

BUREAU NIEUWE GRACHT
stedenbouw & landschap

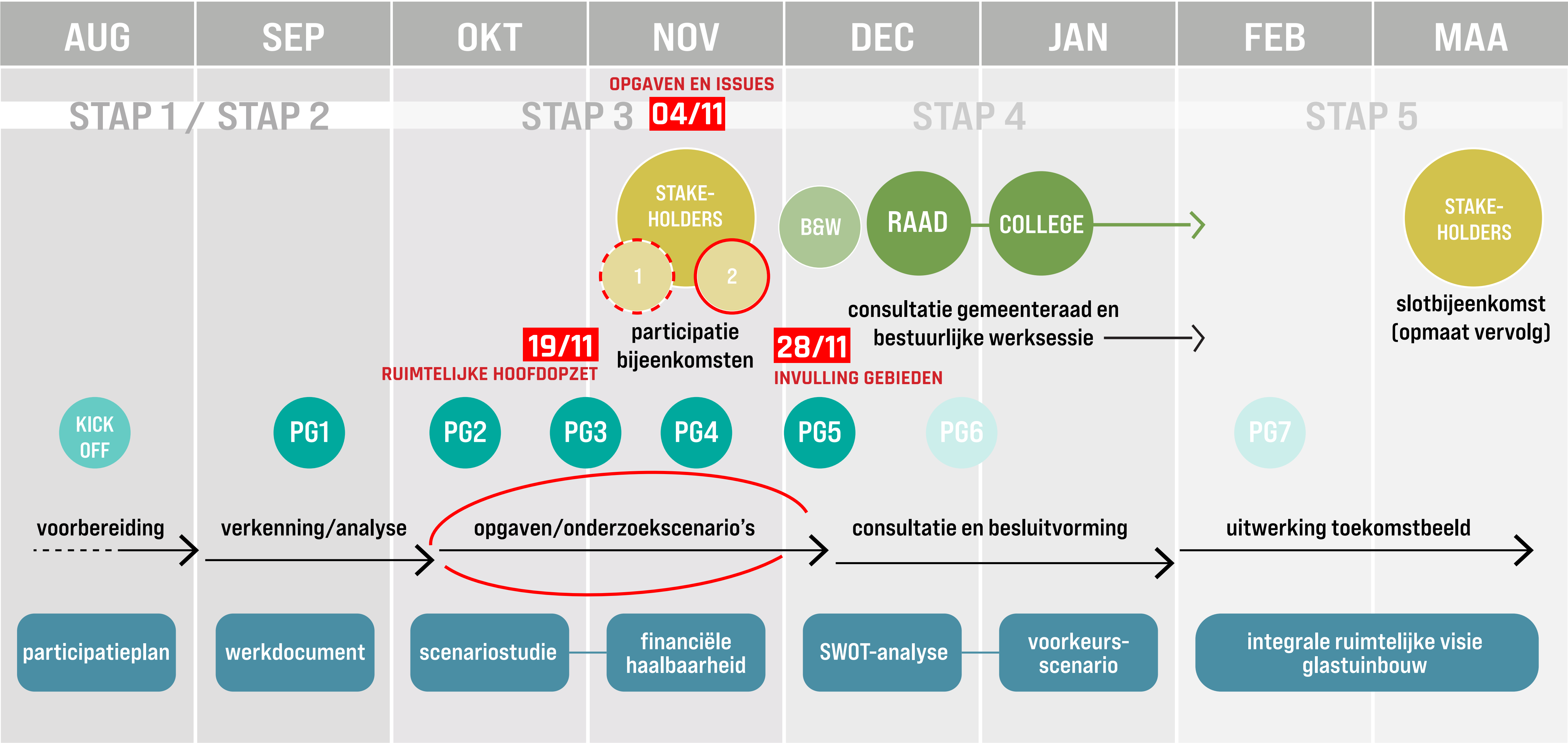


OP WEG NAAR INTEGRALE RUIMTELIJKE SCENARIO'S

WERKSESSIES RUIMTELIJKE HOOFDOPZET & PROGRAMMATISCHE INVULLINGEN - 19 & 28 NOVEMBER 2024

Ontwerpend Onderzoek Omgevingsprogramma Vitale Glastuinbouw

Processchema: ontwerp sessies in de maand november



Ontwerpsessies met stakeholders (19 en 28 november 2024)



Op 19 en 28 november 2024 zijn twee creatieve werksessies georganiseerd met de ondernemers en betrokken stakeholders uit de glastuinbouwgebieden in de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Tijdens de eerste ontwerpssessie stond de ruimtelijke hoofdstructuur centraal. We verkenden op welke manieren een toekomstbestendige vitale glastuinbouw bereikt kan worden en wat daarvoor nodig is. We bouwden samen aan (drie) integrale ruimtelijke scenario's voor de glastuinbouwgebieden in de gemeente. In elk onderzoeksscenario varieerden we met de ruimtelijke hoofdopzet voor de toekomstige (agro-logistieke) verkeersstructuur en een duurzame groen- en waterstructuur. Het eindresultaat bestond uit drie uiteenlopende toekomstbeelden voor de glastuinbouw in de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Aan het einde van de eerste sessie vroegen we de deelnemers om aan te geven wat zij de sterke en zwakke (verbeter) punten vonden van elk scenario. Daarmee verzamelden we alvast input voor een op te stellen voorkeursscenario.

In de tweede ontwerpssessie zoomden we in op de glastuinbouwclusters Pijnacker-West, Pijnacker-Oost en Noukoop en de transformatiegebieden. Met behulp van de onderzoeksscenario's uit werksessie 1 schetsten we een indicatieve invulling voor de glastuinbouwgebieden om een globaal idee te krijgen van de te realiseren ruimtelijke programma's (bruto/netto oppervlak glastuinbouw) en andere (aanverwante) functies.

In dit beeldverslag zijn de resultaten van beide werksessies gebundeld. De resultaten worden op 10 december 2024 teruggedokkeld aan het College van B&W. Begin 2025 worden de onderzoeksscenario's besproken in een werksessie met de gemeenteraad. Na deze bestuurlijke consultatie wordt een voorkeursscenario opgesteld.

Samen schetsen aan integrale ruimtelijke scenario's voor de glastuinbouw



Scenario 1



Scenario 2



Scenario 3

Scenario 1: schetsen ruimtelijke hoofdopzet



Glastuinbouw en economie

- Dit scenario zet in op optimalisatie en schaalvergroting voor de glastuinbouw. De glastuinbouwgebieden worden binnen dit scenario zo efficiënt mogelijk ingericht met rechthoekige bedrijfspercelen die gekoppeld kunnen worden.
- Andere functies worden uitgeplaatst. Hiervoor kunnen de transformatiegebieden worden benut.
- Het glastuinbouwgebied Pijnacker-West heeft de meeste potentie om uit te groeien tot een efficiënt, grootschalig glastuinbouwgebied.
- Ten noorden van Pijnacker-West, ten oosten van Noukoop en ten zuiden van Pijnacker-Oost worden uitbreidingsgebieden voor glastuinbouw voorgesteld. Deze gebieden zijn op termijn nodig om het gebied te professionaliseren en optimaliseren.
- De uitbreidingsgebieden kunnen ook worden gebruikt als tijdelijke vestigingslocatie voor tuinbouwbedrijven. Dan functioneren deze gebieden dus als een soort 'doorschuiflocaties', waarmee het herstructureringsproces op gang kan worden gebracht.
- De glastuinbouwgebieden Noukoop en Pijnacker-Oost moeten worden aangesloten op CO₂ (OCAP), zodat de CO₂ toevoer voor deze gebieden kan worden verzorgd en de glastuinbouwbedrijven goed kunnen (blijven) functioneren.
- De bestaande geothermiebronnen die al aanwezig zijn in het gebied worden zo goed mogelijk verbonden met de tuinbouwbedrijven. Nieuwe bronnen moeten worden aangeboord om ook Noukoop en Pijnacker-Oost op een duurzame energiebron aan te sluiten. Daarnaast kan worden ingezet op benutting van restwarmte vanuit de regio (Ypenburg).
- Wateropslag wordt in dit scenario bij voorkeur collectief en grootschalig georganiseerd.
- Waar mogelijk wordt samenwerking gestimuleerd.

- Er wordt ingezet op innovatie in de vorm van collectieve ondergrondse wateropslag (met daar bovenop ruimte voor kassen). Als dit niet mogelijk blijkt, dan wordt wateropslag per bedrijf geregeld.
- Het bestaande elektriciteitsnetwerk heeft grootschalig onderhoud nodig. Daarnaast is opwaardering nodig om in de toekomst netcongestie te voorkomen.

Verkeer en agro-logistiek

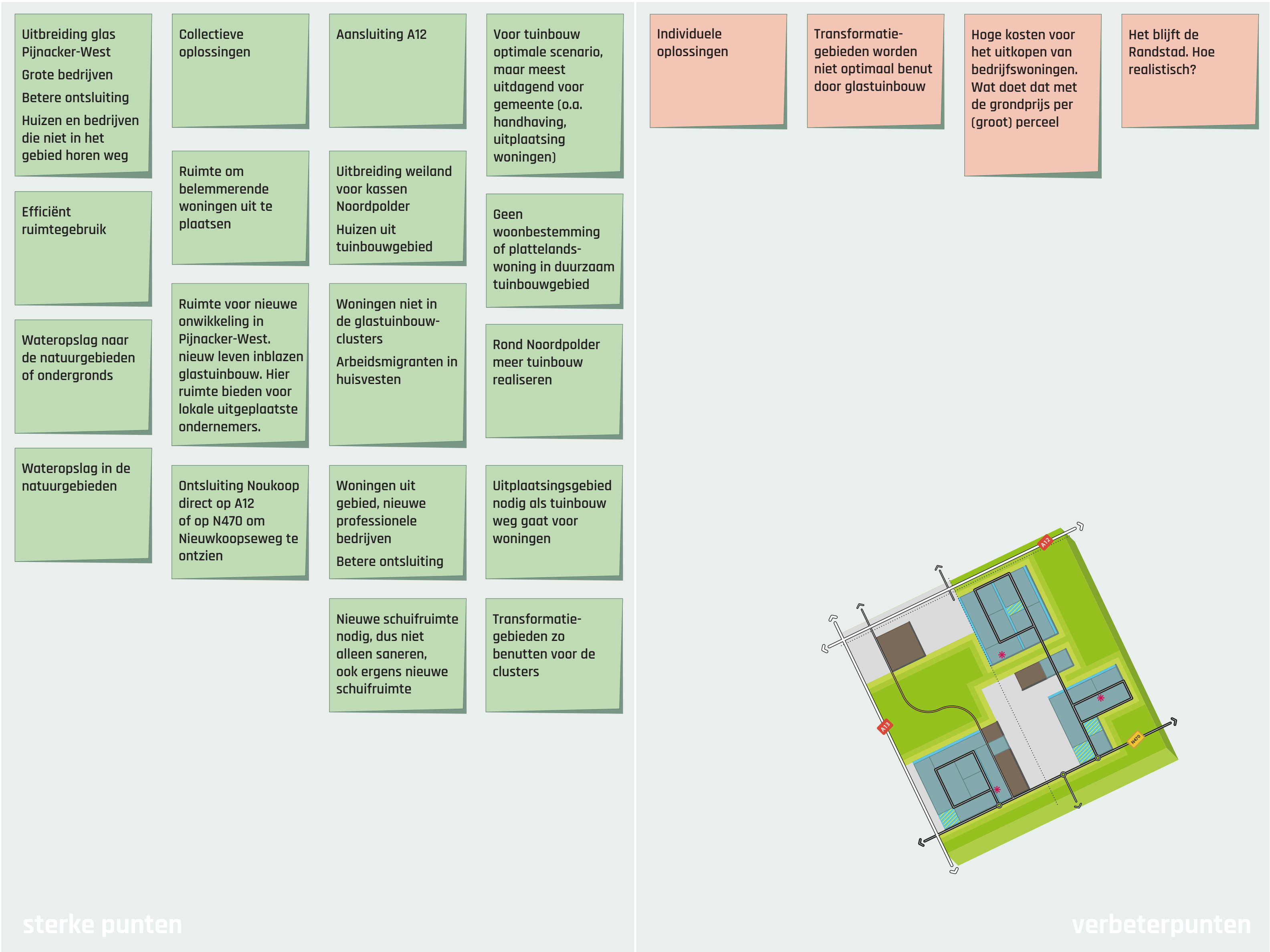
- In dit scenario wordt de bestaande infrastructuur zo efficiënt mogelijk benut en (her)ingericht, zodat elke ondernemer met zwaar (vracht)verkeer vanaf het glastuinbouwbedrijf richting de hoofdwegen kan komen. Dat vraagt op sommige plekken om aanpassing van de huidige wegenstructuur.
- Enkele nieuwe wegverbindingen worden voorgesteld om de glastuinbouwgebieden Noukoop en Pijnacker-Oost beter te ontsluiten, zoals een nieuwe verbinding tussen Pijnacker-Oost en Noukoop en/of een nieuwe aansluiting op de A12 vanaf Noukoop.

Groen en recreatie

- Het groen wordt vanuit de glastuinbouwgebieden verplaatst naar de randen van de gebieden. Hierdoor kan binnen de glastuinbouwgebieden zo efficiënt mogelijk gebruik worden gemaakt van de ruimte voor kassen.
- Het groen aan de randen kan ook worden benut voor waterberging om hevige (piek)buien op te vangen, zodat het gebied klimaatadaptief kan worden ingericht.
- Recreatie kan eventueel worden gecombineerd met het groen aan de buitenranden. Door groen en recreatie aan de randen te situeren, kan een buffer worden gecreëerd tussen de glastuinbouw en de woon- en agrarische gebieden in de omgeving.

Wonen en andere functies

- Wonen en andere functies worden uit de glastuinbouw gebieden geplaatst om zo veel mogelijk ruimte optimaal te kunnen inrichten voor glastuinbouw.
- Woonruimte voor arbeidsmigranten hoeft niet per se op het perceel van de glastuinbouwbedrijven zelf te worden gesitueerd, zolang er maar een mogelijkheid is om redelijk dichtbij te kunnen wonen (binnen 5 minuten reisafstand van de werklocatie).
- Huisvesting van arbeidsmigranten kan dus ook in de transformatiegebieden worden gerealiseerd.
- De transformatiegebieden worden (eerst) benut als doorschuiflocatie voor te herstructureren glas, zodat het mogelijk wordt om de herstructurering van de glastuinbouwgebieden sneller uit te voeren. Daarnaast zullen deze gebieden (ook) worden gebruikt voor woningbouw en/of de huisvesting van arbeidsmigranten.



Scenario 1

Scenario 2: schetsen ruimtelijke hoofdopzet



Glastuinbouw en economie

- Dit scenario zet in op clustering en verregaande samenwerking tussen de ondernemingen in de glastuinbouwgebieden. De tuinbouwbedrijven werken zo veel als mogelijk met elkaar samen om zich collectief verder te ontwikkelen, te verduurzamen en te innoveren.
- De diverse glastuinbouwclusters werken waar mogelijk samen op het gebied van CO₂, water en duurzame energievoorziening. Omdat nog niet alle clusters goed kunnen worden voorzien, zal de CO₂-voorziening moeten worden verbeterd en een nieuwe aardwarmte/restwarmte-bron moeten worden aangeboord.
- Doortrekking van de OCAP-leiding (CO₂) vanaf de N470 richting Pijnacker-Oost en Noukoop kan voorzien in CO₂ voor de clusters in deze glastuinbouwgebieden.
- Bij enkele clusters zijn mogelijkheden voor collectieve waterbassins. Ondernemers voorzien echter bij voorkeur in een eigen wateropslagvoorziening. Daarmee kan worden voorkomen dat plagen of ziektes zich verspreiden via het water.
- Waterbassins worden zorgvuldig landschappelijke ingepast, zodat de uitstraling van het gebied niet wordt gedomineerd door zwart plastic.
- Voor waterberging (piekberging) worden goede mogelijkheden gezien aan de buitenranden van de glastuinbouwgebieden. Deze waterrijke gebieden kunnen natuurlijk worden ingericht, waardoor de glastuinbouwgebieden een (natuur)vriendelijker uitstraling krijgen naar de omgeving.
- De collectieve elektriciteitsvoorziening van en naar de clusters vraagt om investeringen in het elektriciteitsnet. Er is (nog) geen sprake van netcongestie, maar het wordt wel krap. Op termijn zal dus behoefte gaan ontstaan aan verzwaring van het elektriciteitsnet en de realisatie van nieuwe hoogspanningstations.

Verkeer en agro-logistiek

- In dit scenario worden de verschillende verkeersstromen zoveel als mogelijk van elkaar gescheiden. Op de (historische) linten wordt ingezet op langzaam verkeer en zo min mogelijk gemotoriseerd verkeer. Het zware materieel/vrachtttransport vindt dus niet via de linten plaats, maar via andere (bestaande) wegen.
- Op een beperkt aantal plekken worden de linten (voor langzaam verkeer) gekruist door de agro-logistieke hoofdassen (voor het zware vrachtverkeer). Deze kruisingen vragen vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid bijzondere aandacht.
- Om het historische lint van de Nieuwkoopseweg (Noukoop) te ontlasten, zijn weinig alternatieve routes voorhanden. Binnen dit scenario wordt daarom een nieuwe ontsluitingsweg voor zwaar transport voorgesteld, dwars door het glastuinbouwgebied van Noukoop. Het aanleggen van deze nieuwe weg wordt echter als niet realistisch gezien. Hier loopt een belangrijke watergang waarmee rekening dient te worden gehouden.

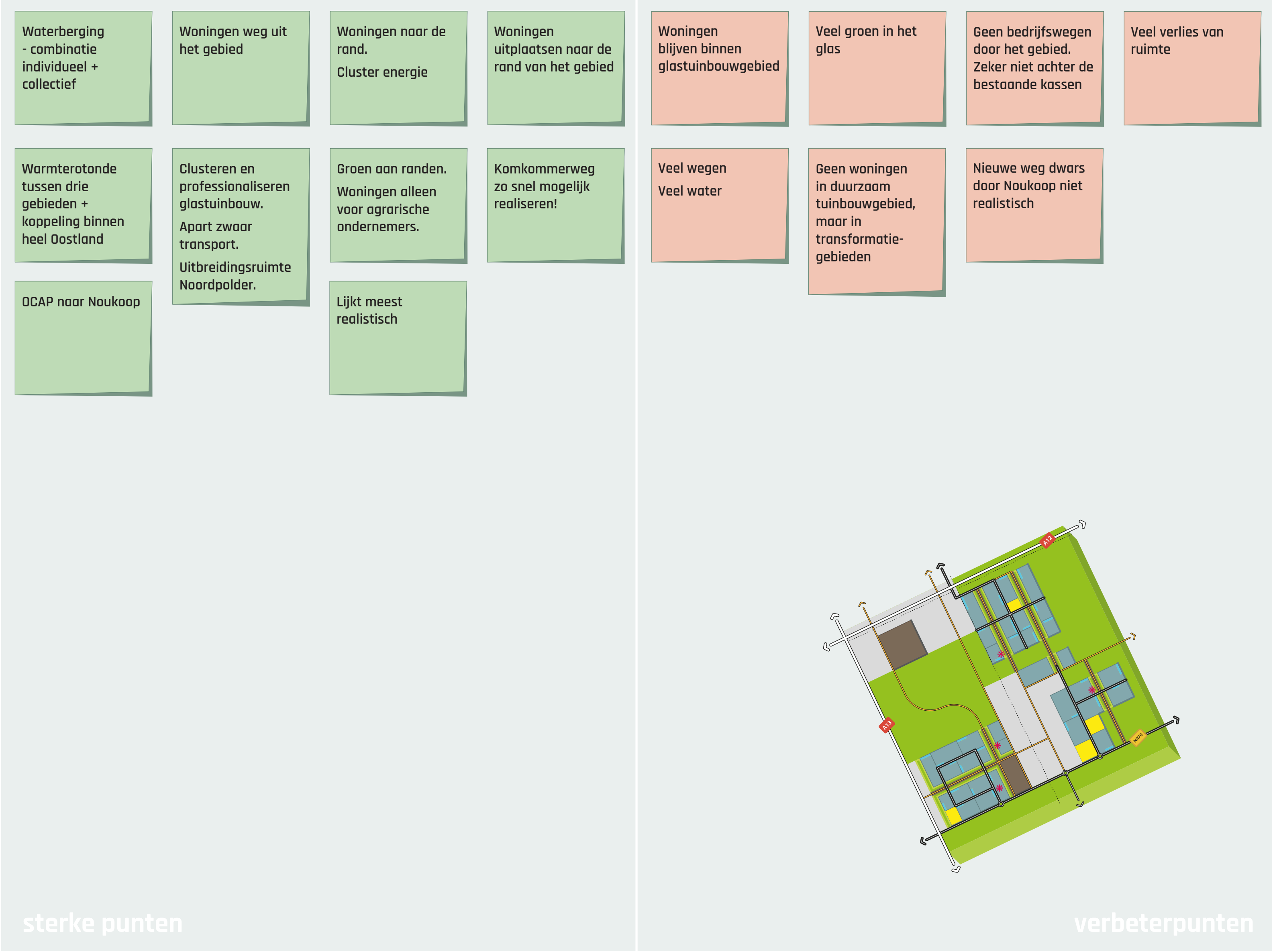
Groen en recreatie

- In dit scenario wordt op de linten ruimte geboden voor langzaam verkeer. Hiermee neemt de recreatieve waarde van de linten toe.
- Het groen blijft in de basis aan de randen van de gebieden. Daarnaast kan worden ingezet op vergroening van de linten. Met name rond de woningen en percelen met andere (bedrijfs)functies kan worden ingezet op versterking van het groene karakter.
- In dit scenario worden de omliggende groengebieden met elkaar verbonden door op een aantal plekken groenverbindingen te creëren dwars door de glastuinbouwgebieden heen. Deze groene verbindingen zijn voornamelijk gekoppeld aan de linten.

- Het is de wens van de ondernemers om het groen dat wordt aangelegd in de glastuingebieden goed te onderhouden. Het groenbeheer vraagt bijzondere aandacht.
- Er bestaan zorgen onder de tuinders m.b.t. plagen en/of ziektes die het groen in de glastuinbouwgebieden met zich meebrengt voor de teelt.
- Er zijn bepaalde soorten groen die wel goed samen gaan met teelten en die op een natuurlijke wijze plagen kunnen bestrijden. Hier wordt onderzoek naar gedaan, maar het blijkt in de praktijk wel complex te zijn. Vooral voor tuinbouwgebieden met verschillende teelten, zoals in Pijnacker-Nootdorp.

Wonen en andere functies

- In dit scenario wordt ruimte gemaakt voor het verdichten van de linten. Woningen elders in het glastuinbouwgebied dienen plek te maken voor aan de glastuinbouw verwante functies, zoals kassen/wateropslag/energie.
- Woningen worden geconcentreerd in de linten. Bestaande woningen elders in het gebied dienen te worden uitgeplaatst naar de linten.
- Daarnaast bieden de transformatiegebieden ruimte voor wonen. De transformatiegebieden langs de Braslaan (Dwarskade) en de Balijade verkleuren hierdoor van glastuinbouw naar woningbouw.



Scenario 2

- Dit scenario zet in op een optimale ontwikkeling van de individuele ondernemingen op het eigen perceel.
- Het is noodzakelijk om elk bedrijf te voorzien van CO₂ en duurzame energie (aardwarmte/restwarmte). Met name voor de bedrijven in Noukoop betekent dit dat de CO₂-voorziening moet worden verbeterd.
- Een nieuwe aardwarmtebron (geothermie) is essentieel voor Noukoop. Deze warmtebron moet ook worden verbonden met het glastuinbouwgebied Pijnacker-Oost.
- Als een collectieve warmtebron niet van de grond komt, zullen individuele warmtepompen moeten worden geplaatst bij elke onderneming.
- Doortrekking van de OCAP-leiding (CO₂) vanaf de N470 richting Pijnacker-Oost en Noukoop kan voorzien in CO₂ voor de bedrijven in deze glastuinbouwgebieden.
- Elke ondernemer voorziet bij voorkeur in de eigen wateropslag. Deze waterbassins worden aan de buitenrand van het glastuinbouwgebied gesitueerd, als een buffer richting de omgeving.
- Voor enkele ondernemers biedt collectieve wateropslag (ondergronds) mogelijk uitkomst. Daarmee ontstaat meer ruimte voor kassen.
- Waterbassins worden zorgvuldig landschappelijke ingepast, zodat de uitstraling van het gebied wordt 'verzacht' met aantrekkelijke groene randen.
- De elektriciteitsvoorziening (inkoop en teruglevering) levert voorsnog geen congestieproblemen op in de glastuinbouwgebieden. Op termijn zal wel behoefte gaan ontstaan aan verzwaring van het elektriciteitsnet.

- Elk bedrijf dient bereikbaar te zijn voor zwaar vrachtverkeer. Ook bij kleinere tuinbouwbedrijven komt minimaal eenmaal per dag een grote vrachtwagen voor de deur.
- Rijden met kleiner materieel is voor de ondernemers uit het gebied geen realistische optie.

- ## Groen en recreatie

- Ondernemers zien weinig in het verbinden van weilanden, grasvelden, groenstroken en overhoeken tot een aaneengesloten groenstructuur. Dit groen heeft als bestemming glastuinbouw en vormt een belemmering voor de ontwikkeling van de tuinbouwbedrijven.
- Om het groene karakter van de glastuinbouwgebieden te versterken, wordt ingezet op vergroening van het eigen bedrijfsperceel.

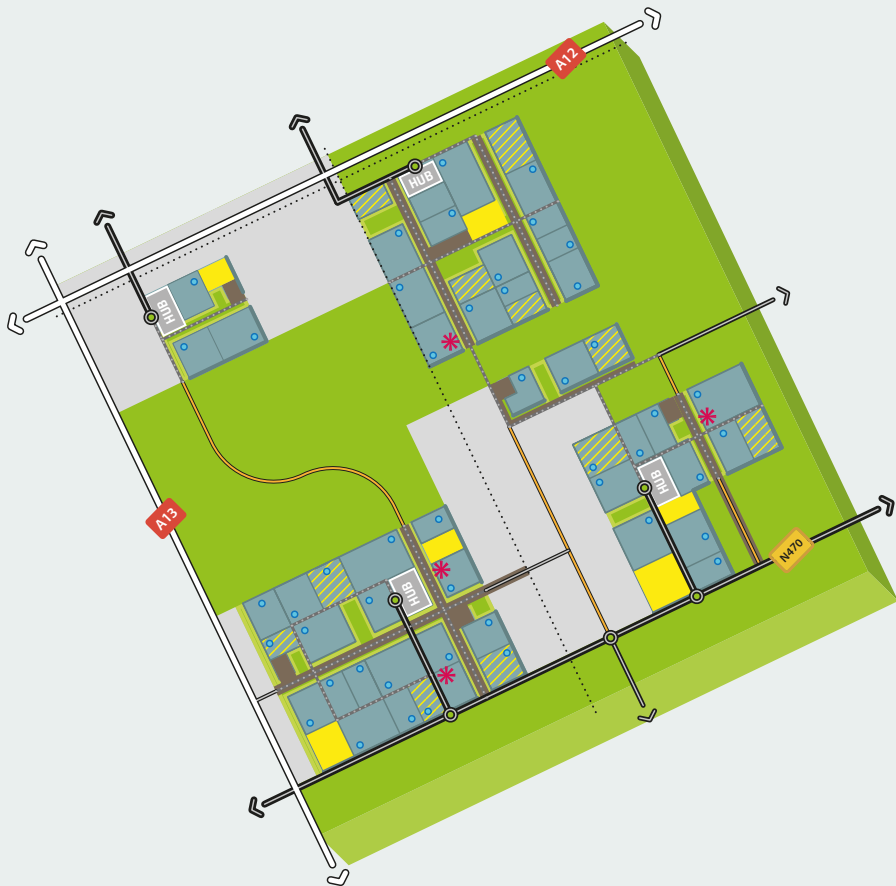
- Het terrein van andere functies (geothermiebronnen, wonen, opslag, etc.) kan groen worden ingericht.
- De bermen van de wegen kunnen een groene(re) uitstraling krijgen. Langs hoofdontsluitingswegen kan bijv. een brede groenzone worden aangelegd.
- Groen moet zorgvuldig(er) worden beheerd, zodat het gebied geen rommelige uitstraling krijgt. Laag groen (gras) en regelmatig maaien heeft de voorkeur, zodat er geen negatieve effecten zijn voor de teelt.
- Aan de randen kunnen enkele groene verbindingen met de omgeving worden aangelegd.

Wonen en andere functies

- De ruimte voor wonen in de glastuinbouwgebieden moet worden ingeperkt en (juridisch) onmogelijk worden gemaakt (beleidsinstrumentarium en handhaving).
- Bied geen ruimte aan nieuwe woningen. Bestaande bouwvlakken mogen niet worden uitgebreid.
- Bij verkoop van een bedrijfsperceel dient de bedrijfswoning verplicht mee te worden verkocht. Gesplitste verkoop mag niet worden toegestaan.
- Er moet rekening worden gehouden met 50 m afstand tussen de kas en een burgerwoning. Bij WKK's geldt een afstand van 65 m tot aan een woning.
- Aan de rand van de glastuinbouwgebieden kan een 'uitplaatsingsstrook' worden aangewezen, waar woningen naartoe kunnen worden verplaatst. Bij Pijnacker-Oost is zo'n gebied, maar het komt nog niet echt van de grond.
- Het transformatiegebied Dwarskade heeft geen toekomst voor glas. Benut dit voor woningbouw.
- Voor de huisvesting van arbeidsmigranten worden verschillende opties voorgesteld: huisvesting op kleine schaal door de ondernemers op het eigen perceel (ca.10-20 personen), een collectieve woonvoorziening (een 'migrantenhotel' voor ca. 50 personen), of benutting van leegstaande of vrijkomende bedrijfswoningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

sterke punten

verbeterpunten



Scenario 3

Uitkomsten van de ontwerp sessies met stakeholders

1. Naast inbreiding óók behoefte aan uitbreidingsgebieden voor toekomstbestendige glastuinbouw (t.b.v. schuifruimte en compensatie kassen uit transformatiegebieden);
2. Verbeteren bereikbaarheid (agro-logistiek) van Noukoop d.m.v. verbreding huidige wegen, optimalisatie aansluiting naar A12 en aanleg van nieuwe infrastructuur;
3. Noukoop voorzien van duurzame toevoer van CO₂, warmte en elektriciteit (eventueel meekoppelen met aanleg nieuwe infrastructuur);
4. Wonen en andere belemmerende functies verwijderen uit de glastuinbouwgebieden (handhaven, beleidsinstrumentarium, geen gesplitste verkoop, uitkopen, uitplaatsen);
5. Voorkeur voor collectieve oplossingen voor de huisvesting van arbeidsmigranten (migrantenhotel) voor in totaal enkele honderden werknemers (circa 300 tot 500);
6. Voorkeur voor individuele oplossingen voor (ondergrondse) wateropslag (ter voorkoming van verspreiding van ziektes en plagen voor teelten)
7. Groen en recreatie niet in de de glastuinbouwgebieden, maar aan de randen of daarbuiten

Samen schetsen aan de invulling van de glastuinbouwgebieden

GLASTUINBOUWGEBIED PIJNACKER-WEST



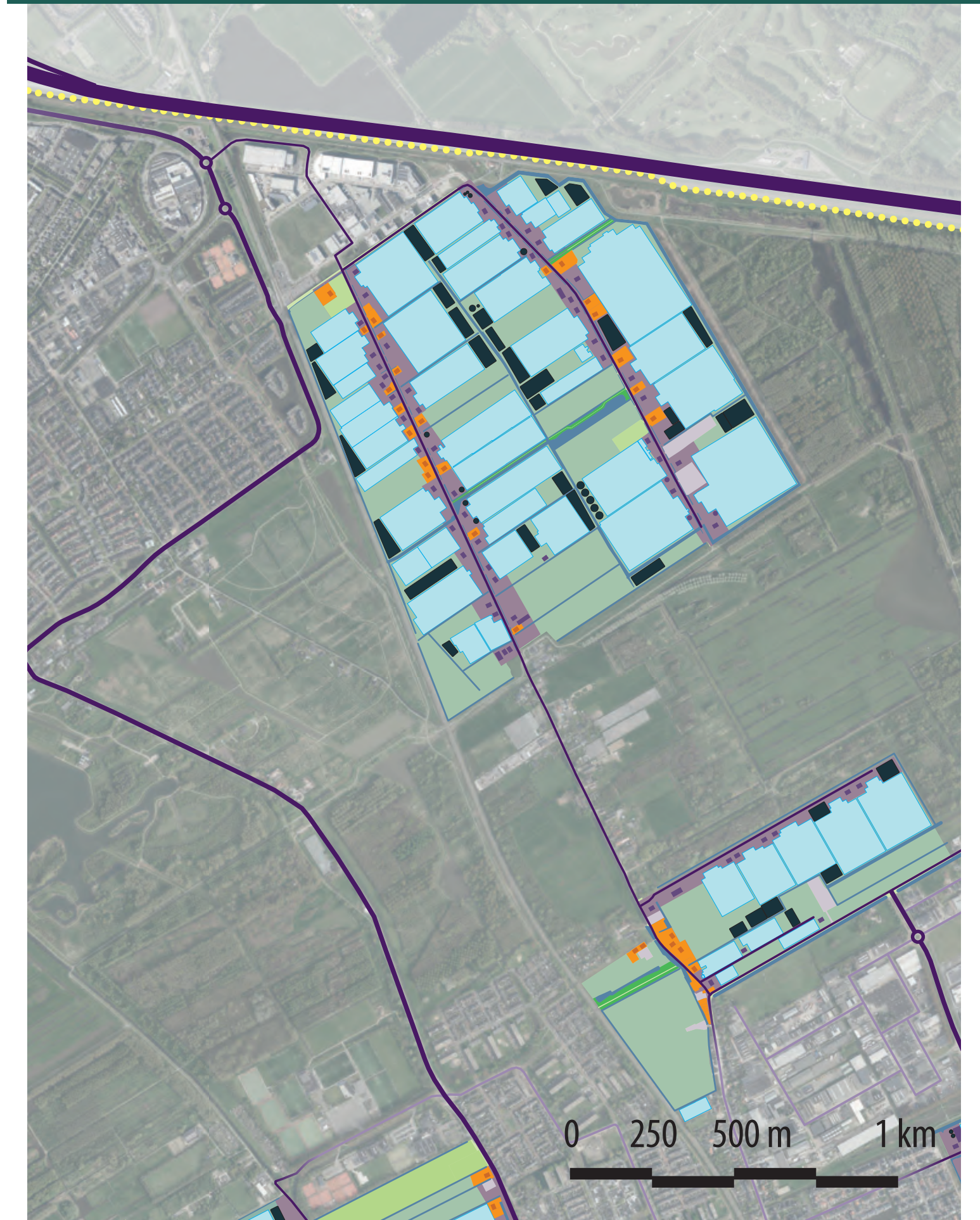
Pijnacker-West

GLASTUINBOUWGEBIED PIJNACKER-OOST



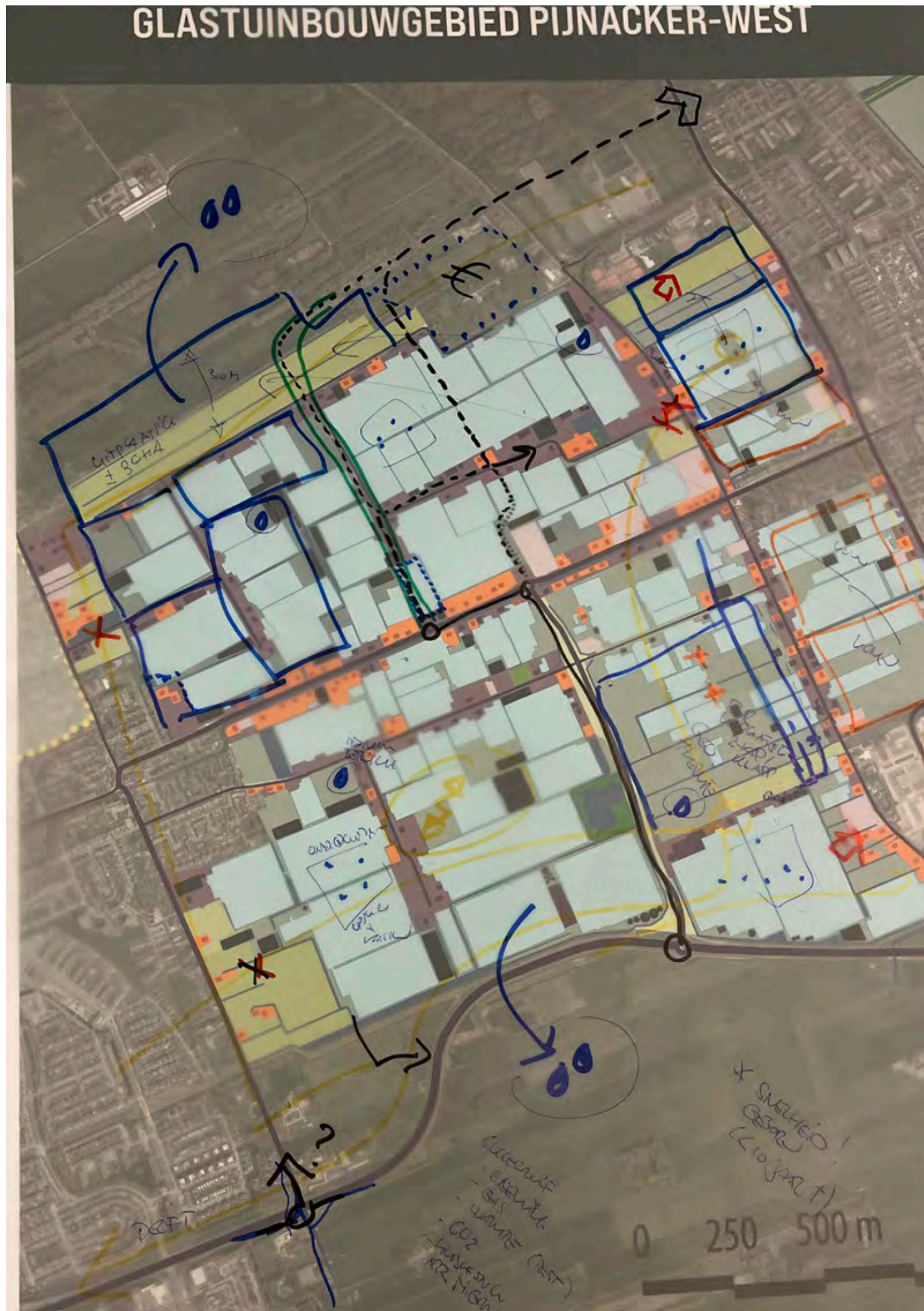
Pijnacker-Oost

GLASTUINBOUWGEBIED NOUKOOP



Noukoop

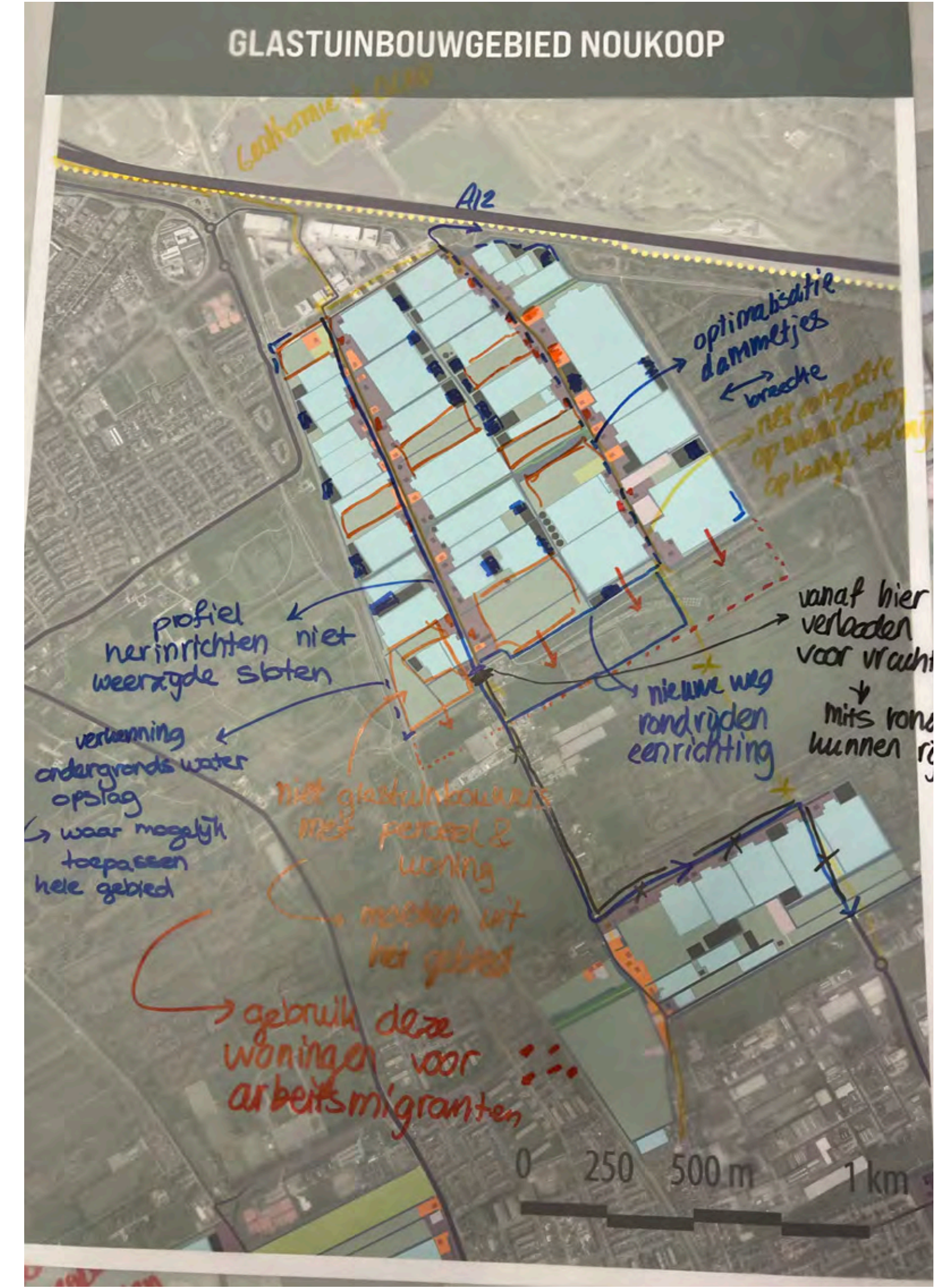
Wensbeelden stakeholders voor de invulling van de glastuinbouwgebieden



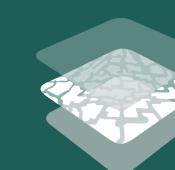
Pijnacker-West



Pijnacker-Oost



Noukoop



BUREAU NIEUWE GRACHT
stedenbouw & landschap