

Onderzoek verplaatsing Fa. Kamer te Aarlanderveen

Gemeente Alphen aan den Rijn

Februari 2013

definitief



Gemeente
Alphen aan den Rijn



Verantwoording

Dit onderzoek is opgesteld door de Gemeente Alphen aan den Rijn. Het dient als onderbouwing van het verzoek van de fa. Kamer om Algemene Ontheffing ex art. 15 van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid Holland

Aan dit onderzoek is medewerking verleend door

CUMELA Advies, management-systemen en advies
Postbus 1156
3860 BD Nijkerk

Aannemers, loon- en verhuurbedrijf C. Kamer & Zn.
Zuideinde 21
Aarlanderveen

Er is in het kader van dit onderzoek een extern advies opgesteld door de Stichting Agrarische beoordelingscommissie.
Dit advies is als bijlage bijgevoegd.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	pag. 4
1.1.	Aanleiding	pag. 4
1.2.	Samenvatting voorgeschiedenis	pag. 4
1.3.	Aanpak	pag. 5
2	Loonbedrijf Fa. Kamer	pag. 6
2.1.	Algemeen beeld	pag. 6
2.2.	Financiële mogelijkheden bedrijfsverplaatsing	pag. 9
2.3.	Horizon voor verplaatsing	pag. 9
3	Probleemanalyse huidige locatie	pag. 10
4	Huidige en gewenste locatie	pag. 12
4.1.	Huidige locatie	pag. 12
4.2.	Eisen nieuwe locatie	pag. 13
5	Maatschappelijk/sociaal en (bedrijfs-) economisch belang	pag. 16
6	Provinciale belangen	pag. 18
6.1.	Inleiding	pag. 18
6.2.	De 5 hoofdpogaven en de ruimtelijke kwaliteit	pag. 19
6.3.	Ruimtelijke ambities met betrekking tot de voorkeurslocatie	pag. 20
6.4.	Aantasting provinciaal belang bij voorkeurslocatie	pag. 22
7	Alternatieve mogelijkheden	pag. 27
7.1.	Inleiding	pag. 27
7.2.	Bepalen onderzoeksgebied	pag. 27
7.3.	Beleidsmatige beperkingen	pag. 28
7.4.	Milieuplanologische beperkingen	pag. 31
7.5.	De locaties	pag. 32
7.6.	Beoordelingscriteria	pag. 32
7.7.	Beoordeling per locatie	pag. 33
7.8.	Beoordelingstabel locaties	pag. 42
8	Beperking negatieve effecten	pag. 44
9	Conclusie en vervolg	pag. 48

1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Het agrarisch loonbedrijf fa. Kamer is momenteel gevestigd aan het Zuideinde 21 te Aarlanderveen. Fa. Kamer maakt gebruik van grote landbouwvoertuigen die vele malen per dag over het Zuideinde en de Dorpsstraat moeten rijden om hun werklocaties te bereiken. Het verplaatsen van het bedrijf naar elders vergroot de leefbaarheid en de verkeersveiligheid op het Zuideinde en de Dorpsstraat te Aarlanderveen en biedt fa. Kamer ruimte voor bedrijfsontwikkeling in de toekomst. De planologische mogelijkheden voor een goed lopend agrarisch loonbedrijf op de huidige locatie zijn niet meer toereikend. Het is ook voor de bedrijfsvoering noodzakelijk dat het bedrijf verplaatst naar een andere locatie en de leefbaarheidsproblemen in de buurt vragen ook om een spoedige oplossing. Gemeente Alphen aan den Rijn vindt de uitplaatsing van het agrarisch loonbedrijf dan ook zeer wenselijk.

1.2. Samenvatting voorgeschiedenis

De heer Kamer is al sinds 1971 eigenaar van een perceel grond op de hoek Nieuwkoopsweg / Hogedijk. De kop van dit perceel wordt al sinds ca. dertig jaar gebruikt voor de stalling/opslag van materieel en met name machines voor het agrarisch loonbedrijf. In planologisch opzicht is hier overgangsrecht op van toepassing. In september 2011 heeft de gemeenteraad na een verzoek hiertoe van de fa. Kamer ingestemd met het verplaatsen van het agrarisch loonbedrijf fa. Kamer van de huidige locatie aan het Zuideinde naar de hoek Nieuwkoopseweg / Hogedijk. De gemeenteraad heeft ook ingestemd met het opstellen van een postzegelbestemmingsplan om deze verplaatsing mogelijk te maken. De gekozen locatie levert echter strijdigheid op met het provinciale beleid, aangezien deze buiten de rode contour is gelegen. Daarom wordt een verzoek tot algemene ontheffing van de Verordening Ruimte ingediend conform art. 15 van deze Verordening. Hierbij behoort een argumentatie welke is vervat in dit onderzoek.



De rode contour rond Aarlanderveen met de beoogde locatie

1.3. Aanpak

Artikel 15 lid1 van de Verordening Ruimte biedt de mogelijk voor algemene ontheffing bij groot openbaar of individueel belang. GS zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepaling van deze verordening ten behoeve van de vestiging, de bouw, de verplaatsing of de uitbreiding van een woning, een bedrijf, een kantoor of andere functie, of de functiewijziging van een bestaand gebouw of gebouwencomplex. Hiervoor moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden;

- a. er is sprake van een groot maatschappelijk sociaal en /of (bedrijfs) economisch belang;*
- b. de provinciale belangen zoals verwoord in de provinciale structuurvisie worden niet in onevenredige mate aangetast;*
- c. Er zijn geen reële andere mogelijkheden*
- d. De negatieve effecten worden zoveel mogelijk beperkt*

Het moet gaan om zeer bijzondere situaties, waarbij sprake is van een groot openbaar of individueel belang en dat de provinciale belangen met de afwijkingsmogelijkheid niet in onevenredige mate worden aangetast. Aan de ontheffing kunnen voorschriften en voorwaarden worden verbonden.

Dit onderzoek gaat allereerst in op het bedrijfsprofiel van het agrarisch loonbedrijf fa. Kamer (Hoofdstuk 2). Vervolgens wordt aan de hand van de bestaande situatie aangegeven waarom het wenselijk is te komen tot verplaatsing van het bedrijf naar elders. (Hoofdstuk 3)

Hierna wordt bekeken hoe de huidige locatie momenteel wordt gebruikt en wordt beschreven welke uitgangspunten worden gehanteerd bij de zoektocht naar een nieuwe locatie. (Hoofdstuk4)

De verschillende voorwaarden voor de algemene ontheffing worden behandeld in de hoofdstukken 5 tot en met 8.

In hoofdstuk 5 worden de maatschappelijke en bedrijfseconomische belangen benoemd die er spelen.

In hoofdstuk 6 wordt ten eerste vermeld welke provinciale belangen in het geding zijn.

Vervolgens wordt erop ingegaan in welke mate deze belangen geschaad worden.

Hoofdstuk 7 omvat het locatieonderzoek. Hierin wordt eerst aangegeven op welke wijze het zoekgebied tot stand is gekomen. Ook worden de beperkingen geschetst die hierbij een rol hebben gespeeld. Daarna worden de locaties aangegeven die in het kader van dit onderzoek zijn beoordeeld. Ook worden de criteria genoemd en worden de locaties beoordeeld.

In hoofdstuk 8 wordt vermeld op welke wijze de negatieve effecten worden beperkt.

Tenslotte worden de conclusie's van het (locatie)-onderzoek beschreven. (Hoofdstuk 9)

2 Loonbedrijf fa. Kamer

2.1. Algemeen beeld

Het loon- en verhuurbedrijf C. Kamer & Zn. is in de jaren '60 opgericht in Aarlanderveen. De agrarische beoordelingscommissie kenschetst de fa. Kamer als een volwaardig agrarisch loonwerkbedrijf. Het loonwerkbedrijf is gericht op het uitvoeren van dienstverlening in de vorm van agrarische en cultuurtechnische werken en groen/blauwe functies (agrarisch aanverwant bedrijf) in de omgeving van Alphen aan den Rijn. Dit blijkt o.a. uit de machinelijst die door het bedrijf is verstrekt aan de beoordelingscommissie.

In de lijst komt ook tot uitdrukking dat het bedrijf met name gericht is op de zgn. blauwe diensten, zoals slootmaaiwerkzaamheden en baggerwerken. Deze laatste werkzaamheden worden voor een beperkt deel uitgevoerd bij agrarische bedrijven.

Het onderhoud aan sloten (baggeren en/of slootvegetatie verwijderen) is vanaf het begin een specialiteit van het bedrijf. Deze activiteit is o.a. door de investering in specifieke technieken nog steeds een hoofdtak van het bedrijf.



Reinigen van sloten



Baggerwerk nabij Aarlanderveen

De (agrarische) werkzaamheden zijn grotendeels seizoensgebonden en allen gerelateerd aan het buitengebied. Werkzaamheden t.a.v. slootbeheer-/onderhoud (baggeren) zijn er in principe het gehele jaar door. Maaiwerkzaamheden van slootvegetatie of bermen vinden vanaf mei tot september plaats. Bij het baggeren van sloten, dient afhankelijk per gebied, rekening te worden gehouden met wetgeving m.b.t. flora en fauna. Het gaat dan om bijvoorbeeld broedperiodes. Het slootonderhoud voor met name agrariërs vindt vooral in de herfst maanden plaats (van ca. aug t/m nov.).

Fa. Kamer staat ook op de calamiteitenlijst van het Hoogheemraadschap voor bijvoorbeeld beheer/assistentie bij gemalen, (tijdelijk) afdichten van sloten, doorbreken van waterkeringen, etc.

De klanten van fa. Kamer zijn agrariërs, waterschappen, gemeenten, aannemers, collega-bedrijven en particulieren. De klanten zijn hoofdzakelijk lokaal gebonden binnen een straal van 0 tot 7 kilometer.

Het bedrijf heeft ca. 10 medewerkers.

Nagenoeg al deze werkzaamheden leveren vervoersbewegingen met de benodigde voertuigen op door het Zuideinde en de Dorpsstraat in Aarlanderveen. Er is namelijk in de meeste situaties geen alternatieve route. De werkzaamheden beginnen al vroeg in de ochtend en in piekperiodes kunnen de vervoersbewegingen tot in de avonden voortduren. Veel werkzaamheden zijn sterk weersgebonden.

De agrarische loonactiviteiten vinden plaats van maart tot en met oktober. Op een dag worden de verschillende bedrijfsbezoeken achter elkaar gepland. De verkeersbewegingen voor de grondverzetwerkzaamheden vinden het hele jaar door plaats. Deze zijn geconcentreerd in de winterperiode wanneer vanwege milieubeperkingen minder agrarisch ondersteunende loonwerkzaamheden plaatsvinden.



Grondwerk vindt ook in de winterperiode plaats

2.2. Financiële mogelijkheden bedrijfsverplaatsing

Om de mogelijke locaties goed te kunnen beoordelen dient duidelijkheid te worden gegeven over de financiële mogelijkheden voor verplaatsing van het loonbedrijf.

De meeste loonbedrijven zijn ontstaan vanuit een agrarisch bedrijf en geleidelijk doorontwikkeld in omvang. Landelijk is ca. 90% van de loonbedrijven gevestigd in het buitengebied. Gezien de gehanteerde prijzen, de kleine marges in de sector en de vanoudsher lage huisvestingskosten is de financiële ruimte voor investeringen in een perceel bouwgrond beperkt. Dit geldt ook voor de fa. Kamer.

Het bedrijf is ter plaatse doorgegroeid naar de huidige omvang.

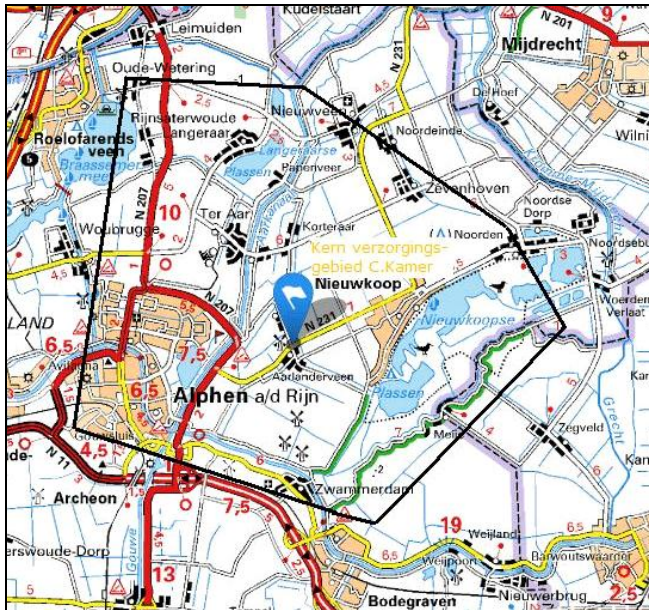
2.3. Horizon voor verplaatsing

De afbakening van het zoekgebied is in de eerst plaats gebaseerd op de vaste klantenkring. Deze bevindt zich globaal in een straal van 0–7 km. rondom de dorpskern van Aarlanderveen. Hierdoor bestaat het zoekgebied vooral uit de polders rondom Aarlanderveen. Dit gebied wordt in zuidelijke richting begrensd door de Oude Rijn. Vanwege het geringe aantal oversteekpunten en de verkeersdruk rondom de bruggen heeft een locatie ten zuiden van de Rijn niet de voorkeur.

Aan de westzijde wordt het zoekgebied begrensd door het Aarkanaal. Ook over het Aarkanaal is een gering aantal oversteekpunten. Een locatie ten westen van het Aarkanaal lijkt om redenen van bereikbaarheid niet gewenst.

Aan de oostzijde wordt het zoekgebied beperkt door de aanwezigheid van een natuurgebied met veel water (de Nieuwkoopse Plassen). In feite stoppen de doorgaande wegen hier.

Aan de noordzijde ligt de Nieuwkoopse Polder. Het zoekgebied loopt hier tot ca. de kern Nieuwkoop. Voorbij Nieuwkoop bevindt men zich te ver buiten de kern van de klantenkring en bovendien midden in de klantenkring van enkele andere loonbedrijven.



Kern verzorgingsgebied fa. Kamer

Binnen het zoekgebied is gezocht naar verschillende locaties, zoals bedrijventerreinen, voormalige agrarische locaties en overige locaties.

Wat betreft het locatieonderzoek is gekozen voor een tijdshorizon van 2 jaar tot aan het beschikbaar komen van de locatie voor start bouw of in gebruikname. Deze horizon komt voort uit de bestuurlijke wens om binnen deze periode duidelijkheid te geven over het al dan niet kunnen verplaatsen van het loonbedrijf. Deze termijn is ook ingegeven door de bedrijfstechnische noodzaak om binnen afzienbare termijn keuzes te maken voor de huidige locatie aan het Zuideinde. In bouwkundig, arbo-technisch en milieutechnisch opzicht is de huidige bebouwing spoedig niet meer toereikend.

3 Probleemanalyse huidige situatie

Het Groene Hart heeft als belangrijkste sterke punten dat het landelijk is en open. Deze kwaliteiten worden in grote mate in stand gehouden door de agrarische sector die werkt en woont in dit gebied.

Voor het verrichten van de feitelijke handelingen aan de weilanden en akkers maken zij veelal gebruik van de agrarische loonbedrijven. Zij hebben zelf onvoldoende mankracht, voertuigen en materialen om deze werkzaamheden uit te voeren.

In het bijzonder maakt men gebruik van de lokaal aanwezige loonwerkbedrijven.

Door de toenemende mechanisatiegraad in de landbouw worden steeds meer activiteiten machinaal uitgevoerd. Ook worden de percelen intensiever benut. Het agrarisch loonwerkbedrijf wordt hierdoor vaker en langer ingezet. Ook worden de machines steeds groter, een ontwikkeling die doorgaat.



Machines worden steeds groter

De aanwezige ruimte en aanwezige schuren op de huidige locatie van de fa. Kamer op het Zuideinde zijn al geruime tijd niet meer toereikend voor de groei van het bedrijf. Nu al past een aantal machines niet in de schuren en wordt in de open lucht opgesteld, veelal op het kavel op het perceel Nieuwkoopseweg/ Hogedijk dat reeds sinds 1971 in eigendom is van de fa. Kamer.



Opstelling van machines op de locatie Hogedijk/ N 231

Het loonbedrijf bestaat inmiddels ca. 50 jaar. In die tijd is er veel veranderd in het bedrijf en in de omgeving. De hinderbeleving van zware landbouwmachines neemt toe. Deze worden zwaarder en bovendien zijn er meer (burger-) woningen gekomen aan het Zuideinde. Zeker in de zomerperiode wordt er overlast ervaren door de bewoners van Zuideinde en Dorpsstraat. De overlast door landbouwvoertuigen in dorpslinten is een vraagstuk dat op veel plaatsen leeft. Gewezen wordt o.a. op een petitie die momenteel georganiseerd wordt in het nabijgelegen Rijsaterwoude, voor het verlengen van de parallelweg van de N 207. Het doel hiervan is om zwaar agrarisch verkeer zo veel mogelijk te weren uit het dorpslint van Rijsaterwoude.

Het aantal verkeersbewegingen op het Zuideinde zal toenemen als gevolg van kleinschalige woonprojecten en functieverandering van boerenbedrijven in het achterliggende buitengebied, waarbij er ook meer recreatief verkeer komt. Ook voor fietsers is de aanwezigheid van zwaar verkeer op de dorpslinten en de dijklinten hinderlijk.



Het Zuideinde is een smal weggetje met aan weerskanten water



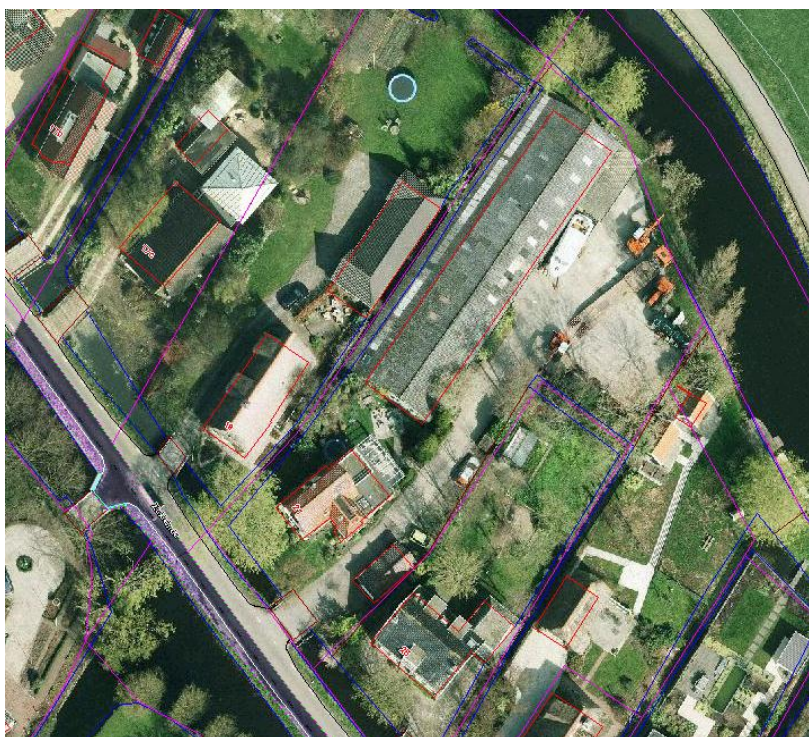
De Dorpsstraat van Aarlanderveen is niet geschikt voor zwaar verkeer

4. Huidige en gewenste locatie

4.1. Huidige locatie

De huidige locatie van de fa. Kamer concentreert zich op het Zuideinde 21. Op de hoek Nieuwkoopseweg/ Hogedijk wordt al sinds jaren groot materieel gestald.

Op het Zuideinde 21 staat een bedrijfswoning met tuin aan het lint van het Zuideinde. Er is een inrit naar een achtergelegen terrein, dat grenst aan de ringvaart van de Nieuwkoopse polder met de Hogedijk aan de overzijde.



Huidige locatie Zuideinde 21

Het terrein aan het Zuideinde 21 (kadastraal nummer A 2945) heeft een oppervlakte van ca. 2145 m² inclusief bedrijfswoning met tuin.

De woning inclusief tuin en oprit heeft een oppervlakte van 600 m².

Het bedrijfsgebouwt is dus ruim 1500 m² groot en is deels bebouwd (ca. 400 m²) en deels onbebouwd (ca. 1100 m²). De bebouwing bestaat uit een schuur die veel te klein is voor het huidige machinepark. De schuur is bovendien te laag. Het verhogen en/of vergroten van de schuur is echter niet mogelijk op deze plek. Dat zou leiden tot het volbouwen van de toch al schaarse manoeuvreerruimte voor de voertuigen.

De heer Kamer is al sinds 1971 eigenaar van een perceel grond op de hoek Nieuwkoopsweg / Hogedijk. De kop van dit perceel wordt al sinds lange tijd gebruikt voor de stalling/opslag van materialen en met name machines voor het agrarisch loonbedrijf. Momenteel wordt op basis van overgangsrecht het stallen van machines toegestaan op een oppervlakte van 700 m². (20 x 35 meter).

Een groot deel van de voertuigen staat dus legaal in de open lucht op het perceel Hogedijk/ N 231. Een deel van dit terrein is verhard. Er is geen bebouwing. In het verleden heeft er een wel een schuur gestaan. Het terrein wordt gedeeltelijk begrensd door hoge bomen.

Het volledige perceel van 3,4 ha. is eigendom van de fa. Kamer en bestaat voor het overige uit weiland en sloten.



Het perceel op de hoek Hogedijk – N231

4.2. Eisen nieuwe locatie

De volgende eisen worden gesteld aan de nieuwe locatie:

Het moet gaan om een locatie die goed bereikbaar is voor zwaar en langzaam verkeer. De locatie moet zo direct mogelijk aansluiten op doorgaande wegen in het buitengebied.

De locatie moet centraal gelegen zijn in het werkgebied. Aangezien het bedrijf op basis van de VNG-brochure wordt aangemerkt als een milieucategorie 3.1. dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden tot geluidsgevoelige objecten zoals woningen.

Indien sprake is van een gemengd gebied kan deze afstand beperkt blijven tot 30 meter.

Als harde locatie-eisen voor het bedrijf zelf worden gehanteerd:

Veldschuur met werkplaats van ca. 2000 m²

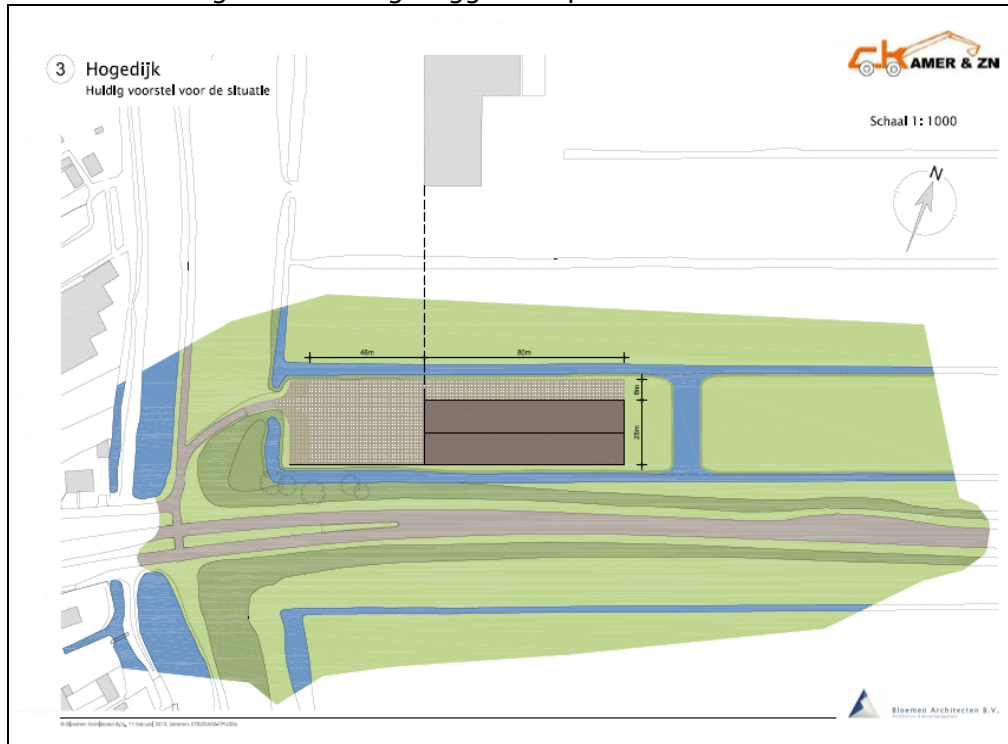
Verhard terrein inclusief parkeren ca. 2000 m².

Totaal 4000 m². Dit betekent een vergroting van het huidige perceel met ca. 2500 m².

Ook dient rekening te worden gehouden met watercompensatie van ca. 15 %. Het gaat dan om ca. 600 m².

Een dienstwoning wordt niet opgenomen in het programma van eisen. Deze maakte oorspronkelijk wel deel uit van de plannen maar blijft gehandhaafd op Zuideinde 21. Dit heeft flinke nadelen. Door de voortdurende bijstelling van de planning en het belang van beschikbaarheid op de werklocatie is een combinatie van dienstwoning en bedrijf wenselijk.

Dit levert de volgende indelingssuggestie op:



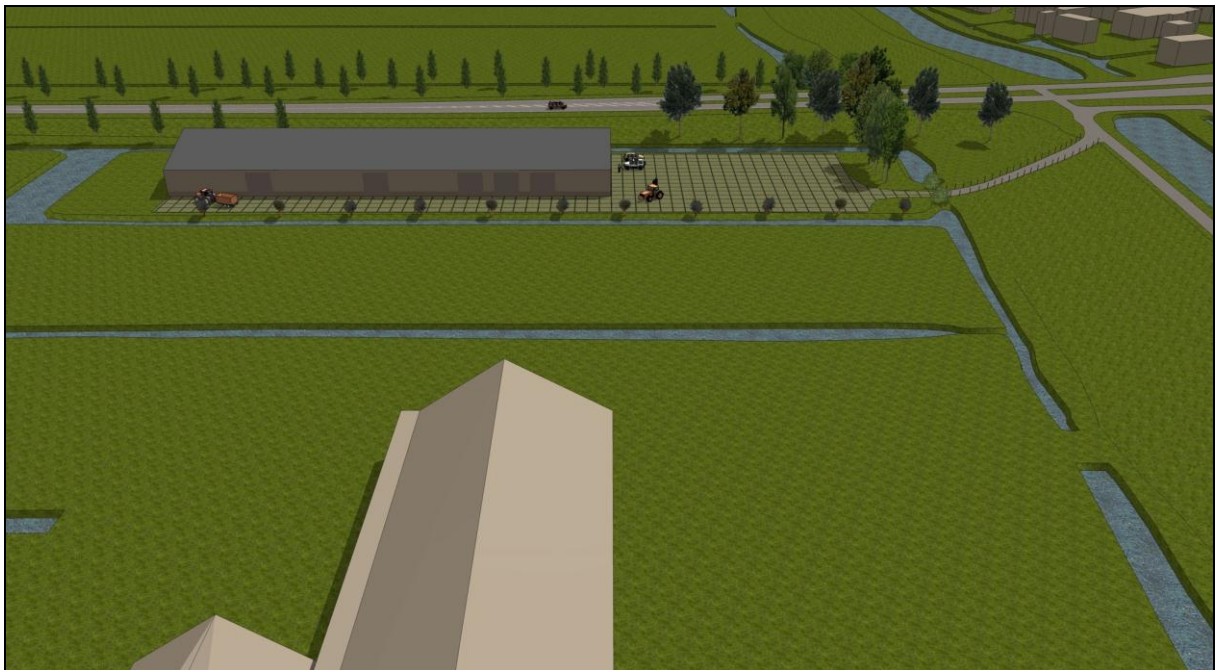
Op het terrein dient een wasplaats voor het materieel en een tankplaats voor het afleveren van gasolie aan het eigen materiaal te worden gerealiseerd, alsmede een werkplaats voor het uitvoeren van onderhoud en kleine reparaties.

De terreinverharding wordt deels vloeistofkerend uitgevoerd.

De bebouwing mag qua uiterlijk vergelijkbaar zijn met reeds aanwezige eigentijdse landbouwschuren in het omringende gebied. De huidige beplanting van hoge bomen rondom de inrit van het perceel blijft zoveel mogelijk gehandhaafd.



Bestaande beplanting blijft zoveel mogelijk gehandhaafd



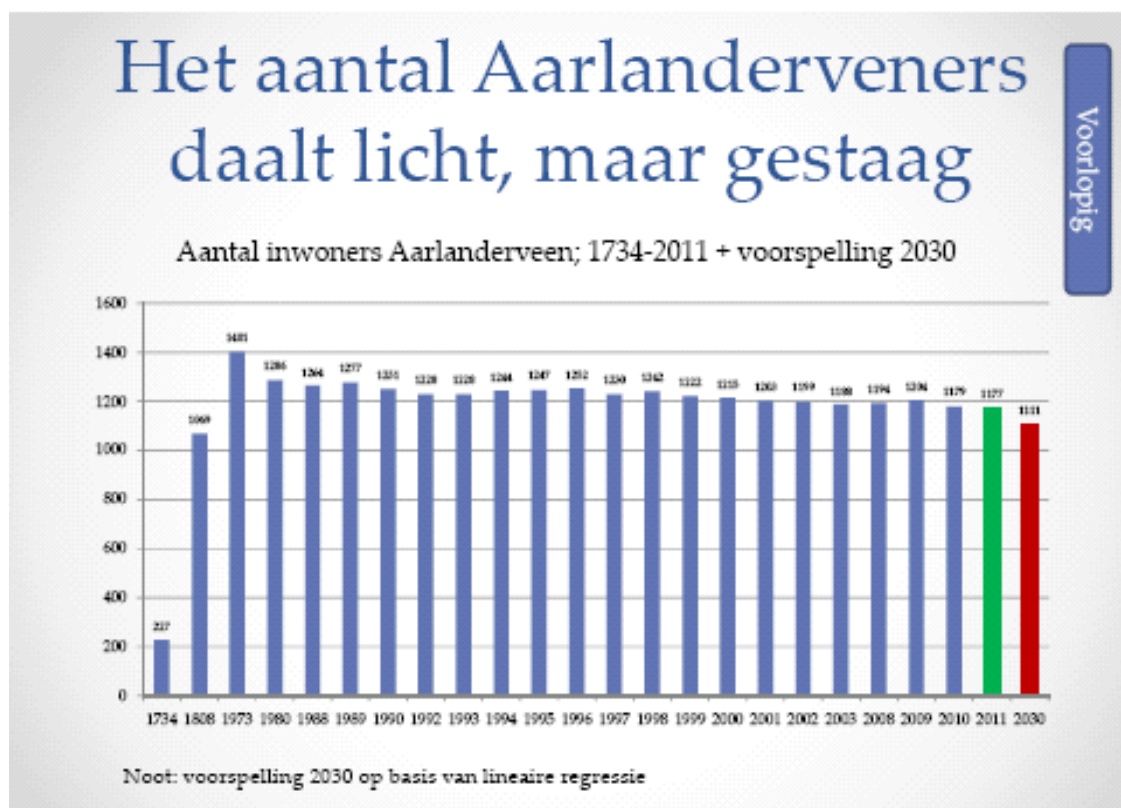
Opstellen van voertuigen geschiedt zoveel mogelijk binnen. Verharding wordt ingepast in de landelijke omgeving.

5. Maatschappelijk/sociaal en (bedrijfs-) economisch belang

Maatschappelijk belang

Aarlanderveen is een dorp van momenteel ongeveer 1200 inwoners. De agrarische sector is de belangrijkste economische factor, en tevens bestaansreden voor Aarlanderveen. De agrarische sector bestaat vooral uit melkveehouderij. Hierbij behoren ook aanverwante bedrijven zoals agrarisch loonbedrijf.

De bevolking van Aarlanderveen neemt langzaam maar gestaag af (bron: Concept dorpsvisie Aarlanderveen “onderweg naar morgen”). Hiervoor zijn meerdere redenen, maar een van de voornaamste is de afname van het aantal gezinnen.



Bevolkingsontwikkeling van Aarlanderveen

Het voorzieningenniveau komt hierdoor steeds meer onder druk te staan.

Nu al is er geen supermarkt meer in Aarlanderveen, voor de dagelijkse levensbehoeften. Ook de school heeft het moeilijk. Het bloeiende verenigingsleven komt onder druk te staan.

In de afgelopen jaren is een aantal bedrijven vertrokken uit Aarlanderveen, waaronder een constructiebedrijf voor de zuiveltechnologie. Beide zijn vertrokken naar een bedrijventerrein in Nieuwkoop of in Alphen aan den Rijn. Meerdere rozenkwekerijen en andere glastuinbouwbedrijven zijn gestopt met hun werkzaamheden.

De aanwezigheid van bedrijven in het dorp draagt bij aan de vitaliteit van het dorp. Veel van de bedrijven hebben een binding met de agrarische sector en het personeel komt uit de

directe omgeving. Bijvoorbeeld de vrijwillige brandweer is grotendeels afhankelijk van werknemers uit de ter plaatse gevestigde bedrijven.

Er is dus een aanmerkelijk belang om bedrijven die goed passen bij het dorp in Aarlanderveen te behouden. Ook het agrarisch loonbedrijf Kamer heeft een belangrijke maatschappelijke binding met Aarlanderveen. Het verleent diensten aan de agrarische bedrijven ter plaatse. De personeelsleden komen grotendeels uit de directe omgeving. De aanwezigheid van het bedrijf draagt ook bij aan het in stand houden van het dorpsleven.

De fa. Kamer is betrokken bij diverse sponsoractiviteiten, waaronder voetbal, muziek, en oranje-vereniging. Mevr. Kamer is actief in de schoolraad en in overige functies binnen de school. Het meeste personeel is in vaste dienst. In drukke tijden zijn er ook parttimers en oproepkrachten.

Economisch belang

Fa. Kamer heeft een nieuwe bedrijfslocatie nodig om te kunnen voortbestaan als bedrijf. Op de huidige plaats is dit niet meer mogelijk. Fa. Kamer is een vitaal bedrijf. Dat is in de huidige economische omstandigheden geen vanzelfsprekendheid.

Ook neemt de maatschappelijke weerstand tegen de reeds bestaande verkeersoverlast toe. Mensen worden mondiger, en er wonen meer mensen in het dorp die geen sterke binding hebben met de agrarische bedrijvigheid. Deze overlast neemt bovendien toe doordat de machines steeds groter en zwaarder worden. Dit is een ontwikkeling in de bedrijfstak die niet tegen te houden is. In de afgelopen jaren is ook de inrichting van de Dorpsstraat veranderd door middel van paaltjes en wegversmallingen. Dit is gunstig voor de verkeersveiligheid maar bemoeilijkt het doorrijden met landbouwvoertuigen.

Ook in de omgeving zijn er dergelijke situaties. Eerder werd al gesproken over de petitie in Rijnsaterwoude. De overlast van zwaar agrarisch verkeer in de dorpskernen zorgt voor maatschappelijke onrust. In Aarlanderveen is onlangs binnen de informatie-avonden over de dorpsvisie al de suggestie gekomen over een kleine rondweg langs de dorpskern. Deze rondweg ligt ook buiten de rode contour en de aanleg hiervan zal zeer veel kosten met zich meebrengen en eveneens nadelen hebben voor de openheid van het landschap.

6 Provinciale belangen

6.1. Inleiding

Het tweede toetsingscriterium gaat over de provinciale belangen. In concreto wordt de vraag gesteld of de Provinciale belangen welke genoemd worden in de provinciale structuurvisie niet in onevenredige mate geschaad worden.

In 2010 is de Verordening Ruimte vastgesteld. Hierin zijn de belangrijkste belangen van de provincie Zuid Holland op het gebied van de ruimtelijke ordening verwoord. De Provinciale structuurvisie dient actueel te blijven. Daartoe wordt elk jaar de Verordening Ruimte aangepast. Op 29 februari 2012 is de actualisering 2011 van de Verordening Ruimte vastgesteld. De Verordening is in de praktijk vervangen door een nieuwe versie met een nieuwe kwaliteitskaart en binnenkort een gebiedsprofiel voor het Hollandse Plassengebied.

Groene Hart

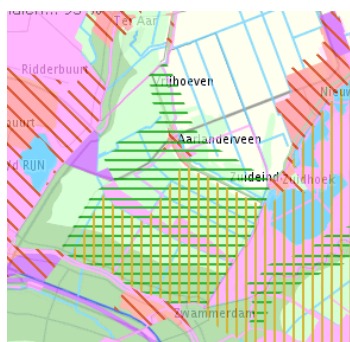
Hoewel het Rijk in belangrijke mate de sturing op landschappelijke kwaliteit loslaat handhaaft de Provincie Zuid Holland in hoofdlijnen het beschermende beleid voor het Groene Hart. De Provincie neemt in zekere zin meer het voortouw bij de bescherming van het Groene Hart.

Kwaliteitskaart

Ook is de kwaliteitskaart aangepast. Deze moet vooral helpen en stimuleren bij het maken van afwegingen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit.

Het gaat om een verbeterde vertaling van de Provinciale belangen.

Terwijl de functiekaart vooral stuurt op het 'wat en waar' stuurt de kwaliteitskaart vooral op het 'waar en hoe'. De kwaliteitskaart helpt bij het leggen van verbindingen tussen nieuwe ontwikkelingen en bestaande kwaliteiten. Met de kwaliteitskaart wordt beoogd dat alle ontwikkelingen positief bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Afwijkingen van de kaart zijn mogelijk mits aangetoond wordt dat de gekozen oplossing een meerwaarde biedt voor de ruimtelijke kwaliteit. Bij het beoordelen gaat het niet alleen om het resultaat maar ook om de kwaliteit van de afweging.



Kwaliteitskaart

De locatie N 231 –Hogedijk ligt in een zogenaamd Kroonjuweel (horizontale groene streep). Het gebied rond de Molenviergang vormt een staalkaart van de landschapsgeschiedenis van het Groene Hart. De monumentale boerderijlinten zijn structurerend binnen dit gebied. Hier geldt de ambitie “ behoud van uitzonderlijke kwaliteit”.

Gebiedsprofielen

Om ook op regionaal niveau een effectieve vertaling van de Provinciale belangen te hebben worden gebiedsprofielen opgesteld. Aarlanderveen en omgeving worden beschreven in het gebiedsprofiel Hollandse Plassen. Dit document is nog niet vastgesteld maar wordt dit naar verwachting binnenkort wel. In dit hoofdstuk wordt tevens gekeken naar de belangen zoals verwoord in het concept Gebiedsprofiel Hollandse Plassen.

Beeldkwaliteitspragraaf

De gemeenten dienen bij wijzigingen in bestemmingsplannen die betrekking hebben op of invloed hebben op het buitengebied een beeldkwaliteitspragraaf op te stellen.

Belevingswaarde

Belevingswaarde speelt een steeds belangrijker rol bij het denken over ruimtelijke kwaliteit. Naast gebruikswaarde en toekomstwaarde wordt de belevingswaarde steeds belangrijker. Het gaat daarbij om cultureel besef, (ruimtelijke) diversiteit, variatie en betekenis. Ook gaat het om de menselijke maat, de aanwezigheid van karakteristieke elementen, beleefbaarheid van cultuurhistorie en de verschillen tussen dynamiek en rust. De Provinciale belangen hebben zowel betrekking op functionele als kwalitatieve aspecten. Deze aspecten worden in beeld gebracht op een functiekaart en een kwaliteitskaart die elkaar aanvullen en eenzelfde status hebben.

6.2. De 5 hoofddopgaven en de ruimtelijke kwaliteit

De 5 hoofddopgaven geven de provinciale ambities voor de ruimtelijke kwaliteit richting. Voor het buitengebied rond Aarlanderveen zijn vooral hoofddopgaven 4 en 5 van belang:

Hoofddopgave 4: Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap

Behoud van de variatie in karakteristieke landschappen

Hoofddopgave 5: Stad en land verbonden

Versterken van samenhang tussen stad en land

De kwaliteitsambities die voortkomen uit de hoofddopgaven zijn vertaald in 17 legenda-eenheden op de kwaliteitskaart die weer gegroepeerd zijn in 6 categorieën.

Voor de categorieën II en V zijn van belang, namelijk ‘Veencomplexen’ en ‘(Stedelijke) occupatie’

Welke bestaan uit de legenda-eenheden:

Categorie II ‘Veencomplexen’

‘herkenbaar waterrijk veen’ en ‘droogmakerij als herkenbare eenheid’.

Categorie V '(stedelijke) occupatie'

'Kwaliteit in stads- en dorpsgebied, kwaliteit aan de stads- en dorpsrand, linten blijven linten, werkgebieden met karakter.'

6.3. Ruimtelijke ambities met betrekking tot de voorkeurslocatie

De voorkeurslocatie voor de bedrijfsverplaatsing van de fa. Kamer ligt op de overgang van onverveend bovenland en een droogmakerij. Hiervoor wordt als ambitie gesteld 'de versterking van het verschil tussen het oude bovenland (met een kleinschalig, besloten karakter) en het nieuwe land (laaggelegen, grootschalig, modern, weids).



De voorkeurslocatie

Meer specifiek gelden hier de volgende ambities:

Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap

- Ruimtelijke verdichting van de linten heeft niet de voorkeur maar is mogelijk als dit bijdraagt aan het groene karakter van het lint en niet of nauwelijks verkeersaantrekkende werking heeft.
- De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk en ringvaart) en het hoogteverschil tussen de droogmakerij en het omringende land.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn passend binnen de grote maat en rationele opzet van de droogmakerij.
- Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, binnen de strakke verkaveling, grootschalig, met strakke groene omzooming en behoud van zeer ruime doorzichten.

Stad en land verbonden

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met overgangskwaliteit.

Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen de verschillende overgangs-kwaliteiten:

- De kwaliteit van het front (contrast)*
- Contactkwaliteit, waarbij met name verschillende verkavelingslinten naast elkaar liggen*
- De kwaliteit in de overlap (contract)*

Het landschap bij Aarlanderveen sluit in hoofdzaak aan bij de tweede kwaliteit.
Het behoud en de versterking van de linten is dan van groot belang. Linten blijven linten.

-Bij grootschalige ontwikkelingen wordt op een gepaste afstand van het lint gebouwd.
Doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap dienen intact te blijven.

-Bestaande linten kunnen worden verlengd met inachtnaam van bovenstaande uitgangspunten als dit bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschap en verdere verdichting en verdikking van het lint voorkomt.



Dijklint Aarlanderveen en boerenervflint in de droogmakerij (uit gebiedsprofiel Hollandse Plassen)

Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Om het lint transparant te houden dienen doorzichten naar het achterliggende land intact te blijven. Voorzichtig omgaan met onbebouwde kavels in verband met behoud van doorzichten.

Boerenervenlint

Het gaat hier om een polderlint of om een boerenervenlint. Bij een polderlint is meer ruimte voor ontwikkeling dan bij een dijklint zoals de Dorpsstraat. Boerenervenlint kan alleen worden verdicht daar waar zeer ruime doorzichten behouden blijven.

Verdere verdichting van dit lint verstoort de kenmerkende openheid van de droogmakerij en kan alleen waar ruime doorzichten bewaard blijven.

Het overwegend agrarische karakter van de bebouwing blijft behouden.

Door het terugspringen van de rooilijn kan de transparantie van het lint worden vergroot.

Gebiedsprofiel Hollandse Plassen

De aandachtspunten die hieruit naar voren komen zijn grotendeels als in het bovenstaande benoemd. Hierbij nog enige aandachtspunten:

–Karakteristieke elementen van het veenweidelandschap behouden, zoals kades, slotenpatronen, openheid pag. 13/14

–Variatie in het landschap behouden, bijvoorbeeld tussen verschillende verkavelingspatronen en de contrasten tussen hogere en lagere polders pag. 13/14

–Nieuwe beplanting en bebouwing zijn niet gewenst in de gebieden met een strokenverkaveling zoals rond Aarlanderveen, behalve aan de randen en de linten. Pag. 16

–Bij nieuwe ontwikkelingen wordt het kavelpatroon gerespecteerd en waar mogelijk hersteld. Alleen in uitzonderlijke gevallen is demping van lengtesloten mogelijk. Pag. 16

–Ontwikkelingen langs wateren dragen bij aan versterking van hun rustige en voorname karakter.

6.4. Aantasting provinciaal belang bij voorkeurslocatie

De voorkeurslocatie voor nieuwbouw van de verplaatsing van agrarisch loonbedrijf fa. Kamer is in hoofdzaak een verlenging en verdichting van het boerenerflint aan de rand van de polder Nieuwkoop. Een nieuwe korrel wordt toegevoegd nabij de doorsnijding van de N 231. De belangen van de Provincie die mogelijk geschaad worden betreffen vooral belangen op het terrein van de belevingswaarde. In hoofdzaak dreigt de overgang van het onverveende bovenland naar de lager gelegen droogmakerij plaatselijk te worden verstoord.

Het gaat daarbij tegelijkertijd om een dorpsrand. De verstoring wordt veroorzaakt door het bouwen van een agrarische schuur van 25 bij 80 meter met een goothoogte van ca. 4 meter en een nokhoogte van ca. 9 meter. Hierdoor wordt de openheid van het landschap plaatselijk beperkt en de zichtrelatie met het open polderland wordt ingeperkt.



Zicht op voorkeurslocatie vanaf Aarlanderveen

Droogmakerij als herkenbare eenheid:

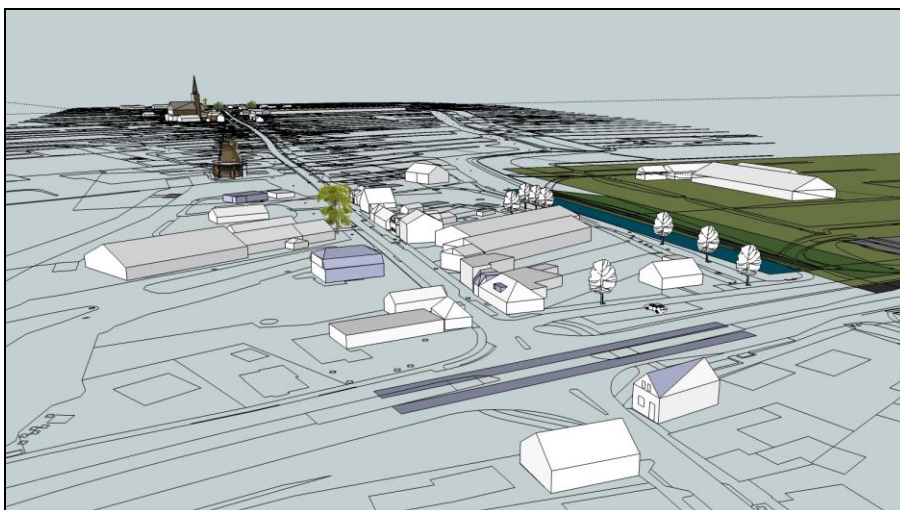
De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk en ringvaart) en het hoogteverschil tussen de droogmakerij en het omringende land in stand te houden. De nieuwbouw komt op gepaste afstand van de steilrand van de ringdijk. De goothoogte van 4 meter steekt niet uit boven de dijk. De schuur komt tegen het talud van de N 231 te liggen.

Deze nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij wordt vormgegeven als een eigentijds object aan de ontginningslijn, binnen de strakke verkaveling, grootschalig, met strakke groen omzooming en behoud van zeer ruime doorzichten.

De ontwikkeling leidt wel tot enige verdichting van het open landschap
Het overwegend agrarische karakter van de bebouwing blijft behouden.
Door het terugspringen van de rooilijn wordt de transparantie van het lint vergroot.

De zichtrelatie vanaf het boerenerflint wordt plaatselijk ingeperkt.
De Hogedijk kent echter langs haar gehele verloop een grote mate van openheid tussen de verschillende boerderijkavels. Ook wordt dit boerenerflint nauwelijks onderbroken door verstorende doorsnijdingen. De continuïteit van het lint is dus heel sterk.

Alleen ter plaatse van de Provinciale weg N231 wordt dit lint doorgesneden. De oude spoorweg Alphen–Nieuwkoop, die bovendien een dijklichaam bezat, heeft deze doorsnijding al ingezet. Enerzijds vraagt deze doorsnijding om reparatie. Dit kan door het introduceren van een andere verkeersinrichting en door het aanpassen en /of aanhelen van de gesloopte dorpsbebouwing. Er zijn o.a. herontwikkelingsplannen voor de voormalige bedrijfslocatie Van 't Riet die hier een bijdrage aan trachten te leveren. Hierbij wordt geprobeerd het afgesneden deel van het dorpshart weer een eigen karakter te geven.



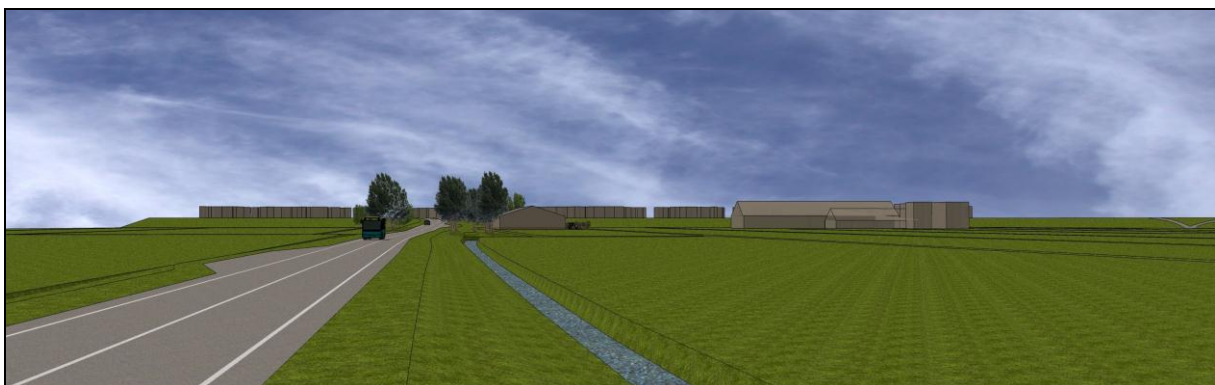
Model huidige situatie met doorsnijding van het dorpslint en loodsvormige bedrijfsbebouwing Van 't Riet.

Anderzijds is het punt van de doorsnijding ook de logische plek voor min of meer grootschalige ontwikkelingen in Aarlanderveen. Te denken valt aan een wegverbreding, een UMTs-mast, of een of andere noodzakelijke vorm van nieuwbouw. Nabij de doorsnijding bevindt zich op een terp het voormalige stationsgebouw. Dit punt in Aarlanderveen leent zich voor meer bijzondere ruimtelijke vormen. Vandaar dat ook sterk is overwogen om de nieuwbouw van de fa. Kamer een bijzonder architectonisch karakter te geven. Voorlopig is hiervan afgezien.

In de tweede plaats, en hier is boven al op in gegaan, wordt de directe zichtrelatie verminderd vanaf de N231. Dit kan zowel spelen in oostelijke als in westelijke richting. Wie met de auto deze weg neemt zal normaal gesproken in enkele seconden Aarlanderveen doorkruisen, waardoor de ruimtelijke beleving van korte duur is.



Zicht op de voorkeurslocatie vanuit de Nieuwkoopse Polder



Zicht op voorkeurslocatie met inpassing van de nieuwe schuur

Niettemin is juist hier voor de automobilist het hoogteverschil tussen de lagere polders en het hogere dorpslint goed te ervaren. Reeds nu wordt het zicht ingeperkt door de aanwezige boombeplanting. Het zichtverlies wordt zoveel mogelijk beperkt door de schuur tegen het talud van de provinciale weg aan te schuiven. Ook is de schuur iets verder van het lint gepositioneerd om een zicht in zijwaartse richting te handhaven tussen de nieuwe schuur en de schuren van de naastgelegen boerderij. Hier is een optimum gezocht. Ook is gekozen om geen bedrijfswoning te realiseren maar slechts een schuur.

Een verdere mogelijkheid zou zijn een eigentijdse schuur te realiseren die deels in een grondwal is ingegraven. Dit geeft een modern en groen uiterlijk aan de ingreep. Dit past zeer goed in de ambities voor het boerenervlucht zoals geformuleerd in de Verordening Ruimte. Hier is niet voor gekozen om in eerste instantie een sober en doelmatig plan te overleggen. Door een apart gebouw zou de leesbaarheid van de overgang van landschappen juist vernieuwd en versterkt kunnen worden.

Alles afwegend lijkt hier weliswaar sprake van het schaden van provinciale belangen, maar niet van het onevenredig schaden van deze belangen. Immers de schade wordt zo beperkt mogelijk gehouden door de plek en de hoedanigheid van de ingreep.

Hiertegenover staan uiteraard de belangen welke gemoeid zijn met de bedrijfsverplaatsing, zoals de toekomst van het agrarisch loonbedrijf van de fa. Kamer. Verder draagt de verplaatsing bij aan het bevorderen van de leefbaarheid en de rust in het dorpslint. Op den duur kan hiermee mogelijk voorkomen worden dat een dure en verstorende randweg noodzakelijk is.

Ook wordt voorkomen dat Aarlanderveen een soort museumdorp wordt waarin geen ruimte meer is voor nieuwe ontwikkelingen. Zelfs een in hoofdzaak monumentaal oord heeft nu eenmaal plekken waar noodzakelijke nieuwe functies een plaats krijgen. Vrijwel altijd is dit op de plek waar nieuwe infrastructuur naar of door de bebouwing leidt. Vervolgens kan deze bebouwing ofwel sober (onopvallend) ofwel eigentijds worden vormgegeven.

Betoogd wordt aldus dat van onevenredige schade aan de provinciale belangen zoals geformuleerd in de structuurvisie geen sprake is.

7. Alternatieve mogelijkheden (Locatie-onderzoek)

7.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal allereerst de totstandkoming van het zoekgebied worden besproken. Dit deel zal worden afgesloten met het benoemen van de potentiële locaties voor hervestiging. Daarna zullen de beperkingen die een rol spelen bij de beoordeling van de locaties worden benoemd. Tenslotte volgende de onderzochte locaties en hun beoordeling.

7.2. Bepalen onderzoeksgebied

Het zoekgebied is als volgt bepaald:

Het meest bepalend voor het zoekgebied is de regionale spreiding van agrarische loonbedrijven. Bij loonbedrijven is sprake van een lokaal gebonden markt. Hierbij is geen sprake van gewone vrije marktwerking. De loonbedrijven hebben een vast afzetgebied met vaste klanten. Met deze klanten worden waardevolle relaties opgebouwd. Agrariërs en agrarische loonbedrijven zijn sterk afhankelijk van elkaar. De loonbedrijven bedienen in principe ondernemingen in de directe omgeving. Hierbij worden zeer scherpe tarieven gehanteerd.

Reiskosten worden in principe niet in rekening gebracht terwijl die een substantiële factor vormen in de kosten. Te lange reistijden zijn dan ook zeer nadelig voor een loonbedrijf.



Afbeelding kerngebied

Wanneer het bedrijf wordt verplaatst buiten het kerngebied van zijn klantenkring, wordt de afstand tot de bestaande klanten te groot. Kosten en opbrengsten raken hierdoor uit balans. Ook kan een loonbedrijf zo een directe concurrent voor een ander, reeds aanwezig loonbedrijf, worden.

Door de hoge verplaatsingskosten en de scherpe tarieven wordt het dan zeer lastig om het bedrijf te laten voortbestaan.

Reisafstand

Een tweede bepalende factor voor begrenzing van het zoekgebied is de afstand tot de vaste klanten. Bij verplaatsing van het loonbedrijf buiten het kerngebied van de klantenkring neemt de gemiddelde reistijd onevenredig toe. De reisafstand in de huidige situatie is nu gemiddeld 20 minuten. Bij een dertigtal verkeersbewegingen per dag betekent verplaatsing naar buiten het kerngebied al snel een verlies aan extra reistijd van 10 uur per dag.

Nabijheid ten op zichte van het kerngebied van de klantenkring is van eminent belang voor de economische basis van het agrarisch loonbedrijf.

Verbetering ontsluiting

Op korte termijn is een betere oplossing nodig voor de verkeersontsluiting.

Wanneer het loonbedrijf wordt verplaatst naar een nieuwe locatie met een vergelijkbare ontsluiting als de huidige plek is er geen sprake van verbetering. Hierdoor valt een aantal doorgaande wegen temidden van bebouwing af als mogelijke nieuwe locatie.

Dit geldt bijvoorbeeld voor linten als het Noordeinde, het Zuideinde en de Dorpsstraat. Ook de Aarlanderveensweg is geen optie, aangezien deze niet direct is aangesloten op de doorgaande wegen, maar alleen via de dorpskom.

Bij verplaatsing naar een van deze wegen zou de toename van de verkeersintensiteit en de verkeersoverlast zodanig zijn dat dit een ongewenste situatie oplevert. Ook wordt een toename verwacht van recreatief medegebruik op deze wegen.

Landbouwvoertuigen op provinciale wegen

De Nieuwkoopseweg (N231) mag vanuit het dorpslint alleen in westelijke richting worden gebruikt door landbouwverkeer. Een locatie in oostelijke richting ten opzichte van het dorpslint is daardoor vrijwel uitgesloten.

Zoekgebied

Op basis hiervan blijft een compact zoekgebied over. Dit betreft het gebied begrensd door de Oude Rijn, het Aarkanaal, de Nieuwkoopse Plassen en de kern Nieuwkoop. Voor bedrijventerrein is ook gekeken naar bedrijventerreinen net ten zuiden van de Oude Rijn. Binnen het zoekgebied komen met name locaties langs ontsluitingswegen aan bod.

7.3. Beleidsmatige beperkingen

Provinciale structuurvisie / Verordening Ruimte

De structuurvisie kenmerkt het buitengebied van Aarlanderveen als Groene Hart waarin nieuwvestiging van agrarisch aanverwante bedrijven niet zonder meer is toegestaan.

De verordening laat ruimte voor het in- en uitdeuken van de rode contour. Ter plaatse van de hoek Nieuwkoopseweg / Hogedijk zou de contour kunnen worden opgerekt en elders worden verkleind. Verkleinen van de contour elders heeft grote nadelen.

Daarnaast biedt de verordening ruimte voor verplaatsing van een stedelijke functie buiten de bebouwingscontour naar een nieuwe locatie indien per saldo de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Echter de huidige locatie ligt binnen de bebouwingscontour. Dus dit kan niet.

Wanneer bovenstaande opties geen mogelijkheden bieden zal gebruik moeten worden gemaakt van de algemene ontheffingsbevoegdheid uit de verordening (artikel 15). Deze ontheffingsmogelijkheid is verbonden aan een aantal strikte voorwaarden.

Wanneer deze ontheffingsmogelijkheid door de provincie in dit geval niet wordt toegepast, dan kan nog een herziening van de structuurvisie worden aangevraagd.

Bestemmingsplan Aarlanderveen

De huidige locatie Zuideinde 21 valt binnen het geldende bestemmingsplan Aarlanderveen 2009. Binnen dit bestemmingsplan is de nieuwvestiging van een agrarisch loonbedrijf mogelijk binnen de bestemming bedrijvigheid. De meeste locaties met de bestemming bedrijvigheid zijn echter beperkt van omvang en liggen aan het dorpslint. Voor meerdere hiervan geldt een wijzigingsbevoegdheid richting wonen.

Bestemmingsplan landelijk gebied Aarlanderveen

Het bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen kent 5 agrarische bestemmingen:

Agrarisch – glastuinbouw

Agrarisch – sierteelt

Agrarisch met waarden – landschap 1 (polder Nieuwkoop)

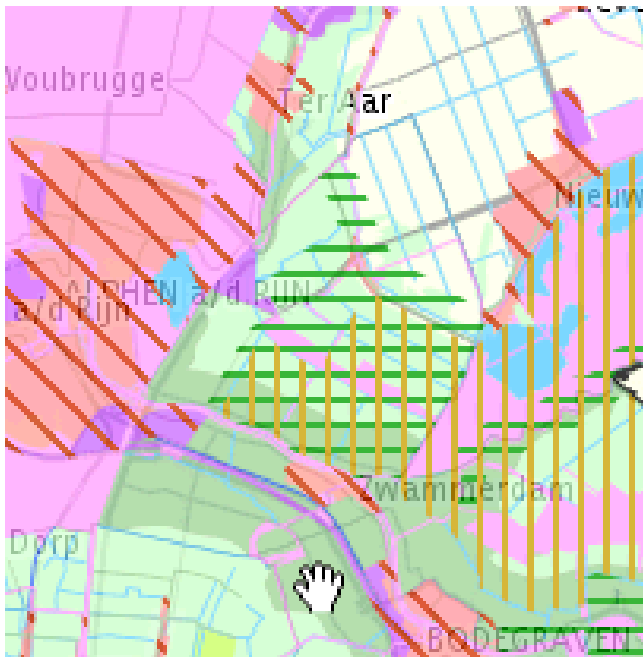
Agrarisch met waarden – landschap 2 (polder DANZ)

Agrarisch met waarden – landschap 3 (Kortsteekterweg)

In het bestemmingsplan zit geen aparte bedrijvenbestemming meer. Eventuele aanwezige bedrijven liggen vast op de inventarisatiekaart. Nieuwvestiging van bedrijven is dus op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk. Functiewijziging naar bedrijven is alleen maar mogelijk aan de Kortsteekterweg (en dus geen nieuwbouw).

Kroonjuweel

Een deel van het buitengebied van Aarlanderveen wordt in de provinciale structuurvisie aangemerkt als kroonjuweel. Dit betreft het gedeelte tussen het dorpslint en de Oude Rijn en een gedeelte ten noordoosten van het dorpslint.

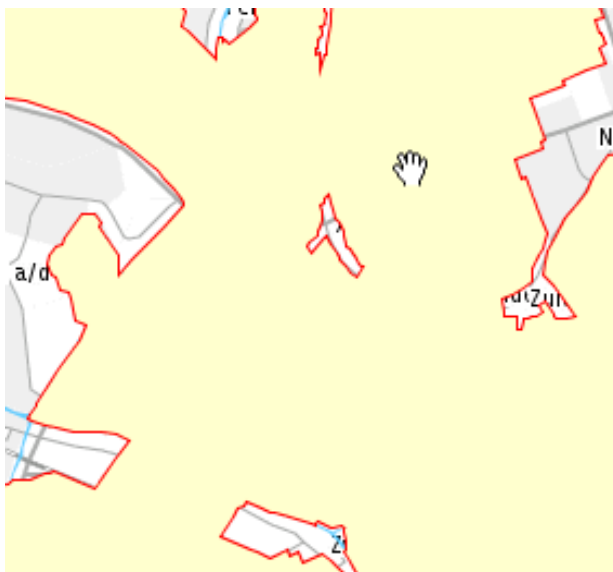


Uitsnede kwaliteitskaart. Groen horizontaal gestreept is het gebied met de aanduiding kroonjuweel

Conclusie:

Binnen het zoekgebied is slechts binnen bestaande bedrijfsbestemmingen de vestiging van een agrarisch loonbedrijf mogelijk. In andere gevallen zal tenminste eerste een bestemmingsplanprocedure gevolgd moeten worden.

Ook zijn er maar weinig locaties die zich binnen de rode contour bevinden.



Rode contour in de omgeving van Aarlanderveen

7.4. Milieuplanologische beperkingen

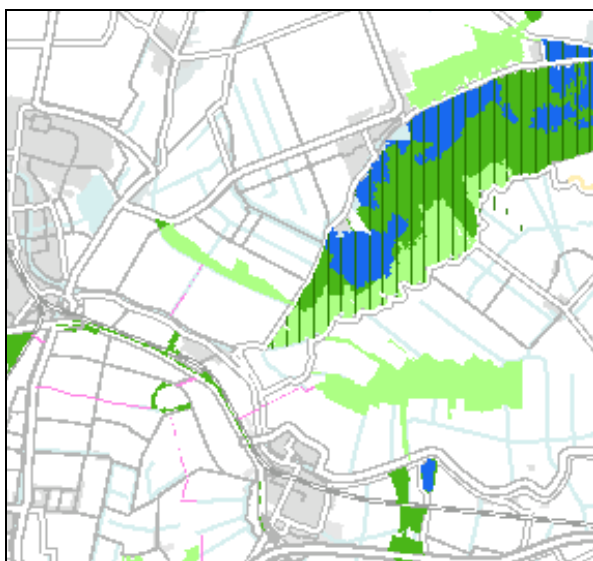
Bodemgesteldheid

Voor wat betreft het kerngebied van het loonbedrijf kan worden opgemerkt dat de bodemgesteldheid in een groot deel van het gebied veen is.

Dit lijkt geen bepalende factor.

Ecologische hoofdstructuur

Voor wat betreft de vigerende provinciale ecologische hoofdstructuur kan worden opgemerkt dat verplaatsing van een loonbedrijf niet kan binnen het kerngebied van een EHS. Binnen de ecologische verbindingen is verplaatsing alleen mogelijk als de realisatie van de ecologische verbinding niet onmogelijk wordt gemaakt.



Afbeelding Provinciale EHS en Natura 2000

Ook voor gebieden die zijn aangewezen als nieuwe natuur (Natura 2000) is in eerste instantie geen ruimte voor de inplaatsing van een loonbedrijf. Op het kaartje is dit het verticaal gearceerde gebied.

Externe veiligheid

Wanneer het te verplaatsen loonbedrijf komt te liggen binnen de aandachtsgebieden voor het groepsrisico behorende bij het vervoer van gevaarlijke stoffen moet worden bekeken of het risico voor bewoner en werknemer verantwoord is.

Gezien het aantal mensen dat zich gedurende langere tijd gaat ophouden op de werklocatie is dit naar verwachting geen onoverkomelijk probleem.

Luchtkwaliteit

Vanuit een oogpunt van luchtkwaliteit zijn geen beperkingen te verwachten voor de verplaatsing van een loonbedrijf. Gezien het aantal verkeersbewegingen kan dit bedrijf worden aangemerkt als een 'niet in betekenende mate' situatie. De verslechtering van de luchtkwaliteit blijft zonder meer onder de gehanteerde wettelijke grens van 2% (planbijdrage) zoals deze wordt gehanteerd voor "Niet in betekenende mate" situaties.

7.5. De locaties

In deze paragraaf worden de potentiële locaties genoemd. Per locatie zal tevens een beoordeling plaatsvinden van de mate waarin deze geschikt is als hervestigingslocatie voor het agrarisch loonbedrijf fa. Kamer. De bepalende factoren voor een zorgvuldige afweging worden per locatie nader toegelicht. Het hoofdstuk eindigt met een tabel waarin de locaties worden beoordeeld op geschiktheid.

De volgende typen locaties zijn naar voren gekomen

- Bedrijventerreinen
- Vrijkomende agrarische locaties
- Overige locaties
- Bestaande situatie

7.6. Beoordelingscriteria

De locaties worden aan de hand van de volgende criteria beschouwd:

1. beleid
2. bedrijfsvoering
3. ontwikkelingsruimte
4. financiële haalbaarheid
5. bestuurlijke haalbaarheid
6. beschikbaarheid

7.7. Beoordeling per locatie

Bij de beoordeling van locaties is naar drie verschillende mogelijkheden gekeken. In eerste instantie is gekeken naar de mogelijkheid van verplaatsing van de fa. Kamer naar een bedrijventerrein. In de tweede plaats is gekeken naar de mogelijkheid om het bedrijf te verplaatsen naar een vrijkomend agrarisch of tuinbouwbedrijf.

Tenslotte is gekeken naar overige beschikbare locaties.

Om te kunnen beoordelen of de locaties geschikt zijn is, zoals toegelicht in paragraaf 2.3. een tijds-horizon van 2 jaar gehanteerd. In de beoordeling van de locaties is dit uitgangspunt meegewogen.

7.7.1. Bedrijventerreinen

Bedrijventerrein Nieuwkoop (De Olm)

Bedrijventerrein Nieuwkoop is een gemengd bedrijventerrein met ongeveer veertig bedrijven. Er zijn o.a. bedrijven gevestigd uit de bouw- en transportsector. Het bedrijventerrein is nagenoeg geheel volgebouwd.

Momenteel zijn er twee kavels beschikbaar. Dit zijn echter zichtlocaties. De locaties zijn echter te klein, resp. 2000 m² en 2400 m². De grondprijs voor deze beide kavels ligt op € 260,- per m². In een concurrerende markt zijn deze huisvestingskosten gezien de scherpe tarieven en de kleine marges niet terug te verdienen. In paragraaf 2.2. is hier reeds nader op ingegaan.

Een ander groot nadeel is de afstand tot het kerngebied van de klantenkring.

Bedrijventerrein Nieuwkoop ligt op ca. 4 kilometer ten oosten van het dorps hart van Aarlanderveen. Dat betekent dat de gemiddelde reistijd sterkt toeneemt vooral naar locaties ten westen van Aarlanderveen. Ook de bereikbaarheid is een probleem. De provinciale weg N 231 is tot Aarlanderveen niet te berijden door landbouwvoertuigen. Dat betekent dat de werklocaties via grote omwegen moeten worden bereikt die nog meer tijd kosten en tot overlast leiden in de dorpskom van Nieuwkoop en bijvoorbeeld op het Zuideinde en Noordeinde in Aarlanderveen.

Een aantal jaren geleden (2008–2009) was er voor het bedrijf Kamer, via navraag bij de gemeente Nieuwkoop, geen geschikte locatie aanwezig en was die gemeente ook niet bereid om de betreffende bedrijfsactiviteiten te faciliteren.

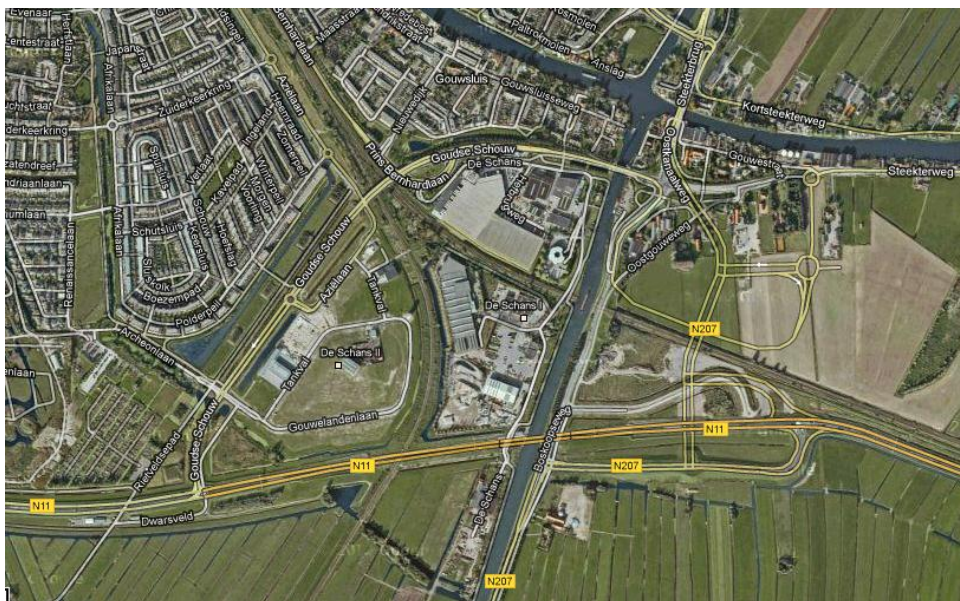
Momenteel is binnen de gemeente Nieuwkoop sprake van uitbreiding van het bedrijventerrein Schoterhoek bij Nieuwveen met 10 ha. Dit bedrijventerrein ligt echter nog verder weg van het kerngebied van de klantenkring.



Bedrijventerrein Nieuwkoop (rechtsboven) ten opzichte van Aarlanderveen (linksonder).

Bedrijventerrein Schans

Bedrijventerrein Schans te Alphen aan den Rijn ligt ten zuiden van de Rijn en ten westen van de Gouwe. Het bestaat uit Schans 1 en Schans 2. Schans 1 is geheel volgebouwd en Schans 2 is met name geschikt voor zichtlocaties. Voor de grondprijs moet worden gerekend met ca. 280,- tot € 300,- per m². Een loonbedrijf past eigenlijk niet goed op dit bedrijventerrein. Het bedrijventerrein ligt ruim 5 kilometer ten zuid-westen van het dorps hart van Aarlanderveen, in een stedelijke omgeving. Ook gevoelsmatig is deze locatie ver verwijderd van het kerngebied van de klantenkring. De locatie lijkt redelijk bereikbaar over provinciale wegen en parallelwegen. Echter de Hefbrug over de Gouwe is een cruciale schakel in de bereikbaarheid en deze heeft een hoogtebeperking. Hogere voertuigen kunnen dus slechts met grote omwegen heen en weer tussen dit bedrijventerrein en het werkgebied. Tractoren kunnen hier bijvoorbeeld niet overheen.



Bedrijventerrein Schans aan de rand van Alphen aan den Rijn

Bedrijventerrein Steekterpoort

Bedrijventerrein Steekterpoort te Alphen aan den Rijn ligt eveneens aan de zuidzijde van de Rijn op een rij-afstand van 6 tot 7 kilometer van het dorps hart van Aarlanderveen. Hierdoor is het relatief ver verwijderd en alleen over grote wegen te bereiken.

Op dit bedrijventerrein worden grondprijzen gerekend van ca. 280,- tot € 300,- per m².

Het bedrijventerrein bestaat uit Steekterpoort 1 en 2. Het terrein is nog in ontwikkeling en er zijn nog kavels beschikbaar. O.a. worden vestigingen voorbereid voor een recyclingbedrijf en het gemeentelijke afval-brengstation. Een agrarisch loonbedrijf zou op dit terrein relatief goed passen maar de afstand tot de klantenkring is groot en de kavelprijs veel te hoog.

De bedrijfsterreinen hebben in zijn algemeenheid als nadeel de grote afstand tot het kerngebied en de hoge kavelprijzen.



Bedrijventerrein Steekterpoort ten zuiden van de Oude Rijn

7.7.2. Vrijkomende agrarische locaties

De voormalige tuinbouwlocatie Nieuwkoopseweg 1A ligt op een gunstige plek nabij de doorgaande weg N 231. De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming glastuinbouw. Deze activiteit vindt hier al jarenlang niet meer plaats. Op het perceel bevinden zich twee voormalige bedrijfswoningen. Momenteel wordt een nieuw bestemmingsplan buitengebied Aarlanderveen opgesteld. De eigenaren van dit perceel hebben verzocht om de tuinbouwbestemming te vervangen door een woon-bestemming.

Zij willen hier graag blijven wonen en zien geen toekomst meer voor een glastuinbouwbedrijf. Indien de locatie kan worden verworven door de fa. Kamer kan de bestemming eventueel worden gewijzigd ten gunste van Agrarisch loonbedrijf. Echter de verwachting is dat de eigenaren hier willen blijven wonen en niet tot verkoop bereid zijn. Bovendien is het perceel met een breedte van ca. 29,5 meter aan de smalle kant. Ten noorden hiervan is nog een losstaande kassenlocatie, maar hier is nog een bloemkwekerij gevestigd.



Voormalige tuinbouwlocatie Nieuwkoopseweg 1A

Tuinbouwlocaties Oostkanaalweg

Langs de Oostkanaalweg bevindt zich een klein tuinbouwgebied. Een gedeelte van de kassen is niet meer in gebruik.

Afhankelijk van het perceel wordt wel of niet actief gezocht naar een invulling voor de toekomst. Glastuinbouw op de vrij kleine kavels is vaak nauwelijks meer rendabel (te maken). Ook in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied Aarlanderveen behoudt deze locatie overwegend een glastuinbouwbestemming. Wel is sprake van meer flexibiliteit als het gaat om functieverandering.

De meeste kavels zijn echter te smal. Alleen een gedeelte van de kassenlocaties is breed genoeg. Op Oostkanaalweg 3a is een kwekerij gevestigd. Het woonhuis aan de wegkant staat te koop, maar het bedrijf zelf niet.

Op Oostkanaalweg 5b is een goed lopende kwekerij, Aardam BV. Dit bedrijf lijkt goed voorbereid op de toekomst en komt dus niet in aanmerking voor herontwikkeling.

Oostkanaalweg 9 staat momenteel te koop. Het gaat om een woonboerderij met een kas. De totale locatie is ruim 11.000 m² groot. Er staat een kas op van ca. 40 x 30 meter. De breedte van het perceel is ca. 35 meter.

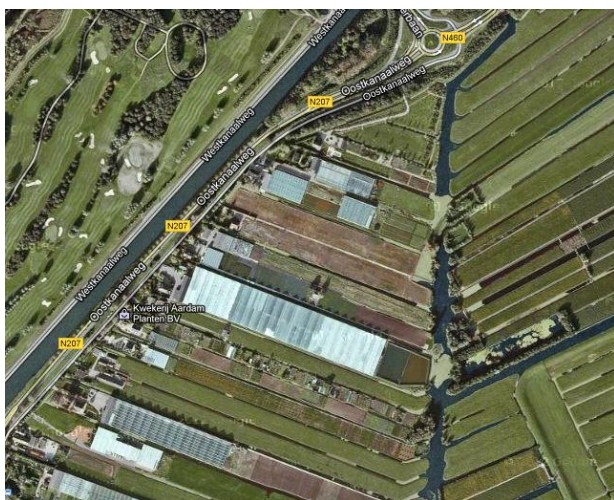
De vraagprijs is € 1.150.000,-. Dat is dus ca. € 100,- per m² inclusief een woonboerderij, echter exclusief de bouwkosten van een nieuwe schuur. Ook moet rekening worden gehouden met kosten voor bodemsanering.

De locatie is via een ventweg verbonden met de provinciale wegen N207 en N231.

In theorie is het denkbaar dat Fa. Kamer gevestigd wordt op een van deze locaties. Het bestemmingsplan moet dan worden aangepast of er moet op basis van het nieuwe bestemmingsplan een vrijstellingsprocedure worden doorlopen.

De enige locatie die daadwerkelijk beschikbaar is, is Oostkanaalweg 9.

De aankoop van de locatie vergt echter een investering die de middelen van fa. Kamer te boven gaat. Met kosten voor bodemsanering moet ook nog rekening worden gehouden. De afstand tot Aarlanderveen, gerekend via de N 231, is ca. 2,5 kilometer.



Tuinbouwlocaties Oostkanaalweg. Oostkanaalweg 9 is het meest noordelijke perceel met een kas.

Tuinbouwlocatie aan Noordeinde 11c en 11d

Op het Noordeinde bevindt zich een voormalige rozenkwekerij met een oppervlakte kassen van ca. 16.000 m². De eigenaren willen mee doen aan ruimte voor ruimte.

Een alternatief zou kunnen zijn de verplaatsing van fa. Kamer naar deze locatie.

De plek ligt nabij de grens van de bebouwde kom maar voor veel werklocaties moeten omwegen gemaakt worden om niet door het dorpslint te gaan rijden. Daarom biedt de locatie weliswaar ruimte voor uitbreiding maar het verkeersvraagstuk wordt niet opgelost. De locatie ligt ook buiten de rode contour.



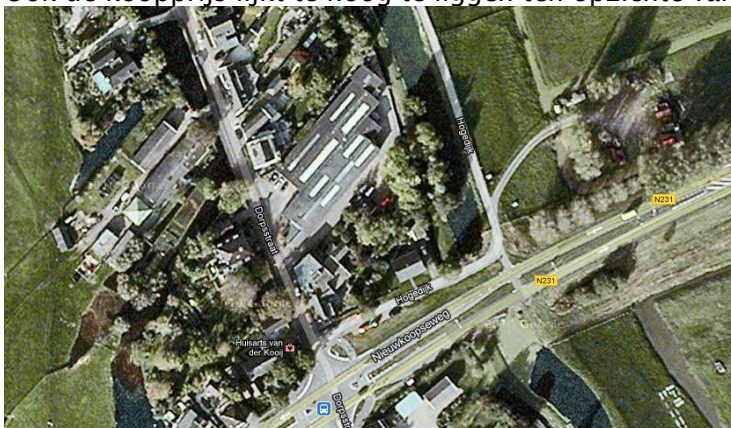
Kassenlocatie aan Noordeinde 11c en 11d

7.7.3. Overige locaties

Locatie van 't Riet

Onlangs is de bedrijfslocatie vrijgekomen van Van 't Riet Zuiveltechnologie. Dit bedrijf is vertrokken naar het bedrijventerrein in Nieuwkoop. Uibreiding van het goed renderende bedrijf op deze plek was helaas niet meer mogelijk op deze plek. De eigenaren van de locatie zijn momenteel bezig met de herontwikkeling van de locatie richting woningbouw. Een zoektocht om een alternatieve bedrijfsinvulling te vinden heeft tot nu toe niets opgeleverd. Het terrein ligt op een gunstige locatie aan de Dorpsstraat, vlakbij de kruising met de Nieuwkoopseweg. Qua ontsluiting is de locatie optimaal te noemen.

De locatie heeft echter een diepte van ca. 60 meter en een breedte van slechts ca. 50 meter. Daarom is de locatie niet ideaal voor het situeren van een nieuwe loods inclusief manoeuvreerruimte. De locatie is nauwelijks groter dan de huidige plek. Ook de koopprijs lijkt te hoog te liggen ten opzichte van het beschikbare budget.



Locatie Van 't Riet

Locatie Steekterweg

Aan de Steekterweg is een locatie beschikbaar aan de rand van het bedrijventerrein. Deze locatie is eigendom van de Gemeente Alphen aan den Rijn. De oppervlakte bedraagt ca. 6000 m². Aan de achterzijde is een ambulancepost geprojecteerd. De ontsluiting verloopt via de Steekterweg (parallelweg aan de Rijn) .

De vraagprijs is nog niet definitief vastgelegd maar de vierkante meter prijs ligt lager dan bij grond op het bedrijventerrein.

De ontsluiting richting het kerngebied over de Rijn lijkt gewaarborgd. De afstand tot de kern van Aarlanderveen is met ca. 4 km wel groot. In verband met een naastgelegen burgerwoning moet eventuele geluidshinder bij verkeersbewegingen in de vroege ochtend en 's avonds wellicht nader onderzocht worden. Ook is er nog onzekerheid in verband met een bovengrondse gasleiding in de nabijheid van dit terrein.

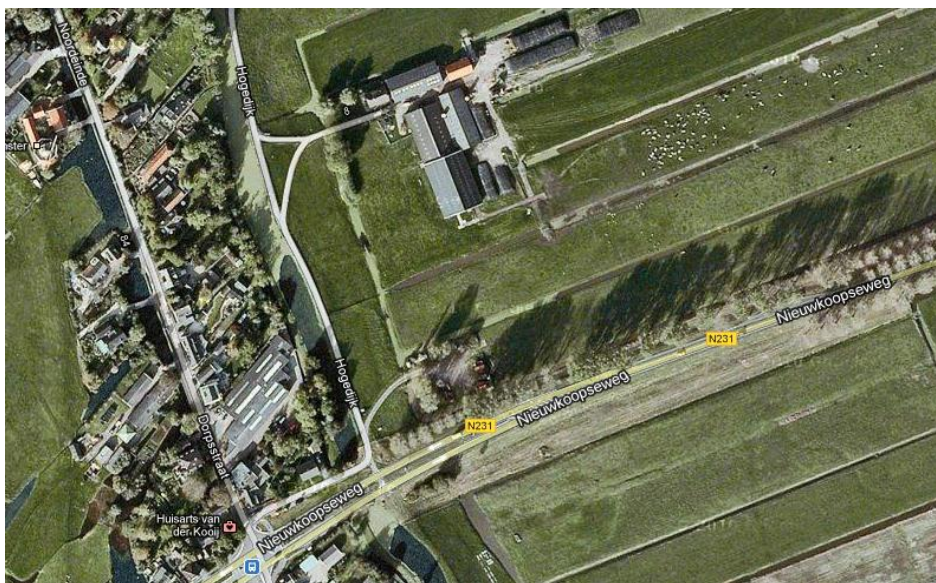


Locatie Steekterweg

Locatie N231 / Hogedijk

De locatie op de hoek N231 / Hogedijk heeft een goede en rechtstreekse ontsluiting op de N231. De verkeersoverlast die door de fa. Kamer wordt veroorzaakt kan daardoor voor een groot deel worden opgelost.

De locatie biedt de mogelijkheid het bedrijf uit te breiden. De bouwlocatie valt echter buiten de rode contour. Een deel van het perceel is sinds 1971 jaar eigendom van de fa. Kamer en dient al sinds ca. 30 jaar gedeeltelijk als opslagplek. Sinds enige jaren staan hier ook voertuigen en machines opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet hier echter niet in een bouwmogelijkheid. De locatie ligt centraal ten opzichte van de klantenkring. Bij herontwikkeling van (een deel van) de locatie Zuideinde 21 is nieuwbouw van de schuur met verharding haalbaar. Ten zuiden van deze locatie (overzijde N231) is voor de duur van ca. 2 jaar een baggerdepot gevestigd ten behoeve van de provincie Zuid Holland en het hoogheemraadschap Rijnland.



Locatie N231 / Hogedijk

7.7.4. Bestaande bedrijfslocatie

De locatie aan het Zuideinde ligt ongeveer 600 meter ten zuiden van de kruising N231 – Dorpsstraat. Nagenoeg alle verkeersbewegingen gaan daarom over de Dorpsstraat met lintbebouwing en het het dorpscentrum van Aarlanderveen.

Op het huidige bedrijfsperceel staat een schuur van ca. 40 x 15 meter en er is een verhard terrein van ca. 20 x 30 meter. Door plaatsgebrek staat een deel van het machinepark nu op een perceel grond op de hoek van de N 231 en de Hogedijk. Op de huidige locatie zijn geen fysieke uitbreidingsmogelijkheden.

Ook zijn er geen mogelijkheden om de verkeersoverlast te beperken. Een omleidingsroute rond het dorp zou de verkeersoverlast kunnen reduceren. Maar dit is ongetwijfeld een dure oplossing en is ook nadelig voor de landschappelijke openheid.



Huidige locatie van de fa. Kamer aan het Zuideinde 21



Opgestelde voertuigen op de hoek N231–Hogedijk.

Alles afwegend komt het volgende beeld naar voren: Verplaatsing naar een bedrijventerrein is te duur en heeft vaak nog andere nadelen. De verplaatsing naar een leegstaande kassenlocatie in de buurt van doorgaande wegen lijkt in eerste instantie een meer realistische mogelijkheid. In de praktijk worden hiervoor ook hoge prijzen gevraagd. Andere locaties vallen af wegens slechte bereikbaarheid of te kleine omvang. De locatie aan de Steekterweg is een alternatief. Ook hier moet een forse grondprijs worden betaald. De locatie ligt relatief ver buiten het kerngebied. Verder zijn hier nog enkele onzekerheden die de toekomstmogelijkheden kunnen beperken. De locatie N231–Hogedijk is de enige locatie nabij de kern van Aarlanderveen die in aanmerking komt. Deze heeft weliswaar nadeel op landschappelijk gebied maar voldoet op alle andere criteria.

7.8. beoordelingstabel locaties

Locatie/ Criteria	Beleid	Bedrijfsvoering	Ontwikkelingsruimte	Financiële haalbaarheid	Bestuurlijke haalbaarheid	Beschikbaarheid
Bedrijventerreinen						
1. Nieuwkoop	-/+	-	-/+	--	-/+	-
2. Schans	-/+	--	-/+	--	-/+	-/+
3. Steekterpoort	-/+	-	+	-	-/+	+
Vrijkomende agr. locaties						
4. Nieuwkoopseweg 1a	+	-/+	-/+	-	-/+	-
5. Kassendriehoek	+	-/+	+	-	-/+	-
6. Noordeinde 11c-d	--	-	-/+	-/+	-	+
Overige locaties						
7. Locatie Van 't Riet	-/+	-	--	-	-/+	+
8. Locatie Steekterweg	+	-/+	-/+	-/+	+	+
9. N 231 – Hogedijk	-/+	+	+	+	+	+
Huidige locatie						
10. Zuideinde 21	-	--	--	-/+	--	+

8. Beperking negatieve effecten

Locatie N231-Hogedijk

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de negatieve effecten van een bedrijfsverplaatsing naar N231 – Hogedijk worden beperkt.

De negatieve effecten hebben met name betrekking op de gevolgen voor het landschap.

Volume en functies

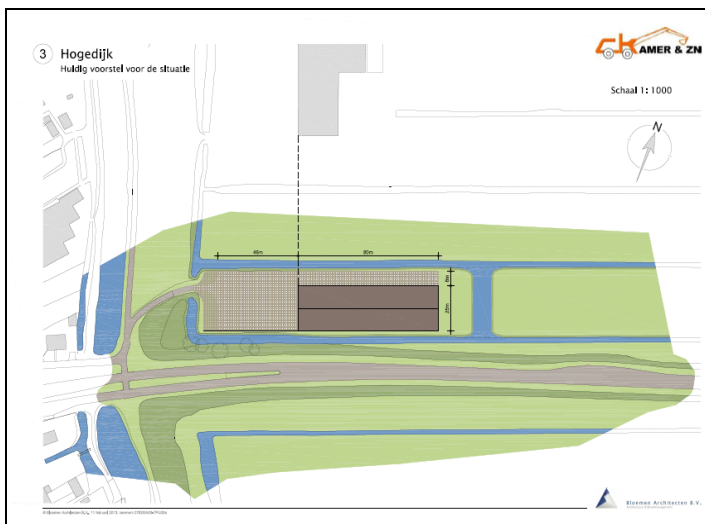
De beoogde herhuisvesting van de fa. Kamer vindt zo sober mogelijk plaats.

Een aanvankelijk voorziene bedrijfswoning is uit het plan gehaald om het plan te reduceren tot zijn meest sobere vorm, een schuur voor het stallen van agrarische voertuigen en machines. Hiermee wordt nadrukkelijk beoogd om het volume dat wordt gebouwd zoveel mogelijk te reduceren.

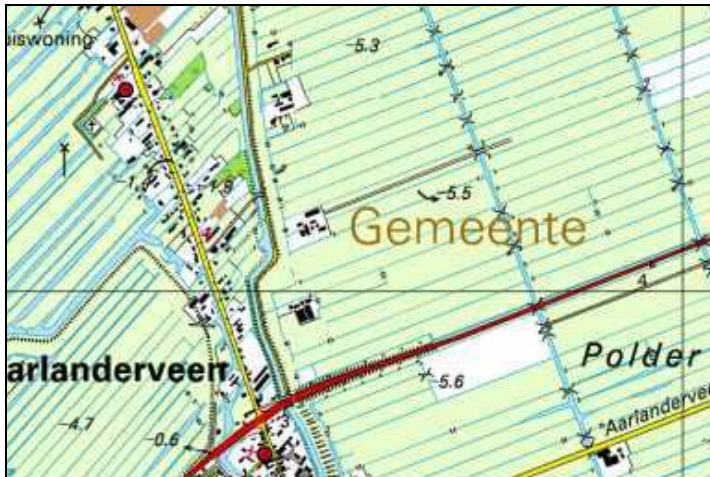
De schuur zelf is zo compact mogelijk gehouden. Het beoogde oppervlak is 25 x 80 meter (2000 m²) met een goothoogte van 5 meter. Het gebruik ter plekke wordt zoveel mogelijk beperkt tot het stallen, aan- en afrijden van de voertuigen. Ook reparaties aan de voertuigen vinden hier plaats. De logistiek zal gecoördineerd blijven worden vanaf Zuideinde 21.

Situering

De schuur wordt gesitueerd aan het boerenerf lint van de Hogedijk. Dit boerderijlint is een oorspronkelijk onderdeel is van de droogmakerij de Nieuwkoopse polder. Dit lint ligt ca. 4 meter lager dan de ringsloot. De voorgevels van de boerderijen zijn ca. 25 meter van de polderweg gesitueerd. Mogelijk komt dit door de aanwezigheid van een oude zandrug. Het geeft een effect van openheid en ruimte. De nieuwbouw wordt geplaatst in het lint. Door de ligging in de diepte wordt het nadelig effect van de schuur op zichtrelaties beperkt. Ook ligt de schuur nabij het talud van de Provinciale weg N 231.



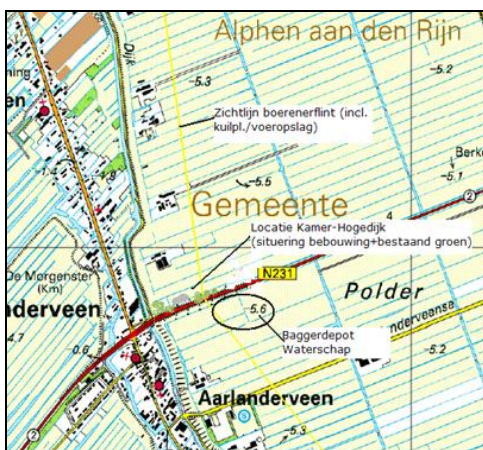
Plan van agrarische schuur met verharde terreinen



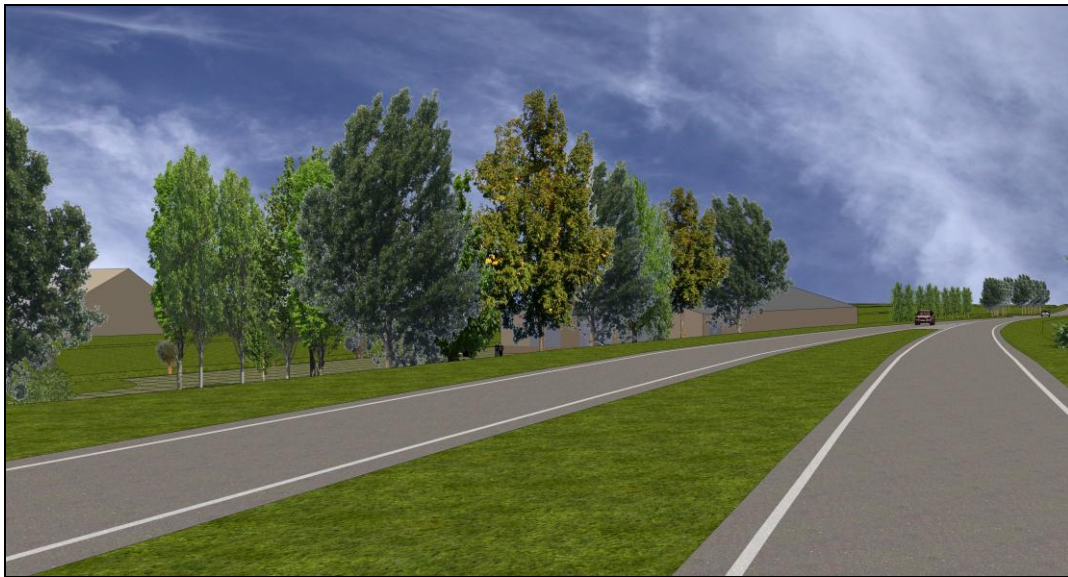
Topografische kaart ca. 2000



Luchtfoto huidig (schuur buurman uitgebreid)



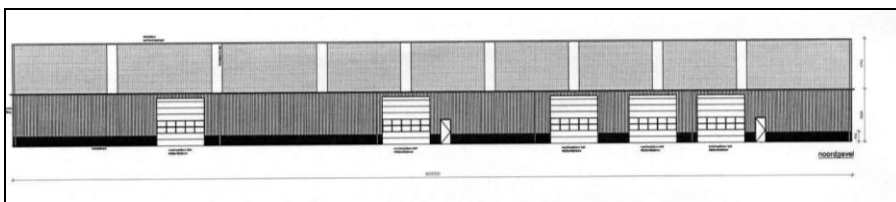
Nieuwe situatie bij bebouwing voorkeurslocatie



Impressie van de nieuwe schuur kijkend richting Nieuwkoopse polder.



De schuur is vergelijkbaar met schuren in de omgeving



Zijgevel noordzijde: de goothoogte blijft zo laag mogelijk.

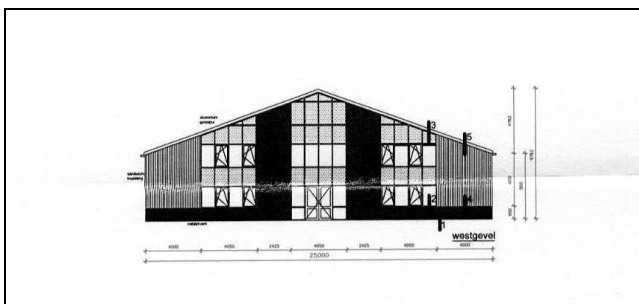
Vormgeving

De schuur wordt soortgelijk vormgegeven als de agrarische schuren in de directe omgeving, met name aan het boerenerflint. Dit houdt in metselwerk over de eerste ca. 1 meter en

vervolgens een plaatmateriaal in een rustige kleur bijvoorbeeld donkergroen. Het dak krijgt een dakhelling van ca. 30 graden. Dit komt veel voor in de omgeving. De dakbedekking bestaat uit beplating in een donkere kleur. Er zijn ook meer spraakmakende ontwerpen geweest in een eerder stadium maar deze zijn vooralsnog losgelaten om tot een zo sober mogelijk ontwerp te komen. In de voorgevel van de schuur komen gevel-openingen, en aan de zijkanten niet/beperkt.



Bestaande agrarische schuur aan de Hogedijk



Voorgevel van beoogde agrarische schuur

Beplanting

De beplanting rondom het huidige verharde terrein met hoge bomen blijft zoveel mogelijk gehandhaafd. De jonge wegbeplanting langs de N231 zal het zicht op de schuur in de loop van de tijd verminderen. In de aangepaste Verordening Ruimte wordt inplanten van grootschalige gebouwen aangemoedigd.

Water

De bestaande sloten blijven gehandhaafd. Op het achtererf worden deze plaatselijk verbreed om de watercompensatie op te lossen. Ook wordt er een dwarssloot aangebracht om een duidelijk verschil te maken tussen het bedrijfskavel en het gedeelte dat voor beweiding bestemd blijft. Op het grootste deel van het huidige kavel wordt de bestaande beweiding door merendeels schapen gecontinueerd.

Verkeer

Het zware verkeer kan rechtstreeks aangesloten worden via de Hogedijk op de N 231. Het aantal hinderlijke verkeersbewegingen door de dorpskom van Aarlanderveen en de polderlinten neemt hierdoor in belangrijke mate af. Dit komt de leef-kwaliteit op de dorpslinten sterk ten goede. Rust en ruimte worden hierdoor beter beleefbaar.

9. Conclusie en vervolgstappen

Maatschappelijk en economische belangen

Bij de bedrijfsverplaatsing van agrarisch loonwerkbedrijf fa. Kamer spelen zowel maatschappelijke als bedrijfs-economische belangen.

Deze zijn, voor de schaal van het dorp Aarlanderveen, groot. Het voortbestaan van dit loonwerkersbedrijf is hiervan afhankelijk en daarmee het voortbestaan van een van de weinige bedrijven die het dorp nog kent en die bijdragen aan de vitaliteit en de sociale samenhang van het dorp en het landelijke gebied rondom Aarlanderveen.

Provinciale belangen

De voorkeurslocatie voor nieuwvestiging bevindt zich buiten de rode contour. Uitbreidingen van stedelijke functies buiten deze contour zijn strijdig met het provinciale beleid. De provinciale belangen welke van toepassing staan, worden verwoord in de aangepaste versie van de Verordening Ruimte. De gekozen locatie is reeds gedeeltelijk in gebruik bij de fa. Kamer, voor het stallen van materieel. Door dit materieel overdekt te stallen wordt de verrommeling tegengegaan en wordt een duidelijke invulling gegeven aan het gebied. Door het bouwen van de schuur wordt echter de openheid en het vrije zicht op de polder beperkt. De openheid wordt als een grote waarde aangemerkt in de Verordening Ruimte. Door de precieze situering van de schuur en de vormgeving van de schuur wordt het nadeel zoveel mogelijk beperkt. Hierbij is rekening gehouden met andere provinciale belangen zoals het respecteren van de aanwezige linten en de karakteristieken van een droogmakerij. Langs het lint van Aarlanderveen is in zijn algemeenheid nog veel openheid en zijn er veel doorzichten.

De belangen van de provincie worden derhalve niet in onevenredige mate geschaad. De verplaatsing van het bedrijf komt ook tegemoet aan bepaalde belangen van de Provincie zoals het scheppen van rust en luwte in het historische dijklint van Aarlanderveen. Het gaat dus meer om het afwegen van belangen. De kwaliteit van de afweging, zoals genoemd in de Verordening Ruimte, is ook een belangrijk criterium.

Locatiestudie

Uit de locatiestudie blijkt dat een locatie op een bedrijventerrein geen optie is. De kosten voor het perceel gaan de draagkracht van het loonwerkbedrijf te boven. Ook liggen de locaties in afstand of qua bereikbaarheid te ver van het kerngebied van de klantenkring. Vrijkomende agrarische locaties betreffen vooral voormalige kassenlocaties. Een aantal hiervan ligt vrij gunstig qua bereikbaarheid en rechtstreekse aansluiting op wegen. De nadelige effecten voor het open landschap zijn minder sterk aanwezig. Echter deze locaties zijn ofwel niet beschikbaar of tegen een aankoopbedrag dat voor het betreffende agrarisch loonwerkbedrijf niet op te brengen is.

Een voormalige bedrijfslocatie nabij de kern van Aarlanderveen is gunstig gelegen maar in oppervlakte te beperkt. Op de huidige locatie is aanpassen van de bestaande bebouwing naar het noodzakelijke niveau niet mogelijk. Bovendien is de locatie te klein.

De voormalige bedrijfslocatie aan de Steekterweg ten zuiden van de Rijn is goedkoper dan een locatie op het bedrijventerrein maar vergt alsnog een zeer hoge investering. Bovendien ligt de locatie relatief ver van het werkgebied van de fa. Kamer. Ook spelen hier nog enkele milieutechnische onzekerheden.

De beoogde locatie N231 – Hogedijk voldoet aan de gestelde functionele eisen voor de nieuwe locatie. In landschappelijk opzicht heeft deze keuze echter nadelen.

Beperking van de effecten

Door de precieze situering van de schuur ten opzichte van het lint worden de nadelige effecten zoveel mogelijk beperkt. Ook de sobere vormgeving draagt hieraan bij. Zonodig kan deze vormgeving ook nog aangepast worden bijvoorbeeld richting een meer robuust, eigentijds gebouw, of juist naar een opvallend ecologisch gebouw met grasdaken. Hier is tot nu toe echter niet voor gekozen. Ook de beplanting en de situering van waterlopen dragen bij aan het beperken van nadelige gevolgen. Zonodig kan er nog meer beplanting komen, ook al is dit niet in lijn met de landschapsvisie van de Gemeente Alphen aan den Rijn. Ook hier moet een afweging gemaakt worden.

Eindconclusie

Op basis van het bovenstaande is de conclusie dat de bedrijfsverplaatsing van de fa. Kamer naar de locatie N231 –Hogedijk grote voordelen heeft voor de bedrijfsvoering en de continuïteit van dit vitale bedrijf in Aarlanderveen. Dit bedrijf draagt bij aan het instandhouden van het Groene Hart. De gekozen locatie heeft nadelen voor de openheid van het landschap. In andere opzichten, bijvoorbeeld qua verkeersontsluiting is de locatie zeer gunstig. Wat de situering aan het lint betreft is de locatie logisch. De nadelige effecten worden zoveel mogelijk beperkt.

Het is de enige geschikte locatie die en financieel haalbaar is en zich bevindt nabij de dorpskern van Aarlanderveen.

Alles afwegend wordt bepleit dat voor deze bedrijfsverplaatsing een Algemene ontheffing wordt afgegeven ex. art. 15 van de Verordening Ruimte.

Nadat deze ontheffing is verleend zal de procedure voor een postzegelbestemmingsplan die reeds is aangevangen, worden hervat.

Bronvermelding:

1. Concept Dorpsvisie Aarlanderveen, gemeente Alphen aan den Rijn juni 2012
2. Actualisering 2011 van de Verordening Ruimte, Provincie Zuid Holland 2012
3. Concept Gebiedsprofiel Hollandse Plassen Provincie Zuid Holland 2012
4. Advies agrarische beoordelingscommissie juni 2012