

Op weg naar een compacte en vitale  
Meeslouwerpolder.

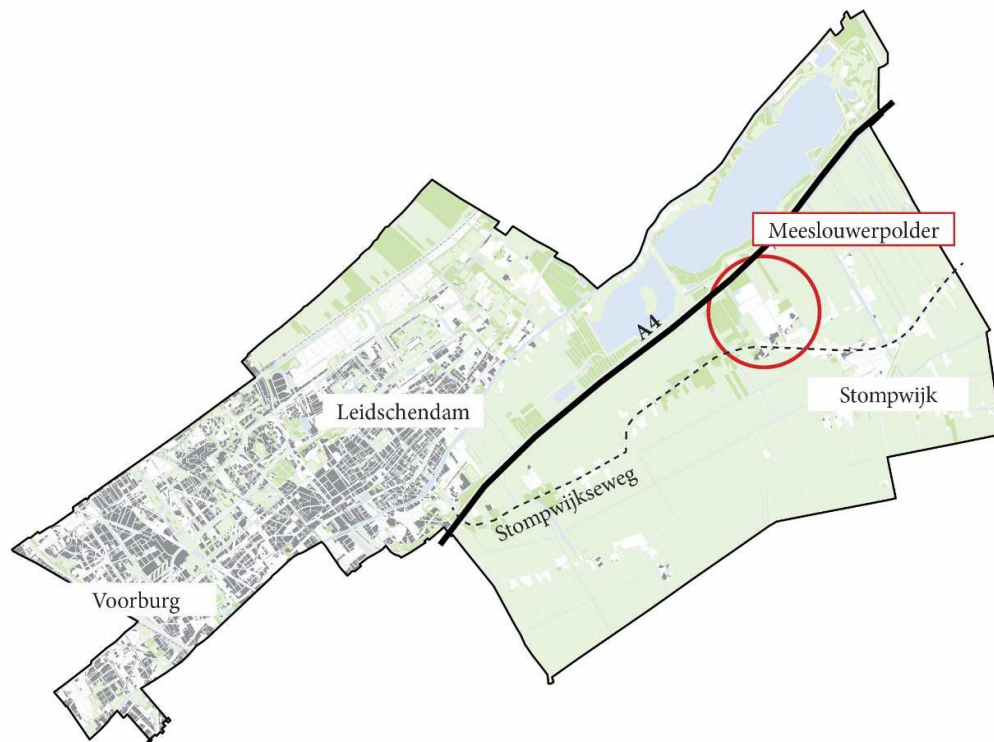
Kansen & ruimte voor ondernemerschap

d.d. 31 mei 2016

**OVER  
MORGEN**

## Aanleiding

Stompwijk is onderdeel van Leidschendam-Voorburg en gelegen aan de andere zijde van de A4. Het is een oud polderdorp en vormt de toegang tot het Groene Hart. De autonome ligging tussen twee stedelijke gebieden in, en de lange historie, maakt dat de Stompwijkers (ongeveer 2400 inwoners) een hechte gemeenschap vormen. Nabij Stompwijk is de Meeslouwerpolder (MSP) gelegen. Een concentratiegebied van met name de agrarische bestemming van glastuinbouw. Het gebied is de afgelopen jaren achteruit gegaan door de crisis en achterblijvende investeringen in glas en openbare ruimte. Hierdoor ogen opstallen, bebouwing en openbare ruimte slecht onderhouden en vervallen. Het gebied kent hierdoor weinig samenhang en dreigt te verpauperen.



*Ligging Meeslouwerpolder tussen A4 en Stompwijkseweg, binnen de gemeentegrenzen van Leidschendam-Voorburg*

Om het gebied een kwaliteitsimpuls te geven en het goed functioneren in de toekomst te waarborgen, dient er vanuit de identiteit van het gebied gekeken te worden naar mogelijke scenario's voor de toekomst. Hierbij ligt de focus op lokaal ondernemerschap, sociale verankering in de omgeving en de ruimtelijke verbondenheid met de regio. De nadruk is gelegd op het schetsen van een perspectief voor een compacte, economisch vitale MSP met een groot draagvlak in Stompwijk en de gebruikers van het gebied.

*“De gemeente wil samen met de Stompwijkers komen tot een compacte, economisch vitale Meeslouwerpolder. De bedoeling is de goed functionerende tuinders te behouden en verouderde,*

*leegstaande opstellen een nieuwe passende bedrijfsfunctie te geven of te saneren ten gunste van weidegebied. Om deze ontwikkeling te stimuleren, wil de gemeente aanhaken op de beweging in het gebied, en sturen op samenhang in de initiatieven en ontwikkelingen. Dit gebeurt vanuit een gemeenschappelijk beeld op de kwaliteit van het gebied, zonder een vastomlijnd eindbeeld voor of op te leggen” (Quote: Wethouder Rozenberg bij een werkbezoek aan een glastuinbouwbedrijf).*

De eerste stap naar een vitalere MSP is gezet. Terecht! Want er blijkt sprake te zijn van bijzonder en innovatief ondernemerschap in de MSP. De gemeente heeft besloten om een verbindingsweg te realiseren tussen de N206 en de Stompwijkseweg. Deze nieuwe weg ontlast de doorgaande weg in de kern van het dorp en vergroot daarmee de bereikbaarheid voor ondernemers in de MSP en de leefbaarheid in Stompwijk.

In 2014 heeft economisch onderzoeksbureau Decisio (in opdracht van de gemeente) een onderzoek gedaan naar de toekomst van de glastuinbouw in de MSP. Daaruit blijkt dat de MSP geen groeigebied is voor de glastuinbouw vanwege de slechte infrastructurele ontsluiting en beperkte uitbreidingsruimte. Maar wat betekent dat voor de aanwezige glastuinders? Deze vraag is moeilijk eenduidig te beantwoorden. Juist door de afgelopen crisis weten we hoe ongewis die toekomst kan zijn. Plannen van de glastuinders die zijn opgenomen in een herverkalingsplan voor de MSP uit 2009 zijn niet gerealiseerd.

Op basis van de bovenstaande situatie is vanuit het bestaande ondernemerschap het toekomstperspectief voor de MSP geïnventariseerd en is de volgende centrale vraag gesteld:

*‘Hoe kunnen betrokken partijen meerwaarde realiseren in de Meeslouwerpolder?’*

## **Aanpak**

De oriëntatie van de mogelijkheden om te komen tot een compacte vitale MSP is in drie fasen gedeeld:

1. De eerste fase is gericht op het verkrijgen van inzicht in de opgaven die in en om de MSP en met name de glastuinbouw spelen. Op basis van dit inzicht wordt een integrale analyse van de stand van zaken in de MSP gemaakt, daarnaast wordt er inspiratie opgedaan voor de ontwikkeling van de MSP in de nabije toekomst. Er is in deze fase focus gelegd op het aanwezige ondernemerschap en het verkennen van de mogelijkheden om te komen tot een gedragen perspectief voor het gebied. Gesprekken zijn gevoerd met de glastuinders en enkele andere bedrijven plus belangrijke stakeholders zoals de Adviesraad Stompwijk, het MKB Stompwijk / Leidschendam-Voorburg (**zie bijlage 1 voor lijst gesprekspartners**). De ambities van de glastuinders zijn daarbij in kaart gebracht. Tevens is (bureau)onderzoek gedaan naar mogelijke vormen van samenwerking met ondernemers, bewoners, gebruikers en eigenaren van het gebied. Op zoek naar verbinding en het benutten en zo mogelijk creëren van kansen voor een vitale economische ontwikkeling van het gebied.
2. De tweede fase levert uitzicht op mogelijke scenario's voor waarde creatie in de MSP (en daarmee zo mogelijk ook voor Stompwijk) en de ingrediënten voor een gedragen gebiedsagenda samen met belanghebbenden.
3. De derde fase, gericht op een gezamenlijk ontwikkelingsproces voor de MSP, konden we pas benoemen als we fase 1 & 2 hadden doorlopen. In deze notitie doen we een

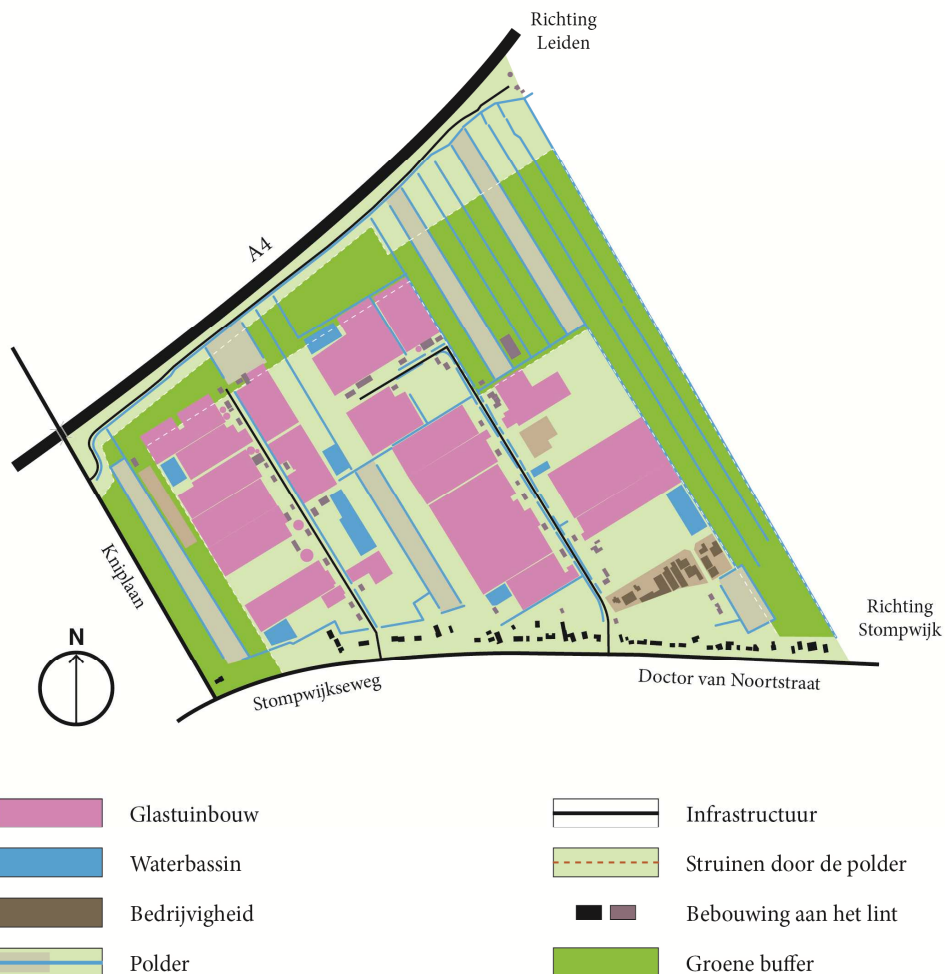
voorstel voor deze fase waarin we betrokken ondernemers en bewoners in staat stellen stap voor stap aan een toekomstperspectief voor het gebied te werken. Met betrokkenheid van de gemeente en de provincie.

## Inventarisatie

### Ruimtelijke context

In de MSP bevinden zich kavels met verschillende functies. Het merendeel bestaat uit glastuinbouw, maar er bevinden zich ook andere bedrijven zoals een loonwerkbedrijf en een hekkenopslag. Onderdeel van het gebied is ook een klein bedrijventerrein.

In het gebied staan ook 24 woningen, waarvan een groot deel als bedrijfswoning. Er staan dus redelijk veel woonhuizen op een gebied met bestemming glastuinbouw. De verscheidenheid van functies in combinatie met de nabije ligging bij de kern Stompwijk maakt dat een gedragen toekomstperspectief voor de MSP moet worden gezocht vanuit de betrokkenen in het gebied.



### Functies in de Meeslouwerpolder

Allereerst zijn we in gesprek gegaan met de ondernemers uit de glastuinbouw. Zij vormen de basis van ondernemerschap in, en geven de identiteit aan het gebied. Met hen zijn we in overleg gegaan over de gewenste toekomst van hun bedrijf binnen of buiten de MSP. Dit om een update

te geven aan de vraag; wat is het toekomstperspectief van de glastuinbouw in de MSP? Samen met tuinders en diverse ondernemers, als de Adviesraad Stompwijk en het lokale MKB, bespraken we mogelijke kansrijke ontwikkelingen die een perspectief bieden voor een compacte en vitale MSP. Tevens hebben we gesprekken gevoerd met medewerkers van de gemeente Leidschendam-Voorburg, de provincie en aanverwante ruimtelijke visies zoals 'Duin, Horst en Weide'.

We hebben gebruik gemaakt van onderzoeken en processen rond de MSP en Stompwijk van de afgelopen tien jaar, zoals:

- De gebiedsvisie uit 2007;
- Het herverkavelingsplan glastuinbouw MSP 2009 (incl. waterhuishouding);
- Het Decisio-rapport over de toekomst van de glastuinbouw in MSP 2014;
- De ontwikkelingsvisie voor de kern Stompwijk (vastgesteld in gemeenteraad LV op 8 juni 2016);
- Start met infrastructurele werken in Stompwijk: tracé Verbindingsweg en de reconstructie van de Stompwijkseweg.

Tot slot hebben we op 10 mei een bijeenkomst gehouden met glastuinders, ondernemers en enkele bewoners in de MSP. We bespraken de mogelijke toekomstperspectieven voor de MSP en de behoefte van de ondernemers om vanuit ondernemerschap een aanpak die toekomst in gang te zetten.

## Analyse

### *Sociale Verbondenheid*

De MSP vormt een belangrijk onderdeel van Stompwijk. Het dorp kenmerkt zich door een hechte sociale structuur. Leden van de Adviesraad Stompwijk en van het MKB realiseren zich dat de geschetste ontwikkelingen, namelijk het uitblijven van groei in de glastuinbouw, de leegstand en de verpaupering binnen het gebied, voor ondernemers in de MSP niet wenselijk is. Zij willen meedenken en handelen om tot een ondernemend perspectief voor de MSP te komen. Volgens hen is een belangrijk deel van de ondernemers in de MSP sociaal verbonden aan Stompwijk. Een economisch vitale MSP is dan ook van groot belang voor heel Stompwijk. De verpaupering lijkt ook in Stompwijk toe te nemen. Er is weer perspectief nodig voor ondernemerschap.

### *Bijzonder ondernemerschap*

De bestaande glastuinbouwbedrijven in de MSP zijn zeer divers. Zo bevindt er zich een freesia-kwekerij met een kas uit de jaren '70 die door innovatief ondernemerschap tot de top in zijn branche hoort. Dit jaar heeft C. Duijvenstijn met zijn freesia's enkele eerste prijzen gewonnen op de Keukenhof. De rozenkwekerij Royal Roses heeft vlak voor de recente crisis nog fors geïnvesteerd in de rozenkassen. Het is een internationale markt met harde concurrentie, elke eurocent telt. Voor hen is het een groot gemis dat ze niet profiteren van de OCAP<sup>1</sup>-leiding. De cactuskwekerij van de gebroeders Van der Burg levert aan de grote tuincentra en is een belangrijke leverancier van IKEA. De Meeslouwer kweekt potplanten en orchideeën. Het bedrijf hecht veel belang aan de Verbindingsweg. Daarnaast zijn er nog een paar bedrijven in potplanten die kassen in het gebied huren. Door hard werken en uitstellen van investeringen hebben deze bedrijven de crisis overleefd en kunnen weer vooruit denken. Voor de komende vijf jaar zien zij daarom nog toekomst voor hun bedrijf in de MSP. Een verdere blik in de toekomst is lastig vanwege de beperkte uitbreidingsruimte en grote concurrentie in de glastuinbouw.



Trotse ondernemers uit de Meeslouwerpolder.

---

<sup>1</sup> Organic Carbondioxide for Assimilation of Plants (OCAP): systeem dat CO<sub>2</sub> van industrie naar glastuinbouw transporteert

### *Kansen & perspectieven*

De kansen voor de MSP en Stompwijk liggen onder meer in de bijzonder 'centrale' locatie voor recreatie vanuit de omliggende steden. Stompwijk is een polderdorp gelegen aan de Zoetermeersche Meerpolder (drooglegging in 1614). Door deze ligging is Stompwijk verbonden aan de recreatieve 'slow-lane' die is getrokken tussen strand en duinlandschap en het Groene Hart. Opvallend is dat Stompwijk daar zelf niet van profiteert. Er zijn weinig bedrijven die inspelen op deze kansen voor recreatief ondernemerschap. De bedrijven die dat wel doen vormen met elkaar geen 'recreatieve pleisterplaats'. Daarmee is voor recreanten geen aanleiding om van de 'slow-lane' af te buigen richting Stompwijk. De afstand is echter zeer klein en biedt daarmee kansen voor kwalitatief recreatief ondernemerschap.

De centrale ligging tussen de veulingsas (Aalsmeer, Naaldwijk en Rijnsburg) is voor de glastuinders een belangrijk vestigingsfactor. De glastuinders en andere ondernemers in het gebied zien uit naar de aanleg van de Verbindingsweg. Daarmee wordt de ontsluiting van de MSP een stuk beter. En dat biedt ook weer perspectief voor nieuw ondernemerschap.

### *Belemmeringen*

Door verpaupering van de MSP zijn de huidige ondernemers feitelijk gebonden aan de huidige locatie. Verplaatsing is niet aan de orde omdat verdiencapaciteit ontbreekt en de restwaarde laag is. Alle ondernemers, stoppers (op termijn) en blijvers hebben een gemeenschappelijk belang dat de uitstraling van het gebied nieuwe glans krijgt. De verbetering van de ontsluiting is daarbij een belangrijke impuls. De MSP is te klein voor de realisatie van eigen duurzame energiebronnen zoals geothermie en de ligging te geïsoleerd voor een aansluiting op duurzame en goedkope bronnen van energie en CO<sub>2</sub> (zoals een warmterotonde en de OCAP-leiding). De noodzakelijke verduurzaming zal dan ook zelfstandig door de ondernemers moeten worden opgepakt door stand-alone installaties zoals houtstook of warmtepompen in combinatie de introductie van energiezuinige teelten.

Op dit moment is het niet waarschijnlijk dat ondernemers van buiten zich in de MSP zullen vestigen. Er is ten gevolge van de crisis nog voldoende aanbod van kassen op betere locaties dan de MSP. Afhankelijk van de economische ontwikkelingen in de tuinbouw de komende jaren zal dat aanbod van concurrerende locaties opdrogen of toenemen en daardoor van invloed zijn op de interesse om zich te vestigen in de MSP

Samenvattend vormt Stompwijk met de MSP een hechte sociale gemeenschap met veel kleinschalig ondernemerschap (MKB en veel ZZP'ers). Vanuit dat ondernemerschap is het interessant om ook kansen te creëren voor recreatieve bedrijvigheid en daarmee Stompwijk op de kaart te zetten als een recreatieve pleisterplaats. Binnen de glastuinbouw is ruimte nodig voor (bescheiden) groei voor de bestaande bedrijven. Daarnaast zal een deel van het gebied moeten kunnen transformeren. De omvang daarvan is afhankelijk van de inventarisatie van reële groeiambities binnen de glastuinbouw. De toevoeging van bedrijvigheid moet niet leiden tot een nieuw bedrijventerrein. Het gaat hier om een beperkte mix van bedrijfsactiviteiten waarbij ruimte wordt gegeven voor bedrijven die passen bij en een toegevoegde waarde hebben voor Stompwijk en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Een centrale vraag blijft *'Hoe kunnen betrokken partijen meerwaarde realiseren in de Meeslouwerpolder?'*

- Uitgezocht moet worden of met de komst van extra bedrijven voldoende waarde en kwaliteit wordt toegevoegd.
- Er moet worden onderzocht welke andere functies in het gebied ontwikkeld kunnen worden. Hierbij wordt gedacht aan vormen van recreatieve bedrijvigheid passend bij de identiteit van het gebied (bijvoorbeeld in de kassen).
- Gezien het aantal woonhuizen is ook realistisch om het toevoegen van enkele woningen of woongroepen (bijvoorbeeld CPO initiatieven) te onderzoeken.

## **Conclusies**

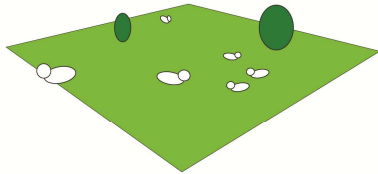
De inventarisatie heeft geleid tot de volgende conclusies:

1. Er zitten momenteel voldoende glastuinbouwbedrijven die in de MSP blijven en ook ruimte willen om op de korte termijn (5 tot 10 jaar) uit te kunnen breiden. Vanuit de huidige glastuinders bestaat de behoefte om op korte termijn inzicht te krijgen in de mogelijkheden voor uitbreiding van glas binnen het gebied. Dat proces behoeft facilitering temeer hiermee ook het inzicht ontstaat welke ruimte geschikt is voor andere (bedrijfs)functies.
2. De Meeslouwerpolder is geen goed gebied voor toekomstige ontwikkelingen in de glastuinbouw. In verhouding tot de grootschalige glastuinbouwgebieden als het Westland en de Zuidplaspolder (Moerkapelle) betreft het hier slechts een klein areaal. Om door te gaan voor een duurzaam en toekomstbestendig glastuinbouwgebied dient er een flinke schaa sprong gemaakt te worden. Het huidige bestemmingsplan en het beleid van de gemeente biedt hierin geen ruimte. Tevens is er in de MSP geen aansluiting op goedkopere en duurzame energiebronnen en er is onvoldoende afnamepotentie voor het realiseren van duurzame energiebron.
3. Behoeft aan een ontwikkel-perspectief waar ondernemers op in kunnen spelen. Hierbij moet uitgegaan worden van kansen voor sociale cohesie en ondernemerschap voor heel Stompwijk. Grijp dit proces tevens aan om Stompwijk op de kaart te zetten als attractieve plek voor zowel werken als toerisme en recreatie. We zien dan ook een kansrijk proces om met de ondernemers en andere stakeholders te komen tot de uitwerking van enkele scenario's voor waardecreatie en toe te werken naar een gebiedsconvenant op basis van een kansenkaart.
4. Deze aanpak vraagt om blijvende betrokkenheid, steun en open houding vanuit gemeente en provincie.

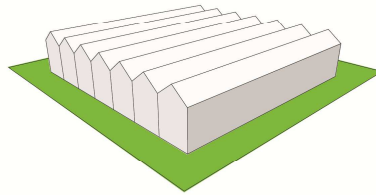


## Scenario's voor waardecreatie

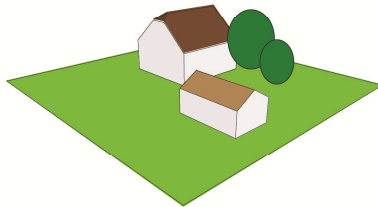
Wat zijn mogelijke en kansrijke ontwikkelingen voor waardecreatie? Welke functies cq. vormen van ondernemerschap zijn daarbij nodig en welk financieel instrumentarium past daarbij? Wat is de rol van de provincie Zuid-Holland en de gemeente bij het realiseren van die kansrijke ontwikkelingen? Waarde-impulsen liggen in het versterken en verbeteren van de aanwezige bedrijvigheid in de MSP en in het toevoegen van nieuwe functies passend bij de identiteit van het gebied en zijn omgeving. Mogelijke nieuwe functies zijn bijvoorbeeld recreatieve bedrijvigheid en landelijk wonen.



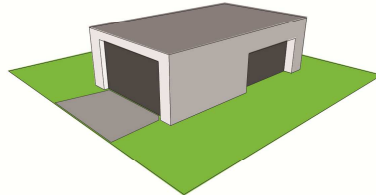
Polder / grasland



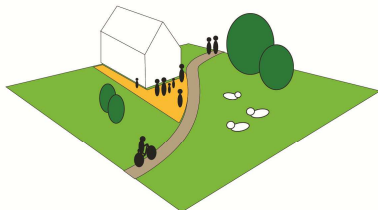
Kassen



Landelijk wonen



Bedrijvigheid



Landelijke recreatie

De volgende scenario's moeten een waarde-impuls geven aan de Meeslouwerpolder:

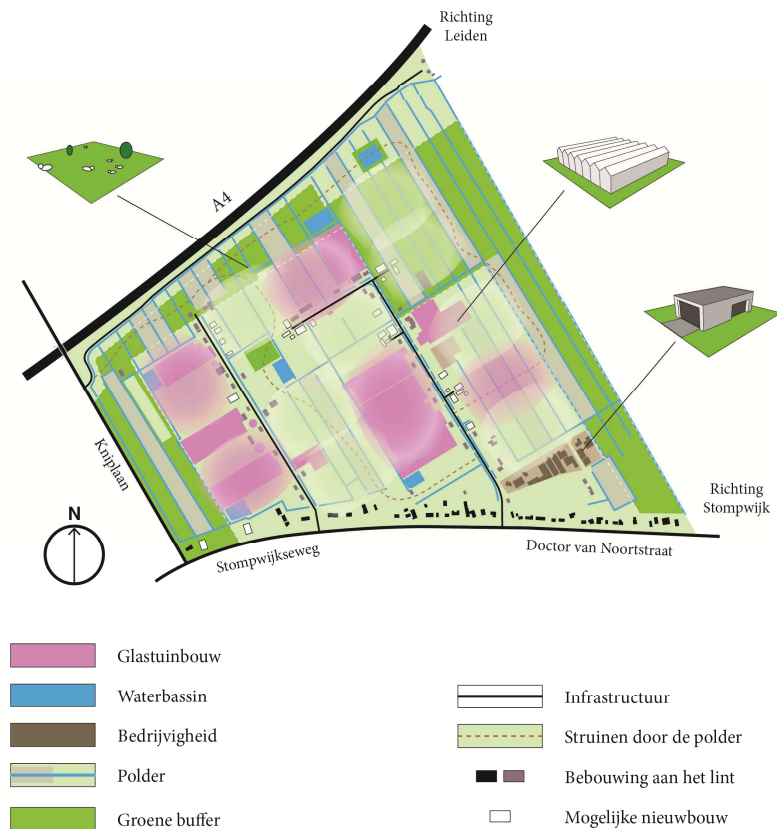
### 1. Saneren.

Het saneren van het glasareaal ten behoeve van de natuur biedt kansen om een meer landelijke uitstraling te geven aan de MSP passend bij het poldergebied en het Duin-Horst-en-Weide gebied.

Voordelen ten opzichte van de huidige situatie:

- Kansen voor landelijk georiënteerde bedrijvigheid als bijvoorbeeld kinderboerderij en stoeterij;
- Het versterken van de visuele kwaliteit van het gebied;
- Stimuleren van recreatiemogelijkheden zoals wandelen en fietsen.

Dit scenario voegt ruimtelijke en visuele kwaliteit toe aan het gebied, maar is afhankelijk van externe financiering. Vanuit het gebied zelf is dit geen haalbare optie.



## 2. Intensiveren glastuinbouw

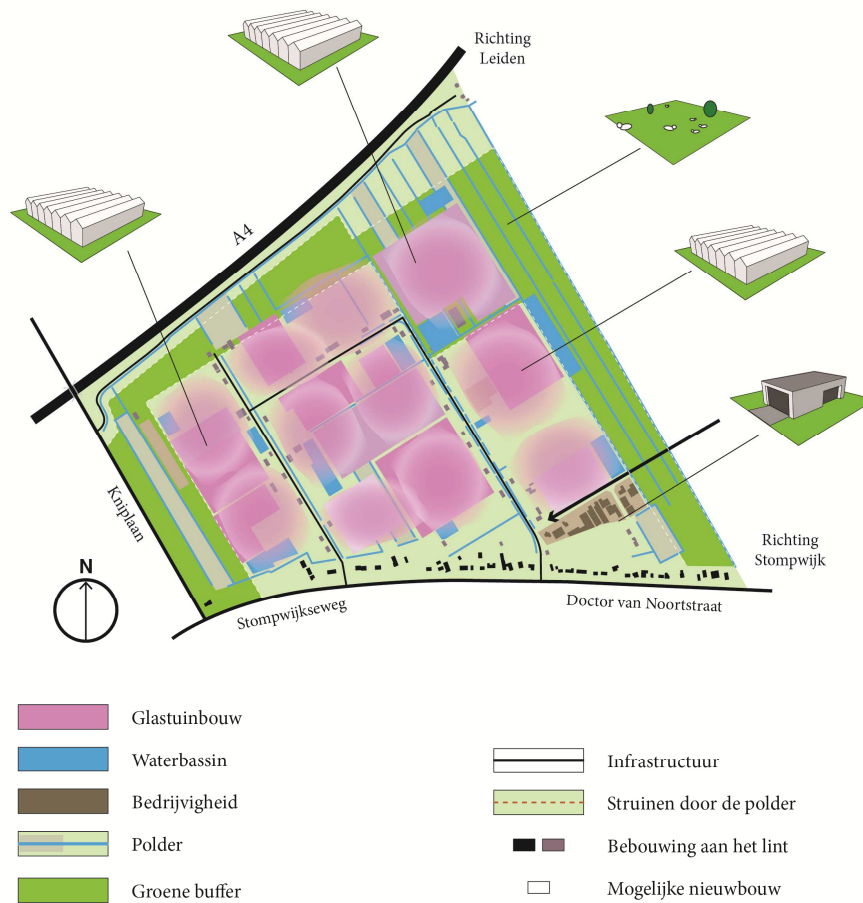
Intensiveren van de glastuinbouw door huidige bedrijven te begeleiden bij hun groeiambities en wellicht nieuwe niche-vestigingen te verleiden. Daarmee de MSP als ideale vestigingsplaats voor kleinschalige niche-bedrijven en 'koude teelt' te promoten. Versterken van de innovatiekracht van partijen en samenwerking met onderwijs promoten. Primair glastuinbouw met bedrijfsgrootte van 3-5ha.

Focus ligt in dit scenario op het versterken van de innovatiekracht van bestaande partijen, het aantrekken van nieuwe partijen die sec glasgerelateerd zijn en de aanleg van de Verbindingsweg. Kansen voor innovatie liggen in educatieve verbindingen met onderwijs van MBO tot WUR, proefkassen, groeituin, containerkweek, internationale connecties en glasonderzoek.

Voordelen ten opzichte van de huidige situatie:

- minder kwantiteit, meer kwaliteit. Minder zwaar vervoer. Impuls voor geldstromen (subsidie, educatie).
- Stompwijk op de kaart als een innovatief dorp in het landelijk gebied. Aantrekkende werking op ondernemers, studenten, ZZP'ers, (inter)nationale excursies.

Dit scenario vraagt om een vernieuwingsimpuls en een gezamenlijk gedragen visie vanuit ondernemerschap in de MSP zelf waarin actief gezocht wordt naar externe partijen die zich in het gebied willen vestigen. De huidige ondernemers hebben geen belang voor zo'n gezamenlijk perspectief. De focus is gericht op het overeind houden en eventueel doorontwikkelen van de eigen onderneming.

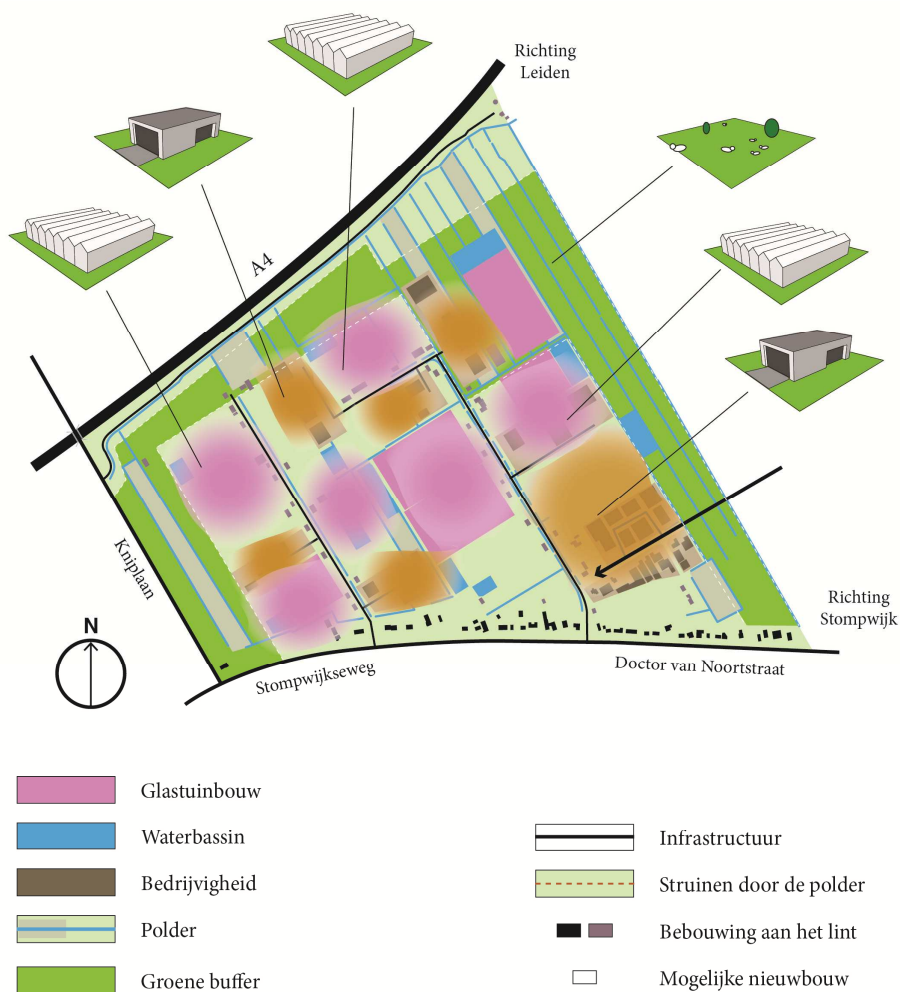


### 3. Functiemenging

Inzetten op een mix van bestaande glastuinbouw en het creëren van ruimte voor specifieke bedrijfsfuncties. Ruimte voor uitbreiding van bedrijventerrein t.b.v. verplaatsing van bedrijven vanaf de Stompwijkseweg. De MSP blijft een gebied met primair glastuinbouw en biedt extra ruimte voor bedrijvigheid die een bijdrage levert aan een duurzame economische impuls voor heel Stompwijk. MSP wordt een gebied met een focus op het bestaansrecht van glastuinbouw en overige bedrijfsfuncties in alle hiervoor beschikbare ruimte. Het bestemmingsplan wordt binnen de MSP verruimd en gaat diverse bedrijvigheid toelaten. Op deze manier ontstaat er snel ruimte voor onder andere ondernemers uit Stompwijk om zich te vestigen in de MSP.

Voordelen: door flexibiliteit snel kunnen inspelen op (lokale) marktvrage. Hechtere relatie Stompwijk door groter aandeel lokale ondernemers. Pilot omgevingswet voor andere gemeenten.

Dit scenario biedt op korte termijn de mogelijkheid om meer, en een grotere verscheidenheid van, bedrijven toe te laten in de MSP. Op lagere termijn geeft dit het risico dat het gebied verkleurt naar een regulier bedrijventerrein.

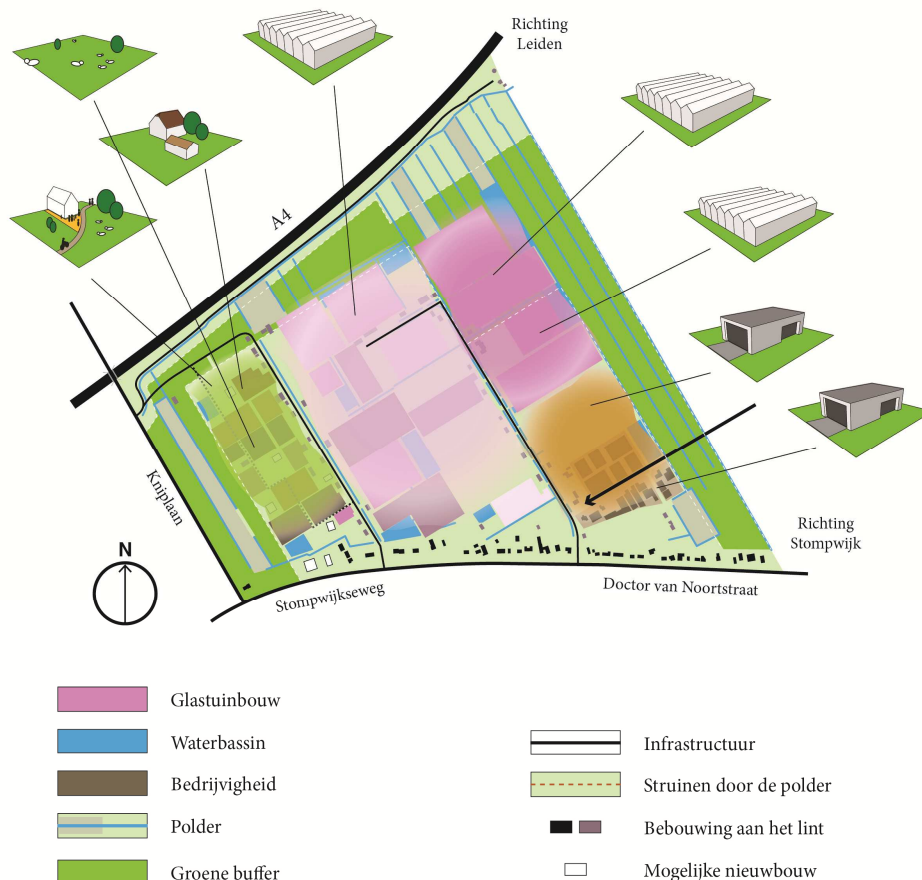


#### 4. Kameleon

Toewerken naar een transformatie met een specifieke focus op de identiteit aan de randen van de MSP met wonen, werken en recreatie. Door de komst van de Verbindingsweg houdt dit in dat er gezocht wordt naar verdichting en/of uitbreiding van het bestaande bedrijvencluster aan de oostkant van de MSP en het zoeken naar recreatieve verbindingen en kleinschalige bedrijfsfuncties aan de westkant van de MSP (gerelateerd aan de slow-lane tussen kust en Groene Hart). Om de aantrekkelijkheid en toegankelijkheid van de westzijde te vergroten kan de bestaande Tuinbouwweg worden verbonden met de Knijplaan. Aan de westkant ontstaat een bijzondere mix van kleinschalige bedrijfsfuncties met wonen. Het wonen is met name bedoeld om in te spelen op de lokale behoefte, bijvoorbeeld met CPO wooncollectieven, atelierwoningen, openkas-woningen, etc.

Aan de oostkant wordt ruimte gezocht om diverse (grootschalige) bedrijvigheid te huisvesten uit de directe omgeving als de Stompwijkseweg. Dit geeft een kwaliteitsimpuls aan het beleven van het landelijk gebied aan de invalswegen van Stompwijk.

Dit scenario biedt op korte termijn ruimte voor groei van glastuinbouw en ruimte voor (lokale) bedrijfsvestigingen. Op langere termijn biedt dit scenario de mogelijkheid om de MSP te transformeren naar een gemengd gebied met glastuinbouw, bedrijven, recreatie, wonen en groen. De toevoeging van groen in het gebied biedt ook mogelijkheden voor de gewenste compensatie van groen in verband met de aanleg van de Verbindingsweg.



## Doorkijk & Vervolgproces

Bij het opstellen van de scenario's zitten enkele afwegingen die we hier expliciet benoemen. De eerste afweging is dat niet handelen geen optie is. De ondernemers willen een impuls geven aan hun eigen bedrijven en er is behoefte om ruimte te maken voor vestiging van lokale bedrijven. Scenario 1. vraagt om ingrijpen van de gemeente en provincie. Saneren betekent investeren vanuit de overheid.

Scenario 2. Vraagt weinig inzet van de gemeente maar veel belangstelling van externe partijen. Voor scenario 3. is (beleids)ruimte en flexibiliteit vanuit de gemeente nodig om extra bedrijfsvesteringen mogelijk te maken.

Met scenario 4. wordt de meeste ruimte gevraagd om nieuwe functies mogelijk te maken en toe laten en vraagt tevens om procesbegeleiding.

We zien voldoende basis voor een vervolg naar fase 3. In deze fase zien we op basis van de gesprekken en ruimtelijke context en toekomstperspectief een voorkeur voor scenario 4: Kameleon. Dit scenario biedt ruimte voor waardeontwikkeling vanuit ondernemerschap en voor een kwaliteitsimpuls in het gebied op langere termijn met groene recreatie en wonen in het groen.

In deze 3e fase werken we toe naar een 'gebiedsconvenant' met een businesscase. Een convenant ondertekend door ondernemers, investeerders, gemeente, provincie en andere stakeholders waarin de uitwerking van de gewenste acties en ontwikkeling voor de Meeslouwepolder zijn opgenomen met de gewenste effecten voor Stompwijk. Kortom een gebiedsconvenant waarin heldere keuzes worden gemaakt om waardeontwikkeling mogelijk te maken, en dat een oplossing biedt voor het gebied met de daarbij afgesproken acties van betrokkenen. Dat convenant is de uitwerking van het proces in fase 1 & 2 waarbij we met betrokkenen in enkele sessies van inspiratie naar een haalbaar scenario toewerken inclusief een businesscase.



Het betreft het uitwerken van een aanpak in acties, besluiten en investeringen gericht op realisatie, onderbouwd met een businessplan voor het gebied. Deze processtap vraagt overleg over ondernemerschap, over de sociaal economische & ruimtelijke effecten voor Stompwijk en het creëren van ruimte in gemeentelijk en provinciaal beleid. Het is een proces met glastuinders, bedrijven (deels ook Stompwijkseweg en Dr. van Noortstraat), bewoners en overige stakeholders (waaronder lokale adviesraad & MKB). Dit vervolgproces is gericht op waardecreatie in de MSP.

Daarvoor is het nodig om ook te kijken naar mogelijkheden op groter schaalniveau, bijvoorbeeld naar kansen voor recreatief ondernemerschap in Stompwijk.

De gemeente faciliteert dit proces. Samen met de provincie zal de gemeente zich inzetten om beleidsruimte te creëren voor nieuwe ontwikkelingen. Deze opgave past goed bij de doelstellingen van de Omgevingswet. We adviseren om voor de Meeslouwerpolder een pilot in het kader van de Omgevingswet op te starten. Een pilot biedt ruimte voor maatwerk in de Meeslouwerpolder.

Waar mogelijk zal de gemeente met de provincie ook inzetten op fondsen voor kwaliteitsimpulsen in het gebied en voor het stimuleren van ondernemerschap.

Met dit proces zetten we in op een coöperatieve gebiedsontwikkeling. voor een toekomstperspectief voor de MSP maken we onderscheid naar twee periodes:

- Komende 5 tot 10 jaar waarin opnieuw 'beweging' in het gebied wordt gebracht door andere ontwikkelingen mogelijk te maken. Kijk hoe ondernemers daar op inspelen.
- Doorkijk voor na 10 jaar: geef zicht op gewenste toekomstbeelden met gewenste ontwikkelingen zoals maximale omvang en type bedrijvigheid (naast of in plaats van glastuinbouw), type en omvang recreatie, type en omvang wonen en natuur.

Fase 3 zal inzicht moeten geven in de volgende onderwerpen:

- Wat is de huidige en toekomstige potentie van glastuinbouw in het gebied? Wat is de reële ruimte die hierbij voor glastuinbouw nodig is? Geef hiervoor ook een periode aan.
- Bekijk of, hoeveel en waar ruimte ontstaat voor enkele bedrijven vanaf de Stompwijkseweg en voor bedrijfsruimtes voor lokaal MKB en ZZP'ers
- Alternatieve economische bestemmingen van kassen die niet meer worden gebruikt.
- Gebruik de transformatie binnen het gebied voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. geef ook aan of en op welke (financiële) wijze extra weideland gerealiseerd kan worden binnen het gebied;
- Welke woonvormen zijn passend bij een transformatie van het gebied conform scenario 3 (zie hierboven);
- Welk businesscase geeft de meeste kans op succesvol ondernemerschap en investeerders in het gebied, wel publiek sturingsinstrumentarium hoort daarbij? Welk financieringsvormen passen hierbij? Is de opzet van een revolverend fonds mogelijk?
- Het geven van voorbeelden van mogelijke inrichting voor de MSP ter inspiratie van ondernemerschap.

Processtappen:

1. Bijeenkomsten met clusters van ondernemers & stakeholders (binnen & buiten de MSP) over korte en middellange termijn ambities en gevolgen voor ruimte gebruik;
2. Overleg met gemeente en provincie over benodigde herziening van bestaand ruimtelijk- en economisch beleid. Optie: inzetten op een pilot in het kader van de Omgevingswet;
3. Uitwerken van opties / functies die waarde kunnen toevoegen in het gebied: innovaties in glastuinbouw, recreatie en wonen;
4. Inzichtelijk maken van ruimtelijke consequenties en inzetten op verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
5. Uitwerken van een financiële strategie met bijbehorend instrumentarium.