



provincie **HOLLAND**
ZUID

GS brief aan Provinciale Staten

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2020-723580624
DOS-2013-0002842

Bijlagen
2

Aan Provinciale Staten

Onderwerp
Stand van zaken glassaneringsproject
Paradijsweg Westzijde / Natte Kant Nieuwkoop

Geachte Statenleden,

1. Aanleiding

In 2013 is de gemeente Nieuwkoop gestart met het project glassanering Paradijsweg Westzijde / Natte Kant. Het doel van het project is het glas te saneren en de blauwgroene kwaliteiten van het gebied te versterken. De gemeente Nieuwkoop heeft hiervoor een subsidie van ca € 250.000,- van ons gekregen. Hiervoor diende de gemeente een gebiedsvisie, 20 saneringsplannen, een voorontwerp bestemmingsplan en een ontwerpbestemmingsplan op te stellen. Nu het project na een langdurig proces een belangrijke fase heeft afgerond willen wij u graag informeren over de voortgang en de tot nu toe bereikte resultaten. Wij vinden dit een geslaagd glassaneringsproject waarbij de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt verbeterd en de Langeraarse Plassen beter beleefbaar en zichtbaar worden. Ter kennisname is een brief aan de gemeente Nieuwkoop over de voortgang van dit project bijgevoegd.

2. Korte Voorgeschiedenis

- Het transformatiegebied Paradijsweg Westzijde/Natte Kant ligt aan de zuidoostkant van de Langeraarse Plas in de gemeente Nieuwkoop (zie kaartje op p.2). Het is een verouderd glastuinbouwgebied dat als transformatiegebied in de provinciale omgevingsvisie is aangemerkt
- In 2013 hebben wij een subsidie van ca € 200.000,- uit het voormalige glassaneringsbudget verstrekt voor het glassaneringsproject Paradijsweg Natte Kant. Deze subsidie was bedoeld voor het opstellen van een gebiedsvisie, 20 saneringsplannen, een voorontwerp bestemmingsplan en een ontwerpbestemmingsplan. Eind 2015 is nog eens een subsidie verstrekt van ca € 50.000,- voor een verbeterslag van de gebiedsvisie.
- In 2016 hebben wij ingestemd met de berekeningsmethodiek van de Ruimte-voor-Ruimte (RvR) woningen.

- Wij hebben een aantal malen commentaar gehad op eerdere versies van het plan. Het belangrijkste commentaar ging steeds over de ruimtelijke kwaliteit en de toegankelijkheid en beleefbaarheid van de Langeraarse Plas. Er is voor een belangrijk deel aan dit commentaar tegemoet gekomen.



Ligging Paradijsweg Westzijde/Natte Kant

3. Inhoud Plan

Doel

De doelstelling van het project is de glastuinbouwbedrijven aan de Paradijsweg Westzijde/Natte Kant te saneren, de toegankelijkheid en beleefbaarheid van de Langeraarse Plas te vergroten en de natuurwaarden en de waterkwaliteit en waterhuishouding van het gebied te verbeteren. De glassanering geschiedt op vrijwillige basis. Op dit moment doen 20 van de ca 40 grondeigenaren mee, waarvan er 17 bedrijven stoppen en 3 bedrijven verplaatsen naar een modern glastuinbouwgebied. De drie grootste glastuinbouwbedrijven van het gebied doen mee, dat zijn tevens de drie verplaatsers.

Overzicht saneringen en nieuwe bestemmingen

In hoofdlijn wordt er het volgende gesaneerd:

- 1 ha bedrijfsbebouwing
- 9 ha glastuinbouw
- 9 ha grond met bestemming glastuinbouw, waarvan 1 ha vollegrondsteelt

Hiervoor komt in hoofdlijn terug

- ca 10 ha natuur en water
- 40 ruimte-voor-ruimte kavels (ca 6 ha waarvan ca 1,5 ha bebouwd en 4,5 ha tuin)
- mogelijk ca 2 weginfra naar RvR-woningen.
- aantal recreatieve voorzieningen

Zie onderstaande kaartjes waarop saneringen en nieuwe bestemmingen zijn aangegeven.



Figuur 1 Sanering glasopstanden (oranje) en opengrondteelt (groen), totaal 11,75 ha



Figuur 2 Toekomstige inrichting: nieuwe natuur, recreatiegebied en ruimte-voor-ruimte woningen

Ruimte-voor-Ruimte woningen

Voor de glassanering van deze 20 bedrijven zijn ter financiering op basis van het vastgestelde financieel kader ca 42 ruimte-voor-ruimte woningen nodig. Het benodigde aantal woningen is tot stand gekomen met een rekenmodel waarmee wij hebben ingestemd. Als dit wordt vergeleken met de oude normen van de ruimte-voor-ruimte-regeling is dat best veel. Volgens deze normen zouden er ca 30 ruimte-voor-ruimte woningen teruggebouwd mogen worden. Het verschil wordt veroorzaakt door de drie verplaatsters. De ruimte-voor-ruimte-regeling was gebaseerd op stoppende bedrijven. Het verplaatsen van bedrijven is veel duurder, waardoor er ter financiering ook meer woningen nodig zijn.

De woningen zijn opgenomen op de planlijst woningbouw van de regio Holland Rijnland. Daarmee vinden wij de kwantitatieve behoefte aangetoond. De woningen voorzien niet zozeer in een kwalitatieve behoefte aan dun-dure woningen maar dienen vooral ter financiering van de glassanering.

Geluids- en externe veiligheidscontouren Schiphol

Het meest noordoostelijke deel van het gebied (ca een kwart van het gehele gebied) ligt binnen de LIB4-contour van Schiphol (beperkingengebied geluidsgevoelige gebouwen van het LuchthavenIndelingsBesluit). In het LIB4-gebied mogen van het Rijk geen nieuwe woningen buiten Bestaand Stedelijk Gebied worden gebouwd. Ongeveer de hele noordoostelijke helft van het gebied ligt binnen de LIB5-contour (afwegingsgebied voor geluid en externe veiligheid, voormalige 20Ke-contour). Hier mogen buiten Bestaand Stedelijk Gebied per bestemmingsplan maximaal enkele woningen worden gebouwd. Vanwege deze Schipholcontouren zijn bijna alle woningen in het zuidwestelijke deel van het gebied geprojecteerd.

Beleefbaarheid waterkant

Voor de beleefbaarheid van de waterkant zijn een aantal recreatieve voorzieningen gepland zoals vijf wandelommetjes van de Paradijsweg naar de Langeraarse Plas, een aantal aanlegsteigers en zitbankjes en een botenhelling. Daarnaast is tijdens het planproces ook een apart plan ontwikkeld voor een nieuw recreatie-eiland met uitkijktoren halverwege het Kerkepad dat dwars door de Langeraarse Plas loopt van Papenveer naar Langeraar. Dit recreatie-eiland staat los van dit project maar heeft wel een inhoudelijke samenhang om de recreatieve kwaliteit van de Langeraarse Plas te verbeteren.

Borging inrichting en beheer

De borging van de inrichting en het beheer is altijd een belangrijk aandachtspunt van ons geweest. Hoe voorkom je dat iedere deelnemer zijn eigen gang gaat, de inrichting er overal anders uit ziet en het beheer wordt geminimaliseerd. Om de inrichting juridisch te borgen worden de inrichtingsplannen in het bestemmingsplan opgenomen. Voorts worden in de anterieure overeenkomsten ook afspraken gemaakt over de inrichting en het beheer en onderhoud. Tot slot is de bewonersvereniging Paradijsweg Natte Kant in november 2019 omgezet in een coöperatie om het beheer en onderhoud in de toekomst goed te regelen.

4. Beoordeling

Totaal

De pluspunten van het plan zijn:

- Er wordt 10 ha fysiek glas en nog eens 9 ha glastuinbouwbestemming gesaneerd
- Er wordt ca 11 ha natuur gerealiseerd (riet en bloemrijk grasland) en er worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd.
- De toegankelijkheid en beleefbaarheid van de Langeraarse Plas wordt verbeterd door 5 wandelommetjes, een aantal aanlegsteigers, zitbankjes, een botenhelling en een vlindertuin.
- Drie glastuinbouwbedrijven worden verplaatst van een verouderd glastuinbouwgebied naar een modern glastuinbouwgebied.

In het kader van het bestemmingsplan zijn we nog in gesprek met de gemeente over twee aandachtspunten:

- De ruimte aan de waterkant

- Borging van de recreatieve voorzieningen

Langdurig proces en gewekte verwachtingen

De grondeigenaren/tuinders zijn met de gemeente al vele jaren in gesprek over de glassanering. Voor de grondeigenaren/tuinders zijn het ook ingrijpende beslissingen. Wil je stoppen, doorgaan of verplaatsen met je bedrijf, zo ja wanneer en hoe groot is de financiële compensatie. Daarnaast diende er een gemeenschappelijk plan te komen waarvoor er afstemming nodig was met de andere grondeigenaren/tuinders in het gebied. Ook moesten de tuinders/grondeigenaren afstemmen met de gemeentelijke en provinciale wensen.

Als provincie hebben wij ons altijd positief kritisch opgesteld. Daarbij hebben we de nodige verwachtingen gewekt. Zo hebben we begin 2013 subsidie verleend, in 2016 ingestemd met de financieringssystematiek en in 2018 hebben we ingestemd met het opschalen van de pilot van deelgebied 3. Verder was vanaf de eerste gebiedsvisie eind 2014/begin 2015 het aantal van ca 40 benodigde ruimte-voor-ruimte woningen in beeld. Wij hebben daarbij altijd aangegeven dat de gebiedsvisie en de inrichtingsplannen zullen bepalen of dit aantal woningen op een goede manier in het gebied kunnen worden gesitueerd. Wel hebben wij regelmatig kritiek gehad op de integraliteit en de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de toegankelijkheid en beleefbaarheid van plassen. Dit commentaar is grotendeels verwerkt. Wij vinden dit dan ook een geslaagd plan waar de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de Langeraarse Plassen verbeterd. Met minder woningen zou het plan nog aan kwaliteit kunnen winnen, maar dat is financieel niet haalbaar. Dit is het maximale resultaat wat in dit project met zoveel deelnemers behaald kon worden.

Totaal woonkavels groter dan 3 ha, maar hoeft niet op 3 ha-kaart

Het totaal aan woonkavels bedraagt ca 6 ha. Hoewel niet helemaal aaneengesloten bedraagt het totaal ruim meer dan 3 ha. In het Programma Ruimte staat echter: "Ook de mogelijke locaties voor compensatiewoningen volgens het principe 'ruimte voor ruimte' zijn niet bij voorbaat aangewezen. Het is mogelijk dat er clusterlocaties worden ontwikkeld groter dan 3 hectare, als dit vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit de voorkeur verdient boven meerdere kleinere locaties. Dit soort clusterlocaties zijn niet opgenomen op onderstaande kaart, maar zijn wel toegestaan." Dat betekent dat er dus geen PS-besluit nodig is om deze locatie eerst op de 3ha-kaart te zetten.

5. Planning

De planning van de gemeente is als volgt:

- Januari/februari 2020 tekenen anterieure overeenkomsten
- Na ondertekening alle anterieure overeenkomsten ter visie leggen ontwerpbestemmingsplan

Wij zullen:

- De subsidievaststellingsbeschikking in een aparte procedure afhandelen als alle benodigde informatie (accountantsverklaring en kostenspecificatie) door de gemeente aan ons is toegestuurd.
- Het ontwerpbestemmingsplan definitief beoordelen bij de tervisielegging ervan.

6. Conclusie

Wij kunnen instemmen met de hoofdlijnen van het nu voorliggende plan. Dit betreft de transformatie van ca 19 ha glastuinbouwbestemming met daarvan ca 10 ha fysiek glas en die te transformeren naar ca 11 ha natuur en water, ca 6 ha woonkavels met ca 40 woningen en een aantal recreatieve voorzieningen (wandeldommetjes, zitbanken, aanlegsteigers een botenhelling en een vlindertuin).

Wel zijn wij nog in gesprek met de gemeente over de ruimte aan de waterkant en de borging van de recreatieve voorzieningen.

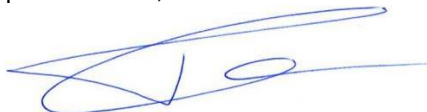
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



drs. H.M.M. Koek

plv. voorzitter,



F. Vermeulen

Bijlagen:

- GS-brief aan Nieuwkoop Paradijsweg Westzijde / Natte Kant
- Brief van Nieuwkoop aan GS Paradijsweg Westzijde / Natte Kant