sector. Deze rolkeuze miskent de opgave waar de Greenport voor staat (de maatwerkgebieden staan niet op zichzelf) en het wordt gezien als een gemiste kans voor het oplossen van gezamenlijke opgaven in het gebied.

Indiener geeft verder aan dat aandacht gemist wordt voor het Zuid-Hollands Programma Landelijk Gebied (ZH-PLG). Hierin liggen opgaven voor het werken aan waterkwaliteit, herstel en verbetering van de natuur en klimaatbestendigheid. De verwachting wordt uitgesproken dat hiervoor niet snel particuliere initiatiefnemers zullen zijn, en dat er een opgave ligt voor de gemeente en gebiedspartners. In de visie worden de principes van water en bodem sturend gemist, alsmede de groen blauwe dooradering, terwijl dit wel aansluit bij onderwerpen uit de visie zoals kleinschalige natuur en recreatie. Ook kan groen blauwe dooradering voor de tuinbouw bijdragen aan biodiversiteit en waterkwaliteit.

Indiener stelt vast dat relatief veel aandacht wordt besteed aan het thema “wonen” in het gebied. Op dat gebied worden een aantal knelpunten gesignaleerd met het provinciaal omgevingsbeleid, maar ook met het Luchthavenindelingsbesluit. In de visie wordt gesignaleerd dat er een grote behoefte is aan woningen in het gebied en dat een van de oplossingen daarvoor is het vergroten van de woningvoorraad, onder meer door clustering aan bestaande kernen.

Indiener geeft aan dat er naar haar verwachting weinig vraag zal zijn naar woningen in de maatwerkgebieden en dat er in de maatwerkgebieden ook geen kernen aanwezig zijn. Verder wordt gevreesd dat de realisatie van burgerwoningen beperkingen op zal gaan leveren voor bestaande (glas-)tuinbouwbedrijven. De opbrengstpotentie van de woningen bij de huidige betaalbaarheids- en kwaliteitseisen zou sterk worden overschat.

Wel ziet indiener graag meer aandacht voor de huisvesting van arbeidsmigranten, omdat huisvesting van deze groep van groot belang is voor de economie van het gebied. In de Greenportgebieden (dus ook in de maatwerkgebieden) zijn mogelijkheden voor (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten beleidsmatig aanwezig.

### Beantwoording

Het college is blij dat de provincie de meerwaarde ziet van de gekozen aanpak door middel van een grondige analyse van het gebied en intensieve contacten met (met name) de tuinbouwondernemers in het gebied. De constatering dat de visie meer afwegend (en beoordelend) is dan richtinggevend is juist. Mede ingegeven door het uitgangspunt van de Omgevingswet dat er meer ruimte moet zijn voor initiatief vanuit de samenleving, is dit een bewuste keuze geweest van het college.

In het verlengde daarvan stelt het college vast dat er in het gebied ruimte is voor versterking van verduurzaming van de glastuinbouw, maar dat daar met deze visie geen trekkersrol voor het college of de gemeente ligt.

Waar door indiener verwezen wordt naar de rol van de Greenport Aalsmeer benadrukt het college nogmaals dat in het traject van deze visie regelmatig en intensief contact is geweest met vertegenwoordigers van de Greenport. Zij zijn bij meerdere bijeenkomsten (met kwekers en inwoners van het gebied) aanwezig geweest en hebben daar hun inbreng geleverd. Het instrument van de 'Ruimte voor Ruimte ladder' is zelfs in directe samenwerking met de Greenport Aalsmeer ontwikkeld.

Hoewel het college geen actieve ontwikkelende rol op zich neemt, wil het college wel benadrukken dat in de visie niet wordt gesteld dat afgezien wordt van handhaving in het gebied. Er is slechts gesteld dat bij situaties (van bijvoorbeeld gebruik in afwijking van het ruimtelijk plan) die al langere tijd gedoogd worden, de gemeente niet ambtshalve tot handhaving over gaat.

Zoals ook uit de inhoud van een aantal inspraakreacties blijkt, zijn er wel degelijk vanuit de markt / het gebied initiatieven op het gebied van natuurontwikkeling en verbetering van de waterkwaliteit. Diverse initiatieven, waaronder bijvoorbeeld het plan Papenhof zoals gepresenteerd, gaan niet alleen uit van dure woningbouw, maar daar is ook juist aandacht en ruimte aspecten als natuur en water. Een andere rol van de gemeente betekent ook op een ander manier sturen, maar dat wil niet zeggen dat daarmee geen initiatieven van de grond zouden komen of dat de markt deze rol niet zou kunnen pakken.

Daar waar in de inspraakreactie verwezen wordt naar de trajecten "Van Meer naar Beter" en het ZH-PLG wordt vastgesteld dat dit allemaal nog lopende trajecten zijn, waarbij het op dit moment te vroeg is om daar al inhoudelijk op te anticiperen. De rolkeuze van de gemeente in het kader van deze visie maakt een dergelijke keuze nu ook niet noodzakelijk.

Met betrekking tot het aspect wonen en woningbouw is uit een nadere telefonische toelichting door de indiener gebleken dat de reactie strekt op een ander schaalniveau dan waar de visie betrekking op heeft. In de maatwerkgebieden (tussen de maatwerkgebieden) is wel degelijk een kern aanwezig, namelijk Papenveer. De woningaantallen waar het in de visie over gaat bij versterking van de kern en de leefbaarheid van het gebied zullen in de praktijk hooguit enkele tientallen woningen bedragen.

Dit zijn woningaantallen die naar mening van het college op het schaalniveau van dit gebied van groot belang zijn voor de leefbaarheid van deze gebieden. Bezien op het schaalniveau van de woningopgave op provinciaal niveau – waar indiener kennelijk op doelt – gaat het inderdaad om zeer bescheiden aantallen.

Het college onderkent daarbij dat er knelpunten kunnen liggen met het provinciaal omgevingsbeleid en het Luchthavenindelingsbesluit, daar waar het gaat om grootschalige woningbouwplannen. Het is juist om die reden dat in de visie is opgenomen dat er geen ruimte is voor grootschalige woningbouw, maar uitsluitend voor woningen op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling en het specifieke initiatief Papenhof. In de visie zelf is dus al aangegeven dat er in de maatwerkgebieden geen woningbouwopgave ligt op gemeentelijk (of hoger) niveau.

Met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten (seizoensarbeiders) stelt het college vast dat er op korte afstand buiten de maatwerkgebieden een centrale locatie is waar huisvesting plaatsvindt. Op dit moment zet het college in op het benutten en versterken van die locatie. Deze locatie ligt dus zoals gezegd niet binnen de maatwerkgebieden en blijft daarom hier verder buiten bespreking / beschouwing. Op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten lopen op dit moment andere (regionale) afstemmingstrajecten. De visie is niet de plek of het instrument om op dat traject en de inhoud daarvan vooruit te lopen.

In meer algemene zin wordt tenslotte nog opgemerkt dat de visie bedoeld is als een gemeentelijk beleidsinstrument daar waar het gaat om afwegingen over ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving in de maatwerkgebieden. De visie is niet bedoeld om een alles omvattende en integrale weergave van het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid dat voor deze gebieden van toepassing en/of in voorbereiding is. Er zullen in dat opzicht altijd onderwerpen waarvoor een betere en logischer plek is dan in de visie maatwerkgebieden.

#### **Conclusie voor vaststelling visie**

Geen aanpassingen.



**nieuwkoop.nl**

Gemeente Nieuwkoop

Teylersplein 1

2441 LE Nieuwveen

14 0172 (geen netnummer nodig)

info@nieuwkoop.nl