

Transformatie van bedrijven buiten de sierteeltcontour

Advies ruimtelijke kwaliteit

16 maart 2016



Colofon

Transformatie van bedrijven buiten de sierteeltcontour
Advies ruimtelijke kwaliteit

Door
Frank Stroeken
Robert Arends
Inge Hoekstra
Terra Incognita, stedenbouw en landschapsarchitectuur

In opdracht van
Provincie Zuid Holland

Onder begeleiding van
Daniëlle van den Berg (Alphen aan den Rijn)
Anja Kerklaan (Zuid-Holland)
Anthony Nieland (Alphen aan den Rijn)
Arjan van de Lindeloof (Zuid-Holland)

Utrecht
16 maart 2016



Inhoud

1. Inleiding	4	3.5 Tempelpolder	38
1.1 Aanleiding en ruimtelijke verkenning	4	3.5.1 Vermeulen	38
1.2 Tweede fase: Advies ruimtelijke kwaliteit	4	3.5.2 Van Tol	39
		3.5.3 Demoed	42
		3.5.4 Van der Wolf	46
		3.6 Overzicht bouwcontingenten	49
2. Kwaliteiten van het landschap	6	4. Bedrijven met een wens voor maatwerk	50
2.1 Landschap en beleid	6	4.1 De Rooie Wip	52
2.2 Kwaliteitscriteria landschap	8	4.1.1 De Jong	52
2.3 Inrichtingsprincipes lint en kavel	10	4.1.2 Van Griethuizen	54
2.4 Uitgangspunten voor compensatiewoningen sierteelt	11	4.2 Noordeinde	57
		4.2.1 Rademaker en Hak	57
3. Bedrijven met wens om te saneren	12	5. Samenvatting	60
3.1 Noordpolder en Bentweg	14	5.1 Veranderingen in ruimtelijke kwaliteit	61
3.1.1 Boeije	14	5.2 Kwaliteitswinst op korte en lange termijn	61
3.1.2 Dorsman	16	5.3 Nieuwe woningen in het buitengebied	61
3.1.3 Van der Meer	17	5.4 Maatwerk ruimtelijke regels	61
3.1.4 Van Zanten	20		
3.1.5 Van Zanten-Van Leeuwen	22		
3.1.6 Mourits	24		
3.1.7 Alkemade	26		
3.2 Toegangseweg	27		
3.2.1 Captein	27		
3.2.2 Kroft	27		
3.3 Rietveldsepad	32		
3.3.1 Van Rooijen	32		
3.4 Noordeinde	34		
3.4.1 Borg	34		

I. Inleiding

I.1 Aanleiding en ruimtelijke verkenning

De provincie Zuid Holland en gemeenten van het sierteeltcluster Boskoop hebben gezamenlijk de wens om het landschap rondom de Greenport van Boskoop te transformeren. In het landelijk gebied liggen diverse sierteeltbedrijven buiten de vastgestelde sierteeltcontour. Zij hebben hier een beperkte ontwikkelingsruimte. Er wordt gestuurd om zoveel mogelijk sierteeltbedrijven te verplaatsen naar plekken binnen de contour. De achterliggende doelen zijn verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en versterking van het economisch perspectief van Greenport Boskoop. Hierbij wordt beoogd om compacte bebouwingsconcentraties te ontwikkelen binnen de sierteeltcontour en een open landschap daarbuiten te krijgen. Dit heeft geleid tot 15 deelnemers die hun bedrijf willen saneren omdat ze willen stoppen of verplaatsen. Daarnaast zijn er 3 bedrijven die niet wensen te saneren maar die maatwerk binnen de ruimtelijke regels vereisen. In dit rapport wordt een advies gegeven over de invloed op de ruimtelijke kwaliteit door deze mogelijke transformaties.

In 2015 is ter voorbereiding aan dit advies reeds een verkenning gedaan van het landschap rondom de Greenport Boskoop. Aan de hand van de gebiedsprofielen is er een ruimtelijk afwegingskader gemaakt waarmee de sierteelt binnen de verschillende landschapseenheden is geanalyseerd.

I.2 Tweede fase: Advies ruimtelijke kwaliteit

In deze tweede fase van het onderzoek naar de transformatie van het landschap rondom Boskoop wordt gekeken naar drie waarden:

- de verbetering die mogelijk wordt voor kwekers (verplaatsen/stoppen)
- de betaalbaarheid van de voorgestelde oplossing
- de ruimtelijke kwaliteit die dit oplevert

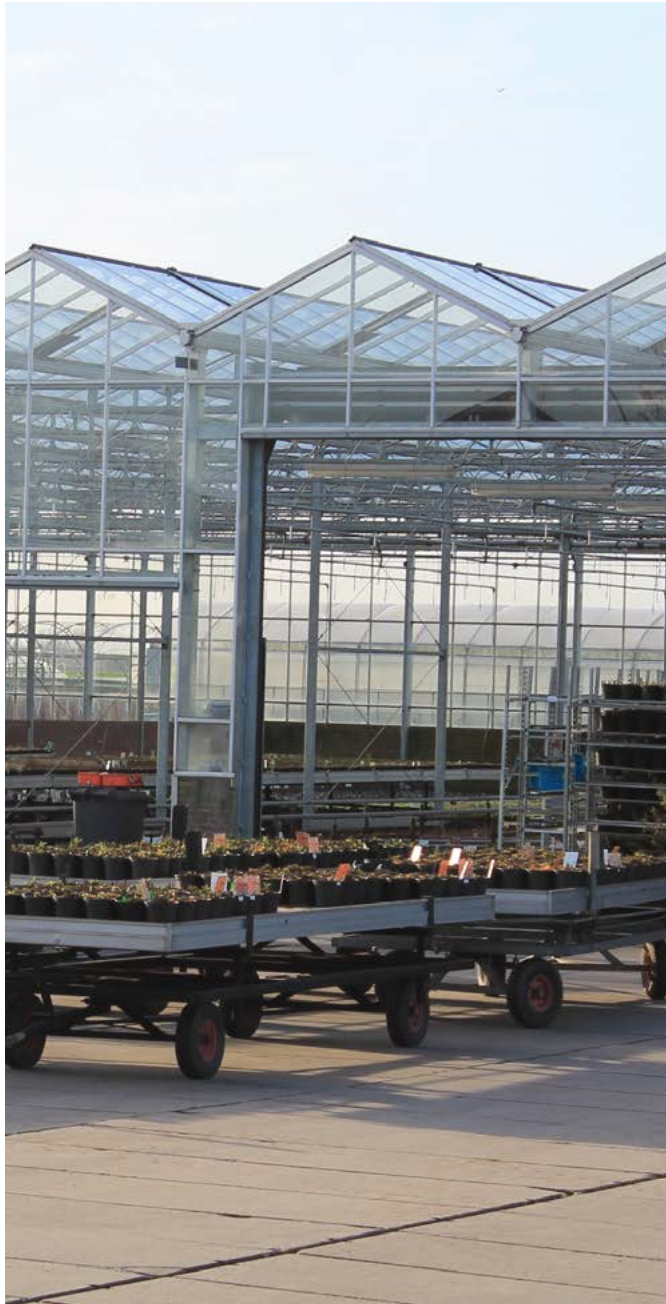
In dit advies gaan wij in op de derde waarde.

Een belangrijke vraag hierbij is hoeveel woningen er op de kavels van de initiatiefnemers en in de linten kunnen worden ingepast, zonder dat de ruimtelijke kwaliteit van deze linten onevenredig wordt aangetast.

Als uitgangspunt voor de kwaliteitsambities zijn de gebiedsprofielen gebruikt. Als uitgangspunt voor de wens van bedrijven is het document Concept Business Case gebruikt. Ter aanvulling is er informatie aangeleverd door het projectteam Sierteelt Boskoop en dhr. H. van der Smit (Stichting Belangenbehartiging Greenport regio Boskoop). Deze analyse is begeleid door de provincie Zuid Holland en de gemeente Alphen aan de Rijn. In de analyse zijn ook bedrijven in de gemeenten Waddinxveen en Bodegraven betrokken. Via de provincie en de gemeente Alphen aan de Rijn is er met deze gemeenten afgestemd.

In dit rapport zal in hoofdstuk 2 worden gerefereerd aan de landschapseenheden en het huidige ruimtelijke beleid. Vervolgens zal er ingaan worden op de kwaliteitscriteria voortkomend uit de gebiedsprofielen en een uitwerking daarvan in inrichtingsprincipes op een lager schaalniveau. In hoofdstuk 3 zullen de

deelnemende bedrijven met een wens om te saneren vanwege verplaatsing of stoppen worden behandeld. Hierbij is gekeken wat de invloed is op landschappelijke kwaliteit op gebiedsniveau en op schaal van de kavel. Daarnaast is aangegeven in hoeverre nieuwe woningen kunnen worden ingepast op de kavels. Er zijn visualisaties geschetst. Deze dienen als schetsen bekeken te worden. Ze zijn niet exact op maat getekend. Hoe de kavels er in de toekomst uitgaan zien zou dus enigzins kunnen afwijken. Hoofdstuk 4 gaat over bedrijven die nog geen wens hebben om te saneren en die om maatwerk van de ruimtelijke regels vragen. In hoofdstuk 5 zullen de belangrijkste effecten op de ruimtelijke kwaliteit van het totaal aantal transformaties samen gevat worden.



Voorbeelden van sierteeltbedrijven. De intensiteit per bedrijf kan verschillen en is afhankelijk van het gebruik van kassen, teelt in potten of vollegrondsteelt.

2. Kwaliteiten van het landschap

2.1 Landschap en beleid

De deelnemende sierteeltbedrijven bevinden zich in drie soorten landschappen: in een veenweidegebied, in een droogmakerij op klei en in een droogmakerij op veen. Deze landschappen kenmerken zich alle drie door hun openheid en de weidse uitzichten die hierdoor ontstaan. Bebouwing bevindt zich in langgerekte linten van waaruit van origine de ontginning heeft plaatsgevonden. Op de kaart op de pagina rechts (p. 7) zijn de verschillende landschapseenheden weergegeven. In de op de kaart aangegeven deelgebieden bevinden zich de deelnemende bedrijven.

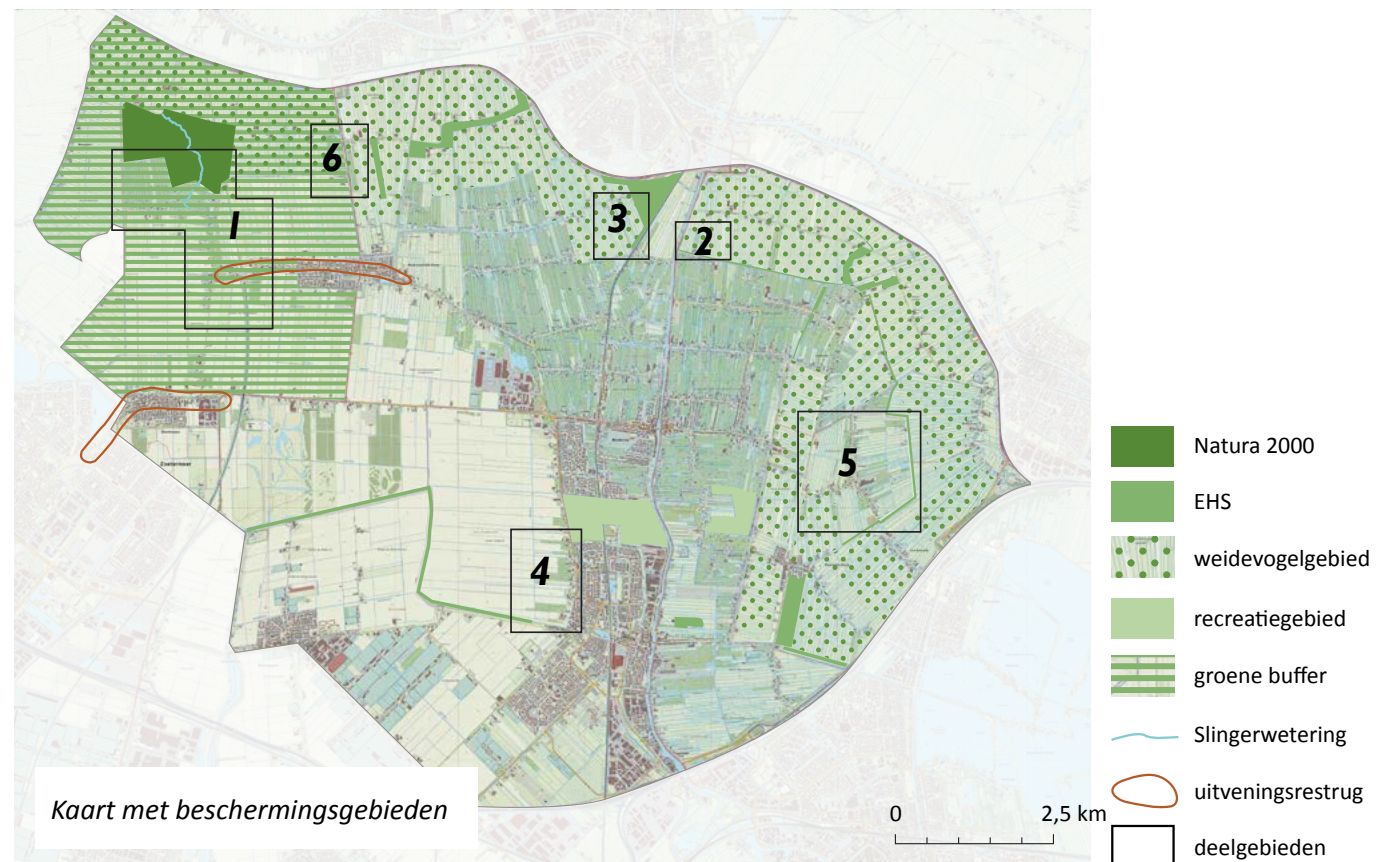
Karakteristiek voor het veenweidegebied zijn de lange smalle kavels met een hoge waterstand en de vele vrijwel rechte kavelsloten en weteringen. Het landschap is open en overwegend in gebruik als weide. Delen ervan zijn waardevol als weidevogelgebied. De oude ontginningslinten zijn vaak besloten en bieden op een aantal plekken doorzichten naar het achterland. Nieuwe linten hebben vaak meer ruimte tussen de erven en bieden meer uitzicht op het landschap. De veenweidepolders worden begrensd door hoge kades. Deze geven een bijzonder contrast met de laaggelegen droogmakerijen. Dit is bijvoorbeeld goed te zien bij de Noordpolder (deelgebied 1).

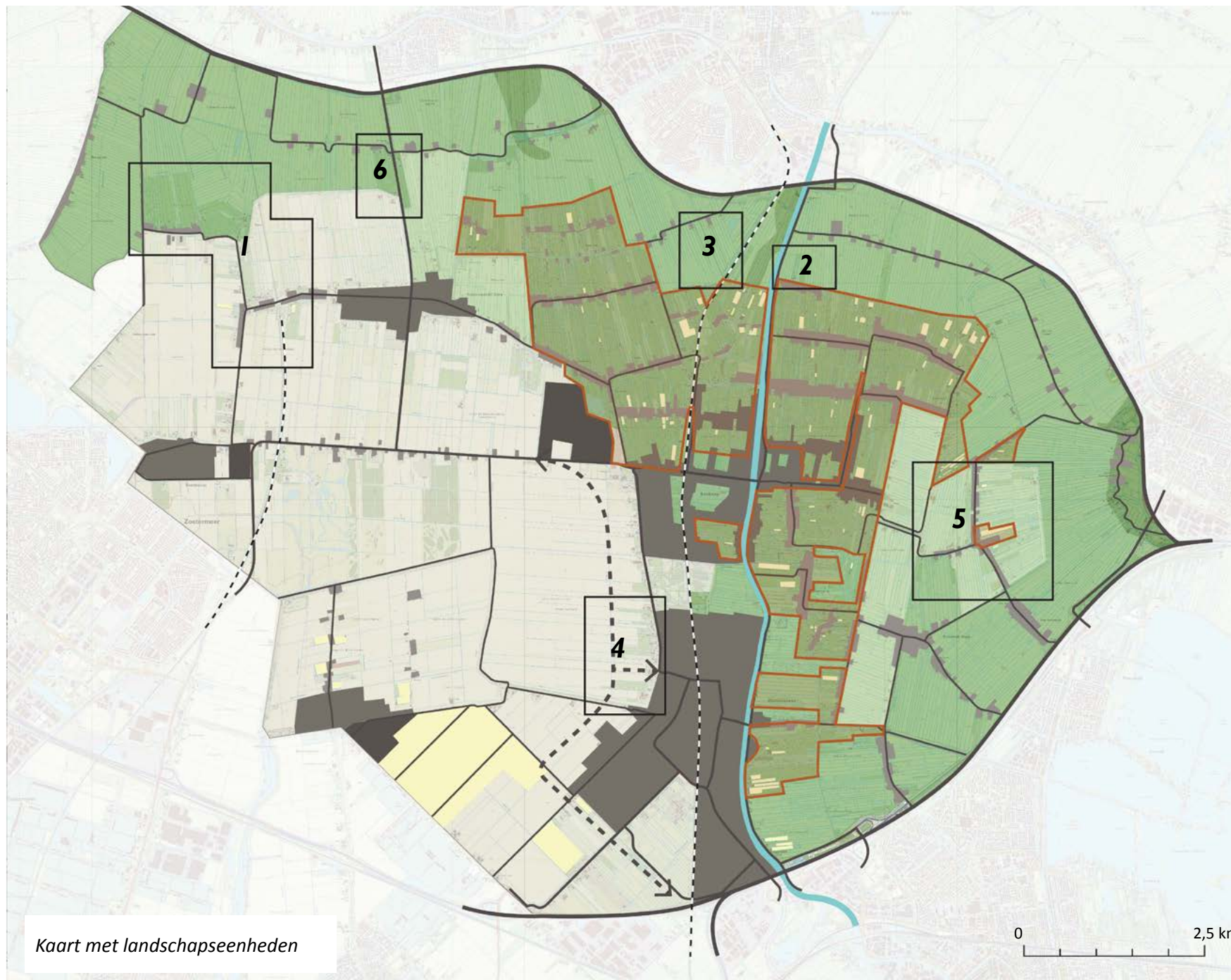
De laaggelegen droogmakerijen op klei kenmerken zich door een grootschalige en rationele blokverkaveling met overwegend akkerbouw. Ook hier is het landschap open en is er weinig beplanting. De meeste linten zijn nieuwer en hebben veel openingen tussen de erven, zoals te zien is langs de Bentweg (deelgebied 1).

Ook de droogmakerijen op veen liggen laag. De verkaveling is hier fijnmazig en is veelal in gebruik als grasland. Dit maakt het gebied waardevol als weidevogelgebied. Het lint in de Tempelpolder bestaat grotendeels uit bebouwing van de 20^e eeuw. Op enkele plekken zijn er doorzichten naar het achterland.

Vanuit het beleid van de provincie Zuid-Holland zijn verschillende beschermde gebieden aangewezen,

zoals te zien is in de kaart hieronder. Deelgebied 2 en 3 vallen in een weidevogelgebied en deelgebied 1 en 6 in een groene buffer. Daarnaast zijn er verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied, zoals de geplande verplaatsing van de N207 (Verlengde Bentwoudlaan) en de ontwikkeling van het Bentwoud. Dit zou van invloed kunnen zijn op de ontwikkelingen van deelgebied 4.





- 1 Noordpolder en Bentweg
- 2 Toegangseweg
- 3 Rietveldsepad
- 4 Noordeinde
- 5 Tempel
- 6 Rooie Wip
- oeverwal
- veenweidegebied
- droogmakerij veen
- droogmakerij klei
- lint
- stad/bedrijventerrein
- kassen
- sierteeltcontour
- nieuw tracé N207
- deelgebieden

Kaart met landschapseenheden

2.2 Kwaliteitscriteria landschap

Naar aanleiding van de gebiedsprofielen van de provincie Zuid-Holland zijn er vier kwaliteitscriteria voor het landschap te gebruiken voor beoordeling van transformatie in de verspreide sierteelt.

Behoud openheid/weidsheid

- Uitzicht over het open landschap is waardevol. Hoge opgaande beplanting, windschermen of nieuwe bebouwing kunnen deze openheid verstoren.

Herkenbare structuren in de landschapseenheid

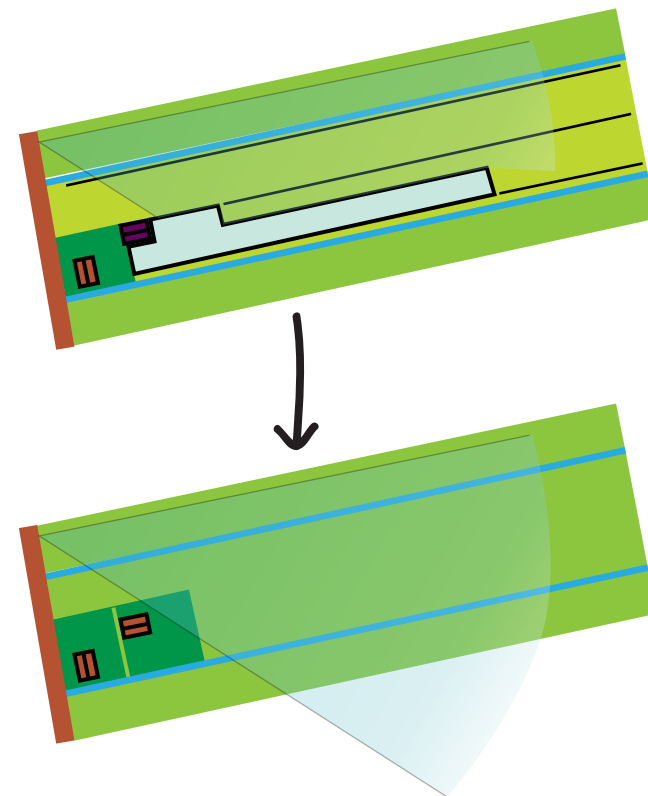
- Per polder zijn er karakteristieke soorten grondgebruik, zoals grasland in de veenweidepolder. Dit zorgt voor eenheid.
- Behoud van de karakteristieke verkaveling en het slotenpatroon draagt bij aan de leesbaarheid van het landschap. Dempen van sloten kan structuur doen verdwijnen. Door schaalvergroting kan de maat van de verkaveling verstoord worden.
- Beplanting past bij voorkeur bij de landschapseenheid.

Herkenbare randen van de landschapseenheid

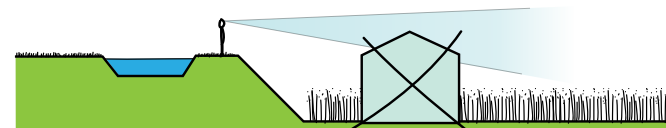
- De veenweidepolders worden begrensd door hoger gelegen kades die uitzicht bieden over de lager gelegen droogmakerij. Dit contrast in hoogte en beleving hiervan is een kwaliteit.

Linten blijven linten

- De lineaire vorm van linten is een kwaliteit.
- De bebouwing heeft bij voorkeur contact met de omgeving. De achterzijde van de bebouwing heeft een uitzicht op het landschap en vanaf de weg of waterloop is de voorzijde te zien.
- Linten hebben een groen karakter.
- In de linten zijn doorzichten mogelijk naar het achterliggende open landschap.
- Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats op het bestaande erf. Mocht het noodzakelijk zijn uit te breiden, dan beter achter op het erf dan erfverbreding. Behoudt zicht naar open achterland tussen de gebouwen door.



Saneren van de sierteelt om meer openheid en eenheid in het landschap te krijgen.



Weghalen van sierteelt (bv. kassen) voor een beter herkenbare rand tussen landschapseenheden.



Het lint langs de Noordpolder is duidelijk herkenbaar.



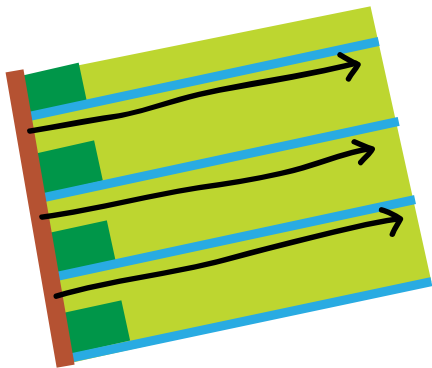
Het veenweidegebied de Wilck kenmerkt zich door zijn openheid en slotenpatroon.



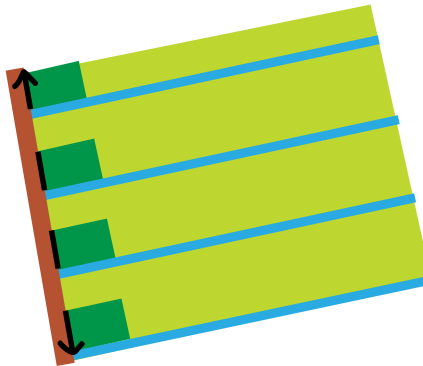
Een hoogteverschil geeft de overgang tussen het veenweidegebied en de droogmakerij aan.

2.3 Inrichtingsprincipes lint en kavel

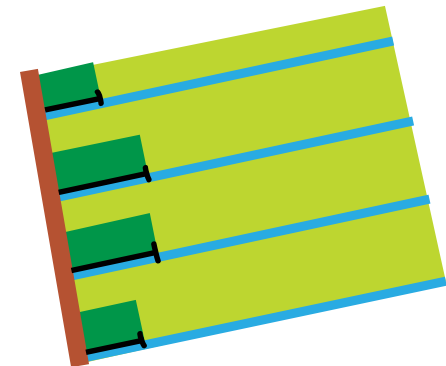
De locaties van de deelnemende bedrijven zijn geanalyseerd op het niveau van de linten en op kavelniveau. Om de kwaliteit op dit lagere schaalniveau te waarderen zijn de kwaliteitscriteria van de gebiedsprofielen uitgewerkt in drie inrichtingsprincipes over het lint (boven) en twee inrichtingsprincipes over de bebouwing op de kavel (onder).



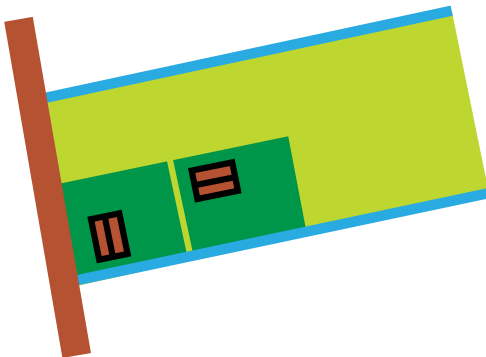
Behoudt doorzichtmogelijkheden vanaf lint.



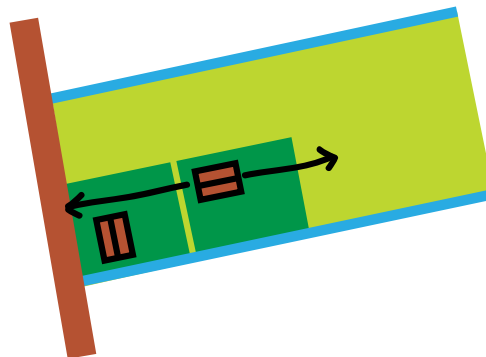
Ritme van bestaande erven in lint als uitgangspunt voor nieuw erf.



Diepte van bestaande erven in lint als uitgangspunt voor nieuw erf.



Bij schakeling van erven aan elkaar, woning-schuur combinatie als uitgangspunt.



Nieuwe woning heeft zicht op weg en achterland.

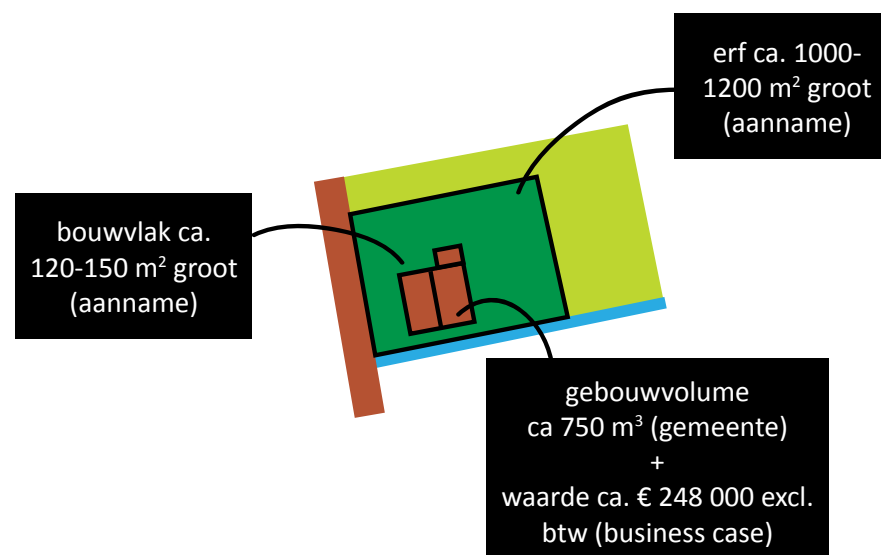


Louwers (links) en Van Zanten-Van Leeuwen hebben een typische woning-schuur combinatie op hun erf.

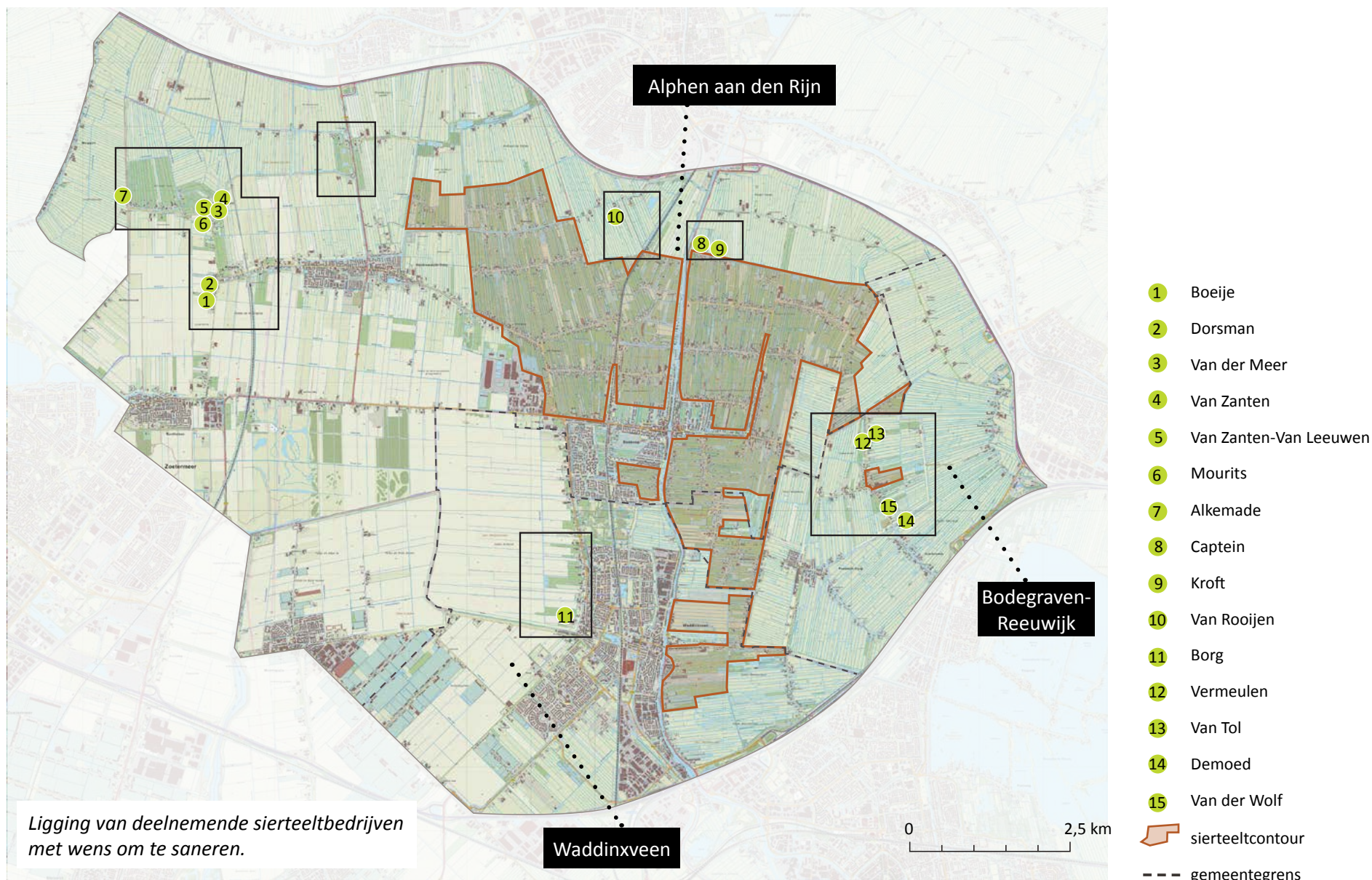


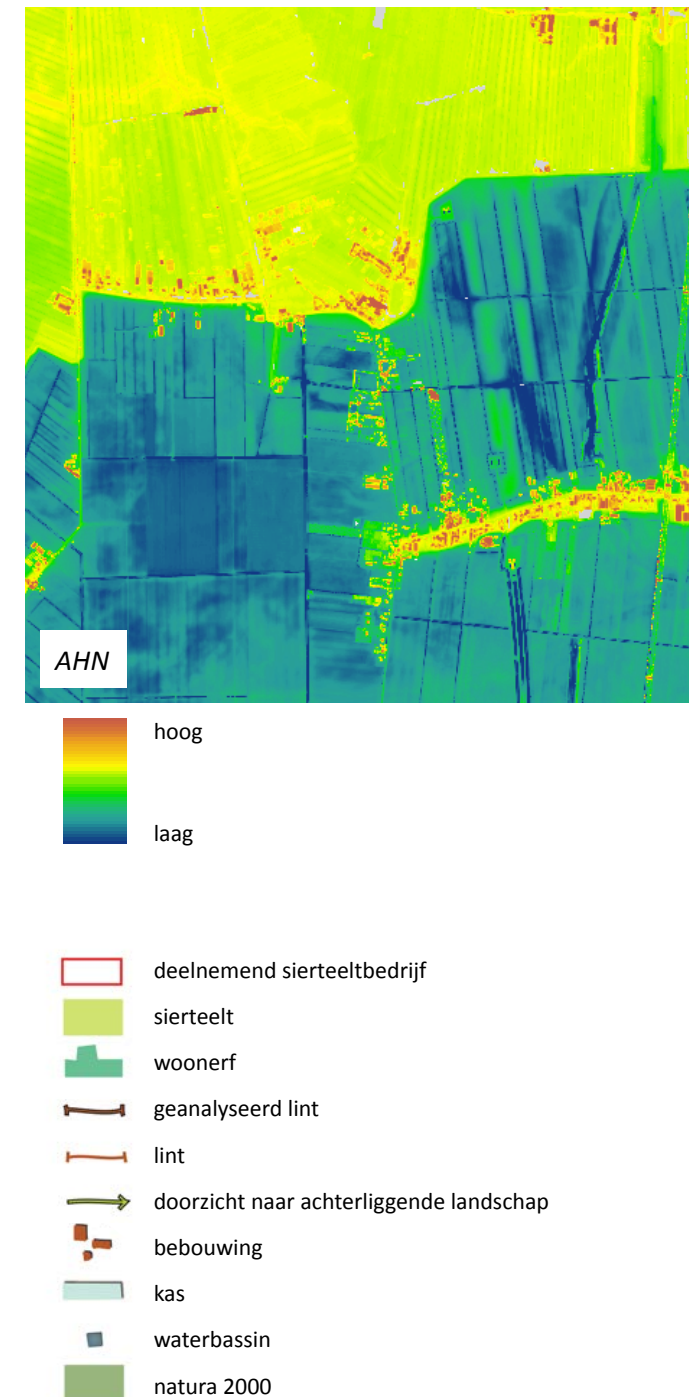
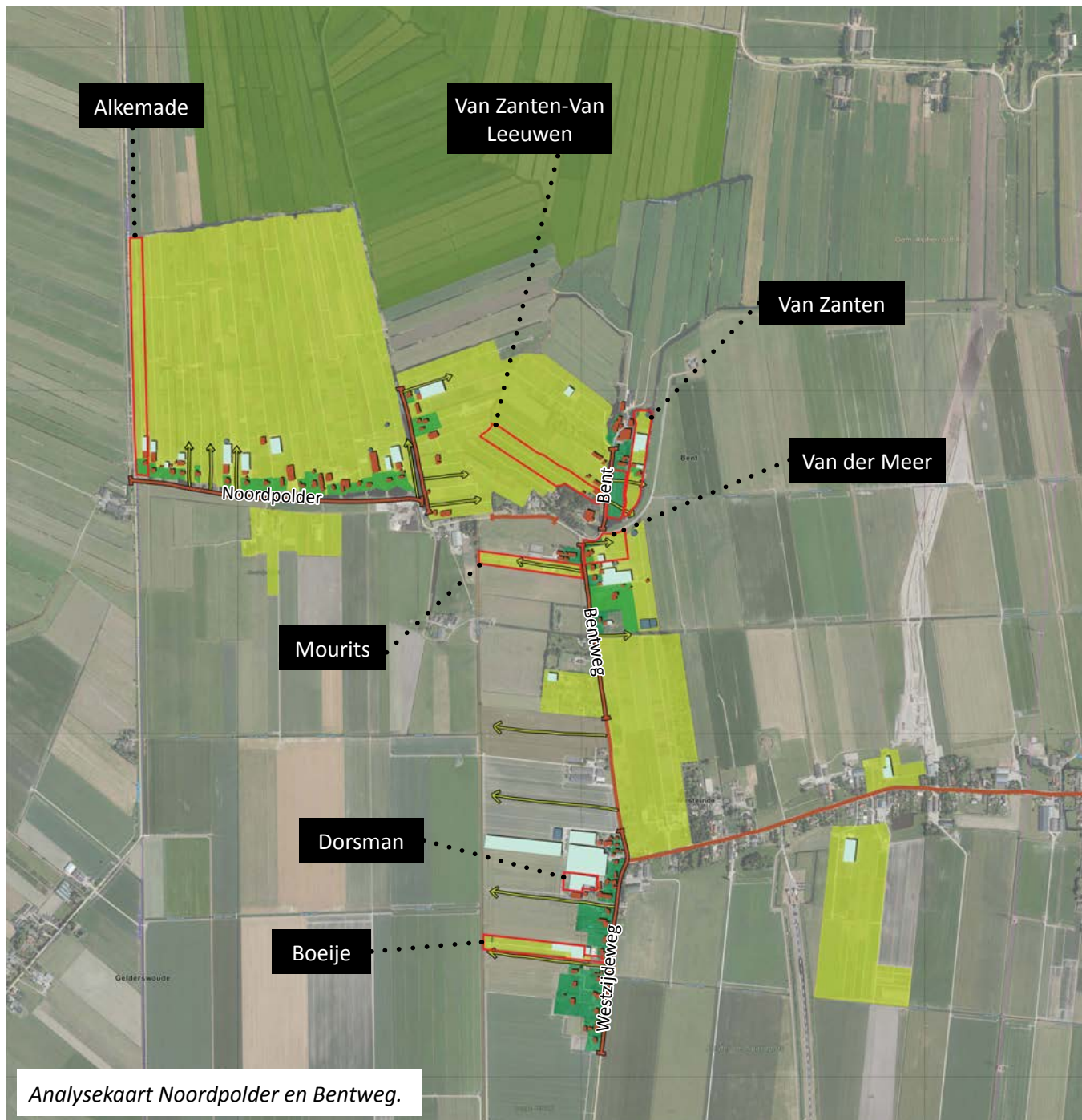
2.4 Uitgangspunten voor compensatiewoningen sierteelt

Om de sanering en verplaatsing van sierteeltbedrijven rendabel te maken is in het document Concept Business Case bepaald hoeveel ruimte voor ruimte contingenten er per bedrijf gebouwd zouden moeten worden. Hierbij is gesteld dat een bedrijf 1 contingent krijgt per 5000 m² opgeruimd glas, 1000 m² opgeruimd bedrijfsgebouw of 2,25 ha opgeruimde sierteelt. Er wordt vanuit gegaan dat een gebouwde woning ca. €48000 excl. btw zal opleveren. Er is niet vastgesteld welke maat voor de erven en de bebouwing hier bij hoort. De uitgangspunten voor deze analyse zijn in de figuur hiernaast opgenomen.



3. Bedrijven met wens om te saneren





3.1 Noordpolder en Bentweg

Huidig landschap

Dit gebied, van Noordpolder tot Hazerswoude, ligt op de grens van een veenweidegebied en een droogmakerij op klei. Zoals op de AHN (Actueel Hoogtebestand Nederland) te zien is ligt het noordelijke veenweidegebied hoger dan de lage droogmakerij en ligt de Noordpolder op de kade die het veenweidegebied begrenst. Dit contrast wordt versterkt door de bebouwing op het hoger gelegen gebied.

Het is een open landschap. Opmerkelijk is de kronkelige veenstroom, de Slingerwetering, die uitkomt op de Noordpolder.

Langs de Noordpolder en Bent ligt een redelijk groot en eenduidig sierteeltcluster. Er ligt een strak lint met enkele doorzichten naar de sierteelt erachter. De Bentweg en Westzijdeweg lopen door een akkerbouwgebied met op een aantal plekken bebouwing. Deze bebouwing vormt grote clusters langs de weg en vormt net ten zuiden van Westeinde een klein lint. Opvallend aan dit lint is de tweede rij bebouwing, op 3 kavels, achter de bebouwing die aan de weg ligt. Ook bij dit lint zijn er op enkele plekken doorzichten naar de akkers in de open droogmakerij. Deze openheid wordt her en der verstoord door kassen en sierteelt met windschermen.

Beleid

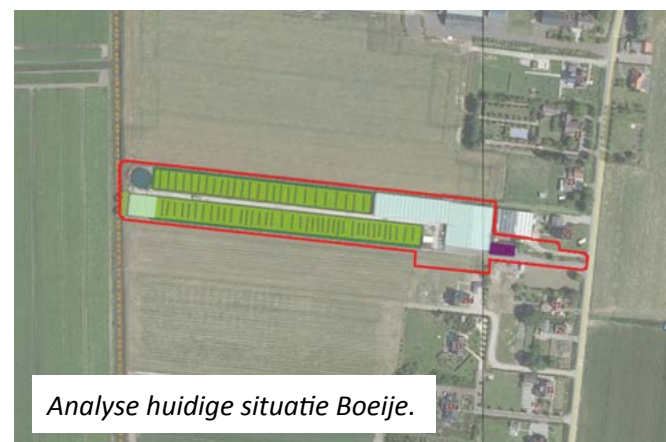
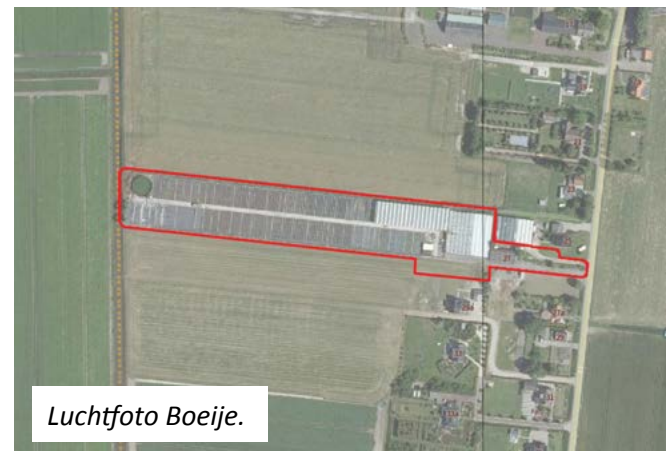
Ten noorden van Bent ligt een Natura 2000 gebied, de Wilck. De sierteelt grenzend aan het gebied wordt niet storend genoemd in het beheersplan van de Wilck. Wel wordt er benadrukt dat openheid belangrijk is voor de vogelsoorten die er voorkomen. Daarom is verdere omzetting van grasland naar akkerbouw of sierteelt rondom de Wilck niet wenselijk.

Het grootste gedeelte van het landschap is bestemd als groene buffer, een provinciale beschermingscategorie 2.

3.1.1 Boeije

Langs de Westzijdeweg ligt het bedrijf van dhr. Boeije. Dit sierteeltbedrijf bestaat uit kassen en containerteelt. Het bedrijf heeft de wens om te verplaatsen. Bij opruimen van het bedrijf ontstaat recht op 1,25 contingent. Zelf stelt Boeije voor om een woning achter de schuur te bouwen. Er is ook een mogelijkheid dat het bedrijf blijft doorgaan op deze plek.

Op de volgende pagina geeft een analyse van de nieuwe situatie van de kavel aan wat de mogelijke toevoeging aan kwaliteit voor het landschap zal zijn. Door dit bedrijf te saneren wordt het landschap opener en ontstaat een nieuwe doorzichtmogelijkheid naar het achterland.



3.1.2 Dorsman

Het bedrijf van mw. Dorsman bestaat uit een kas en een klein veldje containerteelt. Bij opruimen heeft het bedrijf recht op 0,8 contingent. Haar voorstel is om op de plek van de schuur een nieuwe woning te bouwen.

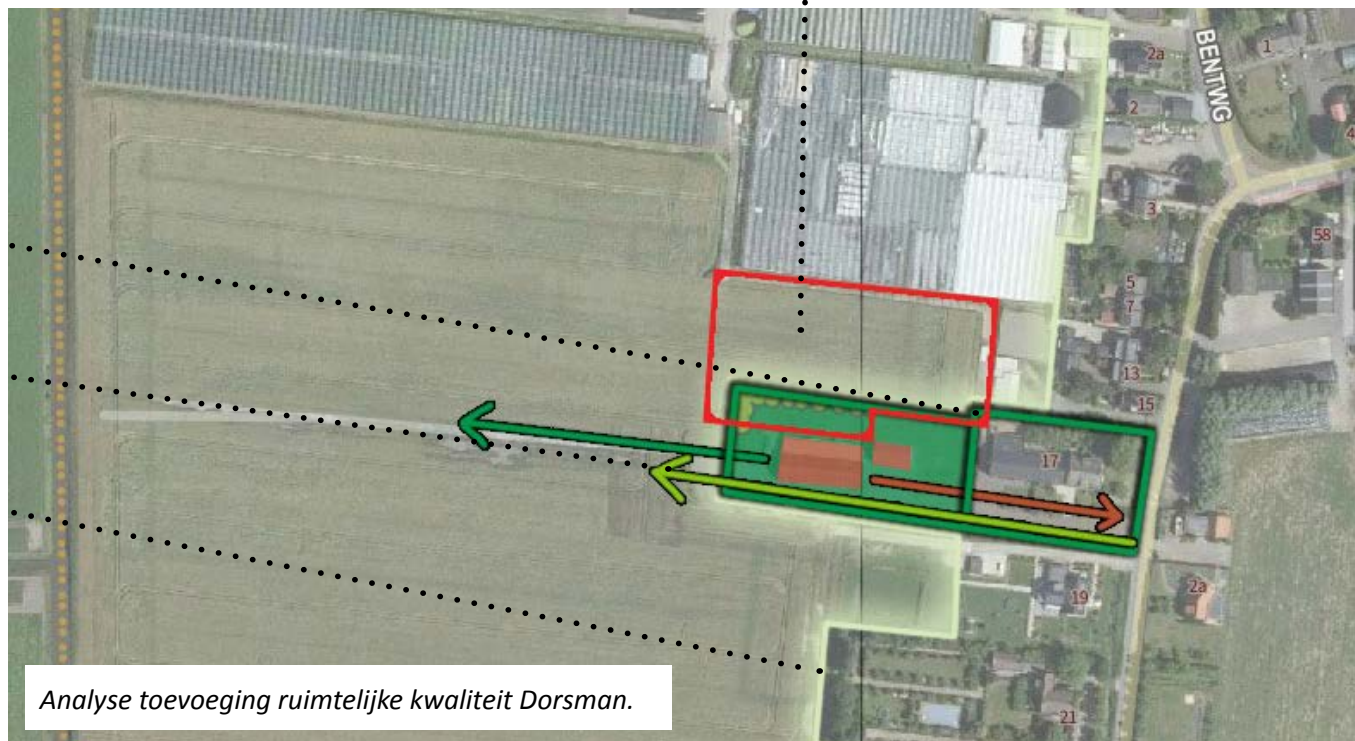
Saneren van dit bedrijf levert meer openheid op.

erven vormen een geheel

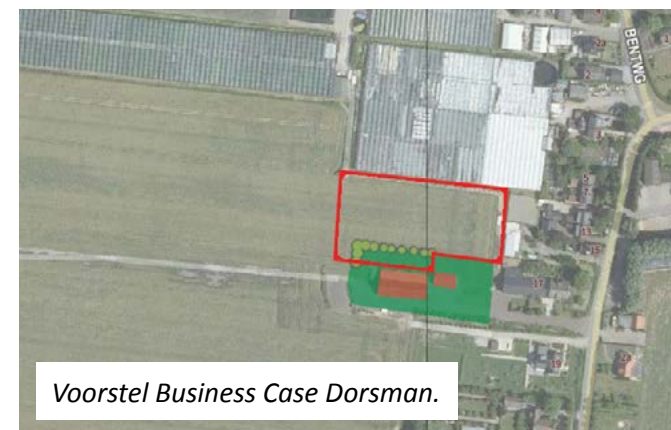
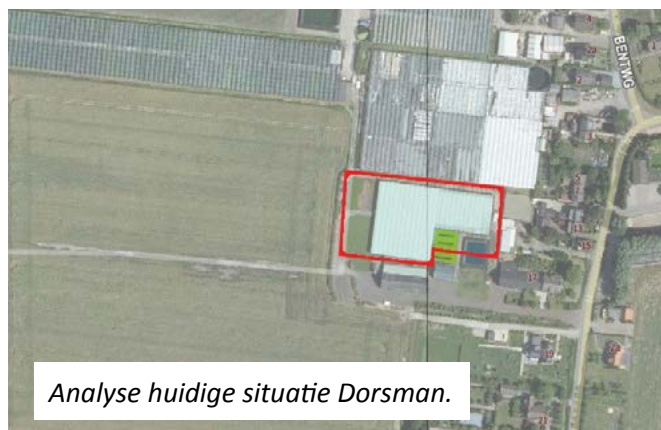
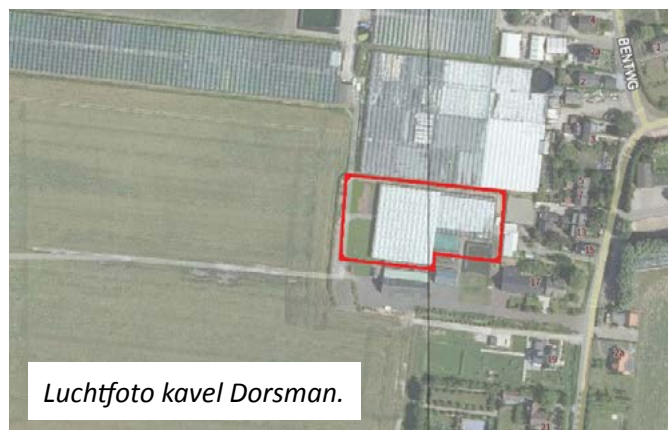
behoudt doorzichtmogelijkheid

erf past bij maat van omliggende erven in het lint

opruimen van kassen zorgt voor meer openheid



- toevoeging landschappelijke kwaliteit
- behaalde ruimtelijke kwaliteit bij inpassing woning



3.2.3 Van der Meer

Het bedrijf van mw. Van der Meer heeft zich gericht op de distributie van sierteelt. Op de kavel staat een kas en nog een paar veldjes sierteelt. Bij saneren ontstaat een recht op 0,73 contingent. Het voorstel vanuit het bedrijf is om een nieuwe schuur te bouwen aan de polderkade achter op de kavel. Vanwege aansluiting bij het lint aan de Bentweg en om de ringdijk onaangestast te houden, is het voorstel vanuit ruimtelijke kwaliteit

om de nieuwe schuur achter de bestaande woning te plaatsen.

Het bedrijf is niet groot en saneren zal daarom ook geen grote impact hebben. Echter, saneren biedt wel een kans om de kade meer zichtbaar te maken. Dit kan door bij saneren ook de haag en de resterende sierteelt op de ringdijk te verwijderen. Vanaf de ringdijk ontstaat dan ook meer zicht op het landschap.

In de bijgaande visualisaties is de wintergroene haag verlaagd weergegeven.



Luchtfoto kavel Van der Meer.



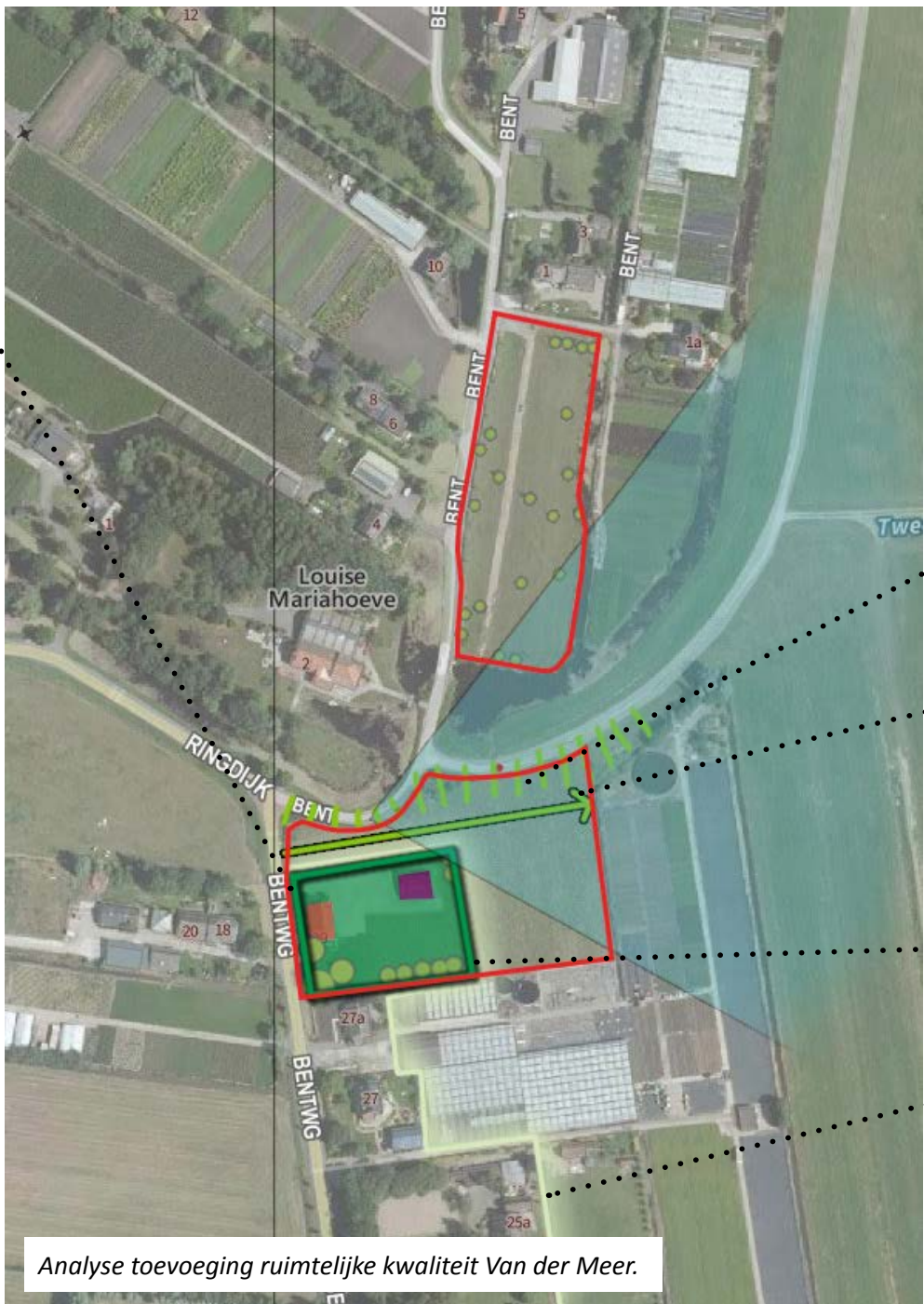
Analyse huidige situatie Van der Meer.



Voorstel Business Case Van der Meer.

- toevoeging landschappelijke kwaliteit
- behaalde ruimtelijke kwaliteit bij inpassing woning

nieuwe woning heeft direct contact met weg



verbeterd zicht op kade en landschap

nieuwe doorzicht-mogelijkheid

erf vormt een geheel

erf past bij maat omliggende erven in het lint



3.1.4 Van Zanten

Het bedrijf van dhr. Van Zanten ligt op de rand van het veenweidegebied, met uitzicht over de droogmakerij. Het bedrijf ligt aan Bent, een doodlopende vertakkende weg met drie oude boerderijclusters en hier tussendoor sierteelt. Het bedrijf bestaat uit kassen, containerteelt en grondgebonden sierteelt. Als het bedrijf saneert dan levert dit 1,0 contingent op. De Business Case stelt voor om 1 woning op de kavel te bouwen, maar heeft geen locatie aangewezen. Vanuit ruimtelijke kwaliteit stellen

wij voor om deze aan de noorzijde van de bestaande woning te plaatsen.

Vanaf de Bent is alleen de lage, grondgebonden sierteelt van het bedrijf en de woning te zien. De kassen, schermen en bassin liggen achter de andere boerderijen verscholen en zijn niet te zien vanaf de Bent. Dit gedeelte is wel te zien vanuit de droogmakerij en de waterloop ten noorden van het bedrijf. Deze waterloop zal in de toekomst deel uit gaan maken van

een regionaal routenetwerk voor sloepen. Deze routes lopen door aantrekkelijke en afwisselende gebieden. Vanaf het perspectief van de waterloop is er een duidelijke toevoeging van kwaliteit.

Door de transformatie naar grasland komt de naastgelegen boerderij zichtbaarder in het landschap te liggen.



Luchtfoto kavel Van Zanten.



Analyse huidige situatie Van Zanten.



Voorstel ruimtelijke kwaliteit Van Zanten.

boerderij wordt
zichtbaarder

nieuwe woning mist
contact met weg



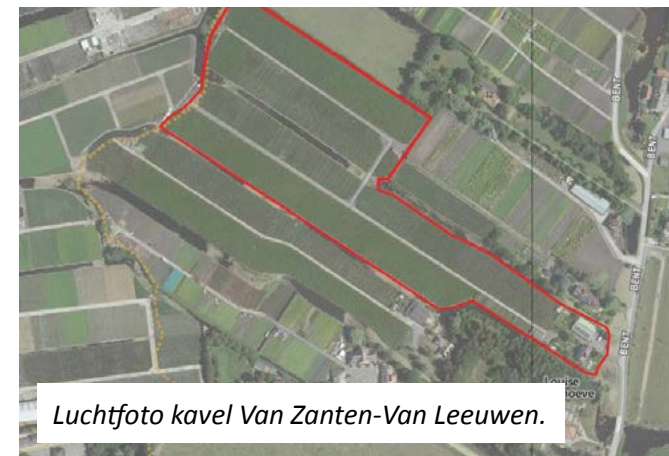
Analyse toevoeging ruimtelijke kwaliteit Van Zanten.

- toevoeging landschappelijke kwaliteit
- behaalde ruimtelijke kwaliteit bij inpassing woning
- ontbrekende ruimtelijke kwaliteit

storende elementen
zoals kassen en
schermen zijn
opgeruimd

nieuwe woning
heeft uitzicht over
landschap

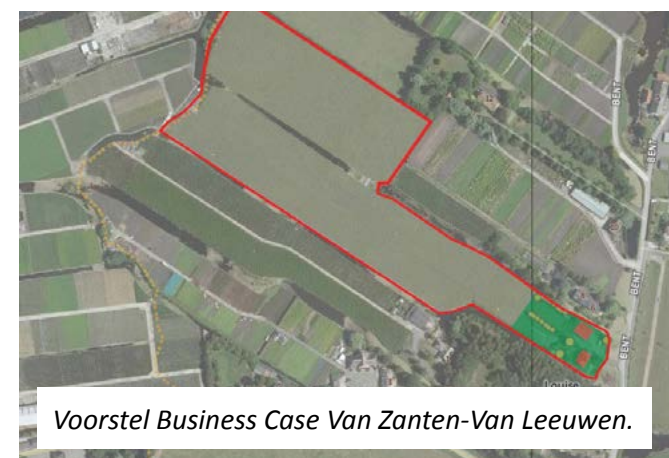
erven vormen een
compact cluster



Luchtfoto kavel Van Zanten-Van Leeuwen.



Analyse huidige situatie Van Zanten-Van Leeuwen.

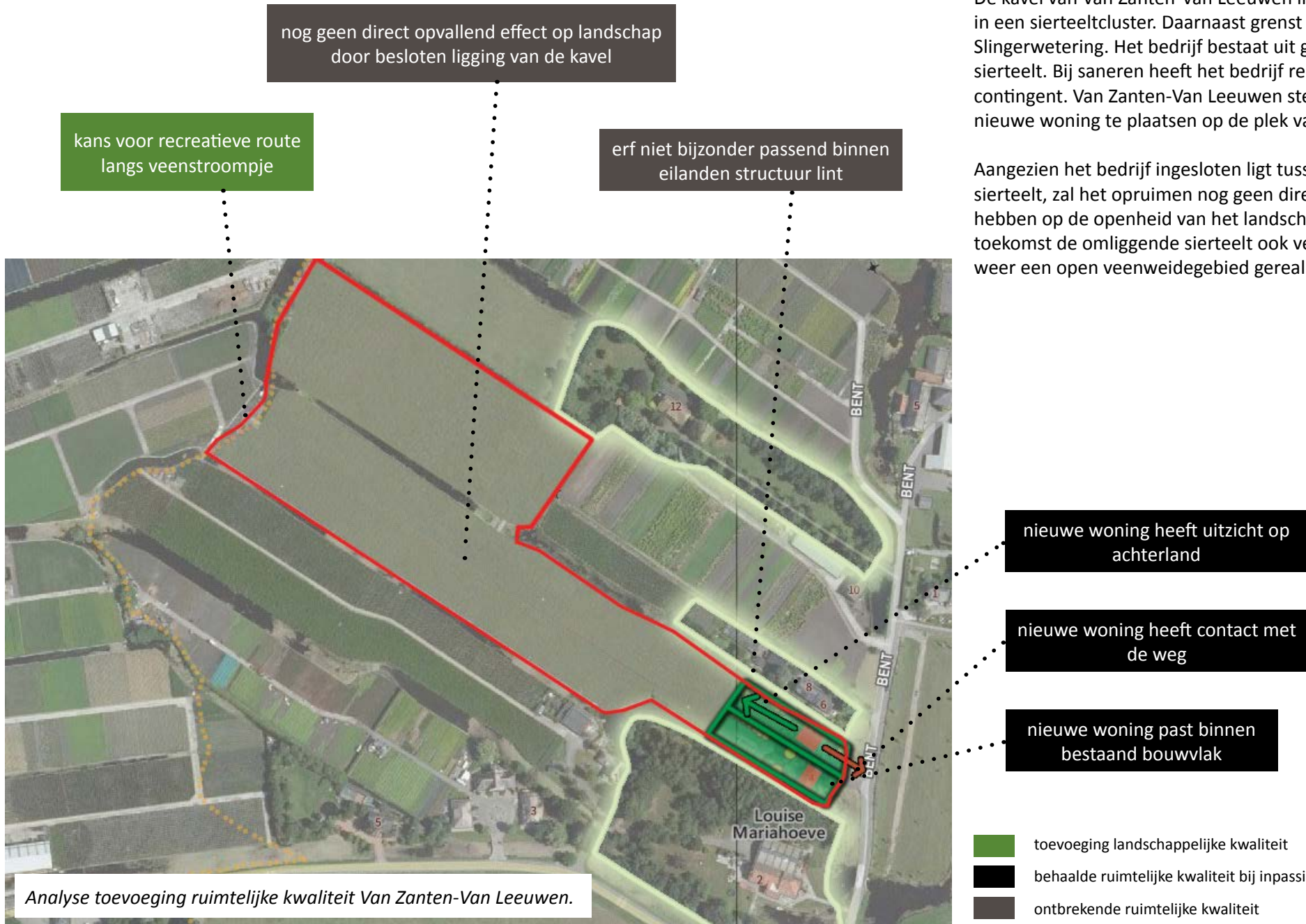


Voorstel Business Case Van Zanten-Van Leeuwen.

3.1.5 Van Zanten-Van Leeuwen

De kavel van Van Zanten-Van Leeuwen ligt midden in een sierteeltcluster. Daarnaast grenst het aan de Slingerwetering. Het bedrijf bestaat uit grondgebonden sierteelt. Bij saneren heeft het bedrijf recht op 1,5 contingent. Van Zanten-Van Leeuwen stelt voor om een nieuwe woning te plaatsen op de plek van de schuur.

Aangezien het bedrijf ingesloten ligt tussen andere sierteelt, zal het opruimen nog geen direct effect hebben op de openheid van het landschap. Als in de toekomst de omliggende sierteelt ook verdwijnt kan er weer een open veenweidegebied gerealiseerd worden.





Huidige situatie Van Zanten-Van Leeuwen.



Visualisatie voorstel Business Case Van Zanten-Van Leeuwen.

nieuw type grondgebruik past bij omliggend landgebruik

nieuwe woningen hebben uitzicht op achterland

nieuwe woningen hebben contact met weg



Analyse toevoeging ruimtelijke kwaliteit Mourits.

3.1.6 Mourits

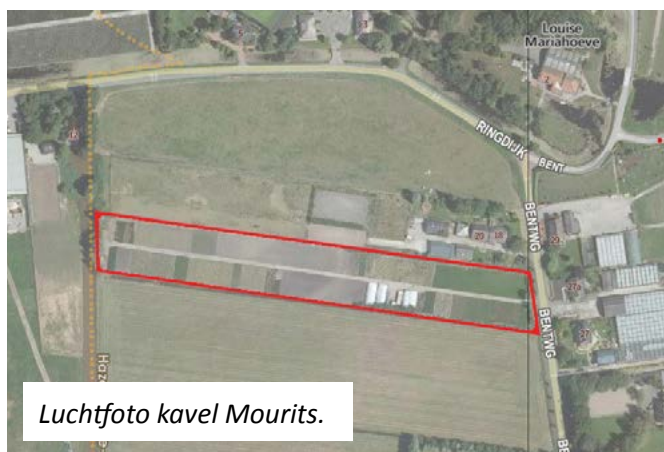
Het bedrijf van dhr. Mourits is een grondgebonden sierteeltbedrijf dat niet gebruik maakt van glas of schermen. Bij saneren levert het 0,55 contingent op. Dhr. Mourits heeft het voorstel gedaan om ook de contingenten van andere kwekers realiseren (o.a. van Alkemade, info van dhr. Van der Smit) en hier twee woningen bouwen.

De wens is om de woningen allebei op de eigen kavel te bouwen. Hierdoor zullen de erven smaller zijn dan op andere plekken in het lint. De diepte past dan nog wel bij de omgeving. De behaalde kwaliteitswinst hier is beperkt omdat de sierteelt hier niet veel opvalt. De transformatie hier moet in relatie tot andere casussen gezien worden wegens de combinatie van verschillende contingenten.

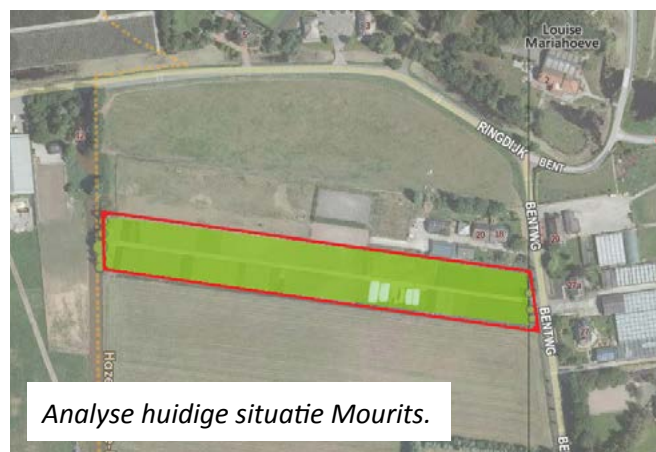
erven passen bij maat omliggende erven in het lint

toevoeging landschappelijke kwaliteit

behaalde ruimtelijke kwaliteit bij inpassing woning



Luchtfoto kavel Mourits.



Analyse huidige situatie Mourits.



Voorstel Business Case Mourits.



3.1.7 Alkemade

De kavel van dhr. Alkemade ligt aan de rand van een sierteeltcluster. Het bestaat uit grondgebonden sierteelt en een kleine kas. Alkemade wil stoppen met het bedrijf en daarom de kavel saneren. Daarbij ontstaat het recht op 1,5 contingent. Deze kan niet op de kavel zelf worden gebouwd in verband met milieuwetgeving.

Aangezien het aangrenzende land ook sierteelt is zal de uitstraling van het gebied weinig veranderen. Pas als de

aangrenzende sierteelt ook saneert zal er een duidelijke kwaliteitsverandering zijn. De verandering op deze kavel kan gezien worden vanuit de rechten die kwekers hier hebben om 3000 m² aan kassen te bouwen in plaats van de standaard 300 m². Wanneer dit bedrijf verdwijnt, en de bestemming wordt aangepast, zal er op deze kavel geen sprake zijn van zoveel kassen.

- toevoeging landschappelijke kwaliteit
- ontbrekende ruimtelijke kwaliteit

verandering landgebruik geen groot effect op omgeving

geen uitbreiding van kassen op de kavel



Luchtfoto kavel Alkemade.



Analyse huidige situatie Alkemade.



Voorstel Business Case Alkemade.

3.2 Toegangseweg

Huidig landschap

Ten noorden van Boskoop eindigt de sierteeltcontour met een harde grens. Dit is te zien aan het sierteeltlint dat volledig is volgebouwd ten zuiden van de Toegangseweg. Ten noorden van de weg hebben zich twee sierteeltbedrijven in het open veenweide landschap gevestigd. Door de bebouwing, kassen en schermen is het open zicht in het landschap verstoord.

Beleid

Het gebied ten noorden van de Toegangseweg is een beschermd weidevogelgebied.

3.2.1 Captein

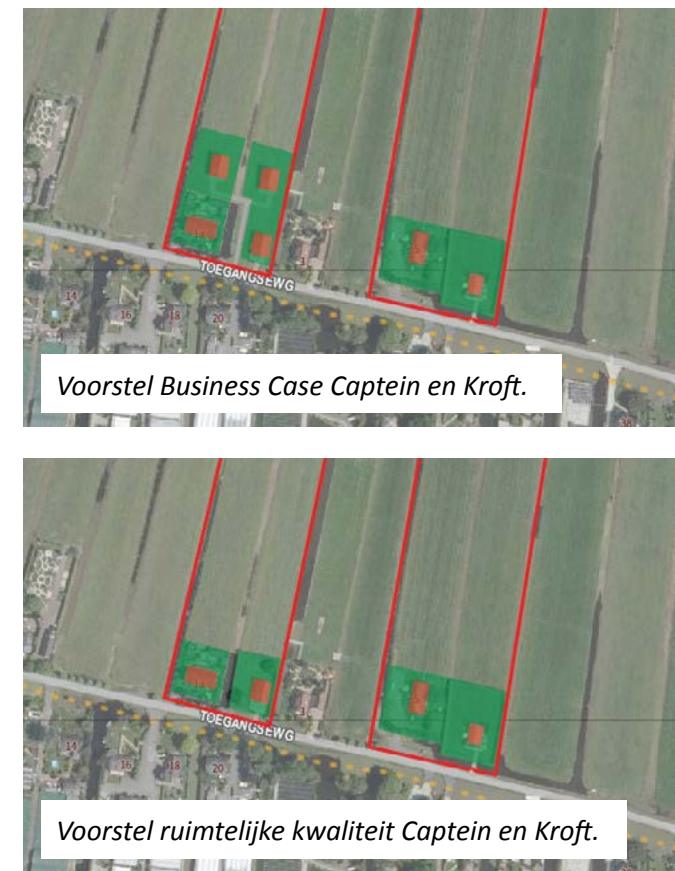
Captein is de eigenaar van het grootste bedrijf van de twee. Het is een intensief bedrijf met kassen, containerteelt en windschermen. Op dit moment kan het bedrijf aanspraak maken op 2,37 contingent bij saneren. Captein wil echter pas in de toekomst stoppen, dus de vraag is of dit over een paar jaar nog steeds geldt. Captein stelt voor om dan 3 woningen te bouwen. In dat geval moet er achter het huidige erf gebouwd worden. Omdat het een bijzonder open gebied is met ondiepe erven is het niet wenselijk vanuit ruimtelijke kwaliteit om woningen achter het bestaande erf te bouwen. Als variant is voorgesteld om 1 woning te bouwen naast de huidige woning.

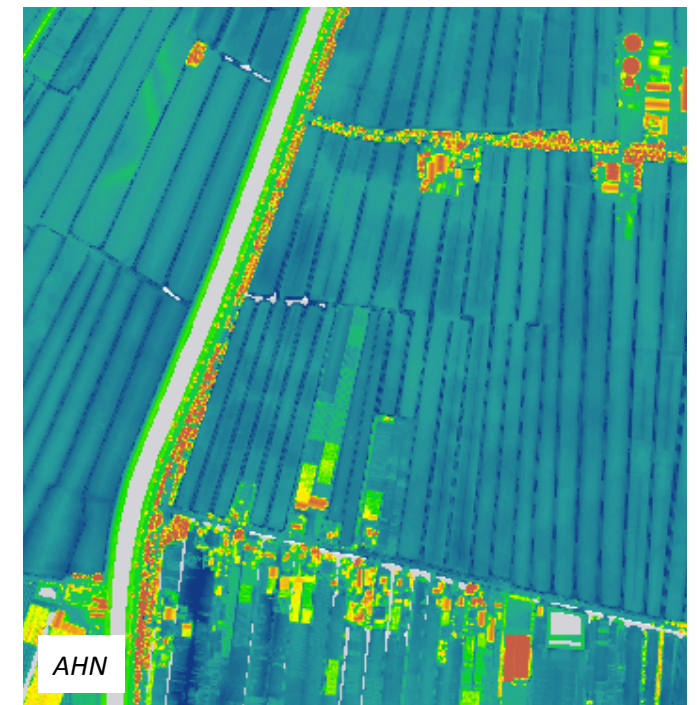
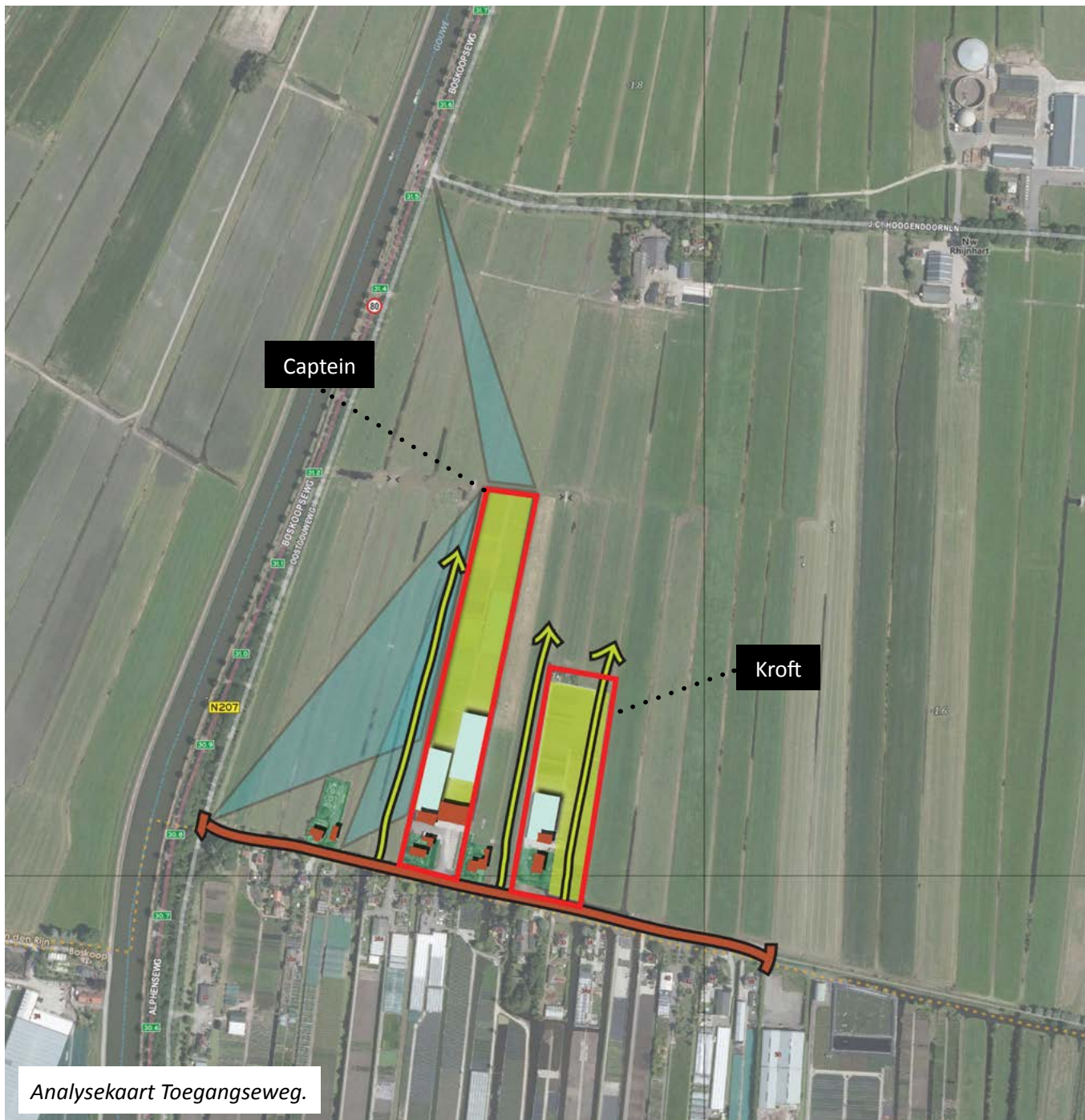
Als dit bedrijf saneert verdwijnt een grote verstoring voor de openheid van het landschap en zal de kwaliteit van het landschap sterk verbeteren.

3.2.2 Kroft

Naast Captein ligt de kavel van Kroft. Dit bedrijf bestaat uit grondgebonden sierteelt en heeft ook een kas. Bij saneren levert het 1,2 contingent op. Kroft stelt voor om een nieuwe woning naast zijn huidige erf te bouwen.

Ook in dit geval gaat de openheid van het landschap er op vooruit en is hier dus duidelijke kwaliteitswinst te behalen.





-  deelnemend sierteeltbedrijf
-  sierteelt
-  woonerf
-  geanalyseerd lint
-  lint
-  doorzicht naar achterliggende landschap
-  zicht op verstorend element voor openheid landschap
-  bebouwing
-  kas

- toevoeging landschappelijke kwaliteit
- behaalde ruimtelijke kwaliteit bij inpassing woning

grondgebruik als weiland
past bij omliggend
landgebruik

grote verandering openheid
landschap door opruimen
kassen en schermen



nieuwe erven passen
tussen andere erven in
het lint

nieuwe woningen hebben
uitzicht op achterland

nieuwe woningen hebben
contact met weg en water
van lint

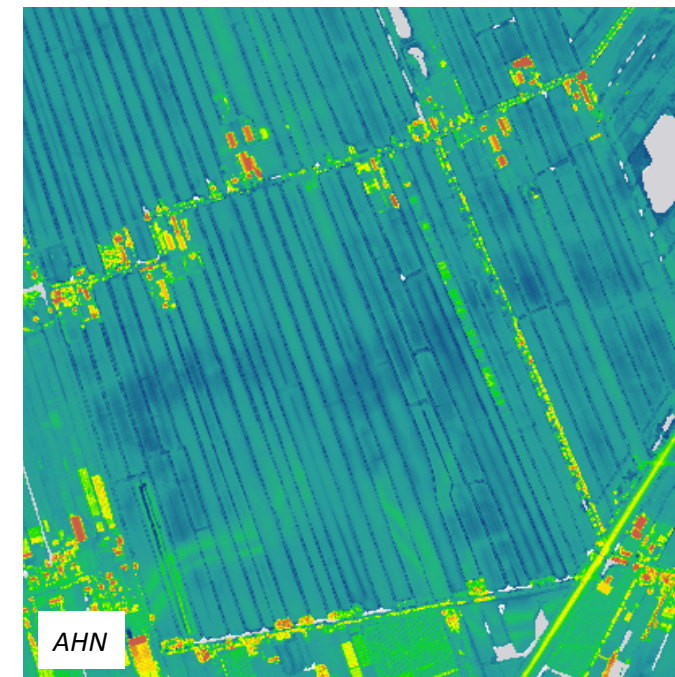
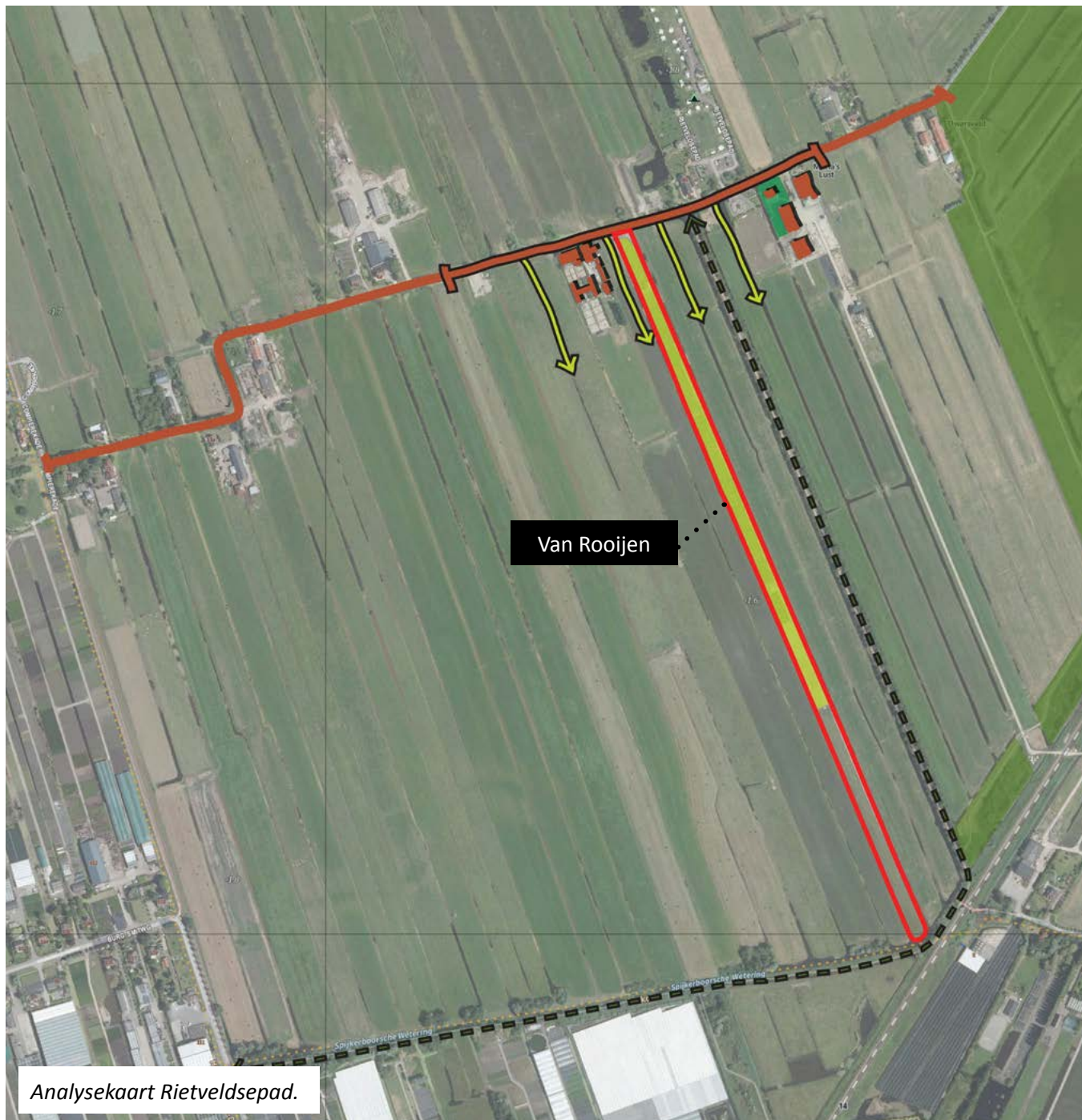
Analyse toevoeging ruimtelijke kwaliteit Captein en Kroft.



Huidige situatie Kroft.



Visualisatie voorstel Business Case Kroft.



- deelnemend sierteeltbedrijf
- sierteelt
- woonerf
- geanalyseerd lint
- lint
- doorzicht naar achterliggende landschap
- bebouwing
- EHS
- wandelroute

3.3 Rietveldsepad

Huidige situatie

Het Rietveldsepad ligt ten noorden van de sierteeltcontour van Boskoop. Er liggen verschillende grote boerderijen aan de weg met veel ruimte tussen elkaar in. Het is dus een open boerenervenlint.

Beleid

Het gebied is interessant voor recreatie vanwege het wandelpad en de aanwezigheid van verblijfsrecreatie. Dichtbij het gebied ligt EHS.

3.3.1 Van Rooijen

Dhr. van Rooijen is de eigenaar van een veld met grondgebonden sierteelt. Bij opruimen heeft hij recht op 1 contingent. Het bedrijf wenst om dit contingent in te zetten op een kavel bij een andere deel van het bedrijf, een melkveehouderij aan de Galgweg 5, in plaats van op deze kavel.

Omdat het een redelijk klein veld is, dat extensief wordt gebruikt, is de kwaliteitswinst hier subtiel. Transformatie van sierteelt naar weiland past echter in de doelstelling.

toevoeging landschappelijke kwaliteit

grasland is passend binnen
grondgebruik van omgeving



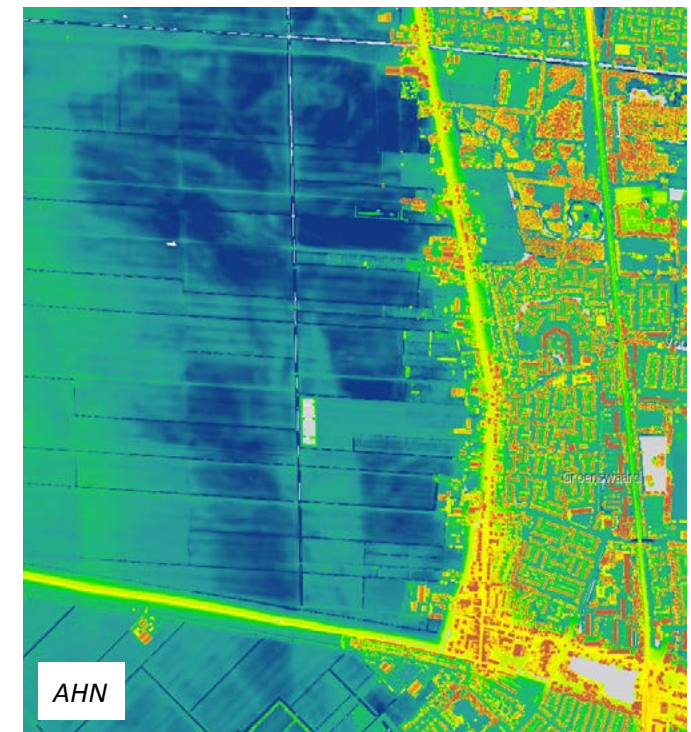
Luchtfoto kavel Van Rooijen.



Analyse huidige situatie Van Rooijen.



Voorstel Business Case Van Rooijen.



- deelnemend sierteeltbedrijf
- sierteelt
- woonerf
- geanalyseerd lint
- lint
- doorzicht naar achterliggende landschap
- bebouwing
- kas
- waterbassin
- tracé N207

3.4 Noordeinde

Huidig landschap

Dit deelgebied ligt in de stadsrand ten westen van Waddinxveen, grenzend aan een open droogmakerij.

Aan deze oostrand van de droogmakerij liggen verschillende sierteeltbedrijven waarvan de meesten slechts 200 meter diep de polder insteken. Slechts 2 bedrijven komen tot aan de eerste tocht of verder. Dit is het bedrijf van Borg en het bedrijf van Rademaker en Hak (zie ook H4). Met name dit laatste bedrijf belemmert doorzicht omdat het gebruik maakt van kunststof schermen.

De weg, Noordeinde, ligt op een dijk en biedt daardoor goed uitzicht op het lint. Het is een zeer gevarieerd lint met verdichting, clusters en zowel wonen als werkfuncties. Op verschillende plekken is sierteelt te vinden. Ook is er veel groen in het lint te vinden.

Beleid

De planning is dat de droogmakerij in de toekomst doorsneden wordt door de aanleg van de N207. Mogelijk ter hoogte van de eerste tocht. Daardoor zal

het agrarische gebied doorsneden worden en zal er beter zicht op het agrarisch landschap ontstaan.

In het noorden van het gebied wordt in de toekomst het einde van het Bentwoud ontwikkeld.

Aan de oostkant van het lint ligt een recreatiegebied met een beschermde status.

3.4.1 Borg

Aan een kleine zijweg van Noordeinde ligt het bedrijf van Borg. Dit grondgebonden sierteeltbedrijf wordt in de toekomst doorkruist door de N207. Bij saneren heeft Borg recht op 2,1 contingent. Vanwege milieuregels mag er niet op de kavel gebouwd worden. Het voorstel is gedaan om verderop aan het Noordeinde 3 woningen te bouwen. Hier zit nu een paardenwei en het hoort bij een ander sierteeltbedrijf.





Analyse toevoeging ruimtelijke kwaliteit Borg.

Het bedrijf van Borg is nu een extensief grondgebonden bedrijf, met weinig verstorend glas of kunststof schermen. De kwaliteitswinst is hier subtiel te noemen.

nieuw type landgebruik past bij omgeving

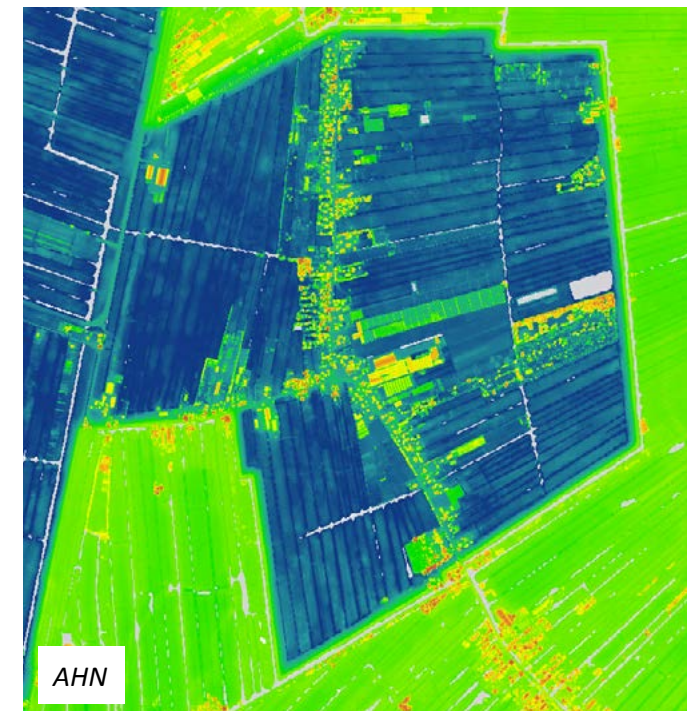
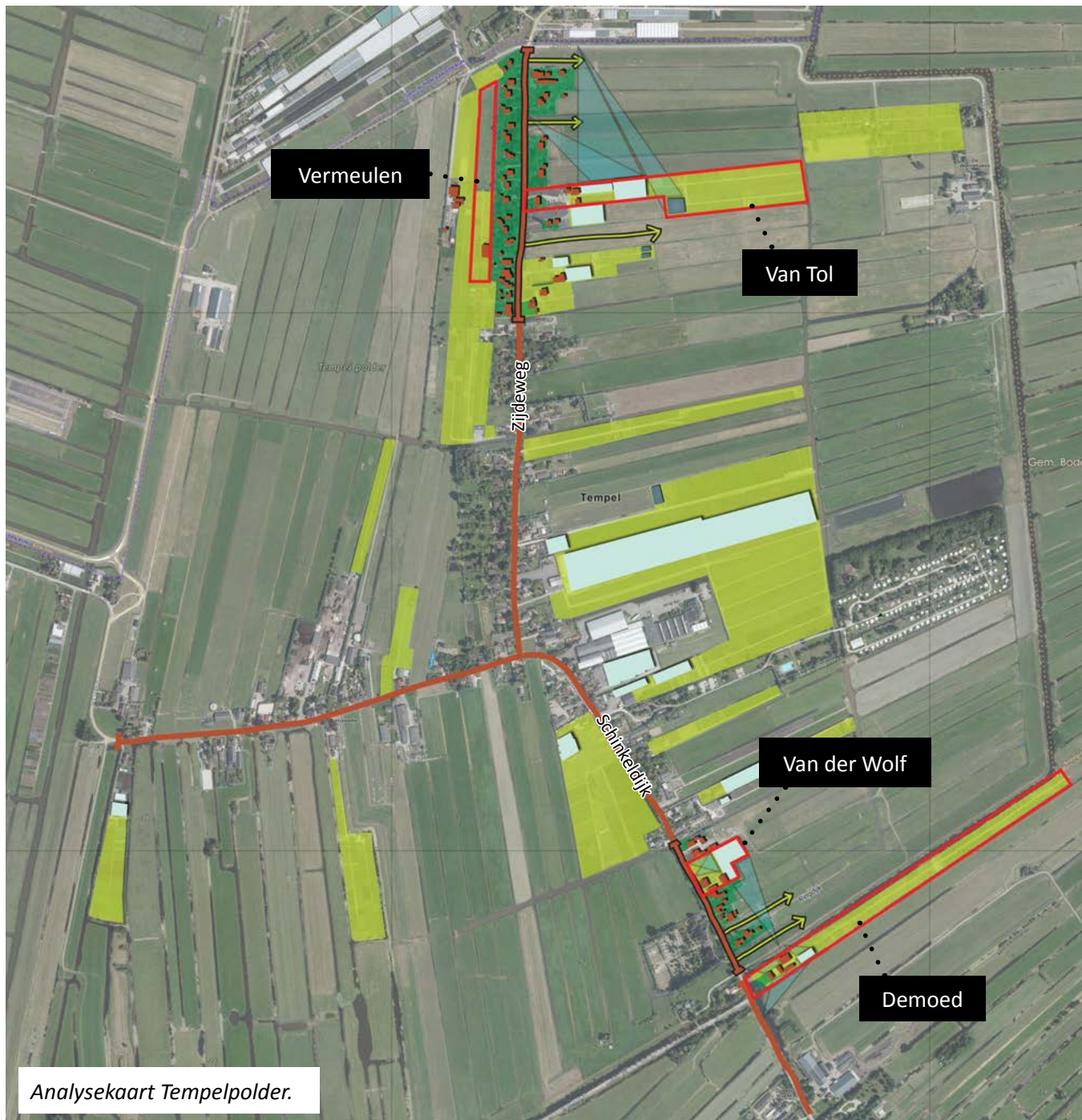
bouw van rijtjeshuizen past bij stadse karakter lint



Mogelijke bouwlocatie aan het Noordeinde.

- toevoeging landschappelijke kwaliteit
- behaalde ruimtelijke kwaliteit bij inpassing woning





- deelnemend sierteeltbedrijf
- sierteelt
- woonerf
- geanalyseerd lint
- lint
- doorzicht naar achterliggende landschap
- zicht op verstorend element voor openheid landschap
- bebouwing
- kas
- waterbassin

3.5 Tempelpolder

Huidig landschap

De Tempelpolder is een droogmakerij op veen. In het midden van de polder ligt een klein sierteeltcluster. Hierbuiten liggen nog een paar sierteeltbedrijven die geen onderdeel uitmaken van de sierteeltcontour.

Langs de Zijdeweg ligt een verdicht woonlint. Aan de westkant zijn er nog maar weinig doorzichten naar het achterland. Aan de oostkant zijn deze er meer. Langs de Schinkeldijk ligt aan de westkant ook een lint.

Rondom de polder ligt een hoge kade die de overgang naar het veenweidegebied aangeeft. Hierover is ook een recreatief wandelpad aangelegd dat weidse uitzichten geeft over de Tempelpolder.

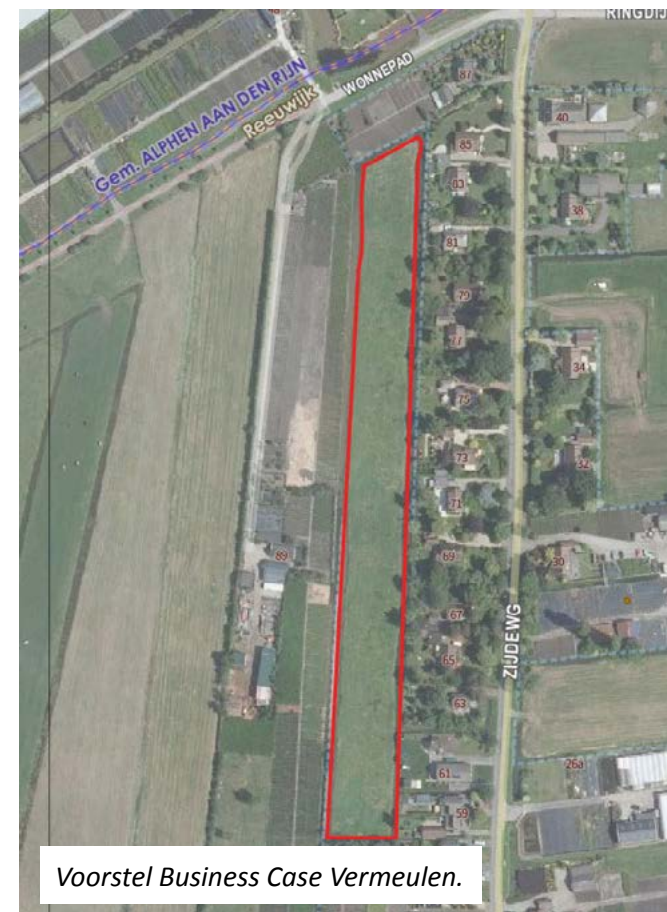
Beleid

Dit gebied is gevoelig is voor verandering van abiotische omstandigheden. Het behoort tot een knippuntgebied, wat betekent dat het beleid is om in de toekomst op zoek te gaan naar alternatief landgebruik dat niet belastend is voor de bodem. Dit vanwege het risico voor zoute kwel en bodemdaling.

3.5.1 Vermeulen

Achter het lint aan de Zijdeweg ligt de kavel van Vermeulen met grondgebonden sierteelt. Door weinig zichtpunten vanaf het lint valt de sierteelt hier nauwelijks op. Vanaf de andere kant is de kavel omsloten door sierteelt. Bij opruimen heeft Vermeulen recht op 0,7 contingent. Deze wil hij verkopen (info van dhr. Van der Smit).

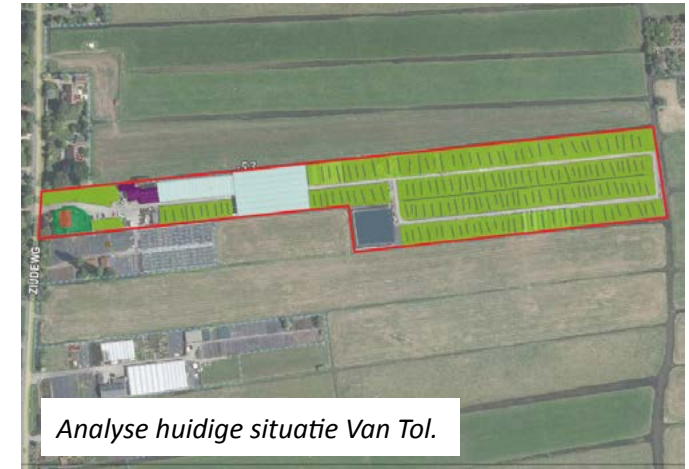
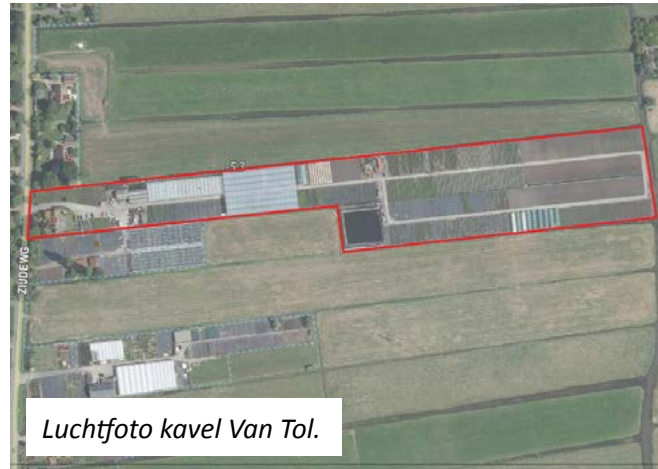
Als ook tde aangrenzende sierteelt in de toekomst verdwijnt kan dit gedeelte van de polder een open weidegebied worden. Dit draagt bij aan de kwaliteit van het landschap.



3.5.2 Van Tol

Van Tol heeft een grote kavel met kassen en containerteelt. Hij wil stoppen met het bedrijf en heeft bij saneren recht op 2,2 contingent. Zelf stelt hij voor om een woning op de plek van de schuur te bouwen. Op deze manier steekt het erf verder de polder in dan de omliggende erven. Om beter aan te sluiten bij de omliggende erven is het voorstel vanuit ruimtelijke kwaliteit om de nieuwe woning dicht bij de weg te bouwen. De overige rechten zullen dan elders gebouwd moeten worden.

Door de kassen en de schermen die het bedrijf gebruikt, is het duidelijk zichtbaar in het landschap. Vooral vanaf het wandelpad op de kade, aan de noordzijde van het bedrijf, zijn de kassen en sierteelt van het bedrijf goed te zien en wordt het uitzicht over de open polder verstoord. Transformatie naar weiland levert een grote bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.



nieuw erf past bij andere erven
aan lint

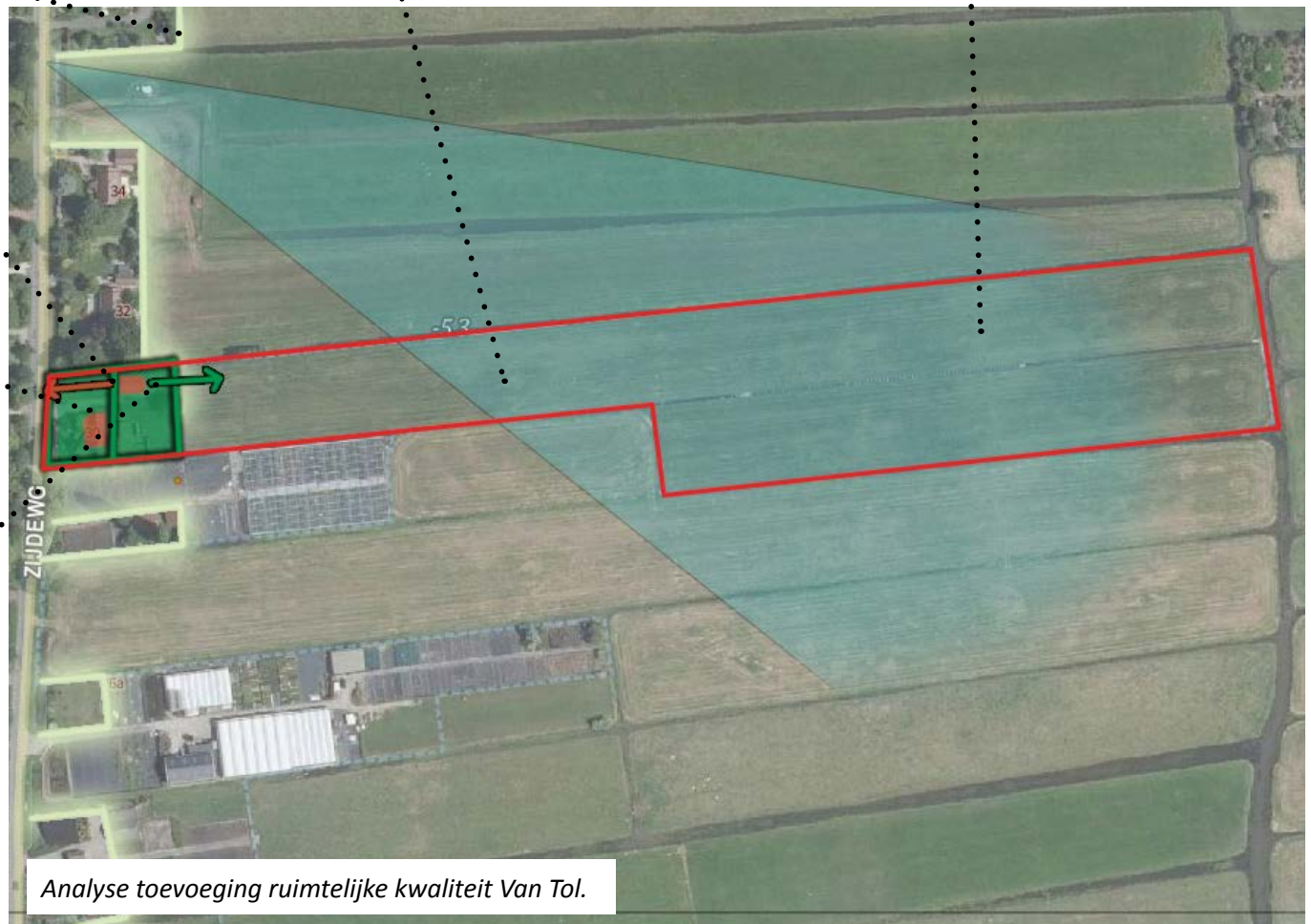
nieuwe woning heeft contact met weg

erven vormen een geheel

nieuwe woning heeft uitzicht
op achterland

uitzicht over het landschap is opener door
opruimen kassen

grondgebruik als weiland past bij
omliggend grondgebruik



Analyse toevoeging ruimtelijke kwaliteit Van Tol.

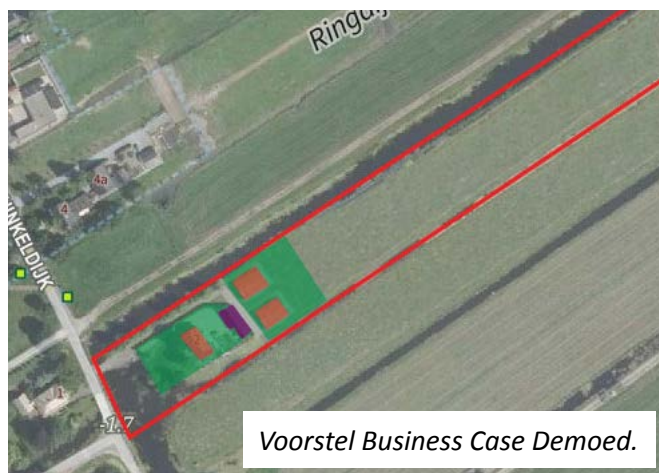
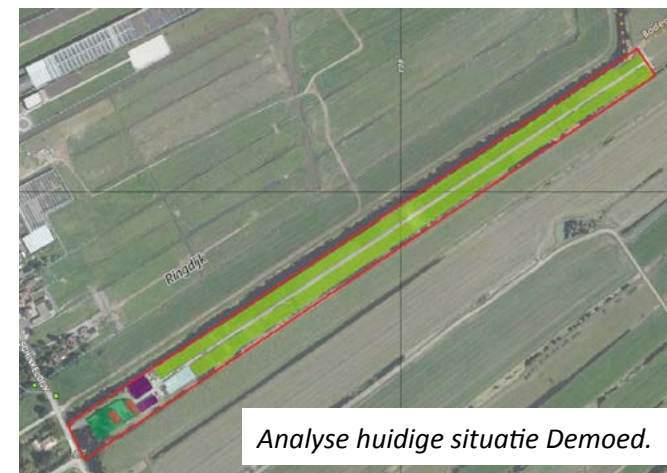
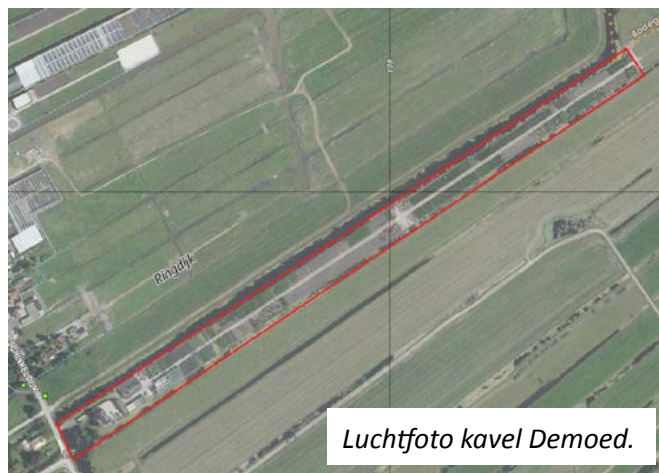
- toevoeging landschappelijke kwaliteit
- behaalde ruimtelijke kwaliteit bij inpassing woning



3.5.3 Demoed

Op de rand van het veenweidegebied en de droogmakerij ligt het bedrijf van dhr. Demoed. Het is een grondgebonden sierteeltbedrijf met een kleine kas en twee bedrijfsgebouwen. Bij opruimen heeft het bedrijf recht op 1,5 contingent. Demoed stelt voor om op de plaats van de schuren 2 woningen te bouwen. Een erf met 2 woningen achter een bestaand gebouw past niet binnen onze uitgangspunten. Ons voorstel is om hier 1 woning te bouwen.

Omdat het een diepe kavel is die hoog op het veenweidegebied ligt, is de sierteelt vanaf veel kanten te zien. Het weghalen van de kas en het grote bedrijfsgebouw zal flinke invloed hebben op de openheid van het landschap.



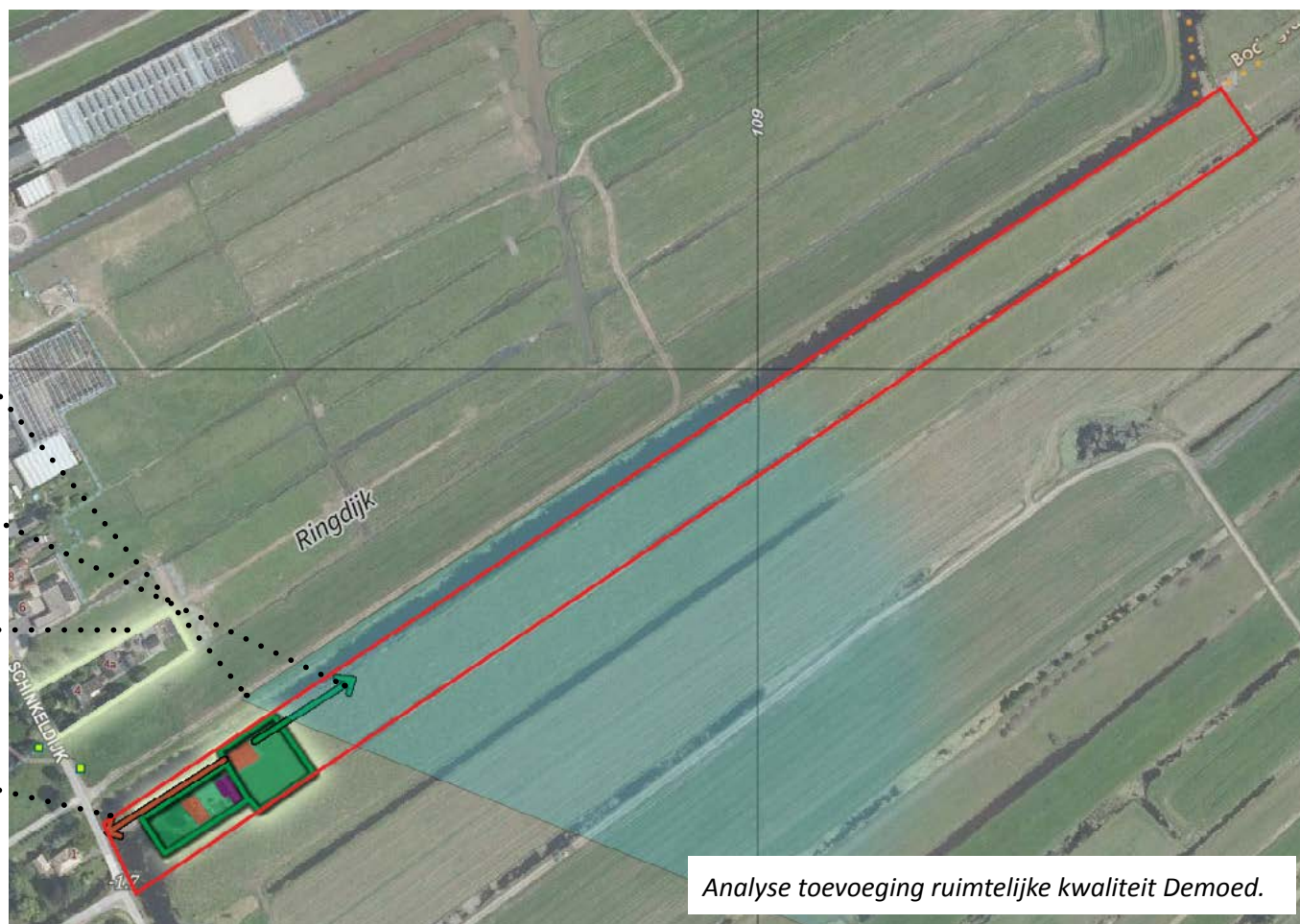
uitzicht op open landschap vanaf wandelpad verbeterd door opruimen kas

nieuwe woning heeft uitzicht op achterland

grootte van erf past bij lint

nieuwe woning heeft contact met weg

- toevoeging landschappelijke kwaliteit
- behaalde ruimtelijke kwaliteit bij inpassing woning



Analyse toevoeging ruimtelijke kwaliteit Demoed.





3.5.4 Van der Wolf

Het bedrijf van dhr. Van der Wolf is klein en intensief. Het heeft een klein veld met containerteelt en een kas. Van der Wolf wil zijn bedrijf uitbreiden met een extra veld sierteelt, maar dit past niet in gemeentelijk beleid. Een alternatief is verplaatsen. Daarbij heeft het bedrijf recht op 1,1 contingent. Om doorzicht naar het achterland te behouden is gekozen voor een smal en lang erf.

Door de grote kas van dit bedrijf wordt de openheid van het gebied verstoord. Als het wordt weggehaald kan er een nieuw doorzicht worden gemaakt naar het achterland en verbetert ook het uitzicht vanaf de kade. Er kan hier dus veel kwaliteitswinst worden behaald.



door opruimen kassen uitzicht over open
landschap

weiland past binnen grondgebruik van
omgeving

erven passen in maat van
lint

nieuwe woning heeft uitzicht
op achterland

nieuwe woning heeft contact
met weg

2 nieuwe doorzichtmogelijkheden

toevoeging landschappelijke kwaliteit

behaalde ruimtelijke kwaliteit bij inpassing woning





Huidige situatie Van der Wolf.



Visualisatie voorstel ruimtelijk kwaliteit Van der Wolf.

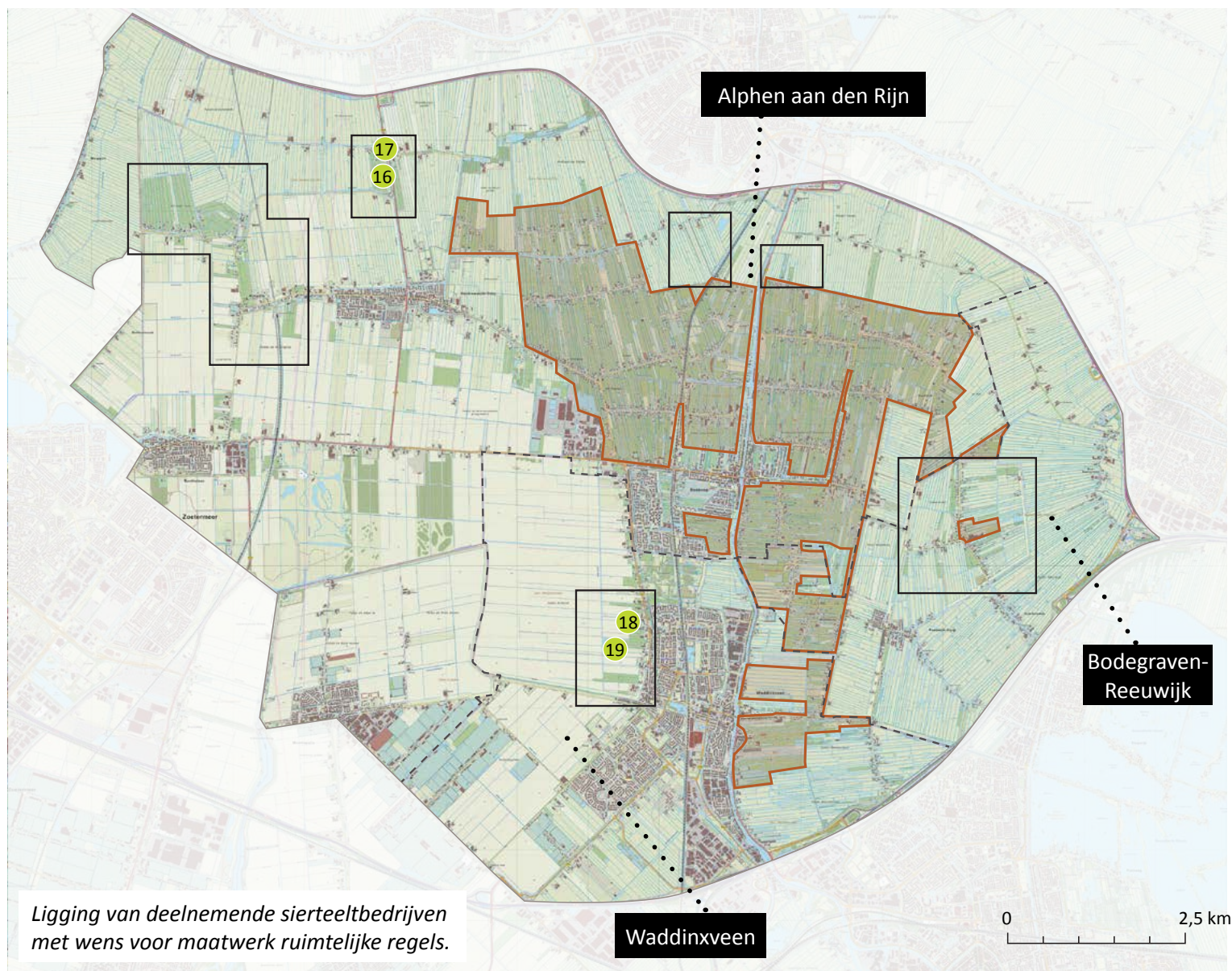
3.6 Overzicht bouwcontingenten

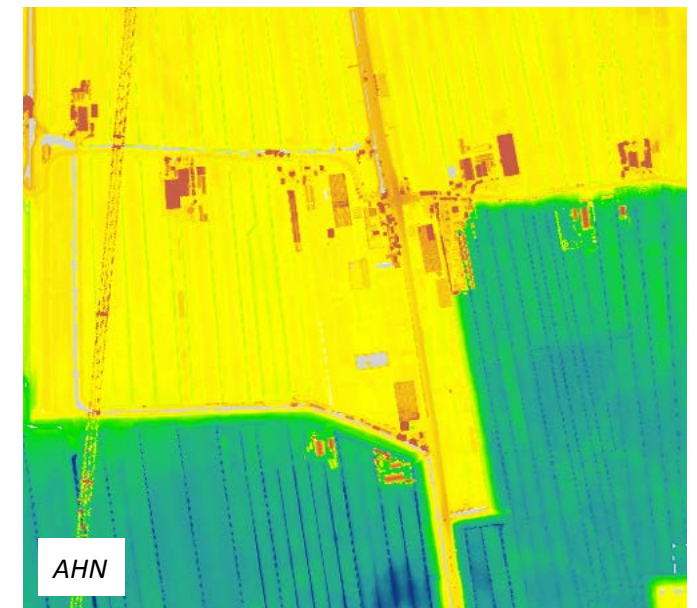
Wanneer alle meewerkende bedrijven hun kavel zullen saneren zal er een totaal van 19,5 bouwcontingenten ontstaan. In de voorstellen vanuit ruimtelijke kwaliteit zullen 13 woningen op de eigen kavels gebouwd kunnen worden zonder de kwaliteit van het landschap en de linten aan te tasten.

Er zal voor 7,5 contingent nog een plek moeten worden gevonden. Aan het Noordeinde is al door Stichting Belangenbehartiging Sierteelt Boskoop een voorstel gedaan om daar enkele woningen te realiseren op terrein van een kweker, die nu niet deel uitmaakt van de business case.

<i>Bedrijf</i>	<i>Bouw contingent</i>	<i>Ingepast</i>	<i>Rest bouw contingent</i>
1. Boeije	1,25		0,25
2. Dorsman	0,8		-0,2
3. Van der Meer	0,73		-0,27
4. Van Zanten	1,0		
5. Van Zanten-Van Leeuwen	1,5		0,5
6. Mourits	0,55		-1,45
7. Alkemade	1,5		1,5
8. Captein	2,37		1,37
9. Kroft	1,2		0,2
10. Van Rooijen	1,0		1
<i>Opgave Alphen aan den Rijn</i>	<i>11,9</i>	<i>9</i>	<i>2,9</i> 
11. Borg	2,1		2,1
<i>Opgave Waddinxveen</i>	<i>2,1</i>	<i>0</i>	<i>2,1</i> 
12. Vermeulen	0,7		0,7
13. Van Tol	2,2		1,2
14. Demoed	1,5		0,5
15. Van der Wolf	1,1		0,1
<i>Opgave Bodegraven Reeuwijk</i>	<i>5,5</i>	<i>3</i>	<i>2,5</i> 
<i>Opgave totaal</i>	<i>19,5</i>	<i>12</i>	<i>7,5</i> 

4. Bedrijven met een wens voor maatwerk





- deelnemend sierteeltbedrijf
- sierteelt
- woonerf
- geanalyseerd lint
- lint
- doorzicht naar achterliggende landschap
- zicht op verstorend element voor openheid landschap
- bebouwing
- kas
- waterbassin

4.1 De Rooie Wip

Huidig landschap

Bij de molen 'De Rooie Wip', ligt een intensief sierteeltcluster. Het cluster ligt aan de Gemeneweg, tussen de Vierheemskinderenweg in het noorden en de boezemkade van de Hazerswoudsche droogmakerij in het zuiden. De Vierheemskinderenweg is een boerenervenlint met boerderijen en ruime openingen met zicht over weiland. Het cluster wijkt hier van af.

Beleid

De molen 'De Rooie Wip' heeft een molenbiiotoop. Dit betekent dat er geen hoge bebouwing rondom de molen mag ontstaan zodat voor de molen voldoende vrije windvang geborgd blijft en er vanuit de omgeving zicht op de molen is. Het sierteeltcluster ligt gedeeltelijk binnen deze molenbiiotoop.

4.1.1 De Jong

De Jong heeft een groot modern sierteeltbedrijf met de naam Hulst Tuinplanten. Het bedrijf heeft een

aanliggende kavel opgekocht en de kassen die hierop stonden gesloopt. De vraag is of de bouwvlakken van het bedrijf nu geclusterd mogen worden in het zuiden van de kavels bij de bestaande kas. Dit zorgt voor een efficiënter bedrijf. Daarvoor in ruil is het bedrijf bereid om maar 75% van de toegestane hoeveelheid bouwvlak te realiseren. Hiervoor is maatwerk in de ruimtelijke regels vereist.

Deze transformatie draagt niet duidelijk bij aan de uitgangspunten voor deze studie. Het is wel zo dat



concentratie van kassen in dit cluster rommeligheid voorkomt. Door concentratie aan de zuidzijde kan het lint aan de Vierheemskinderenweg een extensiever karakter krijgen.



Alternatief voorstel De Jong.



Analyse toevoeging ruimtelijke kwaliteit De Jong.

minder druk van
werkverkeer op weg

clustering en mindering
van totaal aan kassen en
bouwrecht

toevoeging
landschappelijke
kwaliteit

4.1.2 Van Griethuizen

Nog een sierteeltbedrijf bij de Rooie Wip is het bedrijf van dhr. Van Griethuizen. Aan de Vierheemskinderenweg heeft het bedrijf een kavel intensief in gebruik met kas, parapludak (kas zonder zijwanden), verrijdbare tafels en containerteelt. De hoeveelheid glas is nu minder dan de 9000 m² waar Griethuizen planologisch recht op heeft. Op basis hiervan is er een voorlopig ontwikkelingsmodel geschetst in twee fases.

Van Griethuizen heeft met zijn familie nog een minder intensieve kavel voor grondgebonden sierteelt in gebruik. Mogelijk ontstaat hier de vraag vanuit Griethuizen en familie om de kavel aan de Galgweg te saneren en daarvoor in ruil een bouwrecht te krijgen voor 0,6 woning. Deze vraag is nog niet heel expliciet.

De ontwikkeling van glas op deze kavel is legitiem maar levert geen kwaliteitswinst op. Overigens levert de ontwikkeling 'fase 1' ook geen grote verstoring op aangezien het potentiële bouwvlak omgeven is door bebouwing in de omgeving. Er blijft een doorkijk vanaf de Vierheemskinderenweg in zuidelijke richting bestaan. De ontwikkeling 'fase 2' zorgt ook niet voor hinder maar verkleint wel het overzicht over het terrein vanaf de Vierheemskinderenweg. We geven de ondernemer graag in overweging dat doorzicht over het terrein, voor voorbijgangers een kwaliteit betekent.

Langs de N206 ontstaat wel kwaliteitswinst, wanneer sierteelt daar plaats zou maken voor weiland.



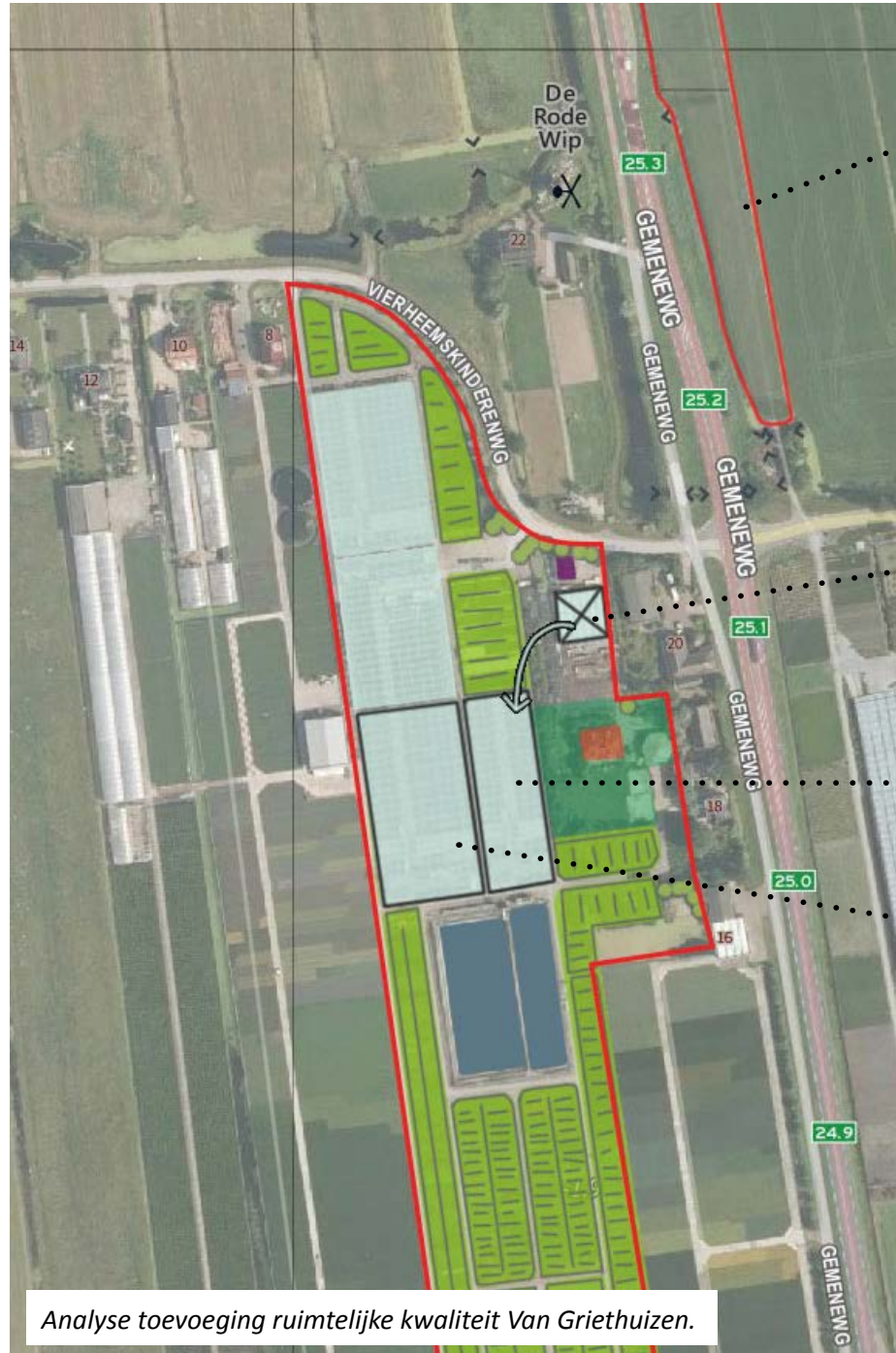
Luchtfoto kavel Van Griethuizen.



Analyse huidige situatie Van Griethuizen.



Analyse huidige situatie Van Griethuizen.



Analyse toevoeging ruimtelijke kwaliteit Van Griethuizen.

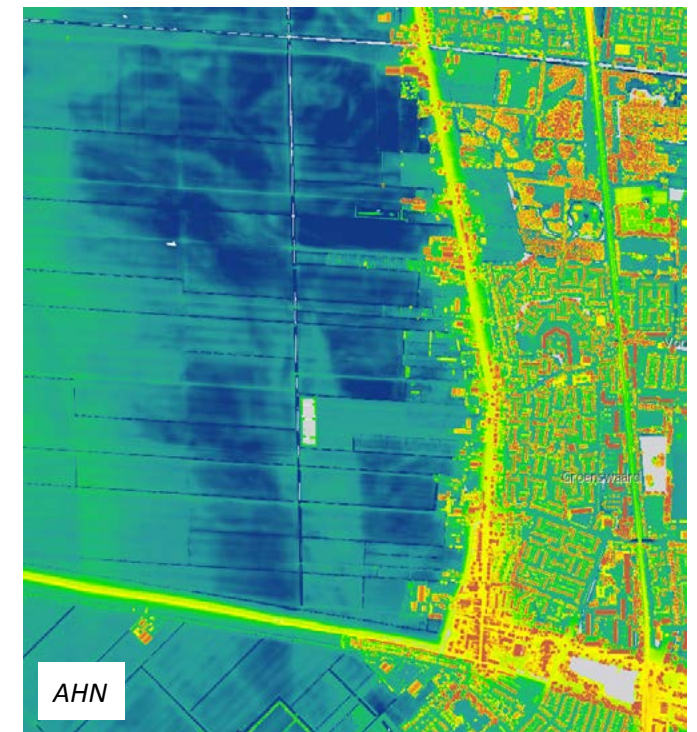
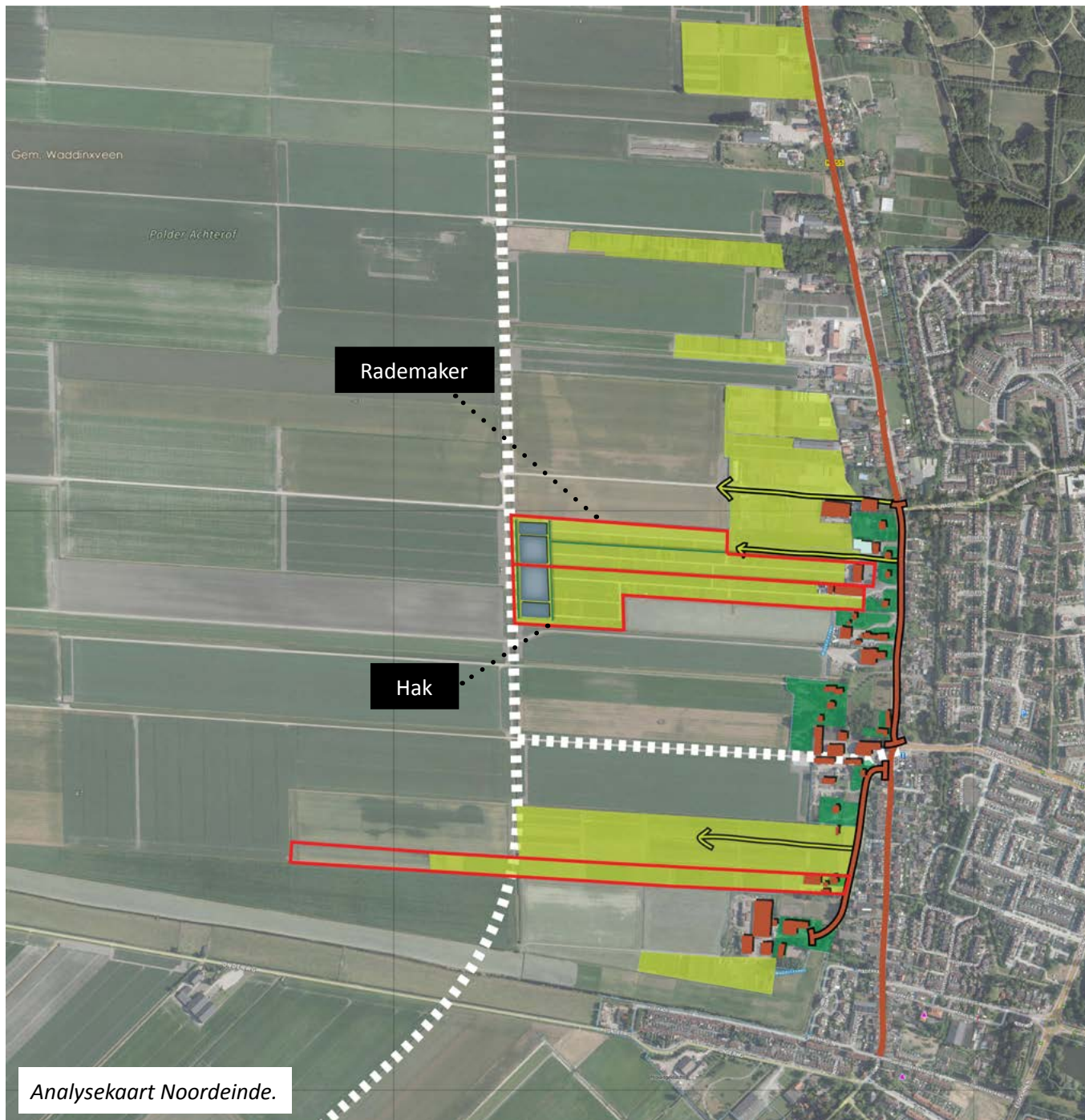
omzetten grondgebruik naar weiland zorgt voor meer eenheid in de polder

kas hier weg, clustering met andere kassen

uitbreiding kassen fase 2

uitbreiding kassen fase 1

- toevoeging landschappelijke kwaliteit
- aanpassing zonder duidelijke kwaliteitswinst



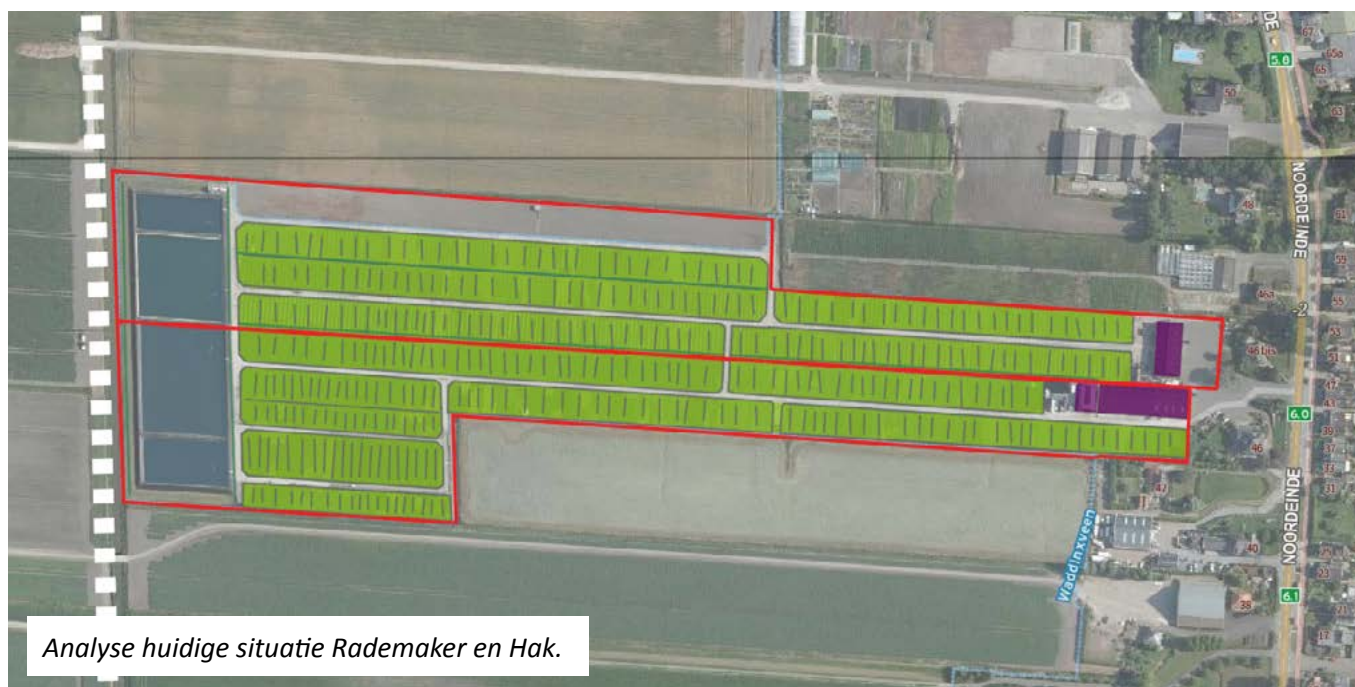
-  deelnemend sierteeltbedrijf
-  sierteelt
-  woonerf
-  geanalyseerd lint
-  lint
-  doorzicht naar achterliggende landschap
-  bebouwing
-  kas
-  waterbassin
-  tracé N207

4.2 Noordeinde

Zie voor de gebiedsbeschrijving paragraaf 3.4.

4.2.1 Rademaker en Hak

Aan het Noordeinde liggen ook de bedrijven van de gebroeders Rademaker en van Hak. In de toekomst wordt verwacht dat Hak het bedrijf van Rademaker overneemt. De bedrijven zullen in de toekomst grenzen aan de nieuwe N207. Aan de andere kant ligt, aan het Noordeinde, een divers lint waarbij de weg hoger ligt. Hierdoor is er vanaf de weg, tussen de woningen door, uitzicht over de gebouwen heen op de droogmakerij. Er is gevraagd om een verplaatsing van een bouwvlak en uitbreiding van het bouwvlak met 2500 m². Zo kan het bedrijf uitbreiden met een koelcel. Wanneer dit niet mogelijk is dan willen de bedrijven verplaatsen. Bij saneren heeft Rademaker recht op 2,21 contingent en Hak op 2,47 contingent.





Voorstel Business Case Rademaker en Hak.

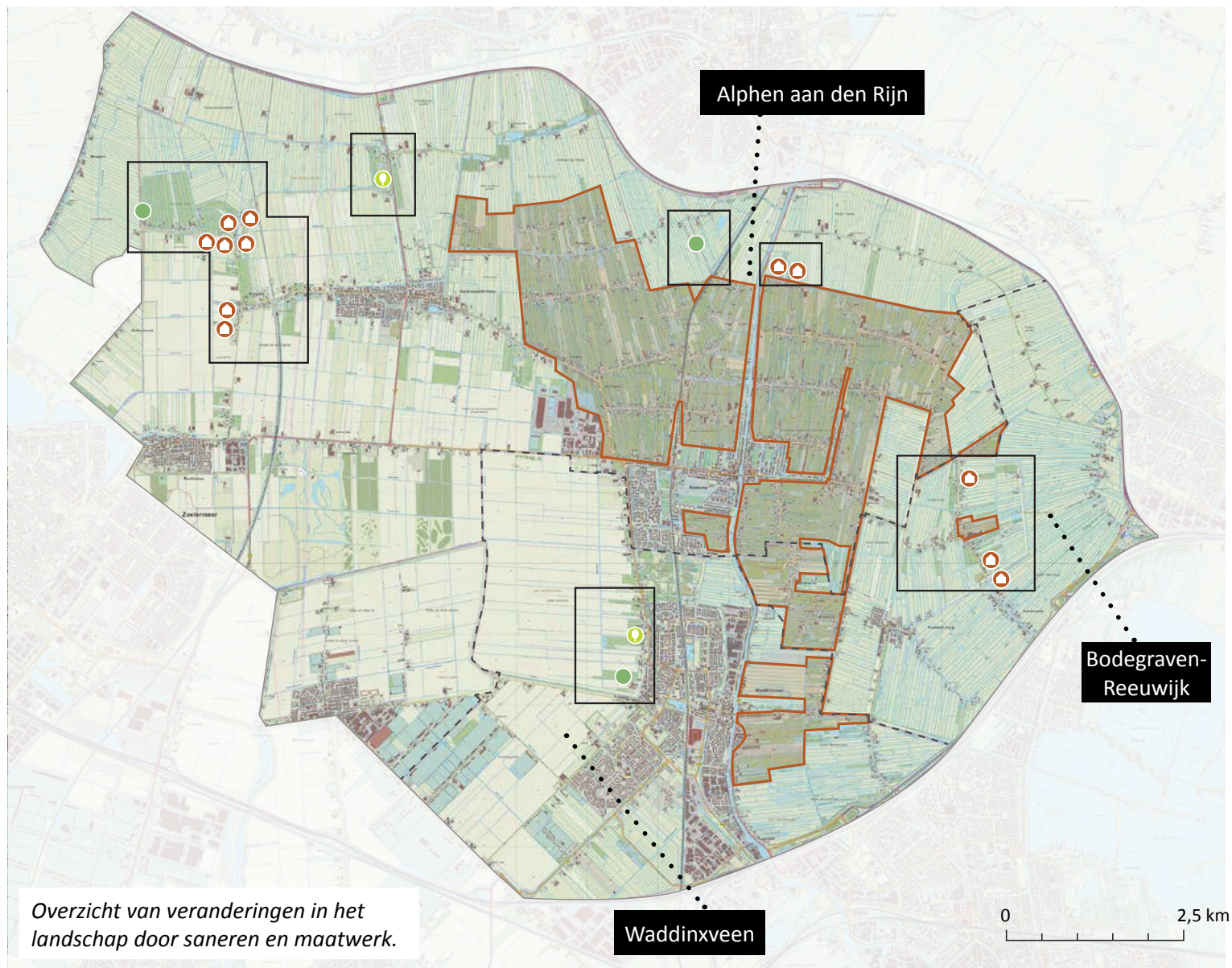
geen toevoeging ruimtelijke kwaliteit,
mogelijk compensatie elders



zicht op groot bedrijfsgebouw vanaf
nieuw tracé N207

aanpassing zonder duidelijke kwaliteitswinst

5. Samenvatting



5.1 Veranderingen in ruimtelijke kwaliteit

Er zijn 15 sierteeltbedrijven buiten de sierteeltcontour die saneren. In de meeste gevallen zorgt verdwijnen van het sierteeltbedrijf voor het verkrijgen van een open landschap. Een andere kwaliteitswinst is verkrijgen van eenheid in het landschap.

Transformatie gaat er vanuit dat de vrijgekomen grond in gebruik zal worden genomen door een akkerbouwer of veehouder. Er wordt gestreefd naar passend grondgebruik, waarbij het de voorkeur heeft om het landgebruik op de gesaneerde percelen te laten overeenkomen met het landgebruik op de aangrenzende kavels.

5.2 Kwaliteitswinst op korte en lange termijn

De sierteeltbedrijven aan de Toegangseweg zijn voorbeelden van bedrijven die bij saneren een directe kwaliteitswinst zullen opleveren. Deze bedrijven zijn duidelijk zichtbaar vanuit de omgeving en verstoren de openheid van het landschap zeer. Bij opruimen van een of twee van deze bedrijven zal het vrije zicht direct verbeteren.

Een aantal deelnemende bedrijven kenmerken zich door grondgebonden sierteelt zonder gebruik van kassen of schermen. Deze geven op dit moment weinig verstoring in de openheid van het landschap. Toch is hier wel kwaliteitswinst op korte termijn te halen. De sierteelt op deze plekken verstoort de eenheid in het landschap door een afwijkend landgebruik. Een andere potentiële kwaliteitswinst bij deze bedrijven is het voorkomen van intensivering van de bedrijven. Door nu te saneren wordt de bouw van kassen en schermen in de toekomst niet meer mogelijk gemaakt.

Er zijn ook een aantal bedrijven die door hun ingesloten ligging weinig opvallen. Dit is met name het geval bij Van Zanten-Van Leeuwen, maar ook bij Van Zanten en Vermeulen. Deze bedrijven worden (gedeeltelijk) ingesloten door andere sierteeltbedrijven. Ruimtelijke kwaliteitswinst van de huidige investering zal pas merkbaar worden op lange termijn, wanneer de sierteelt in de omgeving ook verdwijnt. In deze gevallen is het dus van belang om het saneren van sierteelt buiten de contour consequent door te zetten.

In de Noordpolder zal het leiden tot een periode waarin de rommeligheid toeneemt. Immers, nu is het landgebruik eenduidig. Het proces van kavelgewijze transformatie, gedurende een lange periode, betekent dat tijdens de transformatie de variatie in landgebruik toeneemt. Geleidelijk zal er naar een eenduidig landgebruik toe worden gewerkt en de kwaliteitswinst zal pas op lange termijn zichtbaar zijn.

5.3 Nieuwe woningen in het buitengebied

Op 11 kavels kunnen ter compensatie van de sanering woning(en) worden gebouwd. De locatie voor deze woningen is zo gekozen dat deze past binnen het lint. Op een aantal locaties is er minder ruimte voor woningen ter plekke dan waar het bedrijf recht op heeft. Hierdoor is er voor 12 woningen ruimte en is er voor 7,5 woningen nog geen plek bepaald. Er is voor die 7,5 woningen gesproken over een locatie aan het Noordeinde. Een alternatief hiervoor is om een aantal linten te verlengen. Dit heeft op de Westzijde en aan de Toegangseweg de voorkeur boven het vergaand verdichten van de linten.

In alle gevolgen is verder onderzoek nodig om de exacte maatvoering te bepalen. Dit advies is geen beeldkwaliteitsplan. De visualisaties die in deze studie zijn geschetst, zijn in de meeste gevallen niet exact op



maat getekend.

5.4 Maatwerk ruimtelijke regels

Er zijn 4 siertelers die maatwerk van ruimtelijke regels hebben aangevraagd. In het geval van dhr. Van der Wolf is maatwerk in regelgeving door de gemeente Bodegraven geweigerd. Hier is voorgesteld om te saneren en te verplaatsen. Voor de andere gevallen is vanuit de Business Case en in overleg met de gemeenten, een voorstel gekomen voor maatwerk in de ruimtelijke regels. De extra verstoring die hier in het landschap optreedt is beperkt.



provincie **HOLLAND**
ZUID

Alphen aan den Rijn

