

Reijerskoop, Boskoop



Kenmerken

Naam	Reijerskoop
Kern	Boskoop
Waardering	Zeer hoog
Periode	1900-1940

Situering



Waardebepaling

Cultuurhistorische waarde	++
Beeldvormende betekenis	++
Gaafheid en herkenbaarheid	+
Zeldzaamheid	++
Waardevolle bebouwingsdichtheid	++

Motivering

Eenvoudige dorpsuitbreiding vanaf de late 19de eeuw, langs veel oudere kadestructuur, in de vorm van een representatieve laan met lintbebouwing, vaart en bruggen. Opmerkelijk contrast tussen noordzijde (met vrijstaande kwekershuizen en -villa's) en zuidzijde (meer aaneengesloten herenhuis- en middenstandsbouw). Gave historische bebouwing, bestaande uit vrijstaande villa's, geschakelde en vrijstaande middenstandswoningen uit de periode 1900-1940. Hier en daar relikten van de prestedelijke fase (boerderijen, arbeiderswoningen). Het ensemble valt op door de gaafheid van de structuur en het bebouwingsbeeld.

Landschapsvisie Zuidwijk

11 november 2011

Deze landschapsvisie is opgesteld door Stijlgroep landschap en stedelijke ruimte in opdracht van gemeente Boskoop met medewerking van Provincie Zuid-Holland , Hoogheemraadschap Rijnland en de heer H. van der Smit.



Stijlgroep, landschap en stedelijke ruimte

Postbus 50511
3007 JA Rotterdam

Piekstraat 33
3071 EL Rotterdam

Tel: 010-4138020
Fax: 010-2133738

mail@stijlgroep.nl

www.stijlgroep.com
www.landscapeisleading.com

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	5
2	INVENTARISATIE & ANALYSE.....	8
2.1	Cultuurhistorie.....	8
2.2	Het huidige landschap.....	10
2.2.1	Bodem en grondgebruik	10
2.2.2	Waterhuishouding	11
2.2.3	Bedrijfsvoering	12
2.2.4	Bebouwing en wonen	13
2.2.5	Infrastructuur en ontsluiting.....	14
2.2.6	Landschap	15
2.2.7	Natuur en milieu.....	17
2.2.8	Recreatie	19
2.3	Beleid.....	20
2.3.1	Europees beleid	20
2.3.2	Rijksbeleid	21
2.3.3	Provinciaal beleid.....	22
2.3.4	Gemeentelijk beleid	22
2.3.5	Hoogheemraadschap van Rijnland	23
2.4	Analyse	24
2.4.1	Bestaande situatie	24
2.4.2	Kernwaarden.....	24
2.4.3	Ontwikkelingen.....	26
2.4.4	Kansen en beperkingen	26
3	NOTA VAN UITGANGSPUNTEN	28
3.1	Een toekomstbestendige economie	28
3.2	Een goede regionale ontsluiting van het sierteeltgebied	28
3.3	Duurzaam waterbeheer.....	28
3.4	Behoud en versterking van het cultuurhistorisch landschap	28
3.5	Ruimte voor ruimte	28
3.6	Natuurontwikkeling en dagrecreatie in Zuidwijk.....	29
3.7	Kracht van het collectief, ruimte voor het individu.....	30
3.8	Ruimte krijgen is ruimte maken	30
3.9	Samenwerking.....	30

4	LANDSCHAPSVISIE	31
4.1	Landschappelijke kernwaarden.....	31
4.2	Het collectief als motor van het individu	32
4.2.1	Het landschap als drager.....	32
4.2.2	Het water als collectief	32
4.3	Een nieuwe sierteeltcontour: ruimte voor natuurontwikkeling, recreatief medegebruik en ruimte voor ruimte.....	34
4.4	Ontwikkelingsstrategie.....	34
5	BEELDREGIEPLAN	38
5.1	Context.....	38
5.2	Relatie met de landschapsvisie.....	38
5.3	Relatie met het bestemmingsplan / welstand	38
5.4	Beeldregie.....	38
5.4.1	Infrastructuur.....	38
5.4.2	Bebouwing.....	41
6	LITERATUUR & VERANTWOORDING.....	47

1 INLEIDING

Momenteel wordt, op veel fronten tegelijk, hard gewekt gewerkt aan de Pilot Duurzaam Zuidwijk, dat een voorbeeldproject moet worden voor de noodzakelijke herstructurering van de voor Boskoop zo belangrijke boomkwekerijsector. De Pilot Duurzaam Zuidwijk betreft niet alleen Zuidwijk, maar ook een deel van het zuidelijk gelegen Randenburg, dat deel uitmaakt van gemeente Bodegraven – Reeuwijk. Ontstaansgeschiedenis en het functioneren van de boomteelt in Zuidwijk en Randenburg zijn echter onlosmakelijk met elkaar verbonden. Gemakshalve wordt verder in deze landschapvisie gesproken van Zuidwijk.

De Pilot Duurzaam Zuidwijk onderzoekt de voorwaarden waaronder de herstructurering van een van de oudste sierteeltgebieden op gang kan worden gebracht. De uitkomsten van dit onderzoek dienen als voorbeeld voor de in een later stadium te herstructureren andere sierteeltgebieden. Doel is te komen tot een duurzame en toekomstbestendige bedrijfstak, als Greenport Regio Boskoop. Een Greenport met grote ambities: sterk, duurzaam, beleefbaar en leefbaar.

AMBITIES

- **STERK**
- **DUURZAAM**
- **BELEEFBAAR**
- **LEEFBAAR**

In een interactief proces van beleidsvorming hebben naast gemeente, provincie en waterschap, diverse adviseurs op het gebied van onder andere water, economie, sierteelt, innovatie en infrastructuur in nauwe samenwerking met de direct betrokkenen – de sierteeltvertegenwoordiging – hard gewerkt aan een ontwikkelingsstrategie waarin alle waarden van alle partijen zijn gewogen en in goed overleg keuzes zijn gemaakt. De Pilot Duurzaam Zuidwijk kan tot zover inmiddels als geslaagd beschouwd worden.



fig. 1: plangebied

De landschapvisie Zuidwijk is onderdeel van het proces om Zuidwijk naar een succesvol geherstructureerd sterk, duurzaam, leefbaar en beleefbaar sierteeltgebied te brengen. In de landschapvisie worden de stappen van de pilot van beleid tot de uiteindelijke visie aan u getoond. Van inventarisatie en analyse, via nota van uitgangspunten tot aan de visie zelf. Omdat het hier niet gaat om een eindplan, maar een ontwikkelingsplan, waarbij een aantal zaken collectief worden geregeld, om vervolgens plaats te maken voor individueel initiatief, is een beeldregieplan aan de landschapvisie toegevoegd met spelregels en inspiratie voor de duurzame inpassing van de verschillende functies in dit mooie stukje Boskoop. Want daar staan deze visie en ieder die daar bij betrokken is, voor: een duurzaam Zuidwijk met een sterke sierteelt, zorgvuldig ingepast in het waterrijke landschap van Boskoop. Een stukje cultuurhistorie waar de sierteelt, het landschap en het water gelijkwaardig vertegenwoordigd zijn in kracht en evenwicht en waar mogelijk elkaar versterken en ruimte geven.

De herstructureringsopgave van Duurzaam Zuidwijk is in een open laboratorium met een zorgvuldig participatieproces tot stand gekomen. In dit open proces is inzicht en begrip in elkaars belangen essentieel geweest voor het succesvolle proces, waarin alle partijen worden gekend. Daarmee staat de Pilot Duurzaam Zuidwijk model voor de volgende herstructureringsopgaven binnen de sierteeltcontour van Boskoop.

Naast de organisatie van het proces en de participatie van alle betrokkenen, is de formule van Zuidwijk ongetwijfeld niet overal één op één van toepassing op de overige deelgebieden. Juist de gebiedsspecifieke benadering is van belang, waarbij voor elk deelgebied in ieder geval dient te worden onderzocht:

- de wijze en locatie van watercompensatie
- de mate van schaalvergroting
- het behoud en versterking van de landschapskarakteristieke elementen, waaronder zichtsloten.

legenda landschapsvisie

	houtakker
	bebouwing
	sloten
	elzenbroekbos
	plangebied
	VW-vaarroute
	vlonderpad
	bebouwing gesloten linten
	bebouwing open linten
	indicatieve locatie baggerdepot
	potentiële woningbouwlocatie
	landschaps/natuurontwikkelingsgebied
	infocentrum/pannenkoekenhuis
	bijzondere bedrijfsbebouwing

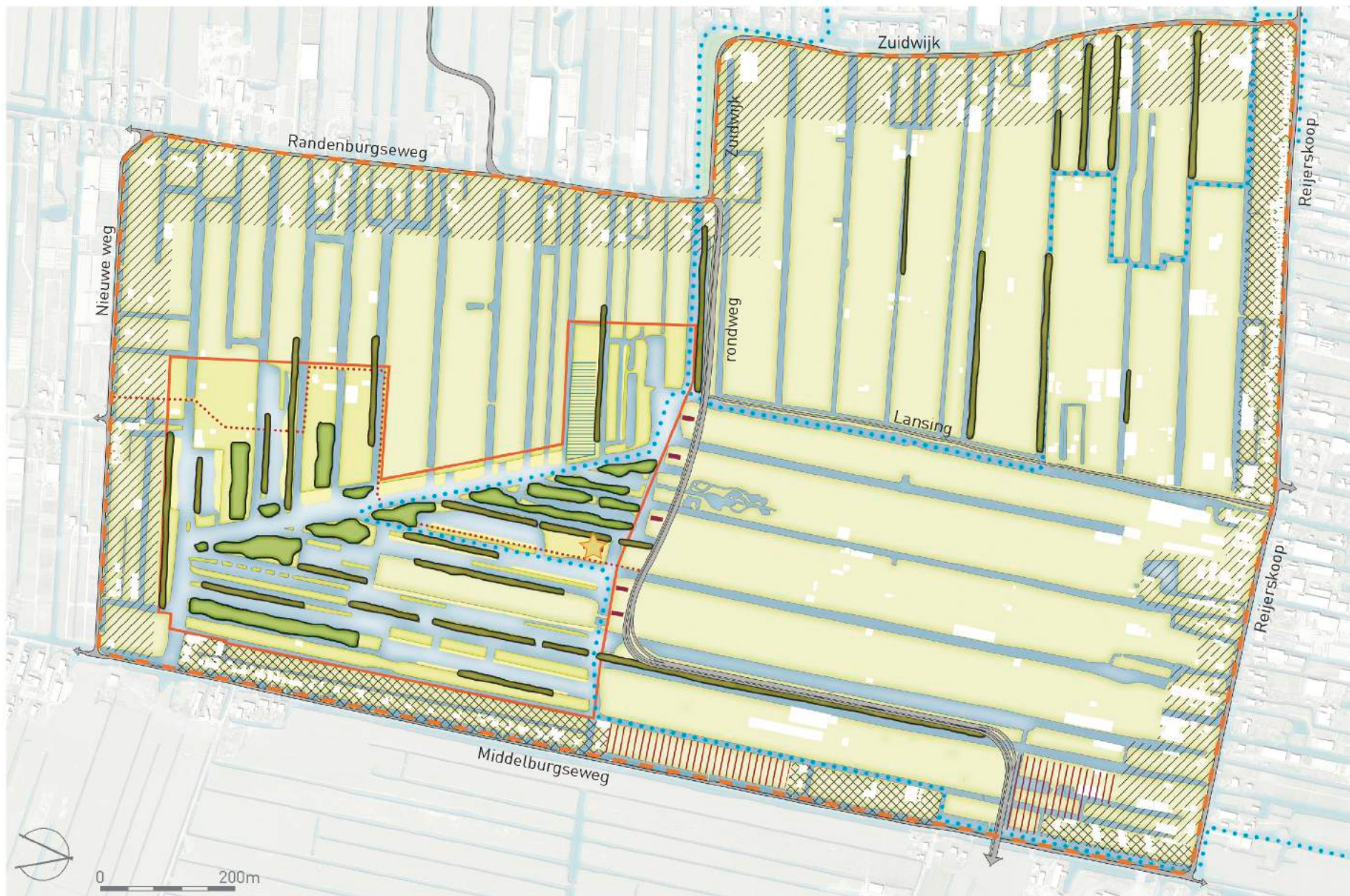


fig 2: landschapvisie

2 INVENTARISATIE & ANALYSE

In dit hoofdstuk zal eerst een nadere beschrijving worden gegeven van geschiedenis, gebruik en verschijningsvorm van Zuidwijk. Vervolgens komen kort het vigerend beleid en andere voor de herstructurering relevante stukken aan bod.

In de laatste paragraaf zal vervolgens een analyse van het huidige landschap worden gegeven waarin onder andere de kernwaarden van het huidige landschap worden benoemd.

2.1 Cultuurhistorie

Het veen dat Boskoop zijn centrumfunctie als boomkwekerijgebied heeft bezorgd, is al lang geleden ontstaan. Als gevolg van de zeespiegelstijging na de laatste ijstijd werden aan de kust strandwallen gevormd. Deze zorgden ervoor dat het achterland steeds meer werd afgesloten van de zee. Als gevolg hiervan stagneerde het zoete water en ontstonden achter de strandwallen uitgestrekte moerasbossen. Laag na laag afgestorven plantenresten stapelden zich metersdik op en groeiden uit tot het zogeheten Hollandveen.

Tot de middeleeuwen heeft de mens deze gebieden grotendeels links laten liggen. Bewoning en vervoer speelden zich met name af op de hoger gelegen delen, zoals de oeverwallen van rivieren.

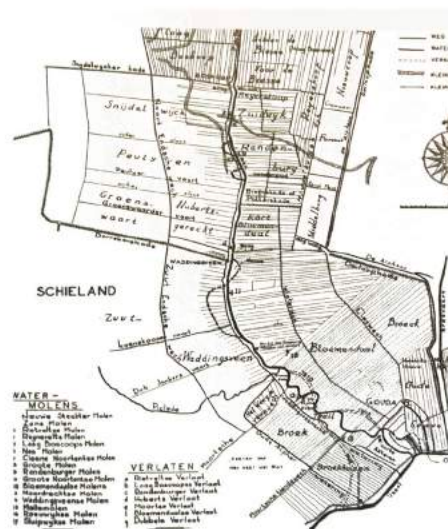
Maar vanaf de middeleeuwen werd de ontginning van de laagveenmoerassen op grote schaal ter hand genomen. Veel van deze gronden waren in eigendom van kerkelijke autoriteiten, een bisdom of abdij, of de adel. Deze gaven een gebied uit aan tussenpersonen, Copers geheten, die vervolgens op hun beurt de gronden ter ontginning aan pioniers uitgaven.

Veelal vanuit de oeverwallen als basis werden langgerekte smalle percelen uitgezet, 'geslagen', circa 1250 meter lang en 112-115 meter breed, gescheiden door afwateringssloten. De achterkade van de ontginning werd vervolgens weer gebruikt als basis voor de ontginning van het volgende blok. Op de kop van de kavel werd gewoond waardoor lintbebouwing ontstond. Dit karakteristieke slagenlandschap vinden we in veel van de lager gelegen delen van Nederland terug.

In eerste instantie lag het veen hoger dan de rivieren en kon afwatering op natuurlijke wijze plaats vinden. Na verloop van tijd trad als gevolg van de

afwatering oxidatie van het veen op en zette bodemdaling in. Om de steeds natter worden percelen vervolgens toch goed te blijven ontwateren werden de percelen vaak in de lengterichting voorzien van sloten waarbij de vrijkomende grond op het land werd gezet. De inzet van poldermolens vanaf de vijftiende eeuw maakte tenslotte het onderbemalen van de gebieden mogelijk. Deze poldermolens hebben ook langs de Gouwe gestaan. Zij zijn echter verdwenen en hun functie is overgenomen door bijvoorbeeld Poldergemaal Th. Brans. Met het natter worden van de gronden wijzigde tevens het gebruik. Waren de gronden in het begin vooral in gebruik als akkerland, met het natter worden van de gronden wijzigde het gebruik steeds meer naar veenweide. Echter niet in Boskoop.

De eerste vermelding van Boskoop komt uit 1222. In dat jaar komt de abdij van Rijsburg in bezit van 's graven goederen in Buckeskoop. Algemeen wordt aangenomen dat met deze naam de ontginningen ter plaatse worden aangeduid, afkomstig van het woord cope, in combinatie met de naam van de Friese houder hiervan, Buckes. Later is hieruit het huidige Boskoop ontstaan.



Streekkaartje van omstreeks 1600, gemaakt door J.v.d. Berge in 1947 (Archief C. Verboom te Boskoop)

fig 3: omstreeks 1600



fig 4: omstreeks 1615

In Boskoop overheersen twee kavelrichtingen. Ten zuiden van de Zijde en de Reijerskoop is, zoals mag worden verwacht, de kavelrichting haaks op de Gouwe. Ten noorden hiervan echter liggen de percelen in dezelfde richting als de Gouwe, in de noord-zuid richting. Dit komt door de verschillende ontginningsbases. Aan de noordzijde ontbrak een duidelijk ontginningsbasis als de Gouwe; het noordelijk deel, de verbinding met de Oude Rijn, werd pas later gegraven en was ten tijde van de ontginning nog niet aanwezig. Voor de noordkant is als ontginningsbasis dan ook de weg Zijde – Reijerskoop gebruikt.

Als gevolg hiervan is er ook een duidelijk verschil ontstaan in bebouwing tussen de noord- en de zuidkant van de Zijde en de Reijerskoop. Aan de noordkant vinden we de voor het slagenlandschap karakteristieke bebouwing van vrijstaande woningen op de koppen van de percelen. Aan de zuidkant bestaat de bebouwing uit een vrijwel gesloten lint van kleinere arbeidswoningen.

Oorspronkelijk werden de bomen in Boskoop vooral geteeld voor eigen gebruik, voor bijvoorbeeld gebruik als geriefhout, windbeschutting of fruitbomen. Waarschijnlijk omdat De Abdij van Rijsburg een vergroting van haar boomgaarden nastreefde werden er echter meer bomen gekweekt dan voor eigen gebruik noodzakelijk en was de eerste aanzet van commerciële boomteelt een feit. In de 16de en 17de eeuw werd de overgang gemaakt van fruitbomen naar andere soorten en deden ook de sierheesters hun intrede. In de 19de eeuw kwam vervolgens ook de export op gang.



fig 5: 1687



fig 4: 1913

Ook in de 19de eeuw deden de houtakkers hun intrede. Deze geheel door water omgeven smalle houtsingels zijn aangelegd als windbeschutting voor de kwetsbare boomkwekerij.

Veel van de veengebieden rond Boskoop zijn vanaf de 17de eeuw afgegraven voor de winning van turf, in die tijd de belangrijkste brandstof. Een aantal factoren heeft er voor gezorgd dat het Boskoop hiervan voor een groot deel is gevrijwaard. Boskoop lag relatief ver weg van de grote steden en het was voor de stedelingen gemakkelijker om het veen dichterbij huis te halen. Daarnaast was het veen in Boskoop van het type bosveen, dat veel minder geschikt is als brandstof. En tenslotte stond de Abdij van Rijsburg vervening eenvoudigweg niet toe.



fig 5: omstreeks 1960

Ten oosten van Boskoop zijn de polders Middelburg en Tempel wel afgegraven. De hier in eerste instantie ontstane veenplassen zijn in de 19de eeuw weer drooggemalen. De Middelburgse weg vormt hierbij aan de oostkant van Zuidwijk de abrupte overgang tussen het kleinschalige boomkwekerijgebied en het open landschap van de, meters lager gelegen, droogmakerij Middelburg.

In het huidige landschap- en natuurontwikkelingsgebied De Lansing zijn de restanten van een eendenkooi aanwezig, waarschijnlijk stammend uit de 16de eeuw. Tot eind 19de eeuw kan de eendenkooi op kaarten worden aangetroffen. De voormalige kooiplas is nog aanwezig in het veld, zij het nu begroeid met moerasbos. De oostelijke ringsloot is in het verleden reeds volledig vergraven, maar de westelijke ringsloot van de kooi is nog duidelijk in het terrein aanwezig.

2.2 Het huidige landschap

2.2.1 Bodem en grondgebruik

In Boskoop zijn bodem en bodemgebruik onlosmakelijk met elkaar verbonden. De aanwezigheid van het veen als ideale ondergrond voor de boomkwekerij maakt van oudsher de volle grondteelt de teeltvorm in Boskoop.

Maar hoewel volle grondteelt nog steeds de belangrijkste teeltvorm is, zijn pot- en containerteelt en teelt onder glas, ook in Zuidwijk, in opkomst. Mede daardoor, en door de aanleg van zettingsvrije constructies in de vorm van bijvoorbeeld schuimbeton, komt de teelt langzaam 'los van de bodem' en vermindert de afhankelijkheid van het weer en de bodemeigenschappen.

Geschat wordt dat de bodemdaling in Zuidwijk gemiddeld 3 mm per jaar bedraagt. Deze bodemdaling door inklinking wordt in de boomteelt gecompenseerd door het ophogen van de percelen. Dit vindt plaats ter compensatie van de van de (pot)grond die wordt afgevoerd bij de verkoop van planten. Bij kweek in de volle grond wordt (bijna) elk jaar het perceel opgehoogd. Bij pot- en containerteelt vindt dit plaats als het veld aan vervanging toe is.

De huidige drooglegging bedraagt gemiddeld 0,35 m. terwijl vanuit de teelt ten minste 0,40 m nodig is. In de praktijk is dit opgelost door de aanwezigheid van drainage op een diepte van gemiddeld 70 cm, in combinatie met onderbemaling.

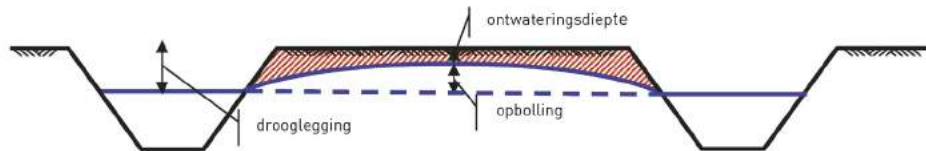


fig 6: opbolling van grondwater in percelen in standardsituatie

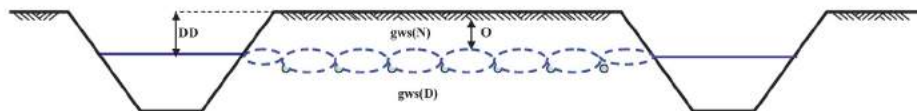


fig 7: ontwatering met bemalen drainage

DD = drooglegging | GWS(N) = grondwaterstand in een natte periode
O = ontwateringsdiepte | GWS(D) = grondwaterstand in een droge periode

Hierdoor is de ontwateringsdiepte van de percelen voldoende, namelijk 70 cm. De vochthuishouding en grondwaterstand in een perceel zijn daardoor vrijwel onafhankelijk van het slootpeil (zie verschil in de figuren tussen drooglegging en ontwateringsdiepte en de schematische weergave van de ligging van de drainage bij de verschillende bedrijfsvoering).

De slechtste omstandigheden voor de boomkwekerij vinden we in het zuidoosten van het plangebied. Als gevolg van de zeer natte situatie en de slechte ontsluiting is een gedeelte van de gronden hier al aan de boomkwekerij onttrokken. Dit gebied is aangewezen om uit de sierteeltcontour te worden genomen. Hier is natuur- en recreatiegebied De Lansing ontstaan (zie onder 2.2.7 natuur- en milieu en 2.2.8 recreatie).

Hoewel het gebied ook als weidegrond te nat is, treffen we in het gebied ook enige kleinschalige veeteelt aan, met name schapen.

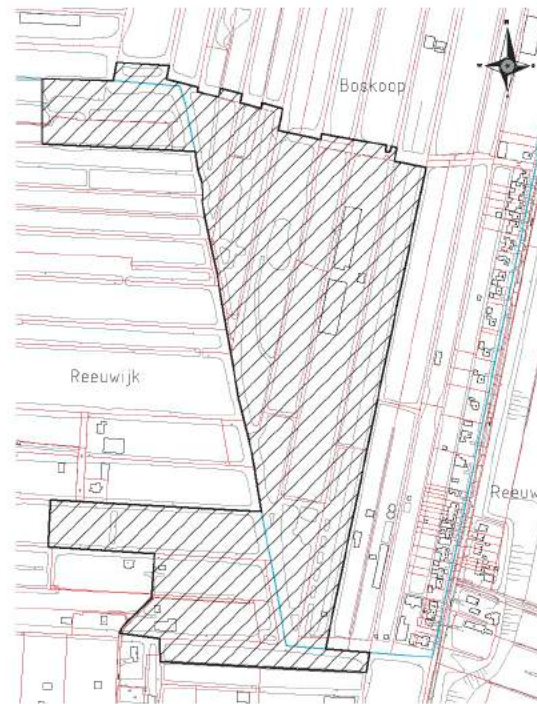


fig 8: overzicht gebied dat uit de sierteelt genomen moet worden

Een ander vorm van grondgebruik die al aan de sierteelt is onttrokken is tuin. Het gaat in dit geval, naast de van nature bij de woningen behorende tuinen, om voormalige kwekerijgrond die bij het omzetten van een burgerwoning naar een bedrijfswoning is mee verkocht met de woning. Dit kan gaan om aanzienlijke oppervlaktes.

Tenslotte vinden we in Zuidwijk, naast vooral boomkwekerijen, in beperkte mate ook andere vormen van bedrijvigheid. Naast boomkwekerijgerelateerde bedrijven betreft het bijvoorbeeld een garagebedrijf.

2.2.2 Waterhuishouding

Zuidwijk maakt deel uit van de Gouwepolder. Deze heeft een vast peil van -2,25 meter ten opzichte van NAP. Er wordt in de Gouwepolder geen verschil in zomer- en winterpeil gehanteerd.

Het waterpeil wordt constant gehouden door het Poldergemaal Th. Brans. In perioden van een wateroverschot wordt het water uitgeslagen naar de Gouwe, met een waterpeil van -0,60 tov NAP. In droge periodes wordt water vanuit de Gouwe ingelaten, ook via het gemaal. Omdat in droge perioden tevens het chloride(zout)gehalte in de Gouwe te hoog oploopt om geschikt te zijn voor de boomteelt kan besloten worden door Rijnland om water in te laten vanuit de Oude Rijn. Tot 2012 gebeurt dit met behulp van een noodpomp via polder de Steekt, ten noorden van de Gouwepolder. In 2012 wordt door Rijnland een nieuw gemaal in gebruik genomen dat de noodpomp structureel vervangt.

Door de lage drooglegging in het gebied is het oppervlak aan open water groot, circa 20%. Dit is nodig om in periode van neerslag de peilstijging niet meer te laten zijn dan de drooglegging. In dat geval zou wateroverlast optreden (zie figuur 9). Gemiddeld genomen is er meer schade als gevolg van een wateroverschot dan door een watertekort.

De waterkwaliteit in het gebied kenmerkt zich door te hoge gehalten aan meststoffen, stikstof en fosfaat, en gewasbeschermingsmiddelen. De te hoge gehalten aan meststoffen zorgen voor overmatige kroesgroei, hetgeen weer leidt tot zuurstofproblemen. Mogelijke gevolgen hiervan zijn vissterfte en stankklachten. Het chloridegehalte van het water is in het algemeen zeer geschikt als gietwater; met uitzondering bij langdurige droogte waarbij water met een te hoog chloridegehalte moet worden ingelaten voor peilhandhaving.

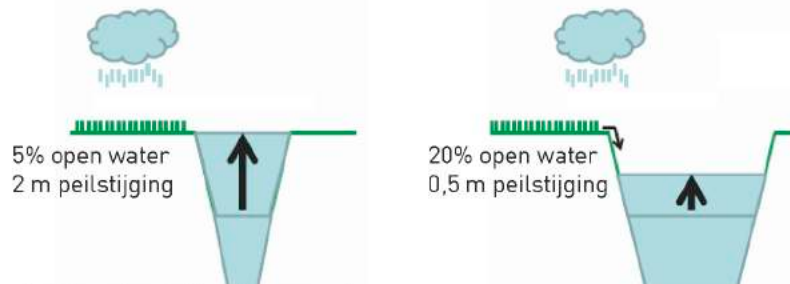


fig 9: peilstijging in relatie tot open water

Bedrijven met een recirculerend veld (figuur 12) hebben vanuit waterkwaliteitsoogpunt een verplichting tot het hebben van een bassin met een grootte van 1200 m³/ha. Voor een goede ontwatering van hun perceel hebben bedrijven drainage aangebracht. Bij vollegrondsteelt (figuur 10) en doorlatende pot- en containerteelt (figuur 11) ligt de drainage op zo'n 70 cm diepte (lager dan het slootpeil). Op alle bedrijven vindt beregening plaats. Bij vollegrondsteelt en doorlatende pot- en containerteelt wordt hiervoor water onttrokken uit de sloot. Bij recirculerende containerteelt wordt water uit het bassin gebruikt als gietwater. Als het bassin leeg is, wordt slootwater gebruikt. In enkele gevallen wordt grondwater gebruikt waarop omgekeerde osmose wordt toegepast. Ook wordt op een enkel bedrijf een lager slootpeil gehanteerd dan het peil van -2,25 m ten opzichte van NAP. Dit wordt een onderbemaling genoemd. Als gevolg van de onderbemaling en het daaropvolgende inklinken van de bodem zien we op een aantal plaatsen in het gebied dat sommige percelen duidelijk dieper liggen dan de omgeving.

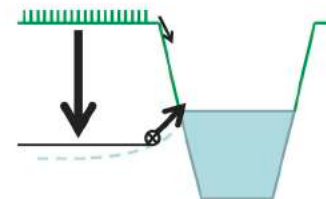


fig 10: vollegrondsteelt

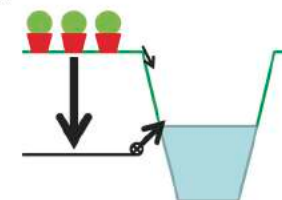


fig 11: doorlatende pot- en containerteelt

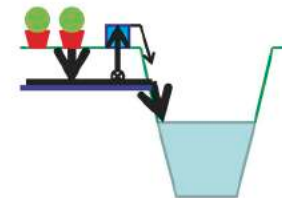


fig 12: recirculatieveld

Waar de brede maar vooral ook diepe sloten in het gebied hun oorsprong vinden in het vele eeuwen baggeren, neemt in Zuidwijk, net als vrijwel overal in Boskoop, de diepte van de watergangen af tot soms minder dan de gewenste minimale waterdiepte van 0,5 meter. Hiervoor zijn een aantal oorzaken.

Niet alleen is baggeren een tijdrovende en kostbare aangelegenheid, er is ook geen mogelijkheid de bagger op de kant te zetten en een baggerdepot ontbreekt. Daarnaast is het 'terugstromen' van bagger vanuit niet gebaggerde delen een groot probleem. De verantwoordelijkheid voor baggeren ligt bij de meeste watergangen bij de aangrenzende grondeigenaren. Dit geldt voor de zogenaamde overige watergangen. Rijnland is verantwoordelijk voor het baggeren van de hoofdwatergangen. Bagger in de sloot heeft negatieve effecten op waterkwaliteit, op de aan- en afvoer van water, maar ook op het transport over water.

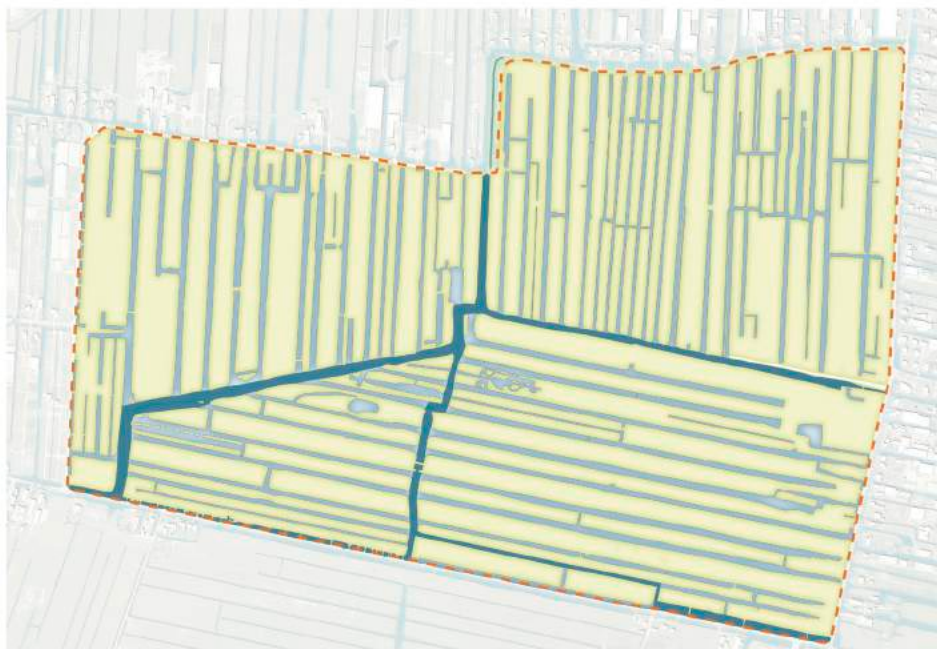


fig 13: hoofd en secundaire watergangen

2.2.3 Bedrijfsvoering

In Zuidwijk bevinden zich circa 90 boomkwekerijbedrijven op een totale oppervlakte van rond de 170 hectare. Het zijn vaak familiebedrijven die al meerdere generaties in Zuidwijk wonen en werken.

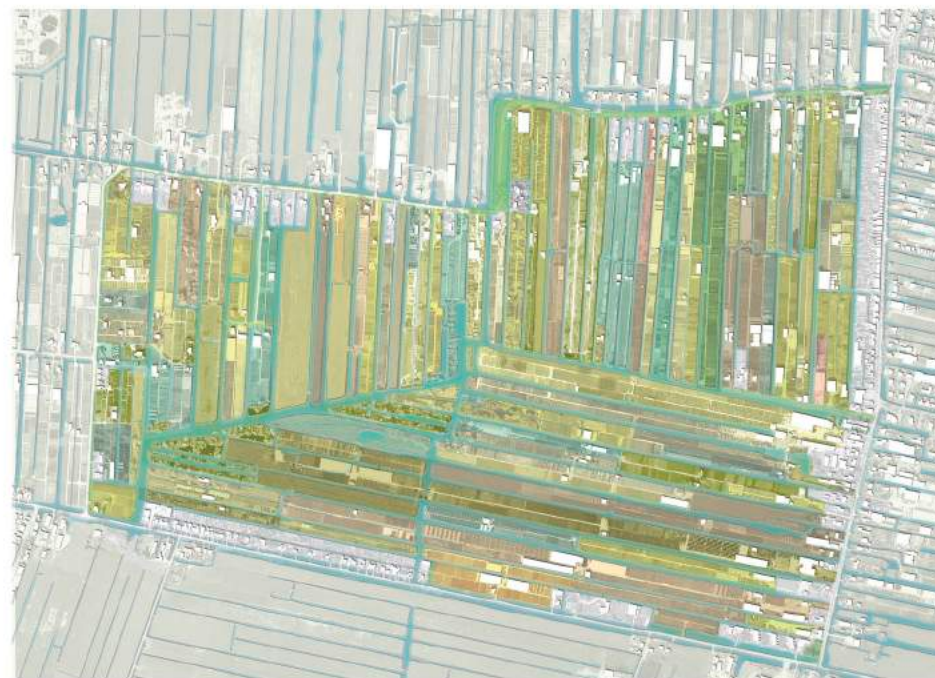


fig 14: kaart eigendomsverdeling

De sierteelt is nog steeds een groeiende sector, maar de economische situatie in Zuidwijk raakt binnen Boskoop achterop. Hiervoor zijn een aantal oorzaken. Ten eerste spelen de geringe omvang en de ontsluiting van de bedrijven een rol. Deze maken het in de huidige tijd van schaalvergroting en toenemende globalisering moeilijk om een goede boterham uit een beperkte oppervlakte te halen in een gebied dat niet is meegegroeid in maat en schaal.

De zo typerende slagenverkaveling, die in de loop der tijd verder in de lengterichting is verkaveld, brengt lange, diepe maar zeer smalle percelen met zich mee, omringd door sloten. Dat zorgt er bijvoorbeeld voor dat de aanleg van een berijdbaar middenpad door het relatief grote oppervlaktebeslag en het bijkomstige verlies aan beteelbare oppervlakte een kostbare aangelegenheid wordt. Ook andere investeringen, zoals beregening of onderhoud van oevers pakken relatief duur uit, nog los van de immer dalende bodem. Bedrijfsuitbreiding leidt vaak tot aankoop van soortgelijke, elders gelegen, percelen waardoor de situatie op deze punten niet verbetert.

Een andere factor die zorgt voor een toenemende druk op de boomkwekerijen in het gebied is het in toenemende mate omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Als gevolg van verkoop/verhuur van sierteeltgronden is een bedrijfswoning niet langer onderdeel van de bedrijfsvoering. Soms woont er nog de voormalige kweker, soms wordt het opnieuw bewoond door een eigenaar die geen bedrijfsmatige relatie (meer) heeft met het sierteeltgebied. Dit is het zogenoemde proces van verburgeren, waarbij een bedrijfswoning verandert in een burgerwoning. Deze woningen staan binnen de contour van de sierteeltgronden. Niet alleen de wettelijke bepalingen zorgen voor een beperking van de bedrijfsvoering als het gaat om eerder genoemde milieuaspecten, maar ook de bereikbaarheid van de bedrijven wordt er in geval van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning vaak niet beter op. En de ontsluiting van de bedrijven voor het tegenwoordige vrachtverkeer (zie ook 2.2.5 Infrastructuur en ontsluiting) is toch al een remmende factor.

Als laatste valt op te merken dat delen van het sierteeltgebied in Zuidwijk minder intensief beheerd worden, als gevolg van onder andere de slechte bereikbaarheid. Dit zorgt er onder andere voor dat de onkruiddruk op het gebied toeneemt.

Als gevolg van de teruglopende economische perspectieven van de traditionele boomkwekerij zien we in hoofdlijnen een driedeling in de sector ontstaan.

- A) Groei. Dit zijn veelal, maar niet altijd, jonge kwekers met de blik op de toekomst. Zij willen schaalvergroting en modernisering en zien de boomkwekerij als hun toekomst.
- B) Stilstand. Dit zijn bedrijven die niet mee willen in de huidige ontwikkelingen, maar hun bedrijf nog wel willen voortzetten.
- C) Stoppen. Er is een deel dat er, onder de juiste voorwaarden, het liefst mee wil stoppen. Voorwaarden kunnen uiteraard liggen in de prijs die voor de kwekerij wordt verkregen, maar ook in de mogelijkheid de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. In sommige gevallen wordt het perceel reeds verhuurd.

De herstructurering zal voor alle drie de groepen een perspectief voor de toekomst moeten bieden.

2.2.4 Bebouwing en wonen

In paragraaf 2.1 Cultuurhistorie is al ingegaan op het ontstaan van de twee verschillende verschijningsvormen van de lintbebouwing in het gebied, samenhangend met de ontginningsgeschiedenis. Langs de Reijerskoop vinden we gedeeltelijk, tot aan de Goudse Rijkweg, een vrijwel gesloten, voor deze tijd kleinschalige, bebouwing. Dit is ook in mindere of meerdere mate het geval langs de Middelburgse weg. In de rest van Zuidwijk zijn de huidige linten als ontginningbasis gebruikt. Hier vinden we in een los lint vrijstaande woningen en bijbehorende bedrijfsgebouwen op de koppen van de kavels, gekoppeld aan de bedrijfspercelen. In dat geval liggen de woningen, maar ook de bijbehorende bedrijfsbebouwing meestal verder van de weg af en de voortuinen zorgen voor een groen en landelijk karakter. Overigens komen verspreid ook enkele bedrijfsgebouwen midden in het gebied voor.

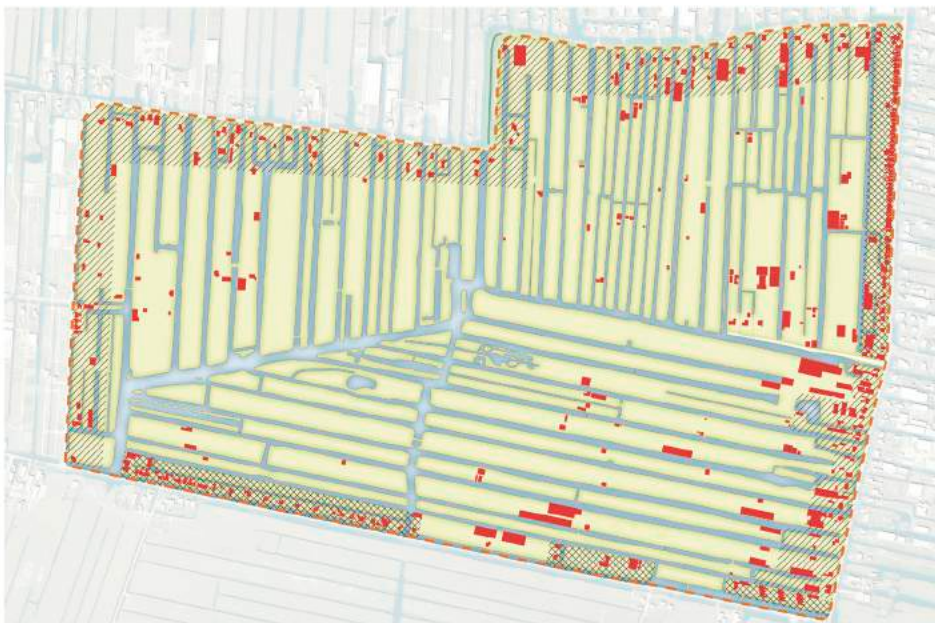


fig 14: bebouwingstypologie

In het gebied vinden we ook de nodige 'burgerwoningen', die niet (meer) aan de bedrijvigheid ter plaatse zijn gebonden. Dit is een proces dat, hoewel het huidig beleid er op gericht is dit tegen te gaan, nog steeds plaats vindt. Meestal komt dit doordat bij bedrijfsbeëindiging de kwekerij wordt verkocht, maar de eigen (bedrijfs)woning wordt aangehouden. Ook komt het voor dat bij bedrijfsbeëindiging de kwekerij wordt verhuurd terwijl de eigenaar gewoon in zijn bedrijfswoning blijft wonen. Ook in dat geval is min of meer sprake van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Echter, de hierbij voorkomende problemen, zoals de hinderzone rond de woning met als gevolg de beperkingen voor de naastgelegen kwekerij en problemen met ontsluiting, spelen in dat geval vaak minder een rol.

Incidenteel is in het verleden elders op het terrein een tweede woning gebouwd. In sommige gevallen zijn woonclusters ontstaan los van het lint, midden in het gebied. Hoewel vanuit landschappelijk en bedrijfstechnisch oogpunt onwenselijk kan dit inmiddels als een gegeven worden beschouwd.

Niet alleen het omzetten van bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt zoveel mogelijk tegen gegaan. Ook de bouw van bedrijfswoningen wordt slechts onder bepaalde voorwaarden toegestaan. Zo mag een nieuwe bedrijfswoning als gevolg van de vestiging van een nieuw bedrijf alleen wanneer betreffend bedrijf groter is dan 2 hectare.

Als gevolg van dit alles is de verhouding tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen aan een constante verandering onderhevig.

2.2.5 Infrastructuur en ontsluiting

Van oudsher vindt, als gevolg van de verkavelingstructuur, ontsluiting van Zuidwijk alleen plaats vanaf de randen, gekoppeld aan de bebouwingslinten. Vervoer in het gebied zelf, van de kwekerij 'naar voren' waar de bedrijfsgebouwen over het algemeen zijn gesitueerd, vond, en vindt gedeeltelijk nog steeds, per schouw plaats. Mede als gevolg van de smalle kavels en de slappe bodem, is de aanleg van een bedrijfspad over de kwekerij een kostbare zaak.

Het zal duidelijk zijn dat de historische linten, daterend uit de tijd dat gemotoriseerd verkeer geheel ontbrak, niet geschikt zijn voor de huidige intensiteit van de diverse verkeersstromen, waaronder het intensieve vrachtverkeer, dat de boomkwekerijen nu eenmaal met zich mee brengen. De smalle wegen in combinatie met de slappe bodem zorgen voor problemen ten aanzien van de bereikbaarheid. Met onder andere ontwikkelingen zoals een gedeeltelijke verschuiving van boomteelt naar handel is de verwachting dat dit alleen nog maar toe zal nemen.

De ontsluiting van het gebied en het achterland loopt momenteel vrijwel geheel via de Reijerskoop. De menging van vracht- auto en fietsverkeer op deze smalle weg zorgt voor onveilige situaties. De verkeersdruk is te hoog en heeft leefbaarheidproblemen als gevolg, terwijl een deel van de bedrijven voor het huidige vrachtverkeer nauwelijks bereikbaar is. Voor vrachtverkeer over de Middelburgseweg moet zelfs per transport een ontheffing plaats vinden.



fig 15: huidige verkeersafwikkeling

Daarnaast kan in sommige gevallen het vrachtverkeer nauwelijks de percelen op. De smalle wegen in combinatie met de grote draaicirkels maken een brede inrit of veel steken noodzakelijk met alle overlast voor het overig verkeer en de (deels verburgerde) aanliggende bebouwing. Ook parkeergelegenheid voor vrachtverkeer ontbreekt in het gebied volledig.



fig 16: huidige situatie Zuidwijk

2.2.6 Landschap

Het samenspel van eerder genoemde factoren bepaalt de verschijningsvorm van het landschap. Het kernwoord hierin is 'richting'. De langgerekte kavels, afgewisseld met watergangen en plaatselijk houtakkers, zorgen voor een duidelijk langgerekte structuur. De windnetten vervangen helaas steeds meer de zo karakteristieke houtakkers.

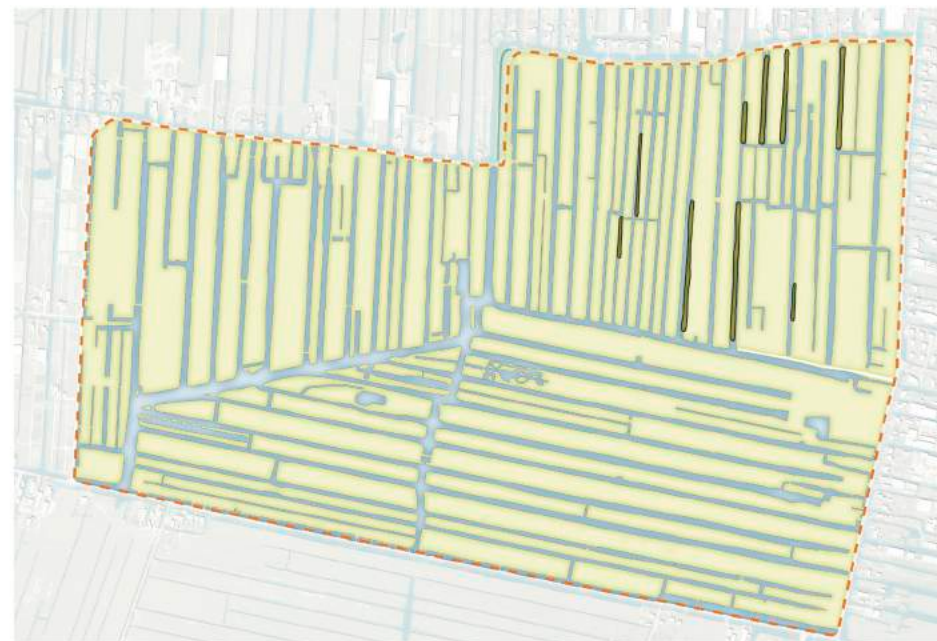


fig 16: houtakkers

Deze richting is min of meer opgehangen aan de bebouwingslinten die als het ware als kapstok voor de percelen dienen. Wanneer we verder op de kavels inzoomen dringt het beeld van een prettige chaos zich op. Een lappendeken van kleuren en structuren; geen kavel is hetzelfde.

Wanneer we dit landschap vergelijken met het veenweidegebied, waar eenzelfde kavelstructuur overheerst, valt op dat, waar in het veenweidegebied de grote open ruimte regeert, in het boomkwekerijgebied veel meer een coulisselandschap ontstaat. In combinatie met de lijnvoering in het gebied treed hier veel meer dieptewerking op.



fig 17: dieptewerking

Ook kenmerkend voor het beeld is, als gevolg van de geringe drooglegging, plaatselijk de vrijwel naadloze overgang tussen land en water, die echter voor een groot deel weer teniet wordt gedaan door de overheersende beschoeiingen.

De duidelijke richting van het landschap kan het best worden verduidelijkt aan de hand van de lengte-breedte verhouding van de kavels. In Randenburg is deze het meest variabel. De verhouding lengte-breedte varieert hier van circa 1:10 tot 1:20. In het westelijke, haaks op de Gouwe verkavelde, gedeelte van Zuidwijk is de kavelbreedte al iets constanter en bedraagt, een enkele uitschieter daargelaten, gemiddeld 1:16. In het oostelijk deel van Zuidwijk, dat parallel aan de Gouwe ligt, is de verhouding het meest constant en bedraagt zelfs gemiddeld 1:20.

De kavels worden uiteraard gevormd door de sloten. Deze zijn variabel in breedte, maar verzorgen vaak een zichtlijn over de hele lengte van de kavel. Veel van deze sloten eindigen achter de woningen of bedrijfsgebouwen en kunnen alleen vanuit het gebied zelf worden ervaren. Een aantal echter, de zogenaamde 'zichtsloten', lopen door tot de ontsluiting aan de randen en maken het gebied ook, tussen de bebouwing, vanaf de randen zichtbaar.

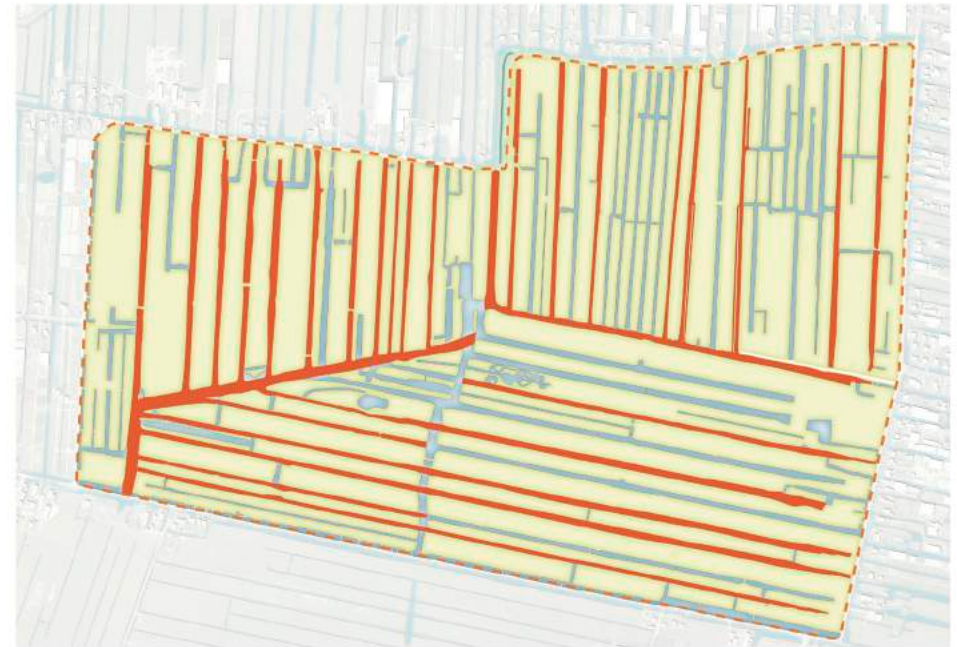


fig 18: zichtsloten

Op het moment bestaat ruim 23 % van het plangebied uit water. Dit vinden we met name als sloten tussen de kwekerijen waar het mee helpt de zo allesbepalende richting beeld te geven. Alleen in natuur- en recreatiegebied De Lansing is deze richting in het verleden langzaam voor een groot deel verdwenen en doet het water geen recht aan de richting die het landschap hier aan geeft. Dit terwijl de watergang De Lansing juist de scheiding vormt tussen de twee verschillende richtingen die het gebied kent.

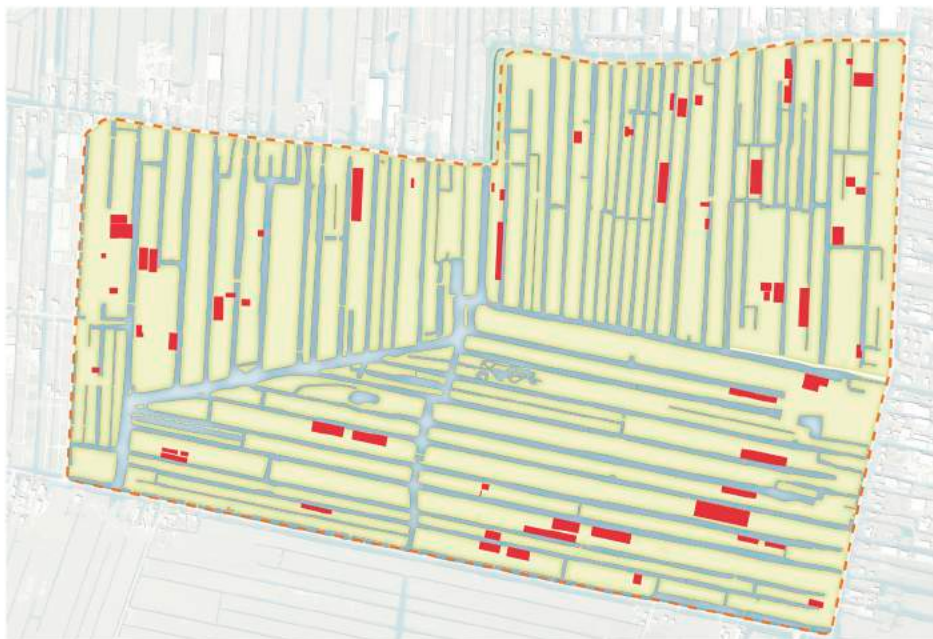


fig 19: ondersteunend glas



fig 20: glastuinbouw



2.2.7 Natuur en milieu

Op de grens van Boskoop en Reeuwijk ligt het landschap- en natuurontwikkelingsgebied De Lansing. Een aantal kwekers in het gebied hebben bij hun overdracht van het bedrijf aan de volgende generatie besloten delen van de kwekerij terug te geven aan de natuur. Door opkopen van verwaarloosde stukken grond en ruilen met andere kwekers is een 4 ha groot gebied ontstaan. Voor vogels is het een waardevol leef- en fourageergebied. We treffen er naast algemene soorten als fuut, meerkoet en wilde eenden ook minder algemene soorten zoals de noordse stern, ijsvogel, specht, bosuil en buizerd aan. Daarnaast is het gebied geschikt als biotoop voor bijvoorbeeld de ringslang.

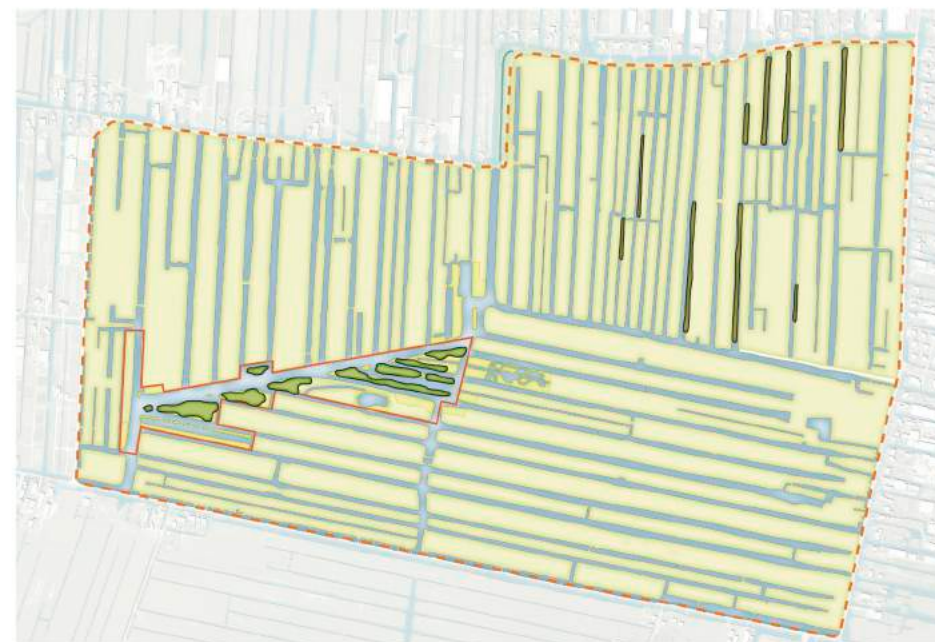


fig 21: landschap- en natuurontwikkelingsgebied De Lansing

Op het gebied van flora vinden we vrijwel alleen hier in Zuidwijk goed ontwikkelde water- en oevervegetaties. Deze kenmerken zich voornamelijk door voedselminnende soorten zoals wolfspoot, waterzuring, wilgenroosje, watermunt, lisdodde en leverkruid. Soorten als waterlelie en dotterbloem zijn naar alle waarschijnlijkheid aangeplant. In de rest van Zuidwijk zijn de oevervegetaties over het algemeen slecht ontwikkeld.

De overheersende boomsoorten zijn els en wilg. De potentieel natuurlijke vegetatie is elzenbroekbos.

Ook de kruidlaag van het gebied kenmerkt zich door het voorkomen van stikstofminnende planten als brandnetel, liesgras, hondsdrif, kruipende boterbloem en kleeftuig. Liesgras overheerst.

Naast De Lansing bevinden zich in Zuidwijk / Randenburg als enige andere min of meer natuurlijke biotoop nog een aantal houtakkers. Niet alleen zijn deze geschikt voor broedvogels zoals de heggemus, merel, roodborst en winterkoninkje, maar de houtakkers hebben ook een functie als vliegroute voor de vleermuizen die in enkele oudere gebouwen voorkomen.



fig 22: landschaps- en natuurelementen

Over het onderwaterleven in het gebied is niet veel bekend. De verwachting is dat dit slecht ontwikkeld is. In het najaar worden de sloten als gevolg van de voedselrijkdom voor het overgrote deel bedekt met eendekroos en in mindere mate kroosvaren. Deze belemmeren de lichttoetreding en zorgen er voor dat (ondergedoken) waterplanten geen kans maken.

De milieudruk in Zuidwijk is, net als in de rest van het boomkwekerijgebied van Boskoop, hoog. De toepassing van bestrijdingsmiddelen en kunstmest, niet op de riolering aangesloten woningen en de achterstand in baggerwerk zijn hier voor een groot deel debet aan. Toch is de laatste jaren een kentering zichtbaar. Mede door de toegenomen regelgeving op dit gebied of ingegeven door economische motieven zijn steeds meer kwekers op één of andere manier bezig met milieumaatregelen en is sprake van een toenemend milieubewustzijn.

Dit uit zich in de recirculatie van water, de toepassing van helofytenfilters of zonnepalen, het beperken van de afvalstroom en composteren, maar ook in het verminderen van het gebruik van kunstmest of bestrijdingsmiddelen, al dan niet in combinatie met biologische bestrijding en bemesting. Dit brengt een geleidelijke verbetering van de waterkwaliteit met zich mee. Zo worden, na een lange periode van afwezigheid, tegenwoordig plaatselijk weer kikkers gehoord. De ontwikkeling van milieu en landschap, in samenhang met de bedrijfsvoering, heeft de aandacht, maar kan zeker nog beter ontwikkeld worden.

2.2.8 Recreatie

In het gebied vinden momenteel twee vormen van recreatie plaats:

De eerste is de VVV-boot. Deze vaart op zaterdag van 1 april tot 1 oktober en maakt een rondvaart langs de kwekerijen van een uur en een kwartier. De rondvaart vertrekt bij het VVV-kantoor aan de overslag. Na een rondvaart die onder andere door Zuidwijk voert wordt de tocht beëindigd bij het boomkwekerijmuseum.

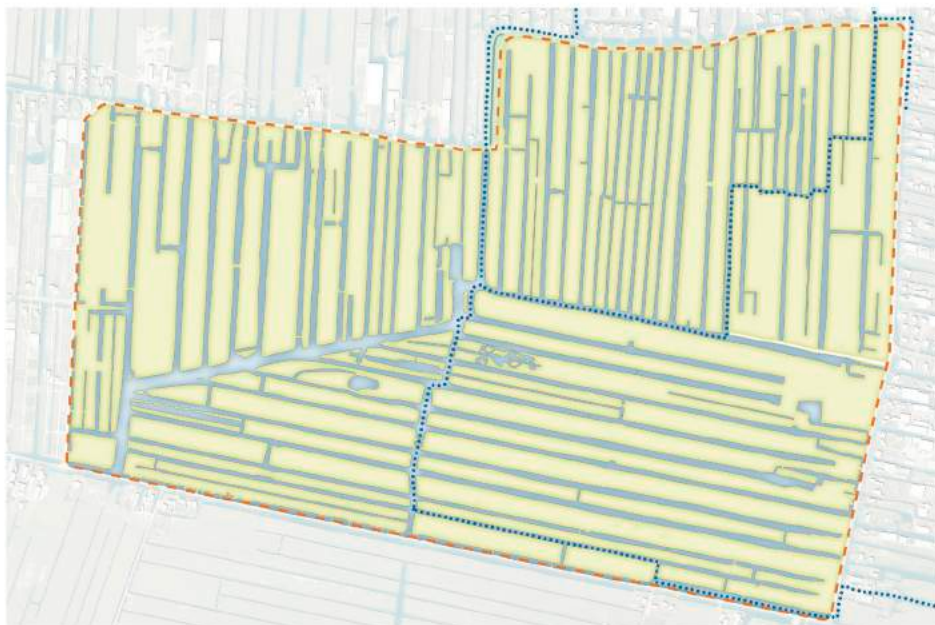


fig 23: route VVV-boot

In het natuur- en recreatiegebied De Lansing bevinden zich een aantal eenvoudige blokhutten die worden verhuurd voor dagrecreatie. Het gaat hier om extensieve vorm van natuurrecreatie van mensen die van de rust komen genieten. Om deze reden worden er alleen roeiboten en elektrisch aangedreven boten toegestaan.

In aanvulling hierop kan nog worden vermeld dat op de Reijerskoop Pluktea is gevestigd. Onder andere organiseren zij picknicktochten in De Lansing.

2.2.9 Ontwikkelingen

Net als overal in de landbouw vindt ook in Boskoop schaalvergroting plaats. De huidige grootte van de bedrijven van gemiddeld 1,5 tot 2 hectare wordt daarbij vergroot tot 4 tot 6 hectare om rendabel te kunnen blijven, waarbij uitschieters plaats vinden naar 10 hectare en meer. Dit vindt gedeeltelijk plaats door overnames, waardoor het aantal boomkwekerijen af zal nemen. De verwachting is echter dat door uitbreiding elders het totale areaal aan oppervlakte boomkwekergebied zal toenemen. Gelijktijdig vindt een uitbreiding plaats van de oppervlakte pot- en containerteelt en glasareaal.

Bij bedrijfsuitbreiding en verplaatsing worden in combinatie hiermee vaak recirculatiesystemen aangelegd waardoor de onbeperkte lozing op, en inname van, oppervlaktewater zal verminderen. Als gevolg hiervan zal de gevoeligheid voor watertekort worden verminderd terwijl gelijktijdig de waterkwaliteit zal verbeteren. De gevoeligheid voor wateroverlast blijft gelijk. Door de aanleg van recirculatiesystemen en glas is sprake van toename van verharding en wordt water sneller afgevoerd naar het oppervlaktewater. Deze negatieve effecten moeten worden gecompenseerd door de aanleg van extra open water of alternatieve waterberging.

De vergroting van de bedrijfsomvang zal ook gevolgen hebben voor de bebouwing in het gebied.

Bij het samenvoegen van bedrijven, met vaak elk een bedrijfswoning, wordt een van de bedrijfswoningen als zodanig overbodig en zal in de meeste gevallen worden verburgerd.

Het eerste deel van de oostelijk rondweg is reeds gerealiseerd. Naar verwachting zal in 2012 worden gestart met het gedeelte in Zuidwijk.



fig 24: nieuwe infrastructuur

Ook wordt momenteel gewerkt aan een pilot gietwatervoorziening. Er worden mogelijkheden onderzocht om de waterbekkens van de bedrijven te integreren in landschapsdeel nabij de Lansing.

Tenslotte wordt in het najaar van 2011 een proef gedaan met een drijvende teeltvloer. Het doel hiervan is om efficiënter om te gaan met de beschikbare ruimte en het bergen van meer gietwater. Omdat de teeltvloer drijft op het water dat wordt opgeslagen is een laatste voordeel dat ook het probleem van bodemdaling hiermee tot het verleden behoort.

2.3 Beleid

2.3.1 Europees beleid

Sinds eind 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. De KRW:

- beschermt alle wateren – rivieren, meren, kustwateren en grondwateren;
- stelt ambitieuze doelen om ervoor te zorgen dat alle wateren in het jaar 2015 de 'goede toestand' hebben bereikt;
- vereist dat er per stroomgebied een beheersysteem wordt opgezet, waarin er rekening mee wordt gehouden dat watersystemen niet stoppen bij politieke grenzen;
- vereist grensoverschrijdende samenwerking tussen landen en tussen alle betrokken partijen;
- zorgt ervoor dat alle belanghebbenden, met inbegrip van maatschappelijke organisaties en lokale gemeenschappen, actief deelnemen aan waterbeheer;
- zorgt voor de vermindering en beperking van verontreiniging, ongeacht de bron (landbouw, industriële activiteiten, stedelijke gebieden, enz.);
- vereist het voeren van een waterprijsbeleid en zorgt ervoor dat de vervuiler betaalt;
- houdt de milieubelangen en de belangen van zij die afhankelijk zijn van het milieu in evenwicht.

De Gouwepolder is aangewezen als KRW-waterlichaam.

2.3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte is Boskoop aangewezen als een van de vijf Greenports. Greenport is een verzamelnaam voor een cluster toeleveranciers, productie- en handelsbedrijven, kennis verwerkers en transporteurs in de tuinbouwsector en in het specifieke geval van Boskoop de boomkwekerijsector.

In de Nota Ruimte staat het beleid letterlijk als volgt verwoord: "Het rijksbeleid is erop gericht de ruimtelijke ontwikkeling van de Greenports zodanig te sturen, dat hun functie als greenport ook op de lange termijn blijft behouden en/of wordt versterkt. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn:

- de integrale ruimtelijke ontwikkeling van de greenport;
- de herstructureringsopgave, inclusief weginfrastructuur, wateropgave en ruimtelijke kwaliteit;
- de uitbouw van agro-gerelateerde bedrijvigheid;
- de fysieke bereikbaarheid van de greenport;
- de ligging ten opzichte van de mainports.



fig 25: Greenport regio Boskoop

Meer concreet betekent dit herstructurering van het hele boomkwekerijgebied Boskoop. Belangrijke doelen hierbij zijn onder andere het faciliteren van grotere bedrijven, het optimaliseren van logistiek en infrastructuur, het vermarkten van Boskoop, samenwerking en ontwikkelen recreatie.

De opgave kan in tien punten als volgt worden samengevat:

1. Versterken centrumfunctie regio Boskoop
2. Vergroten ruimtelijke kwaliteit
3. Efficiënt ruimtegebruik door middel van herstructurering
4. Realiseren wateropgave
5. Integraal realiseren infrastructuur
6. Vergroten recreatiewaarde en benutten mogelijkheden van de Gouwe
7. Versterken van de relatie met ander greenports waaronder Greenport Oostland
8. Ontwikkelen als kennis- en innovatiecentrum
9. Samenwerken met satelietgebieden
10. Klimaatbestendigheid

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003) verplichten Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen zich om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Het NBW bevat taakstellende afspraken ten aanzien van veiligheid en wateroverlast en procesafspraken ten aanzien van watertekorten, verdroging, verzilting, water(bodem)kwaliteit, sanering waterbodems en ecologie. Ook zijn afspraken gemaakt over verantwoordelijkheden en financiën.

De nieuwe Waterwet

De nieuwe Waterwet (2009) vervangt acht bestaande wetten voor het waterbeheer. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening.

2.3.3 Provinciaal beleid

Regioprofielen Cultuurhistorie Zuid-Holland

In de 'Regioprofielen Cultuurhistorie Zuid-Holland' is het gebied Boskoop - Reeuwijk-Dorp aangewezen als 1 van de 16 'Topgebieden Cultureel erfgoed Zuid-Holland'. Dit zijn gebieden waar de cultuurhistorische waarden in bijzondere mate en onderlinge samenhang voorkomen.

In deze gebieden is cultuurhistorie randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het uitgangspunt is het behouden en versterken van de structuur door het herkenbaar houden van de ruimtelijke kenmerken hiervan. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met dit uitgangspunt altijd een nadere afweging plaats zal moeten vinden, waarbij het cultuurhistorische belang zwaar weegt. Ruimtelijke ontwikkelingen die binnen dit uitgangspunt passen zijn in principe mogelijk.

Provinciaal waterplan Zuid-Holland

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor de periode 2010-2015. De provincie benoemt de volgende vier kernopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Realiseren mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening
4. Realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem

Ruimte voor Ruimte

Deze regeling beoogt de sloop van voormalige agrarische, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of verspreid glas buiten de duurzame concentratiegebieden voor glastuinbouw te bevorderen. Deze bouwwerken beperken de gewenste landschappelijke kwaliteit in het landelijke gebied. In ruil voor het slopen van de bedrijfsgebouwen mogen vervolgens op passende locaties één of meer compensatiewoningen worden gebouwd.

In de regeling staat beschreven in welke situaties en onder welke randvoorwaarden de provincie medewerking verleent aan de toepassing van ruimte voor ruimte. Belangrijk uitgangspunt van de regeling is de mogelijkheid provinciale planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van de woningen in of aansluitend aan een woonkern. Daarnaast is het onder voorwaarden mogelijk een of meer vervangende woningen toe te staan op

een bouwperceel waarop een bepaald minimum aan opstallen is gesloopt. Waar in andere provincies de regeling ruimte voor ruimte vooral is gericht op herstructurering van de intensieve veehouderij, heeft de regeling in Zuid-Holland een veel bredere strekking. Hier gaat het vooral om bedrijfsgebouwen van al eerder gestopte agrarische of niet-agrarische bedrijven en kassen buiten de duurzame concentratiegebieden voor glastuinbouw.

2.3.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan buitengebied gemeente Boskoop

In juni 2011 is het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Boskoop vastgesteld, dat duidelijk voorsorteert op de ontwikkelingen in de boomkwekerijsector. Dit blijkt onder andere uit de planningsopgave:

- het faciliteren en waar mogelijk bevorderen van de herstructurering van het sierteeltgebied;
- het bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de sierteeltsector om een duurzame economische sierteelt te garanderen; vragen die hierbij een rol spelen zijn:
 - welke rol spelen handelsbedrijven binnen het plangebied?
 - in hoeverre moet verdere intensivering (glas-, pot- en containerteelt) worden toegelaten?
- het afwegen van de belangen van landschap, cultuurhistorie en natuur in relatie tot de ontwikkelingsmogelijkheden van de sierteelt;
- het ontwikkelen van de recreatieve potenties van het sierteeltgebied onder neven- en vervolgfuncties bij agrarische bedrijven;
- hoe om te gaan met nieuwe en vrijkomende agrarische bedrijfswoningen.

Deze onderwerpen liggen mede aan de basis voor de pilot herstructurering Zuidwijk en komen ook verder in de uitwerking van het bestemmingsplan naar voren.

Zo wordt nadrukkelijk gesteld dat het buitengebied van Boskoop naast de sierteelt ook een functie heeft als woon- en recreatiegebied. De aantrekkingskracht van het gebied wordt gevormd door de grote hoeveelheid aan groen en water. Een belangrijke inzet bij de ontwikkeling van het sierteeltgebied is het behouden van een leefbare en beleefbare Greenport. De in het gebied aanwezige landschaps- en natuurwaarden, zoals het karakteristieke verkavelingspatroon en de aanwezige houtakkers, vormen

hiervoor belangrijke randvoorwaarden en dienen te worden beschermd. Ook voor een duurzame ontwikkeling zijn bescherming en versterking van bestaande kwaliteiten als houtakkers en verkavelingspatroon van groot belang. Daarnaast wordt ingezet op een goed woonklimaat, een recreatief aantrekkelijk sierteeltgebied en een duurzame gietwatervoorziening en waterhuishouding.

Goed woonklimaat en recreatief aantrekkelijk sierteeltgebied hangen mede samen met een groene uitstraling. Om stedenbouwkundige en landschappelijke redenen moeten bijvoorbeeld hoge glaswanden vlak langs de weg en het water worden voorkomen. Een van de maatregelen die in het bestemmingsplan wordt voorgesteld en in deze landschapsvisie nader wordt uitgewerkt is het bepalen van minimale afstanden van kassen tot de weg en het water.

Bestemmingsplan Sierteeltgebied Randenbrug gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Zoals eerder aangeven maakt het zuidelijk deel van het plangebied, Randenburg, deel uit van gemeente Bodegraven - Reeuwijk. Hier vigeert het bestemmingsplan Randenburg uit 2010.

Ook hierin zijn behoud en bescherming van de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint en het verkavelingspatroon van sloten en smalle percelen een belangrijk uitgangspunt.

Daarnaast worden er in dit bestemmingsplan reeds een aantal uitgangspunten gegeven voor de situering van nieuwbouw, zowel van woningen als van kassen:

- de minimale afstand van bouwwerken tot de bestemming Water dient 1 m te bedragen;
- de minimale afstand van bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens dient 3 m te bedragen;
- de minimale afstand van bouwwerken tot andere gebouwen moet 3 m bedragen als de gebouwen niet aan elkaar gebouwd worden;
- de minimale afstand van kassen tot woningen van derden moet minimaal 30 m bedragen;

Tevens worden bijvoorbeeld eisen gesteld aan bruggen en dammen ter ontsluiting van het bouwperceel. Deze mogen geen bredere landhoofden dan 8 m hebben en het brugdek mag ten hoogste 4 m breed zijn.

2.3.5 Hoogheemraadschap van Rijnland

In het Waterbeheerplan 2010 – 2015 (WBP4) worden de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen aangegeven voor het beheersgebied van het hoogheemraadschap van Rijnland in de planperiode 2010-2015. Onder het motto 'droge voeten en schoon water' staat het werk van Rijnland in het teken van drie hoofddoelen: (1) veiligheid tegen overstromingen, (2) voldoende water en (3) gezond water.

De Keur is een juridisch document waarin is vastgelegd wat zonder vergunning niet is toegestaan in, op en rond water, dijken, gemalen, enzovoort. In 2009 is de Keur voor het laatst herzien. Op de website van Rijnland is de keur in te zien. Naast de keur zijn er ook beleidsregels en algemene regels.

In de beleidsregels zijn alle bepalingen opgenomen waaraan moet worden voldaan, inclusief een toelichting per artikel waarom betreffende bepaling in het leven is geroepen. Elke aanvraag die via de vergunningprocedure binnenkomt wordt aan de beleidsregels getoetst. De beleidsregels vormen hierdoor het kader voor de door het dagelijks bestuur te verrichten belangenafweging bij de vergunningaanvraag.

De algemene regels zijn gebaseerd/afgeleid van de beleidsregels. De algemene regels zijn vooral bedoeld om het voor de initiatiefnemer (burger of gemeente) eenvoudiger te maken. Als aan de voorwaarden zoals gesteld in de algemene regels wordt voldaan mag de initiatiefnemer direct aan de slag. Wel moet worden voorkomen dat er door het onzorgvuldig toepassen van de algemene regels er onverhoopt schade aan het watersysteem ontstaat. Wil de initiatiefnemer een werk aanleggen dat niet voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de algemene regel, dan kan altijd nog vergunning via de normale procedure worden aangevraagd, waarbij aan de beleidsregels wordt getoetst.

In mei 2011 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland de nieuwe "beleidsregels en algemene regels inrichting watersysteem keur 2011" vastgesteld. Deze beleidsregels vervangen de regels uit 2009. In de vergunning worden de definitieve eisen gesteld op basis van de dan geldende regels. Voorbeelden van beleidsregels zijn 'compensatie verhard oppervlak' en 'dempingen'. Toename van verhard oppervlak moet gecompenseerd worden door het aanleggen van extra open water. Onder voorwaarden is compensatie mogelijk in de vorm van alternatieve waterberging. De voorwaarden zijn beschreven in de beleidsregel 'alternatieve waterberging'. In onderstaande

tabel is aangeven hoeveel watercompensatie nodig is. Daarnaast is het de regel dat iedere demping volledig dient te worden gecompenseerd. Voor sommige activiteiten is geen vergunning nodig, maar volstaat een melding bij Rijnland, Actuele informatie hierover is terug te vinden op de website.

Oppervlakte toename verhard oppervlak	Minimaal benodigd oppervlak extra open water uitgedrukt als percentage van de toename aan verhard oppervlak
< 500 m ²	Geen (uitzondering zie beleidsregel)
500 - 10.000 m ²	15 %
> 10.000 m ²	Maatwerkberekening

In de regio Boskoop - Hazerswoude is Stichting Molenkolk actief. Deze Stichting heeft met Rijnland een overeenkomst voor watercompensatie. Een kweker kan bij deze Stichting vragen of deze er voor wil zorgen dat oppervlaktewater dat moet worden gecompenseerd bij toename verharding of door demping elders kan worden gecompenseerd. De kweker betaalt aan de stichting de kosten voor de compensatie.

2.4 Analyse

2.4.1 Bestaande situatie

De inventarisatie laat met name een gebied zien dat moeite heeft zich staande te houden in een veranderende wereld. Dit geldt voor zowel de bedrijvigheid, die last heeft van oude structuren en een kleine oppervlakte, als voor het landschap en water, dat niet of onvoldoende onderhouden en bewaard is gebleven, als voor de oude linten met woonbebouwing, die moeilijk verenigbaar lijken met de bedrijfsvoering en bijbehorende logistiek. Voor alle programma-onderdelen binnen de Pilot Duurzaam Zuidwijk geldt dat deze niet hebben kunnen meegaan in de schaalvergroting en daarmee niet toekomstbestendig zijn. Je zou kunnen beweren dat Zuidwijk 'op slot' zit in haar eigen structuur, achterstallig onderhoud en regels.

Dit zit hem met name in twee factoren:

- het voorzichtige beleid de afgelopen jaren dat met name was (en ten dele nog is) gericht op consolidatie van de huidige situatie en daarmee geen ruimte biedt voor de benodigde ontwikkeling naar een levensvatbare economie. Daarmee is een uitzichtloze situatie beschermd, maar biedt geen oplossingen voor verbetering, hooguit voor consolidatie van de verslechtering. Ook de bijbehorende regelgeving ten aanzien van bijvoorbeeld woningen in het gebied heeft tot doel bedrijvigheid te beschermen, maar biedt geen adequaat instrument om lopende ontwikkelingen te integreren in een toekomstgericht Zuidwijk.
- het ontbreken van een collectief binnen Zuidwijk. Enkele van de problemen van Zuidwijk, bijvoorbeeld die op het vlak van ontsluiting, watercompensatie en beheer en onderhoud lijken zaken die niet langer door individuele initiatieven op een constructieve en duurzame wijze kunnen worden opgelost.

2.4.2 Kernwaarden

Vanuit de cultuurhistorie kent Zuidwijk een bijzondere eigen ontwikkeling en karakteristiek. Gespaard gebleven van grootschalige ontvening, kent het gebied haar eigen cultuurhistorie ten opzichte van de omringende veenweidegebieden. In haar ontginning vertoont zij gelijkenis door de langgerekte smalle ontginningswijze, maar met name het gebruik de afgelopen eeuwen als boomteeltgebied heeft Zuidwijk haar eigen karakteristiek gegeven. Deze zit besloten in de volgende nog herkenbare kernwaarden:

- richting: duidelijk leesbare (ontginnings-)richtingen in het gebied, vanaf de twee oude linten, die in dit gebied samenkomen;

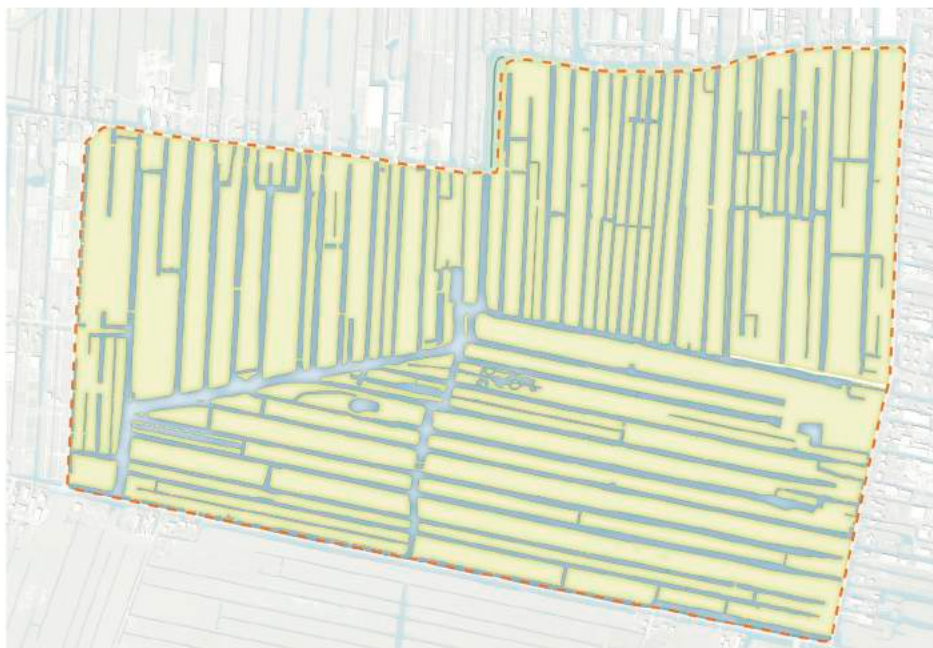


fig 26: richting van het landschap

- dieptewerking: de smalle langgerekte kavels, de twee voorkomende richtingen in het gebied en de binnen deze omgeving zo typerende coulissen in Zuidwijk zijn verantwoordelijk voor afwisseling in dieptebeleving en lange zichten. Bijzonder en zeker vermeldenswaardig zijn de houtakkers in dit gebied, die weliswaar de afgelopen jaren in aantal terug is gelopen vanwege efficiency en onderhoud, maar welke voor het Boskoopse cultuurhistorisch van grote waarde zijn;



fig 27: dieptewerking



- gebruik: het gebruik van de gronden als boomkwekerij met een steeds wisselend aanbod aan beplanting heeft geleid tot een divers beeld: een vrolijk palet van gebruik.



fig 28: divers gebruik

2.4.3 Ontwikkelingen

Een belangrijke ontwikkeling voor de toekomst van de boomsierteelt en Boskoop is het besluit om te komen tot aanleg van de rondweg. Daarmee wordt niet alleen de leefbaarheid en verkeersveiligheid van de bestaande structuur van Boskoop verbeterd, maar ook de mogelijkheid geboden tot groei van de bedrijfsvoering, zonder dat deze groei direct leidt tot verdere negatieve invloed op de oude lintenstructuur, de woon- en leefomgeving en het landschap. Daarmee lijkt de eerste noodzakelijke randvoorwaarde tot herstructurering van de Greenport tot duurzame toekomstgerichte economie bereikt. Andere ontwikkelingen hebben zich schijnbaar toevallig gevormd, zoals het ontstaan van het natuurontwikkelingsgebied De Lansing.



fig 29: de rondweg

2.4.4 Kansen en beperkingen

Het verder omzetten van bedrijfs- naar burgerwoningen in het gebied, met name langs de linten, wordt steeds meer als bedreiging van de bedrijvigheid in het gebied gezien. Door de gemeente is hierop beleid gevoerd door de mogelijkheid hiervoor in voor de toekomst steeds meer in te perken. Ditzelfde beeld is gevormd ten aanzien van natuurontwikkeling en recreatie. Toch is vanuit de Pilot Duurzaam Zuidwijk een andere benadering ten aanzien van deze processen gevormd. Daar waar sommige ontwikkelingen als bedreigend of beperkend werden beschouwd, is in het proces van de Pilot Duurzaam Zuidwijk begrip ontstaan voor juist de kansen en misschien zelfs oplossingen die vanuit sommige autonome processen ontstaan voor een kansrijke herstructurering. Deze landschapsvisie wil met name deze kansen aangrijpen en ziet de volgende aanleidingen om te komen tot een geslaagde herstructurering:

Cultuurhistorie

Het kenmerkende cultuurhistorische beeld van langgerekte kavels, parallel of haaks op de linten, is grotendeels bewaard gebleven. Het feit dat de voortgang (nog) niet heeft geleid tot een onomkeerbare aantasting van dit beeld, is een kans om met de herstructurering dit beeld te bewaren en versterken voor de toekomst. Het cultuurhistorisch behoud van houtakkers wordt gezien als typisch Boskoop en is inmiddels breder gewaardeerd. Bij de herstructurering kunnen deze cultuurhistorische waarden ingepast worden.

Water

De problematiek en beperkingen met betrekking tot waterhuishouding en waterkwaliteit kunnen, op basis van de Pilot Duurzaam Zuidwijk, door de herstructureringsopgave in een collectief worden gebracht. Hierdoor wordt meer mogelijkheid geboden voor initiatief, dat voorheen door de individuele en kavelgewijze benadering niet kwam tot een oplossing. Ook op dit punt kunnen nu kansen worden benut door binnen het gebied ruimte te reserveren voor watercompensatie, zodat elders kwekers tot efficiënter grondgebruik kunnen komen. Door het water in het collectief te brengen kan op twee sporen tegelijk worden in gezet: vergroting van de bedrijfsvoering en efficiency en meer grip op onderhoud, beheer en aanleg van water. Dit zal ook ten goede komen aan de waterkwaliteit, mede door beter onderhoud en aanleg van natuurvriendelijke oevers. Inmiddels wordt gekeken naar een goede plek binnen het gebied om als baggerdepot te gebruiken. Ook voor gietwater valt te denken aan een collectieve voorziening.

Bedrijfsvoering

In een gebied waar naast elkaar bedrijven zitten die willen krimpen, groeien of gewoon op dezelfde grootte door willen, liggen kansen in de verbetering van bedrijfsvoering door het samenvoegen van kavels, verbetering van de ontsluiting en toegang tot de kavels. Daarnaast zal het met deze ontwikkeling ook de vraag blijven hoe om te gaan met het omzetten van bedrijfs- naar burgerwoningen. In deze landschapsvisie wordt gekeken of dit bedreigend is, of juist kan worden ingepast in het boomsiereteeltgebied en misschien mogelijkheden biedt. Dit geldt ook voor de inpassing van de verschillende wijzen van bedrijfsvoering: volle grond, pct of glas.

Natuur en recreatie

In de loop der jaren is het ontwikkelen van natuur en dagrecreatie oogluikend gedoogd in Zuidwijk. Inmiddels heeft dit landschaps- en natuurontwikkelingsgebied De Lansing de aaneengesloten grootte van 4 hectare bereikt. Door dit gebied te koppelen aan de mogelijkheid voor collectieve watercompensatie kan zich hier nog meer natte natuur ontwikkelen. Wel is het zaak deze ontwikkeling op onderdelen te sturen naar het gewenste beeld dat past binnen het totale landschapsbeeld van Zuidwijk. Ook moet het gebied bereikbaar worden gehouden voor langzaam verkeer, als onderdeel van de etalagefunctie van een duurzame Boskoopse sierteelteconomie. Uitgangspunt is dat natuur en recreatie in de toekomst wordt geformaliseerd en als gewenst programma toegevoegd, ingepast in het landschap en de bedrijvigheid van Zuidwijk.

Infrastructuur en ontsluiting

Met de aanleg van de oostelijke rondweg wordt een belangrijke randvoorwaarde voor een gezond en florerend Boskoop realiteit. In de Pilot Duurzaam Zuidwijk is daar de koppeling van de Lansing aan de rondweg aan toegevoegd. Voordeel is dat de bestaande infrastructuur door Boskoop voor vrachtverkeer nu kan worden ontzien en de oude linten in Zuidwijk niet langer het enige alternatief zijn voor aan- en afvoer van goederen. Aandacht verdient wel de landschappelijke inpassing van de rondweg, die zijn eigen route volgt in het hart van het gebied en de mogelijkheid om met de ontsluiting van nieuwe bedrijven de toegang te verbeteren en los te koppelen van de linten.

Samenvattend liggen voor de herstructurering kansen en bedreigingen soms heel dicht bij elkaar. De landschapsvisie probeert inzichtelijk te maken hoe een ontwikkeling een kans wordt voor meerdere sectoren, hoe economie en landschap aan elkaar gekoppeld kunnen worden tot een duurzaam toekomstbestendig Zuidwijk; als pilot voor de overige sierteeltgebieden in de regio Boskoop. Daarbij is de grootste kans gelegen in de (wil tot) samenwerking en het collectief. En misschien wel de grootste bedreiging om alles in regels te willen vatten om het te beschermen of te consolideren. Toekomstbestendigheid betekent namelijk dat een gebied moet kunnen groeien en anticiperen op ontwikkelingen. Daarbij brengt de landschapsvisie het collectief naar een ander niveau: door ruimte te geven aan ontwikkeling van een programmaonderdeel en daaraan de meerwaarde te koppelen voor andere programma's.

3 NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Primair doel van de Pilot Duurzaam Zuidwijk is te komen tot een duurzaam en toekomstbestendig sierteeltgebied als voorloper van de overige sierteeltgebieden van Boskoop. Daarbij staat de levensvatbaarheid van de boomkwekerij voorop en is herstructurering noodzakelijk. Vanuit de inventarisatie en analyse is de bestaande situatie van Zuidwijk op het gebied van de cultuurhistorie, het huidige landschap en het huidige grondgebruik omschreven. Daarnaast is het beleid voor de komende jaren omschreven en is bepaald waar de kernwaarden en kansen voor het gebied liggen.

Met de herstructurering van Zuidwijk heeft Boskoop de mogelijkheid haar kennis en economie zichtbaar te maken aan de buitenwereld. De doelstelling om te fungeren als trendsetter middels een mondiale marktpositie, toonaangevende kennis en innovatie, duurzame ontwikkeling, in goede balans tussen economie enerzijds en natuur, recreatie en wonen anderzijds kan in Zuidwijk gestalte krijgen. De Nota van Uitgangspunten legt de randvoorwaarden vast waar de landschapsvisie zich op dient te baseren.

3.1 Een toekomstbestendige economie

De huidige inrichting en schaal komt niet overeen met de schaa sprong die de bedrijfstak op dit punt heeft gemaakt. De mogelijkheid tot schaalvergroting van de bedrijfsvoering is randvoorwaardelijk voor de toekomst van dit gebied, ook voor de positie van het landschap daarin. Door economie aan landschap te koppelen kan de schaalvergroting worden vormgegeven in samenhang met het landschapsbeeld.

3.2 Een goede regionale ontsluiting van het sierteeltgebied

Om de bereikbaarheid van de Greenport Boskoop te verbeteren is de aanleg van een rondweg voor Boskoop noodzakelijk. Een goede nieuwe ontsluiting van de boomsier teelt voor vrachtverkeer spaart de bestaande infrastructuur en de binnenstad in de toekomst voor zwaar doorgaand verkeer. Tijdens de Pilot Duurzaam Zuidwijk is daar het doortrekken van de Lansing op deze rondweg aan toegevoegd. Deze infrastructurele ingrepen zijn randvoorwaardelijk voor het ontlasten van de oude linten en verbeteren van de ontsluiting en bereikbaarheid van de bedrijvigheid.

3.3 Duurzaam waterbeheer

De omgang met water is, zo is in het proces gebleken, cruciaal voor het boomkwekerijgebied van Boskoop. Enerzijds is het een zeer belangrijke productiefactor en anderzijds kan een tekort of teveel tot schade op bedrijven leiden. Het watersysteem is kwetsbaar en nog niet ingericht op de klimaatontwikkelingen (langdurige perioden van droogte en meer pieken in neerslag). De ambitie is voor Zuidwijk een watersysteem te ontwerpen dat klimaatbestendig en toekomstgericht is door te anticiperen op bedrijfsontwikkelingen. Hierbij hoort dat als watercompensatie nodig is, bij demping of toename verharding, dit binnen Zuidwijk wordt gerealiseerd. Van belang is ook dat de drooglegging van de percelen voldoende is om niet onder water te lopen bij hevige neerslag. Een drooglegging van 30-40 cm is hiervoor voldoende. Op de bedrijven zelf wordt duurzaam omgegaan met water. Dit betekent dat bedrijven zoveel mogelijk zelfvoorzienend zijn in hun gietwatervoorziening en streven om de emissies van meststoffen en bestrijdingsmiddelen naar het oppervlaktewater zoveel mogelijk te voorkomen.

3.4 Behoud en versterking van het cultuurhistorisch landschap

Doelstelling van de Greenport Regio Boskoop is de goede afstemming tussen schaalvergroting en optimale bedrijfsvoering enerzijds en behoud van de landschappelijke rijkdom en kenmerken anderzijds. Het landschap met haar beeldkenmerken dient behouden te blijven of waar mogelijk versterkt te worden door de herstructurering. Dit betekent dat de schaalvergroting dient te geschieden met respect voor de cultuurhistorische waarden en ingepast in de kenmerken van het landschapsbeeld.

3.5 Ruimte voor ruimte

Voor de boomteeltgebieden is het gebruikelijk dat de kweker op de kavel woont waar hij werkt. Door bijvoorbeeld onderlinge verkoop van kavels en beëindiging van sommige bedrijven is in het verleden een aantal bedrijfswoningen verburgerd. Het is niet realistisch te verwachten dat deze burgerwoningen uit het gebied verdwijnen, noch dat er in de toekomst door de schaalvergroting en bedrijfswisselingen geen burgerwoningen bij zullen komen. Daarnaast kan het transformeren naar burgerwoningen ook geld genereren om andere belangrijke doelen in het gebied mede te financieren. Vanuit dit gegeven is het wenselijk en nodig deze burgerwoningen zodanig in het sierteeltgebied in

te passen dat beide functies in Zuidwijk naast elkaar kunnen blijven bestaan zonder elkaar in de weg te zitten. De landschapsvisie neemt dit onderwerp dan ook op in het geheel. Daarnaast is de Nota Ruimte voor Ruimte hier van toepassing: daar waar uit landschappelijk oogpunt ongewenst bebouwing wordt weggehaald of fors wordt geïnvesteerd in dat landschap, kan onder voorwaarden woningbouw worden toegestaan. Ter plekke of elders in het gebied.

3.6 Natuurontwikkeling en dagrecreatie in Zuidwijk

Het landschaps- en natuurontwikkelingsgebied de Lansing is onderdeel van Zuidwijk. Deze oorspronkelijk verwaarloosde of onbruikbare kwekerijen zijn inmiddels uitgegroeid tot een waterrijk natuurgebied van waarde door verdere natuurontwikkeling en recreatief medegebruik. Herstructurering van Zuidwijk betekent tevens behoud en versterking van dit natte natuurgebied met beperkt recreatief medegebruik.

Door het gebied aan te wijzen als compensatiegebied voor water, wordt deze ontwikkeling verder versterkt en biedt mogelijkheden voor de schaalvergroting van bedrijven. Economie gekoppeld aan natuurontwikkeling en recreatie.

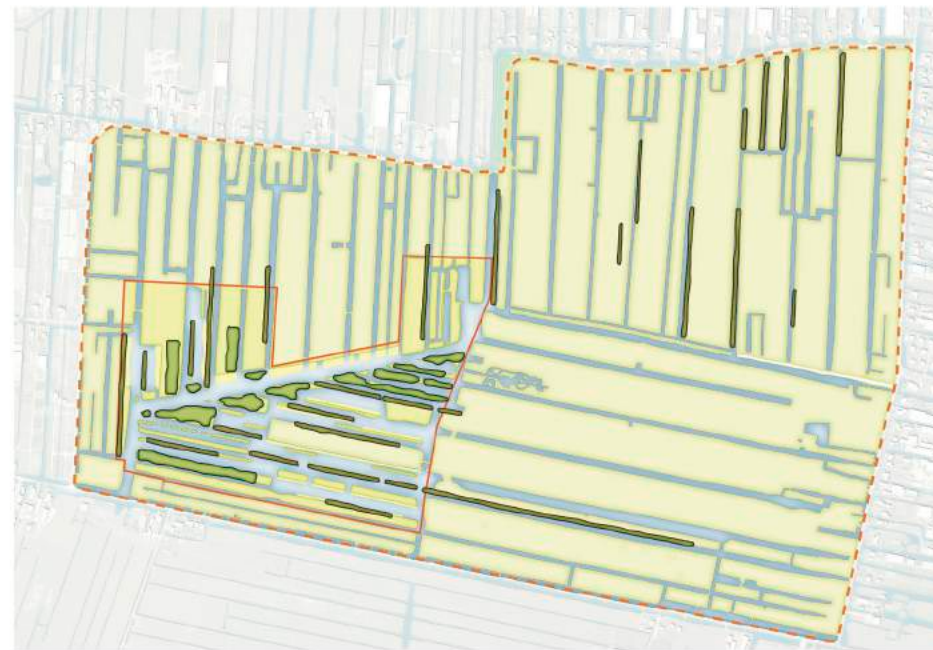


fig 30: De Lansing, natuurontwikkelingsgebied



fig 31: natuurontwikkeling - ruimte voor fauna en flora



Om deze randvoorwaarden te kunnen implementeren in de landschapvisie en daarmee in de herstructurering van Zuidwijk is een aantal organisatorische maatregelen essentieel om de herstructurering op gang te krijgen en te houden.



fig 32: De Lansing, recreatief medegebruik



VVV-vaarroute



vlinderpad



infocentrum



fig 33: recreatie - vlinderoute, recreatiehutten, VVV-route



fig 34: recreatie - infocentrum, pannenkoekenhuis

3.7 Kracht van het collectief, ruimte voor het individu

De kracht van de Pilot Duurzaam Zuidwijk is het initiatief dat van de ondernemers zelf komt. Individuele keuzevrijheid en ontwikkelingsmogelijkheden zijn belangrijk voor de ondernemers. Door op die onderdelen die moeilijk individueel geregeld kunnen worden samen te werken en collectief op te treden, wordt de herstructurering mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld de aanleg van infrastructuur, maar ook om specifiek beheer (baggeren van de sloten) of ruimte voor watercompensatie en gietwatervoorzieningen. Door deze onderwerpen in het collectief onder te brengen, ontstaat ruimte voor individueel initiatief.

3.8 Ruimte krijgen is ruimte maken

Door in gezamenlijkheid te besluiten om bepaalde gebieden uit de sierteeltcontour te halen en te bestemmen tot andere doeleinden dan boomkwekerij ontstaat ruimte om dit collectief te beheren dan wel als compensatiegebied te bestemmen voor ruimteveragende functies in het sierteeltgebied. De watercompensatie is een goed voorbeeld van het efficiënt inzetten van relatief oninteressante gronden voor ander gebruik dan boomteelt. Hierdoor ontstaat een beter bruikbare, nieuwe sierteeltcontour.

3.9 Samenwerking

Iedereen die onderneemt in Zuidwijk, doet dat vanwege zijn of haar betrokkenheid met Zuidwijk. Dat is ook wat de mensen onderling bindt: Zuidwijk en de relatie/geschiedenis die zij met het gebied hebben. Door goede onderlinge samenwerking, vertrouwen en begrip in elkaars doelen kunnen deze doelen met en voor elkaar bereikt worden.

4 LANDSCHAPSVISIE

Deze landschapsvisie beoogt het benoemen van de landschappelijke kernwaarden van Zuidwijk en hoe deze te behouden en versterken voor de toekomst. Voor dit doel op zich hebben partijen geen financiële middelen beschikbaar. Het behoud en versterken van het landschapsbeeld dient daarom direct te zijn gekoppeld aan het initiatief op andere programma-onderdelen binnen het gebied, zoals de benodigde schaalvergroting van bedrijven, de noodzaak tot watercompensatie, etc.

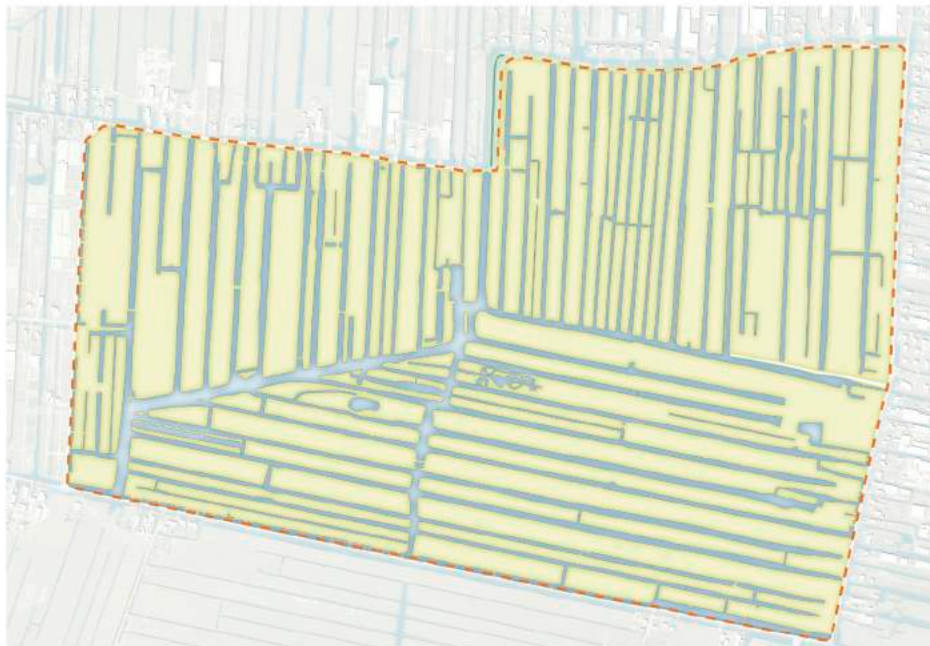


fig 35: schaalvergroting, huidige situatie

4.1 Landschappelijke kernwaarden

Het landschap van Zuidwijk kenmerkt zich door de langgerekte kavels die vanaf de linten zijn uitgegeven. Binnen Zuidwijk / Randenburg overheersen twee richtingen in het gebied, die elkaar ontmoeten bij de Lansing, die in haar eigen richting het gebied doorsnijdt. Deze structuur is kenmerkend voor Zuidwijk en is, ondanks het ontstaan van een fijnmaziger netwerk van sloten in de loop der tijd, duidelijk leesbaar in het gebied. Dit komt mede door het verkavelingspatroon van de linten zelf; de ontginningslinten kennen een open structuur met bebouwing op de koppen van de kavels.

Daarnaast zijn andere linten weer duidelijk herkenbaar door haar dichte bebouwingslijnen, daar waar kavels parallel aan de linten lopen. Deze continue richtingsbeleving in het gebied en de dieptewerking door de afwisseling van zichtsloten met doorzichten en coulissen passen bij de landschapsbeleving van Zuidwijk. Daarnaast zijn de variatie in kavelgebruik door de verschillende teeltgewassen en de afwisseling van het beeld door de bewaard gebleven cultuurhistorische houtakkers karakteristiek. Dit rijke, gevarieerde landschapsbeeld is in de landschapsvisie veilig gesteld door deze onderdelen tot karakteristiek landschapsbeeld te verklaren. Binnen deze randvoorwaarden voor schaalvergroting wordt meer dan voldoende ruimte gelaten voor optimalisatie van de bedrijfsvoering door verbreding van de kavels tot globaal de oorspronkelijke uitgiftebreedte van de kavels ten tijde van de ontginning: circa 110 meter.

4.2 Het collectief als motor van het individu

De verbreding / samenvoeging van kavels is alleen mogelijk door het onttrekken dan wel dempen van bestaande sloten. Hoofdwatgangen en zichtsloten dienen echter gehandhaafd te blijven en mogen dus niet gedempt worden. Ontwikkeling van economie en behoud van landschap kunnen niet langer los van elkaar worden gezien. Dit leidt alleen tot beperking van mogelijkheden van beide functies. De Pilot Duurzaam Zuidwijk kiest daarom een andere insteek.

Door de ontwikkeling van economie en landschap juist aan elkaar te koppelen, is het mogelijk op een duurzame wijze het gebied Zuidwijk / Randenburg toekomstbestendig te maken: bedrijfseconomisch, watertechnisch, natuurlijk en landschappelijk.

Het is mogelijk de herstructurering te starten door een aantal noodzakelijke ingrepen in het collectief te brengen. De noodzakelijke aanleg van de oostelijke rondweg en de aansluiting van de Lansing op deze rondweg zijn gezamenlijke initiatieven van overheden en bedrijfsleven. In het proces van de Pilot Duurzaam Zuidwijk is ook het onderhoud van de sloten en de waterberging toegevoegd aan het collectief. Door de mogelijkheid te bieden aan de individuele kwekers om dergelijke zaken collectief te regelen, lijkt de herstructurering, en daarmee de stap van Zuidwijk naar een toekomstbestendig sierteeltgebied, binnen handbereik. De schaalvergroting van de bedrijfstak gaat gepaard met een collectieve landschap- en natuurontwikkeling, bij de aanleg van nieuwe infrastructuur en in het voor watercompensatie aangewezen natuurontwikkelingsgebied de Lansing.

De landschapvisie wil in dit krachtenveld van de herstructurering het maximale voor alle doelstellingen in het gebied boven krijgen, door de initiatieven op de volgende onderwerpen aan elkaar te koppelen:

- ontsluiting;
- bedrijfsvoering;
- landschapsversterking;
- natuurontwikkeling;
- ruimte voor ruimte (wonen);
- recreatief medegebruik.

Door deze onderlinge koppeling draagt de realisatie van een initiatief op het ene onderdeel bij aan de realisatie van andere onderdelen. Zo ontstaat een integraal gedragen ontwikkeling van een duurzaam Zuidwijk met een etalage- en pilotfunctie voor de gehele Boskoopse sierteeltsector.

4.2.1 Het landschap als drager

Het bestaande landschap is kenmerkend voor dit deel van Boskoop en deze kenmerken dienen behouden te blijven en versterkt te worden. Het gaat hier om de volgende eerder omschreven cultuurhistorische landschapselementen:

- op de oorspronkelijke ontginning gebaseerde langgerekte kavelrichtingen, met de Lansing als grens;
- de bestaande lintenstructuur met enerzijds open en anderzijds dichte bebouwingsranden;
- de hoofdwatgangen en zichtsloten in het gebied, die bijdragen aan de richtingsbeleving en dieptewerking in het gebied; Met betrekking tot de zichtsloten kan plaatselijk worden bekeken of compensatie plaats kan vinden door het verbreden hiervan.
- de bestaande lappendeken van diversiteit aan teelt en coulissewerking in het gebied;
- de bewaard gebleven houtakkers als cultuurhistorisch erfgoed van de sierteelt.

4.2.2 Het water als collectief

Sinds het ontstaan van de sierteelt in Boskoop is het water van groot belang geweest voor de sector, als substraat voor de teelt en als transportmiddel. Door de bodemsamenstelling is de relatie tussen grond en water er één die zorgvuldig en kunstmatig in stand wordt gehouden, door ophoging van het inklinkende land en continue controle op het waterpeil. Door het baggeren van de sloten in Zuidwijk in het collectief te brengen zal het onderhoud en beheer van het watersysteem beter geregeld zijn dan tot nu toe. De noodzakelijke optimalisatie van de bedrijfsvoering zal onherroepelijk tot gevolg hebben dat plaatselijk water wordt gedempt of anderszins aan het watersysteem van de polder onttrokken. Hieraan zijn echter restricties en voorwaarden verbonden. Zichtsloten en hoofdwatgangen dienen binnen het watersysteem van het herstructureringsgebied gehandhaafd te blijven. Daarnaast is aan de samenvoeging van kavels door slootdemping een maximum van 110 meter gesteld. Alleen onder strikte voorwaarden is incidenteel een ontheffing tot een breedte van maximaal 130 meter mogelijk. Dit kan het geval zijn wanneer twee percelen ontstaan die beide te smal zijn om bedrijfsmatig goed te exploiteren maar samen de 110 meter dreigen te overschrijden. Dit dient van geval tot geval te worden bekeken en ook in dit geval dient altijd aan de overige randvoorwaarden, zoals het behoud zichtsloten en houtakkers, te worden voldaan.

Maar ook bij het dempen / verplaatsen van overige watergangen dient per geval de totale verhouding land/water en de lengte/breedte verhouding in de gaten worden gehouden.

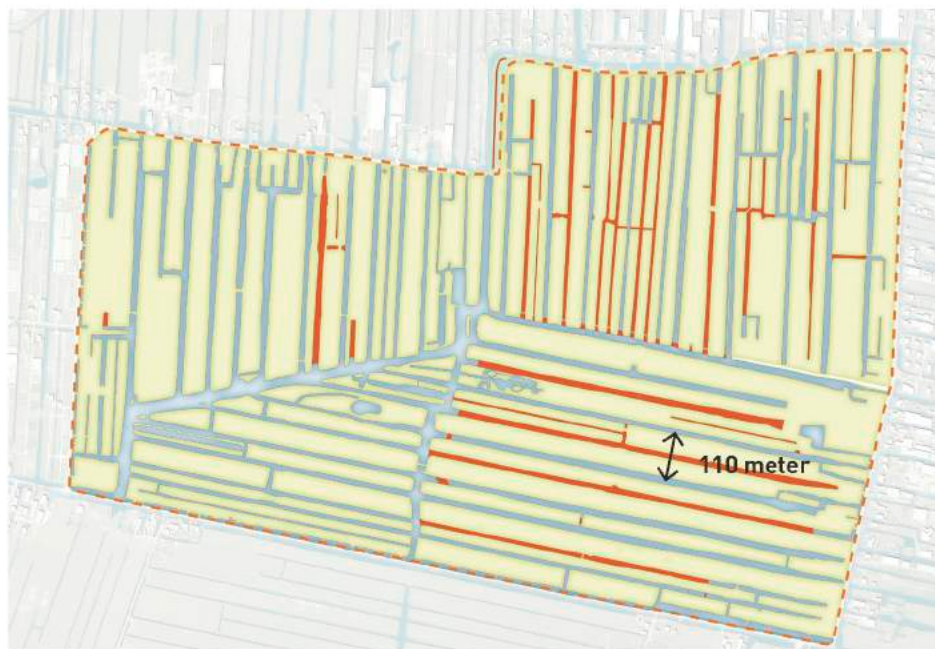


fig 36: schaalvergroting, mogelijk te dempen sloten

Eén van de ambities voor Zuidwijk is om een watersysteem te ontwerpen dat klimaatbestendig en toekomstgericht is door te anticiperen op bedrijfsontwikkelingen. Hierbij hoort dat als watercompensatie nodig is bij demping of toename verharding dit binnen Zuidwijk wordt gerealiseerd en in ieder geval binnen het peilgebied van de Gouwepolder. Op initiatief van de Pilot Duurzaam Zuidwijk is het gebied van de Lansing aangewezen als collectief watercompensatiegebied.

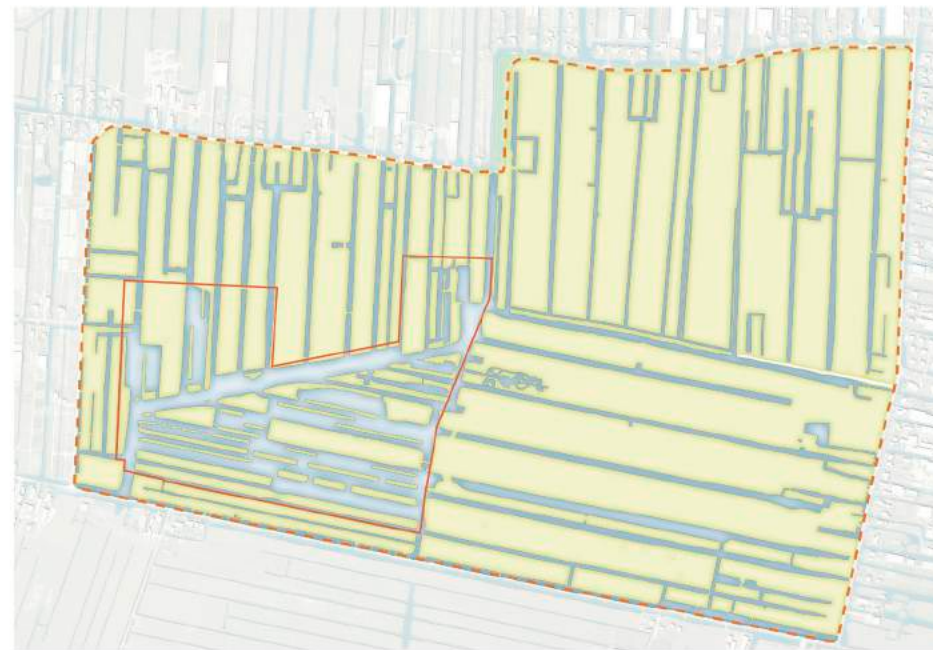


fig 37: vergroting watercompensatiegebied

Dit kan dienen als compensatiegebied voor waterdemping, wateronttrekking, compensatie t.g.v. toename verhard oppervlak etc. Voordeel is het bieden van een collectieve regeling van dit belangrijke onderwerp voor aanleg, beheer en onderhoud, conform de regels van het waterschap. Hier is de Stichting Molenkolk verantwoordelijk voor de beschikbaarheid van gronden voor watercompensatie, voor de aanleg en het beheer. Daarbij is er nadrukkelijk oog voor de mogelijkheid tot het verbeteren van de waterkwaliteit, door het toepassen van plasbermen, natuurvriendelijke oevers, waterzuiverende oevervegetatie en dergelijke. Nadrukkelijk worden in de landschapsvisie aanvullende eisen gesteld aan de inpassing van dergelijke nieuwe watergangen binnen het beeld van de lange lijnen van het bestaande landschap.

4.3 Een nieuwe sierteeltcontour: ruimte voor natuurontwikkeling, recreatief medegebruik en ruimte voor ruimte

De Pilot Duurzaam Zuidwijk en de landschapsvisie voorzien in het onttrekken van een paar gebieden binnen Zuidwijk uit de sierteeltcontour. Het betreft het verborgen gelegen natuurgebied rond de Lansing, dat mede gaat dienen als watercompensatiegebied. Dit gebied wordt verder ontwikkeld tot waterrijk natuurgebied met een recreatieve meerwaarde door middel van dagrecreatie. Dit gebied is grotendeels niet meer geschikt voor sierteelt.



fig 38: aanpassing gebied dat uit de sierteeltcontour genomen moet worden

Door middel van ruimte voor ruimte kunnen hier de bestaande natuurontwikkeling en dagrecreatie worden geformaliseerd en doorgroeien tot volwaardige programmaonderdelen van Zuidwijk. Beiden dragen bij aan de etalagefunctie van het gebied. De bestaande sierteeltkavels kunnen rustig blijven functioneren te midden van deze functies. Binnen het gebied wordt voorzien in de gereguleerde ontwikkeling van de natuurontwikkeling naar elzenbroekbos in een waterrijk milieu, naast de mogelijkheid voor toevoeging van recreatieve functies als daghoreca, (fluister-)botenverhuur, inpassing van de VVV vaarroute en de toegankelijkheid van het gebied voor langzaam verkeer gedurende de dag.

Naast dit recreatieve natuurontwikkelingsgebied ontstaat, mede door de aanleg van de oostelijke rondweg, een aantal restkavels die niet meer rendabel worden geacht voor sierteelt. Dit geldt ook voor de sierteeltbedrijvigheid langs de Middelburgseweg die niet goed kan worden aangesloten op de nieuwe infrastructuur. Voor deze locaties stelt de landschapsvisie een ruimte-voor-ruimte-regeling voor: onder voorwaarden die een ruimtelijke en/of geldelijke bijdrage leveren aan de water-, natuur- en landschapsontwikkeling van Zuidwijk kan hier woningbouw worden ontwikkeld. Hiervoor gelden wel duidelijke regels voor een goede inpassing bij de bedrijvigheid en bij het landschap.

4.4 Ontwikkelingsstrategie

Zoals eerder aangegeven is het collectief onderbrengen van vraagstukken met betrekking tot infrastructuur, waterbeheer en watercompensatie randvoorwaardelijk voor het opstarten van de herstructurering van Zuidwijk tot een duurzaam en toekomstbestendig boomteeltgebied. Het initiatief van ondernemers zal altijd gekoppeld zijn aan de algehele doelstellingen binnen het gebied betreffende waterkwaliteit, landschapsbeeld en behoud en versterking van de cultuurhistorische kernwaarden. Daarmee is het doel van de landschapsvisie alleen binnen handbereik als onderdeel van initiatieven en investeringen op andere programma-onderdelen. Zo zal bijvoorbeeld het initiatief van een ondernemer om aan schaalvergroting te doen door aangrenzende kavels aan te kopen, leiden tot een aantal aanvullende maatregelen als ruimtelijke inpassing, watercompensatie, ontsluiting e.d. waaraan een dergelijk initiatief dient te voldoen. Zo wordt economie direct of indirect aan landschapsversterking gekoppeld. Per initiatief wordt aangegeven welke instrumenten beschikbaar en wenselijk zijn om te koppelen aan een dergelijk initiatief.

Water:

Initiatief:	Eisen:	Instrumenten landschapsversterking:
water dempen/ water onttrekken	- volledige compensatie - collectief (compensatiegebied) - watervergunning waterschap - landschappelijke inpassing	- aanleg houtakkers - aanleg natuurvriendelijke oevers - behouden zichtsloten
waterbeheer	- collectief onderhoud (baggeren, kroos verwijderen) - baggerdepot - waterkwaliteit - collectief gietwatervoorziening	- coöperatief - ruimte voor ruimte - aanleg natuurvriendelijke oevers - aanleg waterzuivering (helofyten)

Wegen:

Initiatief:	Eisen:	Instrumenten landschapsversterking:
extra verharding	- watercompensatie, bij voorkeur langs wegen - watervergunning waterschap - behoud van VVV-route - landschappelijke inpassing	- aanleg houtwallen indien houtakkers qua ruimtegebruik niet mogelijk zijn - aanleg natuurvriendelijke oevers - onbelemmerde doorvaart bij bruggen - houtwallen

Bedrijfsvoering:

Initiatief:	Eisen:	Instrumenten landschapsversterking:
schaalvergroting	- watercompensatie (collectief) bij toename verharding - melding bij Rijnland bedrijfsaanpassing - maximale breedte 110m (onthefing mogelijk tot 15%) - goede toegang/ontsluiting - landschappelijke inpassing	- aanleg houtakkers / natuurvriendelijke oevers - gebruik nieuwe infrastructuur - houtwallen
nieuwbouw	- watercompensatie (collectief) bij toename verharding - goede toegang/ontsluiting - landschappelijke inpassing - natuurontwikkeling	- aanleg houtakkers / natuurvriendelijke oevers - gebruik nieuwe infrastructuur - maat en schaal - afstand tot weg en kavelgrens - goot- en nokhoogte - lengte-breedte verhouding - materialisatie - behoud van oude loodsen - houtwallen - bouwkundig (bv: zwaluwdakpan)

Omzetten van bedrijfs- naar burgerwoning:

Initiatief:	Eisen:	Instrumenten landschapsversterking:
transformatie	- bijdrage collectief fonds - fysiek loskoppelen van bedrijfskavel - afstand tot bedrijvigheid - landschappelijke inpassing	- natuur- en landschapsontwikkeling en beheer - aanleg water als overgang - scheiding toegangen woning/bedrijf - 30 meter - doortrekken sloten tot aan het lint - benadrukken open/dichte lintstructuur - houtwallen
nieuwbouw (vervangend)	- 15% watercompensatie (collectief) - bijdrage collectief fonds - fysiek loskoppelen van bedrijfskavel - afstand tot bedrijvigheid - ruimte voor ruimte - landschappelijke inpassing	- aanleg houtwallen/ natuurvriendelijke oever - natuur- en landschapsontwikkeling en beheer - aanleg water als overgang - scheiding toegangen woning/ bedrijf - 30 meter - bijdrage aan natuur- / landschapsontwikkeling - benadrukken open/ dicht lintenstructuur - beeldkwaliteitscriteria - houtwallen

Natuur en dagrecreatie:

Initiatief:	Eisen:	Instrumenten landschapsversterking:
transformatie	- ruimte voor ruimte (natuurontwikkeling De Lansing) - toegankelijkheid langzaam verkeer - koppeling met VVV-route - afstand tot bedrijvigheid - landschappelijke inpassing	- natuur-, water- en landschapsontwikkeling voorwaarde voor dagrecreatie - aanleg (vlonder)paden als route - 30 meter - doortrekken sloten tot aan het lint
nieuwbouw	- ruimte voor ruimte (natuurontwikkeling De Lansing) - 15% watercompensatie (collectief) - landschappelijke inpassing	- natuur-, water- en landschapsontwikkeling voorwaarde - aanleg houtakkers/ natuurvriendelijke oevers - beeldkwaliteitscriteria - houtwallen

Landschap:

Initiatief:	Eisen:	Instrumenten landschapsversterking:
geen		- altijd gekoppeld aan voorgaande activiteiten

Bij het aanbrengen van lijnvormige beplantingen hebben kan, naast bomen, gekozen worden voor houtakkers of houtwallen. De traditionele, volledig door water omgeven houtakkers hebben vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt vaak de voorkeur, maar zijn zeer ruimte-intensief. Het is daardoor niet overal mogelijk de aanleg hiervan te koppelen aan initiatieven. In geval de aanleg van houtakkers niet mogelijk is kan de aanleg van houtwallen, die ten hoogste aan 1 kant langs het water zijn gelegen, worden ingezet om een goede landschappelijke inpassing te bewerkstelligen.

Echter, wanneer sprake is van het water dempen / water onttrekken en bijbehorende compensatie in natuur- en recreatiegebied De Lansing moet dit altijd worden gecompenseerd met de aanleg van houtakkers. Daarnaast mogen houtakkers alleen worden verwijderd wanneer deze elders in het gebied worden gecompenseerd door houtakkers en niet door houtwallen.

legenda landschapsvisie

-  houtakker
-  bebouwing
-  sloten
-  elzenbroekbos
-  plangebied
-  VW-vaarroute
-  vlonderpad
-  bebouwing gesloten linten
-  bebouwing open linten
-  indicatieve locatie baggerdepot
-  potentiële woningbouwlocatie
-  landschaps/natuurontwikkelingsgebied
-  infocentrum/pannenkoekenhuis
-  bijzondere bedrijfsbebouwing

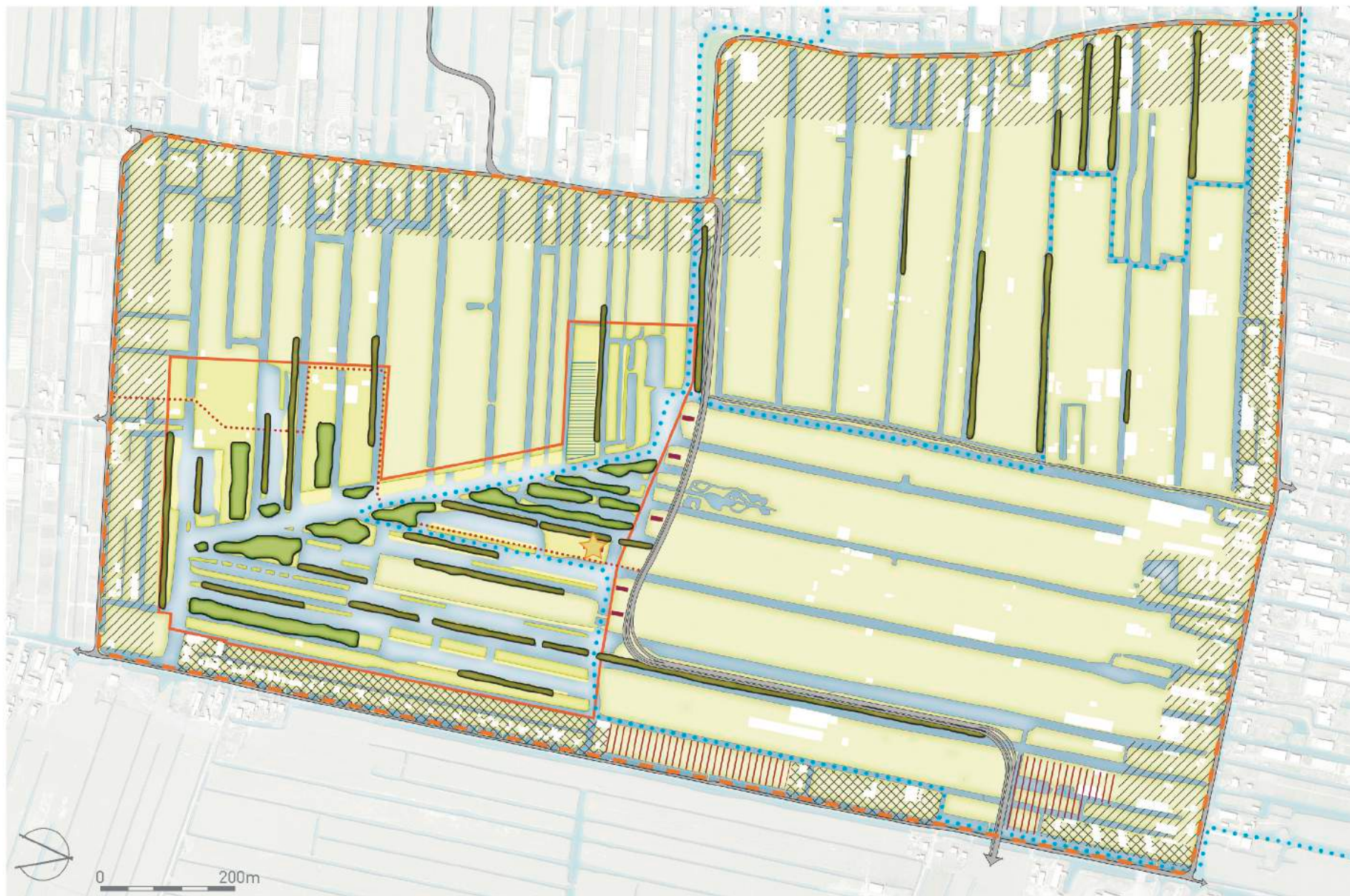


fig 39: landschapvisie

5 BEELDREGIEPLAN

5.1 Context

De landschapsvisie is geen hard afgebakend instrumentarium dat voorschrijft wat mag en wat niet mag. De landschapsvisie voorziet in een zorgvuldig afgewogen ontwikkelingsrichting, waarbij economie, landschap, natuur en recreatie in samenhang kunnen groeien tot een toekomstbestendig, duurzaam Zuidwijk. Een Zuidwijk, dat de visie, kennis en innovatieve ontwikkeling van Boskoop op het gebied van de sierteelt kan uitdragen naar de wereld om haar heen. Daarvoor moeten alle ontwikkelingen zorgvuldig worden gefaciliteerd. Ook ontwikkeling(s)richtingen die niet alle van te voren kunnen worden voorzien, maar wel onderling gewogen dienen te worden.

5.2 Relatie met de landschapsvisie

De landschapsvisie biedt het ruimtelijk programmatisch kader en de onderlinge koppeling tussen de verschillende programmaonderdelen. In eerste instantie binnen de herstructurering van de Pilot Duurzaam Zuidwijk en mogelijk in een later stadium voor andere onderdelen binnen de sierteeltcontour. Het beeldregieplan is bedoeld als inspiratiebron en toetsingskader. Het dient als raamwerk voor een hoogwaardige en duurzame uitwerking van de herstructurering, omschrijft de beoogde beeldkwaliteit voor de gebieden en de wijze waarop de veranderingen zo kunnen worden vormgegeven dat deze passen binnen de landschapsvisie. Voor de collectieve delen van de landschapsvisie, zoals het watercompensatiegebied en de natuurontwikkeling, wordt geen beeldkwaliteit omschreven. Uitgangspunt is dat deze delen worden uitgewerkt in een Inrichtingsplan.

5.3 Relatie met het bestemmingsplan / welstand

Voor het gebied is inmiddels een Bestemmingsplan Buitengebied opgesteld. In grote lijnen past de landschapsvisie hier binnen. Op onderdelen zijn in het proces van de Pilot Duurzaam Zuidwijk en de landschapsvisie nieuwe inzichten ontstaan. Op deze onderdelen zal een aanpassing / aanvulling op het bestemmingsplan nodig zijn.

De ruimtelijke criteria uit de landschapsvisie en het beeldregieplan, die rechtstreeks vertaald kunnen worden naar bouwregels, kunnen in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen. Beeldcriteria die niet in een dergelijk document gevat kunnen worden kunnen als gebiedsgerichte criteria worden toegevoegd aan de welstandsnota.

5.4 Beeldregie

De beeldregie richt zich met name op de landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Op onderdelen kan en zal dit duidelijk en dwingend beschreven worden. Maar conform de gehele gedachte van individuele ruimte binnen het collectief, is het niet noodzakelijk of wenselijk om dwingende richtlijnen te omschrijven als beperking van die individuele ruimte. Zoals eerder gezegd: het beeldregieplan dient als inspiratiebron en toetsingskader. Het biedt inzicht in het gewenste totaalbeeld en legt het kwaliteitsniveau vast. Met name ten aanzien van de bebouwing zijn regels opgenomen, die gaan om het behouden en versterken van het landschap. In de verdere uitwerking van die bebouwing past het niet om gedetailleerd op onderdelen vaste regels op te stellen. Hier functioneert de beeldregie met name als inspiratie voor de architect om te komen tot een zorgvuldige architectuur, niet een van te voren vastgelegd beeldkenmerk, dat zou leiden tot een hier niet passende eenvormigheid. Om een dergelijk proces goed te begeleiden adviseren wij hiervoor een kwaliteitsteam op te richten, met daarin in ieder geval de architect van de landschapsvisie, de voorzitter van de welstandscommissie en de projectleider van het gebied.

5.4.1 Infrastructuur

Zuidwijk kent een aantal cultuurhistorische linten: Zuidwijk, Randenburgseweg, Reijerskoop en Middelburgseweg. De eerste twee zijn open linten met kopkavels en sloten haaks op het lint, de laatste kenmerken zich als aaneengesloten structuur, waar de kavels parallel aan lopen. De aanleg van de rondweg door het gebied en de aansluiting van de Lansing hierop zijn nieuwe structuren die aan het gebied worden toegevoegd. Met name de inpassing van de rondweg kiest daarbij haar eigen richting.

Voor zowel de bestaande als de nieuwe wegen biedt het beeldregieplan richtlijnen voor de landschappelijke inpassing. Bij de infrastructuur gaat het dan om beplanting langs de wegen en oeverbehandeling langs het water. Deze worden omschreven aan de hand van typologie, vorm en soort.

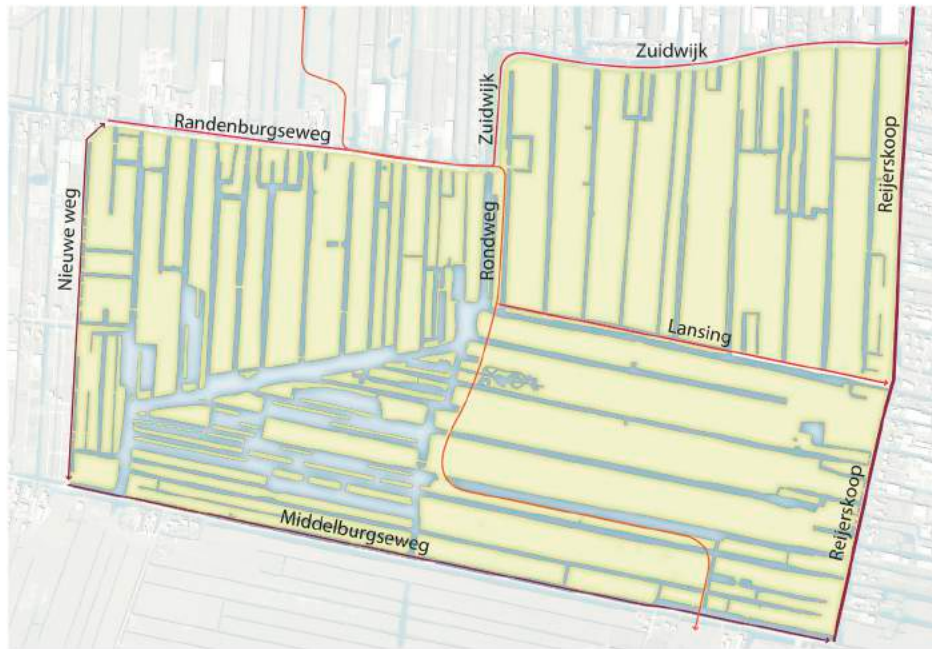


fig 40: wegen binnen Zuidwijk

* De rondweg

- Typologie:
 - houtwal
 - rietoever d.m.v. dubbele beschoeiing
- Vorm:
 - enkelzijdig geplaatst
 - doorgaand lijnvormig
 - schermvormend
- Soort:
 - gemengde soorten in een houtwal
 - rietsoorten, lisdodde, dotterbloem, kattenstaart etc. als oeverbeplanting

* Open linten (Zuidwijk, Randenburg, Lansing)

- Typologie:
 - landschappelijk
- Vorm:
 - afwisselend geplaatst
 - kort lijnvormig en verspringend
 - afgewisseld met markante solitaires
- Soort:
 - landschappelijke soorten
 - bijvoorbeeld knotwilg, knot-els (afwisselende korte lijnen)
 - bijvoorbeeld treurwilg, els (markante solitaires)

* Gesloten Linten (Reijerskoop, Middelburgseweg, Nieuweweg)

Voor de gesloten linten is niet één kenmerkend beeld te bepalen. Hiervoor verschillen de functies en locaties van die wegen te zeer van elkaar. Daarom worden ze apart behandeld.

Reijerskoop

- Typologie:
 - cultureel
- Vorm:
 - enkelzijdig geplaatst
 - doorgaand lijnvormig
 - zuilvormig
- Soort:
 - cultureel soorten

Middelburgseweg

Voor de Middelburgseweg wordt niet voorzien in een begeleidende beplanting. Met name de Middelburgseweg biedt geen aanleiding voor lijnversterkende beplanting. Het vrije zicht over het lager gelegen open polderlandschap van de droogmakerij Middelburg is haar sterkste kwaliteit.

Nieuweweg

De Nieuweweg is in haar structuur en begeleiding steeds minder als eenheid herkenbaar. Voorgesteld wordt om door middel van beplanting hier weer structuur aan te geven. Dit kan door een eenzijdige beplanting, vergelijkbaar met de Reijerskoop, maar met een landschappelijke vorm en soortkeuze, vergelijkbaar met de open linten: lijnen van houtwallen en/of knotwilgen.

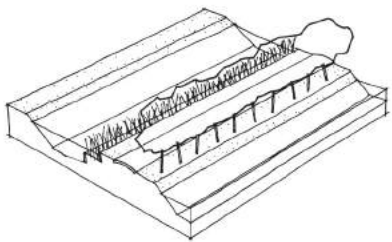


fig 41: de rondweg

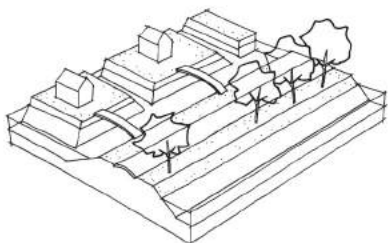


fig 42: open lint

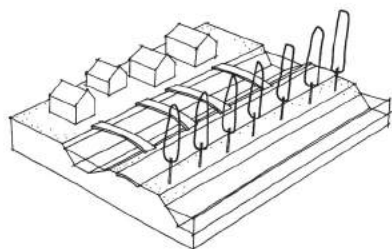


fig 43: gesloten lint



5.4.2 Bebouwing

Kenmerkend voor de bebouwingsstructuur van Zuidwijk zijn de woonlinten langs de Reijerskoop, Zuidwijk, Randenburg, Nieuweweg en Middelburgseweg. De wijze van verdichting langs die linten heeft een sterke relatie met de richting van de ontginning. Daar waar de kavels haaks op de linten staan, is de bebouwing onderbroken en open, waardoor het landschap en de richting goed ervaren kan worden. Waar linten en kavels parallel liggen, is de bebouwing veelal aaneengesloten en leidt tot een gesloten lint. Deze verschillen in linten zijn cultuurhistorisch bepaald door de ontginningsrichting en vormen voldoende aanleiding om daar in de regels voor bebouwing rekening mee te houden.

Projectmatige woningbouw is vooralsnog niet voorgekomen in Zuidwijk. Deze vorm van woningbouw past ook niet binnen het karakter en de structuur van het gebied. De incidenteel in het landschap voorkomende kleine clusters van woningen zijn reeds voldoende aantasting van de karakteristiek en functie van Zuidwijk als sierteeltgebied.

Voor elke vorm van nieuwe bebouwing in het gebied wordt de richting van het landschap leidend verklaard. De bebouwing voegt zich hier naar in richting, maat en schaal. Nieuwe bebouwing is altijd op individuele basis en perceelsgewijs, waarbij ieder gebouw haar eigen ontwerp kent. Dit uitsluiten van seriematigheid biedt veel ruimte voor details en persoonlijke expressie en vrijheid aan het individu. Qua positionering op de kavel, ontsluiting en bouwvorm worden wel strenge regels opgenomen. Deze borgen de landschappelijke inpassing van bouwinitiatieven, waarbij een nader onderscheid is gemaakt bij de open linten in een kleinschalige eerstelijns bebouwing en een tweedelijns bebouwing daarachter, die in maat en schaal groter kan zijn.

Open linten

	eerstelijnsbebouwing: (0 – 30 meter)	tweedelijnsbebouwing (0 – 30 meter)
positionering		
- verkavelingsrichting - aantal bouwvolumes/perceel - afstand tot sloten/houtwallen - afstand tot de weg - afstand tot (bedrijfs)bebouwing - loskoppeling burgerwoningen	- volgt het landschap - maximaal 1 - afstand = goothoogte - 10 meter - 30 meter - d.m.v. water	- volgt het landschap - n.v.t. - afstand = goothoogte - 30 meter - d.m.v. water
bouwvorm		
- goothoogte / nokhoogte - maximale breedte - lengte-breedteverhouding - dakvorm - dakrichting	- 3 / 8 meter - 7 meter - lengte = 1,5 x breedte - zadeldak (en variaties op) - parallel a/d kavelrichting	- 3 / 10 meter - n.v.t. - lengte = 1,5 x breedte - zadeldak (en variaties op) - parallel aan de kavelrichting
erfafscheiding		
- voorzijde aan het water - voorzijde aan de weg - op grens met naastgelegen percelen - achterzijde	- bij voorkeur niet (tuin) - groen, max 1 meter - groen, tuininrichting - vrij	- n.v.t. - n.v.t. - groen, lijnvormig (houtwal) - n.v.t.

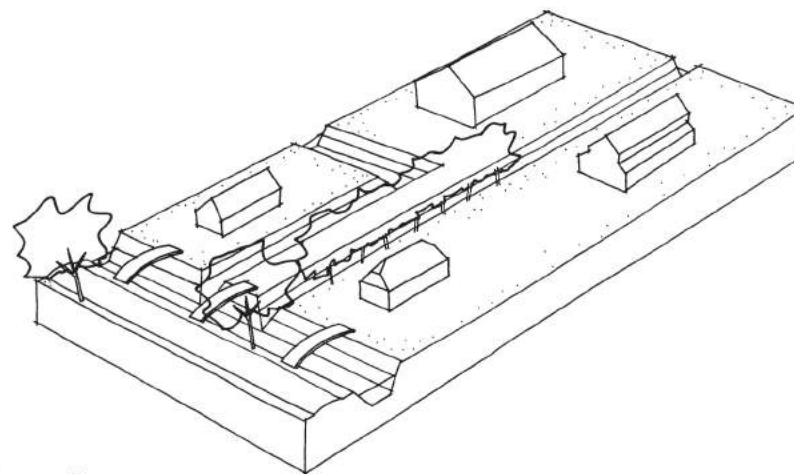


fig 44: open linten

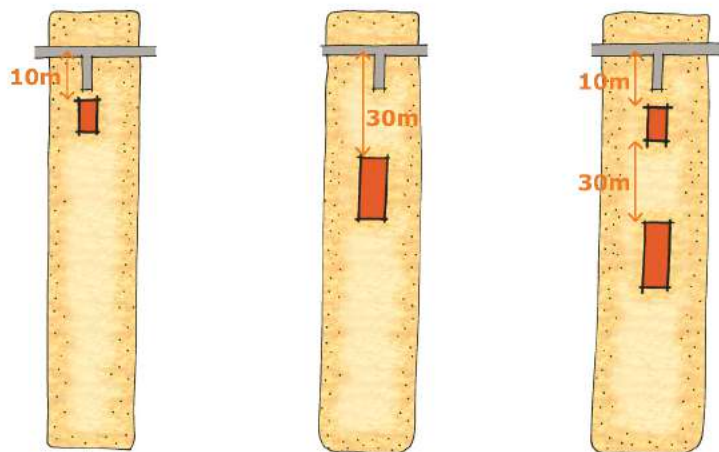


fig 45: bebouwing - positionering

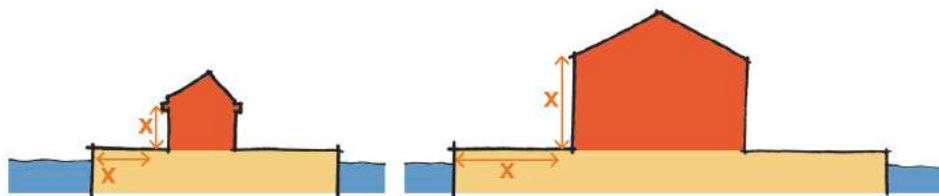


fig 46: bebouwing - afstand landschap

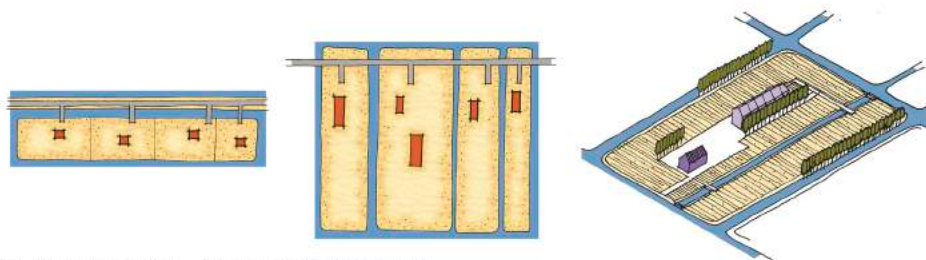


fig 47: bebouwing - inpassing landschap

Gesloten linten

positionering	
- verkavelingsrichting	- mag afwisselend haaks of parallel op de kavelrichting
- afstand tot sloten/houtwallen	- afstand = goothoogte
- afstand tot de weg	- 6 meter
- afstand tot bedrijfsbebouwing	- 30 meter
bouwvorm	
- goothoogte / nokhoogte	- 3 / 8 meter (bij de reijerskoop mag de goothoogte naar 6 m)
- dakvorm	- zadeldak (en variaties op)
- dakrichting	- mag afwisselend
vorm en hoogte erfafscheiding	
- voorzijde aan het water	- bij voorkeur niet (tuininrichting)
- voorzijde aan de weg	- groen, max 1 meter
- op grens met naastgelegen percelen	- groen, max 2 meter
- achterzijde	- vrij

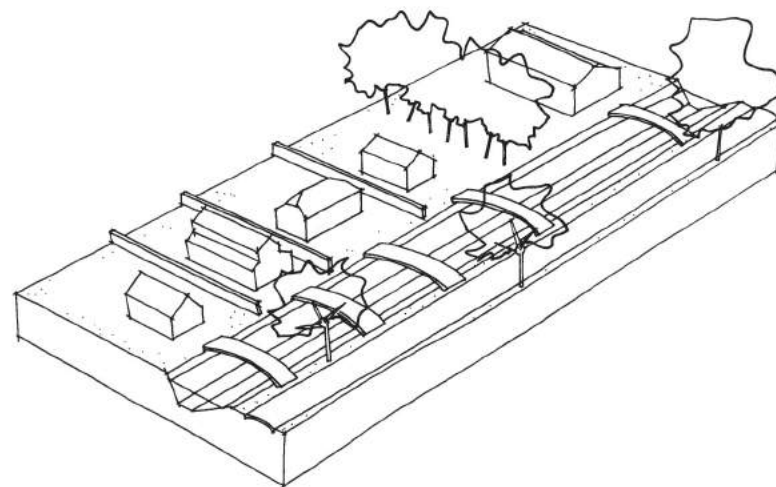


fig 48: gesloten linten

Bouwen op de grens van het natuurgebied

Midden in het gebied, grenzend aan het natuurontwikkelingsgebied de Lansing, ligt een aantal kavels, die door de rondweg worden gescheiden van de sierteeltgronden aan de andere zijde van de weg. Hier is bedrijfsbebouwing mogelijk, al dan niet gemengd met enkele recreatieve voorzieningen als een info-/bezoekerscentrum of een pannenkoekenhuis. Door de bedrijfswoningen van de oostelijke kavels over de weg te tillen en aan de hoofdwatgang te situeren, kunnen deze gronden binnen de sierteeltcontour worden gehouden en ontstaat een bijzonder beeld langs de rondweg. Voor zowel de landschappelijke inpassing als de architectuur van deze bedrijfswoningen wordt een hoger uitwerkingsniveau gevraagd, zodat dit past binnen de omgeving van het natuurontwikkelingsgebied en de kwaliteit van Zuidwijk als duurzaam visitekaartje van de sector op de kaart zet. Dit geldt ook voor de inpassing van de recreatieve voorzieningen, bijvoorbeeld de vervanging van de bestaande blokhutten voor dagrecreatie.



fig 49: bijzondere positie bedrijfsgebouwen



fig 50: bijzondere positie bedrijfsgebouwen

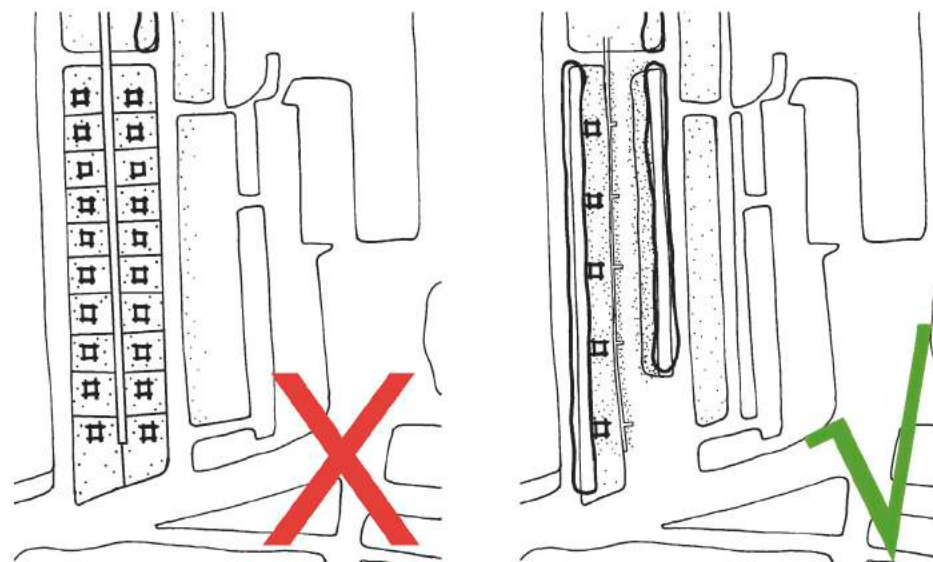


fig 51: inpassing dagrecreatie

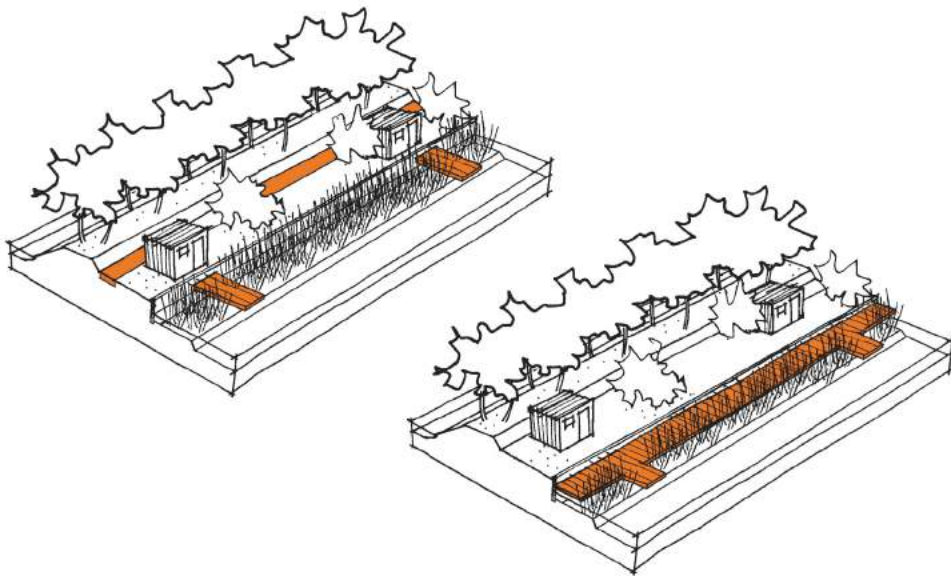


fig 52: inpassing vakantiewoningen

Ruimte voor ruimte

Een aantal sierteeltgronden zijn op basis van hun huidige bereikbaarheid, bodemgesteldheid of door de wijze waarop de rondweg door het gebied loopt, op termijn niet langer interessant als kwekerij. Delen worden ingebracht voor watercompensatie- en natuurontwikkeling. Andere delen, langs de rondweg en de Middelburgseweg kunnen ingebracht worden als kleinschalige ontwikkelingslocaties voor woningbouw. Het is ook mogelijk deze zelfstandig in te brengen als woningbouwontwikkeling, of binnen bestaande regelingen als bijvoorbeeld de Provinciale verordening (Ruimte voor Ruimte). De locatie langs de Middelburgseweg kan worden meegenomen als onderdeel van het gesloten lint, met bijbehorende regels voor de beeldkwaliteit. Daar waar locaties los liggen van de linten geldt locatiegericht maatwerk om te komen tot een goede ruimtelijke inpassing. Hier spelen het landschap, omliggende sierteeltgronden, ligging of nabijheid van wegen voor ontsluiting en omvang van de locatie allemaal een rol in de uitwerking. Uitgangspunt blijft de individuele basis bij de benadering van een dergelijke ontwikkeling om elke vorm van projectmatig bouwen uit te sluiten.

Visie op Zuid Holland: Provinciale verordening Ruimte

De provinciale verordening omschrijft gedetailleerd de regels voor het gebied buiten de bebouwingscontour. Zo laat zij geen verstedelijking toe buiten de bebouwingscontouren, als aangegeven op kaart. Wel zijn de uitzonderingen benoemd, op basis waarvan kleinschalige bebouwing onder aanvullende voorwaarden kan worden toegelaten. Deze uitzonderingen zijn gebaseerd op het principe Rood voor Groen en voor wat betreft Zuidwijk van toepassing op de volgende situaties:

- Ruimte voor ruimte: toepassing ter plekke. Sanering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen dan wel de sanering van sierteeltgronden kan geschieden ten gunste van de ruimtelijk kwaliteit. Dit biedt compensatiemogelijkheid voor de bouw van één of meer compensatiewoningen ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters. De aanvullende randvoorwaarden zijn ook voor Zuidwijk van toepassing en worden gevolgd.
- Vrijkomende agrarische bebouwing: het toelaten van niet-agrarische functies (waaronder wonen) in vrijkomende agrarische bebouwing. Ook hiervoor zijn in de verordening aanvullende voorwaarden omschreven, die onder andere sturen op het voorkomen van conflicten tussen die functies en het omliggend agrarisch gebruik.

Materialisatie en kleurgebruik

Het huidig materiaalgebruik van de gebouwen in Zuidwijk past binnen de omgeving en sluit daar qua beeld goed op aan. Veel toegepaste materialen bij de (bedrijfs-)woningen zijn baksteen in lichte aardetinten voor de gevels en gebakken pannen voor de daken, soms afgewisseld met een rieten dak. Opvallend is de terugkerende witte omlijsting van kozijnen, erkers, balkons en dakranden. Voor de bedrijfsloodsen overheerst een donkere kleur, waarbij groen, grijs en zwart kenmerkend lijken voor deze omgeving en mooi aansluiten op het pallet van de sierteeltgronden en het landschap.

Voor nieuwe woonbebouwing bestaat sterke voorkeur voor de zorgvuldige toepassing van 'eerlijke en duurzame' materialen zoals baksteen, hout, staal en voor de daken gebakken grijze dakpannen of riet. Het kleurgebruik van de bebouwing dient zo gekozen te worden dat dit bijdraagt aan de inpassing in het landschap. Met name de toepassing van hout voor de gehele bouwvorm van de loodsen, geschilderd in terughoudende tonen zoals grijs, groen en zwart, passen goed in het landschapsbeeld en sluit aan bij kenmerkende kleurtinten in het gebied: grijs, groengrijs en blauwgrijs.



fig 53: materialisatie en kleurgebruik

Kenmerkend in het gebied is de mate van verbijzonderingen aan de gebouwen. Met name de variatie op het zadeldak in helling of detaillering, maar ook het dakoverstek, begeleid met een stevig aangezette witte rand, is kenmerkend en vaak terug te zien in de woonbebouwing. Daarnaast is er ook het veelvuldig gebruik van verbijzonderingen op de hoofdvorm: dakkapellen, erkers, balkons. Dit draagt bij aan de identiteit van de verschillende woningen en versterkt het individuele karakter van de bebouwing langs de linten.



Kassen

Wat wel detoneert in het sierteeltgebied zijn de kassen langs de sloten. Deze verstoring in het landschap valt relatief makkelijk op te lossen door de kassen op afstand van de sloten te plaatsen en/of te begeleiden met lijnvormige beplanting.

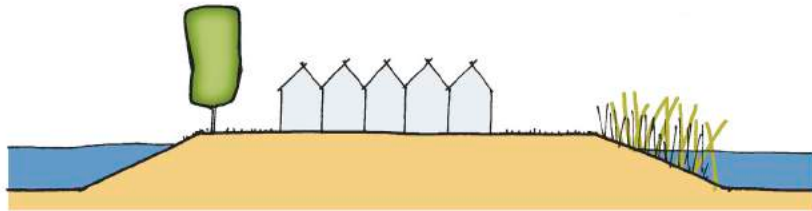


fig 54: inpassing kassen

Windschermen

Bij voorkeur worden de windschermen weer vervangen door houtwallen. Maar ook het toepassen van begroeide schermen biedt een simpele en adequate oplossing voor dit beeld.



fig 55: groene schermen

Oeverbeschoeiing

Wanneer oeverbeschoeiing aan vervanging toe is of nieuw wordt aangelegd, wordt een natuurvriendelijke oever voorgeschreven. Dit kan door toepassing van flauwe oevers of door middel van een onderwaterbeschoeiing met een plasberm aangevuld met oeverbeplanting

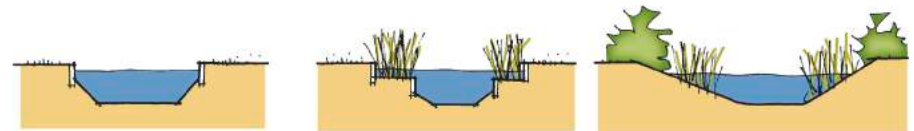


fig 56: oevers

6 LITERATUUR & VERANTWOORDING

Boeken

- Boer, J.F. de [2005]. Zuidwijk. Van Hooge Heerlykheid tot economisch Bolwerk. Lisse: private uitgave
- Vuyk Sr., Aart [1966]. Boskoop, vijf eeuwen boomkwekerij. Boskoop: Plant Propaganda Holland.

Rapporten, overige stukken

- Adviesbureau RBOI [2010]. Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, bestemmingsplan Sierteeltgebied Randenburg. Rotterdam
- Adviesbureau RBOI [2011]. Gemeente Boskoop, bestemmingsplan buitengebied. Rotterdam
- Blom, J.H. [2010]. Verkenning in het kader van de herstructurering van Boskoop.
- Gemeente Boskoop [2011]. C0-design Duurzaam Zuidwijk. Boskoop.
- Gemeente Boskoop [2011]. Hearing Duurzaam Zuidwijk. Boskoop.
- Gemeente Boskoop [2011]. Saying Duurzaam Zuidwijk. Boskoop.
- Grontmij, [2011]. Overzicht uitgangspunten Centraal Waterbekken De Lansing
- Grontmij, [2011]. Ontwerp watermanagementsysteem Boskoop, Boskoop.
- Hoogheemraadschap van Rijnland [2011]. Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur. Leiden.
- Luiten, E. [2011] De onbebouwde kom
- Provincie Zuid-Holland [2010]. Verordening ruimte. Den Haag
- Provincie Zuid-Holland [2005]. Nota Ruimte voor Ruimte.
- Frank Bisschop [2011]. Stage De Lansing. Hogeschool In Holland
- Stichting Regio greenport Boskoop [2008]. Integrale ontwikkelingsvisie. Hazerswoude Rijndijk.
- Stijlgroep landschap en stedelijke ruimte [2011] Herstructurering Zuidwijk
- Urban Fabric | Steenhuis stedenbouw [2010]. Regioprofielen Cultuurhistorie Zuid-Holland. Den Haag: Provincie Zuid-Holland
- BVR | adviseurs ruimtelijke ontwikkeling [2009]. Intergemeentelijke structuurvisie Greenport regio Boskoop - planvoornemen februari 2009.

Kaartmateriaal

- Collectie Hoogheemraadschap van Rijnland, A-4203
- Collectie Hoogheemraadschap van Rijnland, A-4205

Websites:

- www.rijnland.net
- www.zuidholland.nl

Niets uit deze rapportage mag worden overgenomen zonder bronvermelding. Wij hebben alle rechthebbenden van het copyright op de beelden in deze publicatie proberen te bereiken. Rechthebbenden die vaststellen dat bepaalde beelden buiten hun medeweten werden gepubliceerd, worden verzocht contact op te nemen.

Aware
ness
LANDSCAPE IS LEADING