

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

RUIMTELIJKE VISIE
VOORWEG, NOORDEN

INITIATIEFASE

In opdracht van:

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedenbouw bv.

Niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedenbouw bv.



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

**RUIMTELIJKE VISIE
VOORWEG, NOORDEN**

INITIATIEFASE

20 oktober 2009



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
Leeswijzer	7
2. BELEIDSKADER	9
Natura 2000	9
Streekplan Zuid-Holland Oost	9
Ruimte voor Ruimte	10
Bestemmingsplan Noorden en Woerdense Verlaat	15
3. ONTSTAANSGESCHIEDENIS	19
Landschapsstructuur Nieuwkoop e.o.	19
Noorden	19
Ruimtelijke karakteristieken Voorweg	20
4. PROBLEEMANALYSE	23
Huidige problematiek	23
Ruimte voor Ruimte	25
Conclusie	25
5. RUIMTELIJKE VISIE	26
Voorweg 23A, Leliveld	34
Voorweg 34, Lieverse	36
Voorweg 35, Brood- en banketbakkerij Tersteeg	38
Voorweg 37, Transportbedrijf Verhaar BV	40
Voorweg 40A, Bloemenhuis Pietersen	42
Voorweg 47, Vink en Veenman BV	44
Voorweg 64A, Pietersen Anthuriums Beheer BV	46
Voorweg 74, Wansinck	48
Voorweg 97B, Pieterse	50
Voorweg 113, Kwekerij White Heart Lane	52
6. TOT SLOT	54
Vereveningsstrategie	54
Vervolgfase	55
BRONVERMELDING	57
COLOFON	



Mijdrecht

Noordse Buurt

Noordse Dorp

Noorden

Voorweg

Nieuwkoopse Plassen

Woerdense Verlaat

1. INLEIDING

De kern Noorden, en specifiek de omgeving van de Voorweg is een karakteristiek onderdeel van het Zuid-Hollands landschap; weids en open polderland in combinatie met riet omrande plassen en karakteristieke lintbebouwingen. Een uniek gebied dat deel uitmaakt van het Groene Hart: een van oorsprong agrarisch gebied waar de openheid in sterk contrast staat met het omringend stedelijke gebied van de Randstad. De omgeving van Noorden is aantrekkelijk, niet alleen vanwege de rust en landelijkheid, maar ook vanwege de diversiteit binnen het gebied. De verschillende kleine kernen en karakteristieke bebouwingslinten bieden een aangenaam woonmilieu waar het echte 'dorpsgevoel' nog volop aanwezig is.

Naast deze kwaliteiten kent het gebied ook een specifieke gebiedseigen problematiek. Vanwege de ligging nabij hoogstedelijk gebied is de economische druk groot. Hierdoor zijn op tal van plaatsen, veelal in de aaneengesloten lintbebouwingen, bedrijfslocaties ontstaan. Langs de Voorweg in Noorden doet deze situatie zich concreet voor in de zone tussen nummer 23A en nummer 113, waar verschillende grotere en kleinere bedrijfslocaties en glastuinbouwbedrijven te vinden zijn. Deze, vaak historisch gegroeide situaties, vormen steeds meer een probleem.

Het doel van de herinrichting van het gebied is het leefklimaat langs de Voorweg te versterken door uitplaatsing van bedrijven en sanering van glastuinbouwbedrijven. Hierdoor kan een verbetering van het leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit worden gerealiseerd. Dit alles binnen een financieel haalbaar en maatschappelijk aanvaardbaar plan.

Om dit doel te bereiken is de gemeente Nieuwkoop al enige tijd in gesprek met de eigenaren van de betrokken bedrijven. Tijdens dit proces is duidelijk geworden dat niet iedere locatie dezelfde opbrengstpotentie heeft en dat de ruimtelijke problemen van plek tot plek verschillen. Toch heeft de gemeente de ambitie het gebied als geheel te versterken, waardoor de behoefte is ontstaan aan een alles omvattende ruimtelijke visie. Deze visie moet waarborgen dat zowel de makkelijk als de moeilijker te ontwikkelen locaties worden meegenomen in een

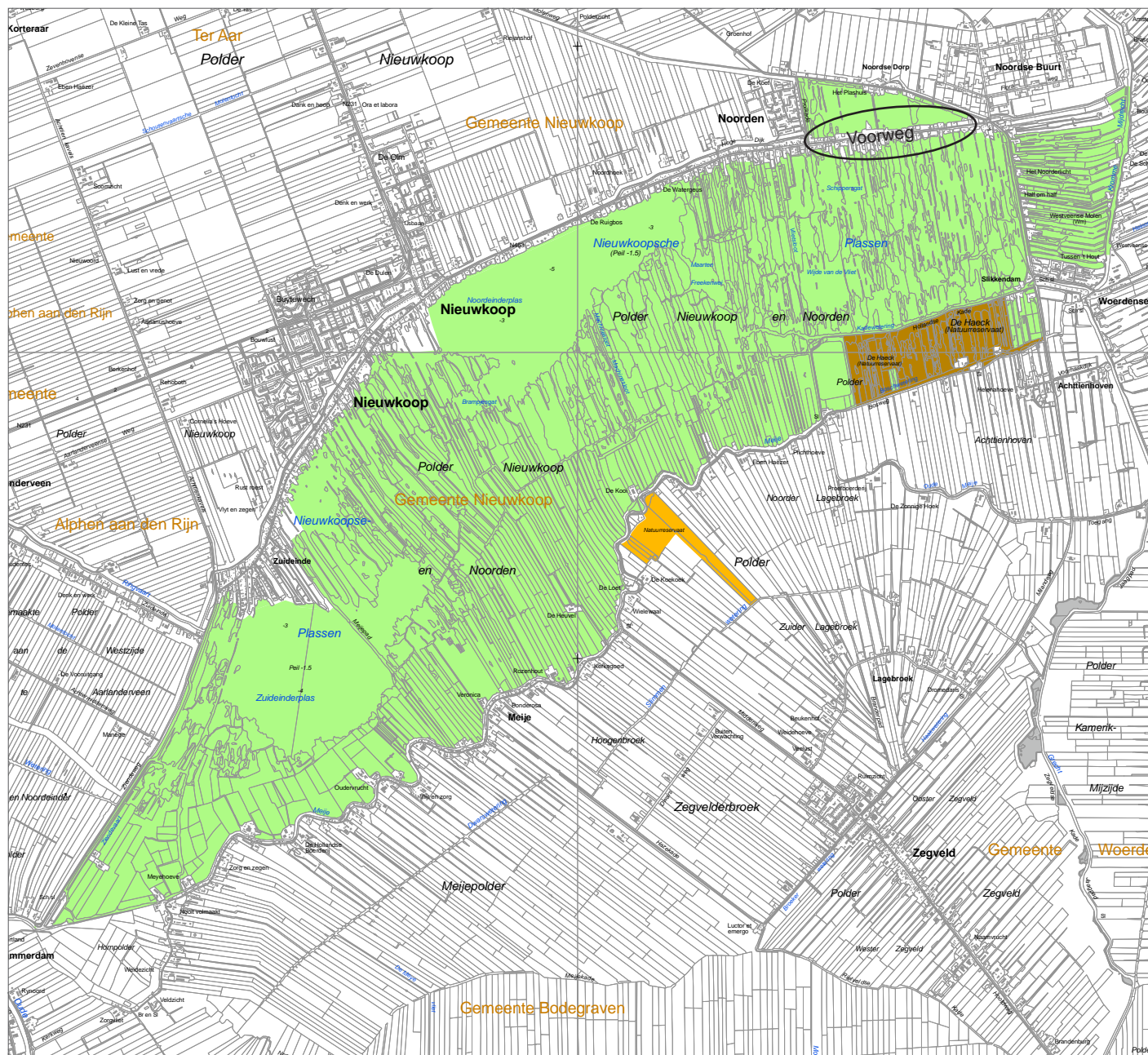
integrale kwaliteitsverbetering van het gebied. Bovendien is vastgesteld dat er bij de gebruikers van het gebied en bij andere betrokkenen tal van goede ideeën leven over de toekomst van het gebied. De opgave is dan ook om al deze ideeën een plek te geven in een ontwikkelingsstrategie die de beoogde kwaliteitsverbetering realiseert.

De ruimtelijke visie is een eerste stap in de ontwikkeling van deze strategie. De verkenning moet duidelijk en inzichtelijk maken wat de concrete ontwikkelingspotenties zijn van de bedrijfslocaties en hoe deze potenties een kwaliteitsverbetering van het gebied kunnen realiseren.

Het in deze visie geschetste maximumscenario biedt voldoende mogelijkheid om met verevening van de opbrengsten te komen tot een integrale herinrichting van de Voorwegzone en sanering van alle bedrijven. Dit maximumscenario lijkt planologisch haalbaar te zijn bij zowel provincie Zuid-Holland als gemeente Nieuwkoop. In de gehele planontwikkeling staat de intensieve samenwerking en communicatie tussen ondernemers, gemeente en provincie centraal. Het resultaat hiervan is een gedragen visie welke een solide basis biedt voor een verdere uitwerking. Zowel de mogelijke herinrichting van de kavels als het ruimtelijke beeld, de financiële haalbaarheid en draagvlak, geven voldoende houvast om de visie verder te specificeren. In deze vervolgfase wordt de visie definitief gemaakt, evenals de exploitatieberekening.

Leeswijzer

In deze rapportage wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan op het beleid omtrent het plangebied en het Groene Hart waarin het plangebied is gelegen. In het derde hoofdstuk volgt een landschappelijke en stedenbouwkundige analyse van het gebied. In hoofdstuk 4 volgt de probleemanalyse. Vervolgens zal de integrale ruimtelijke visie aan bod komen in hoofdstuk 5. Afgesloten wordt met aanbevelingen voor het vervolgtraject in hoofdstuk 6. Bronnen die gebruikt zijn in deze rapportage zijn genummerd en toegelicht in de bronvermelding aan het eind van dit rapport.



VR + HR (1.937 ha)

HR + NB (23 ha)

VR + HR + NB (67 ha)

Totale oppervlakte = 2.028 ha

Ander Natura 2000-gebied (indicatief)

VR = Vogelrichtlijngebied

HR = Habitatrichtlijngebied

NB = Beschermd natuurmonument

2. BELEIDSKADER

Natura 2000

“Het ecologisch netwerk Natura 2000 is vastgesteld vanuit de Europese Unie en heeft als doel de betrokken natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te behouden of indien noodzakelijk, te herstellen. Biologische diversiteit is daarbij een belangrijk speerpunt”¹

Het gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck waarin de Voorweg is gelegen, behoort tot het Natura 2000-landschap 'Meren en Moerassen'. Dit Natura 2000-gebied heeft een oppervlakte van 2.028 ha. Daarvan is 2.004 ha aangewezen als EU-Vogelrichtlijngebied en 1.960 ha is aangewezen als EU-Habitatrichtlijngebied. De begrenzing van het Habitatrichtlijngebied is bepaald aan de hand van de ligging van de natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Daarnaast omvat het gebied natuurwaarden die onderdeel uitmaken van de ecosystemen waartoe de betreffende soorten behoren. Ook is nieuwe natuur aangewezen als dit noodzakelijk wordt gezien om bedreigde en schaarse habitattypen en leefgebieden van soorten te herstellen.

Bebouwing en bedrijfslocaties in het gebied zijn expliciet uitgesloten in het ontwerp-aanwijzingsbesluit dat is ingesteld door het Ministerie van LNV. De kaart is hiernaast weergegeven. Het betreft percelen waar volgens de topografische kaart of op grond van luchtfoto's bebouwing aanwezig is en die verder bestaan uit tuinen of erven die behoren bij het betreffende bebouwde perceel. Het uitsluiten van deze gebieden heeft te maken met een algemene exclaveringsformule die voor Natura 2000-gebieden geldt. Daarin is aangegeven dat bestaande bebouwing, tuinen, erven, verhardingen en hoofdspoorwegen geen deel uitmaken van het beschermde gebied. Dankzij de exclaveringsformule is het lint van de Voorweg uitgesloten van Natura 2000-gebied.

Dit neemt niet weg dat ook ontwikkelingen direct grenzend aan het Natura 2000-gebied geen significant negatief effect mogen hebben op de natuurwaarden en -doelen. Uitgaande van de beoogde sanering en kwaliteitsimpuls is aannemelijk dat het effect alleen positief is.

In het kader van het opstellen van het beheersplan wordt al het bestaand gebruik, en ook de geplande ontwikkelingen, in en rondom het Natura 2000-gebied aan een voortoets onderworpen. De gemeente Nieuwkoop heeft de herinrichting van de Voorweg aangemeld om in deze voortoets deel te nemen. Uit deze voortoets blijkt voorlopig dat er geen knelpunten zijn die onderhavige ruimtelijke visie kunnen tegenwerken.

Streekplan Zuid-Holland Oost

Het provinciale beleid zoals beschreven in het streekplan Zuid-Holland Oost², is erop gericht de hoofdfuncties van het groenblauwe raamwerk Groene Hart te handhaven en te versterken. Te denken valt aan de agrarische functie, de natuur- en de landschapsfunctie (inclusief de cultuurhistorische waarden) en de recreatieve functie. Nieuwe ontwikkelingen in het groenblauwe raamwerk die geen verband houden met een van de hoofdfuncties zijn niet toegestaan. Om hier zorg voor te dragen wordt het groenblauwe raamwerk beschermd door bebouwingscontouren. In het streekplan geven de bebouwingscontouren de grenzen van de verstedelijking aan. Buiten deze rode contouren is ter bescherming van huidige kwaliteiten van het Groene Hart geen verstedelijking toegestaan (zie pagina 11 voor de locatie van de contouren).

In het streekplan Zuid-Holland Oost zijn de (inter) nationale en provinciale natuurgebieden van een groene contour voorzien. Het plangebied aan de Voorweg is gelegen binnen een groene contour. Binnen deze contour wordt extra nadruk gelegd op de gewenste versterking en bescherming van de aanwezige natuurwaarden. Binnen die contouren geldt het 'nee-tenzij' principe.

Ontwikkelingen die de natuurwaarden en kenmerken van de gebieden bedreigen zijn binnen of in de nabijheid van de door groene contouren begrensde natuurgebieden niet toegestaan, tenzij er geen alternatieven beschikbaar zijn en er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang. Het beleid is erop gericht de waarden en het karakter van alle in het gebied voorkomende landschappen verder te ontwikkelen. Deze doelstelling kan mede worden bereikt met de Ruimte voor Ruimteregeling (zie paragraaf Ruimte voor Ruimte). Hierin is opgenomen dat de bouw van nieuwe burgerwoningen buiten de rode contour mogelijk is, mits dit gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering. Naast het saneren van ongewenste rode functies (bedrijvigheid) in het groenblauwe raamwerk wordt de ontwikkeling van nieuwe groene en blauwe functies beoogd.

Ruimte voor Ruimte

Omdat de locatie Voorweg gesitueerd is in het Groene Hart en binnen een groene contour ligt, valt het onder de regeling Ruimte voor Ruimte. Een gecoördineerde aanpak van Ruimte voor Ruimte is wenselijk in dit soort waardevolle gebieden die een grote samenhang vertonen en waar veel voormalige (agrarische) bedrijven of verspreide glastuinbouwbedrijven aanwezig zijn.

Het hoofddoel van de regeling Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland is *“het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied in de provincie door de sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen die niet in het landschap passen en de landschappelijke waarden teniet doen”*.³

De essentie van de regeling is dat ter compensatie van de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen of niet-agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied, één of meer compensatiewoningen gebouwd worden. Per 1.000 m² gesloopte bebouwing mag een woning worden opgericht met een maximum van drie. Voor de sloop van kassen buiten de duurzame concentratiegebieden geldt een norm van één woning per 5.000 m² te slopen kassen, eveneens met een maximum van drie woningen. De bestaande bedrijfsbebouwing kan worden gehandhaafd, zodat in totaal hooguit vier woningen ontstaan.

De compensatiewoningen kunnen zowel ter plekke als ergens anders gebouwd worden. Bij voorkeur geschiedt de locatiekeuze in onderstaande volgorde:

- compensatie elders, geconcentreerd *binnen de bebouwingscontour* of de begrenzing van het stedelijk gebied;
- compensatie elders, geconcentreerd *buiten de bebouwingscontour* of de begrenzing van het stedelijk gebied;
- compensatie *ter plekke*.

Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

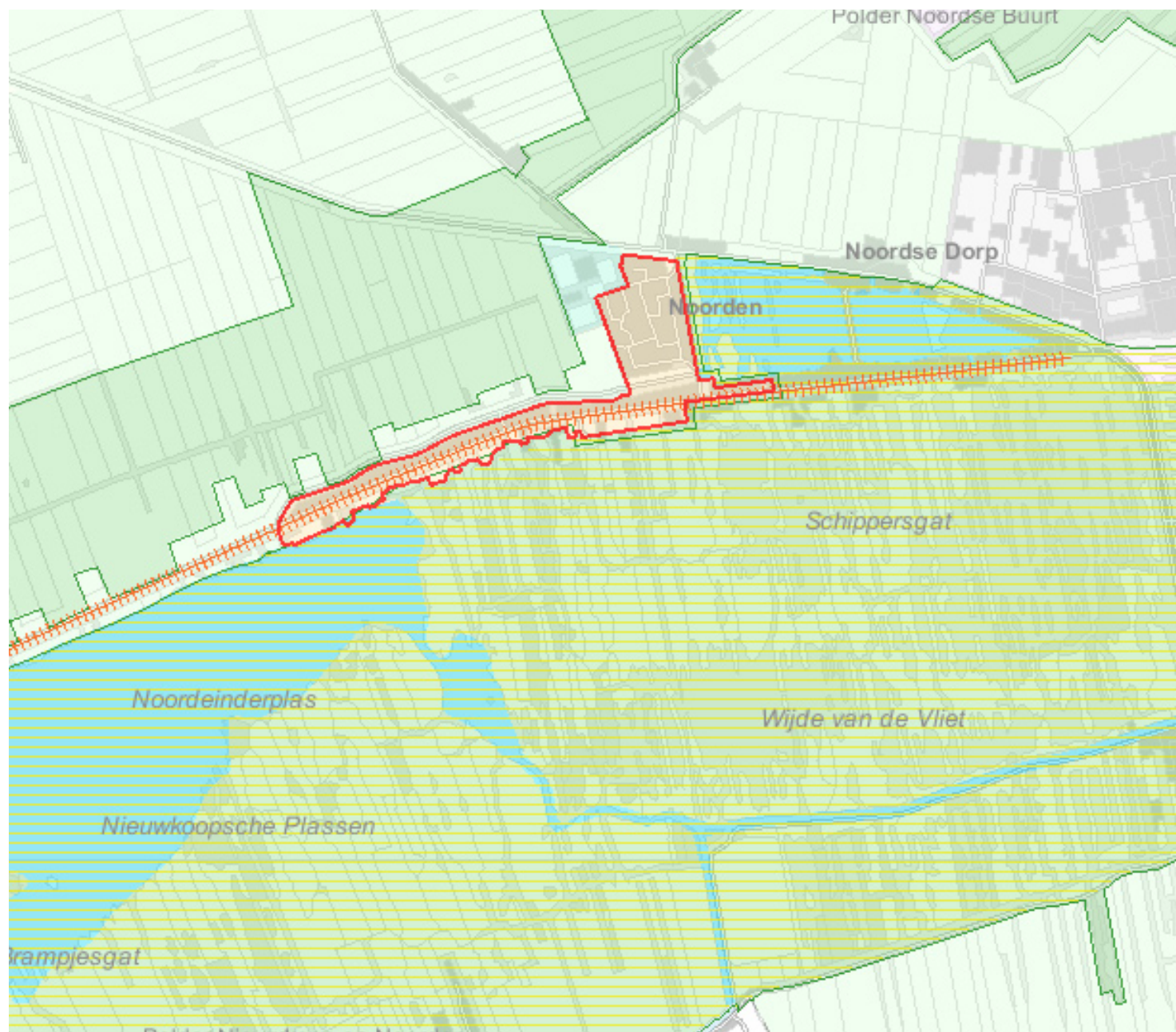
Een agrarische deskundige beoordeeld of de agrarische functie niet meer vervuld kan worden. Voor (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen staat namelijk voorop dat de agrarische functie niet meer ter plekke kan worden uitgeoefend. Hiermee wordt voorkomen dat ergens anders een nieuw agrarisch bouwperceel wordt ontwikkeld ten behoeve van dezelfde agrarische doeleinden. Als er sprake is van schaalvergroting waarbij agrarische gronden worden samengevoegd ten behoeve van efficiëntere bedrijfsvoering, kan Ruimte voor Ruimte wel worden toegepast.








Uitgangspunten bij deze regeling zijn:

- De sloop van gehele complexen met voormalige agrarische gebouwen. De voormalige agrarische bedrijfswooning kan daarbij worden bestemd als burgerwoning.
- Voor de sloop van iedere 1.000 m² bedrijfsbebouwing kan een woning worden teruggebouwd, met een maximum van drie. Het is mogelijk meerdere percelen hierbij te betrekken: de minimale oppervlakte te slopen bebouwing per perceel bedraagt in dat geval 250 m².
- De compensatie moet in een redelijke en toetsbare verhouding staan tot de kosten van het slopen van bebouwing.

Verspreid glas

De regeling Ruimte voor Ruimte voor voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is ook van toepassing op bebouwing van verspreid liggende glastuinbouwbedrijven die buiten de concentratiegebieden voor glastuinbouw zijn gelegen. De regeling geldt echter niet voor



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Stads- en dorpsgebied |  | Gebied met (inter)nationale bescherming |
|  | Bebouwingscontour |  | Natuurgebied |
|  | Bebouwingslint met cultuurhistorische waarde |  | Water met natuurwaarden |
|  | Groene contour | | |



zogenaamd 'papieren glas'. Dit is het gebied dat in het bestemmingsplan is bestemd voor kassen, maar waar in werkelijkheid niets gebouwd is. Als dit zogenaamde 'papieren glas' mee zou tellen in Ruimte voor Ruimte zou dit geen ruimtewinst opleveren, maar extra bebouwing. In de meeste gevallen is wegbestemmen van het 'papieren glas' de uitkomst. De kosten hiervan zijn in veel gevallen niet al te groot. Met name als lange tijd geen aanstalten zijn gemaakt de glasbestemming te realiseren, is er vaak minimale sprake van planschade. In veel andere gevallen is waarschijnlijk sprake van minimale planschade. De regeling geldt ook voor agrarische bedrijven met ondersteunend glas, mits er sprake is van bedrijfsbeëindiging.

De uitgangspunten die in het algemeen gelden, zijn de volgende:

- Voor de sloop van iedere 5.000 m² glas (fysiek glasoppervlak) mag één woning worden gebouwd, met een maximum van drie.
- De minimum hoeveelheid te slopen glas per perceel bedraagt 1.000 m². Om te voorkomen dat een te geringe hoeveelheid kassen wordt gesloopt geldt dit minimum van 1.000 m². Indien de sloopnorm van 5.000 m² op één perceel niet wordt gehaald, is verrekening mogelijk tussen meerdere percelen.
- Bij gespecialiseerde verspreid liggende glastuinbouwbedrijven is het niet relevant of de agrarische functie nog kan worden vervuld. Ook een levensvatbaar glastuinbouwbedrijf komt voor de regeling in aanmerking.

Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied

De regeling voor voormalige agrarische bedrijfsgebouwen geldt vrijwel in het geheel ook voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied die hun activiteiten ter plaatse hebben beëindigd. Het vrijgekomen perceel dient wel een andere bestemming te krijgen, zodat voorkomen wordt dat er opnieuw bebouwing kan worden opgericht voor niet-agrarische bedrijfsfuncties.

Enkele rekenvoorbeelden Ruimte voor Ruimte:

- Sloop 1.200 m² bedrijfsbebouwing

In ruil voor de sloop van 1.000 m² tot 2.000 m² heeft men recht op de bouw van één woning.

- Sloop 4.000 m² bedrijfsbebouwing

Indien meer dan 3.000 m² wordt gesloopt mogen maximaal drie woningen op het perceel worden gebouwd.

- Sloop 600 m² en 500 m² op twee percelen

Op beide percelen afzonderlijk wordt te weinig gesloopt om in aanmerking te komen voor compensatiewoningen, maar door de aanvraag te combineren wordt in totaal meer dan 1.000 m² gesloopt en ontstaat het recht op één compensatiewoning. Als op één van beide percelen echter minder dan 250 m² bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, telt dit niet mee in de regeling.

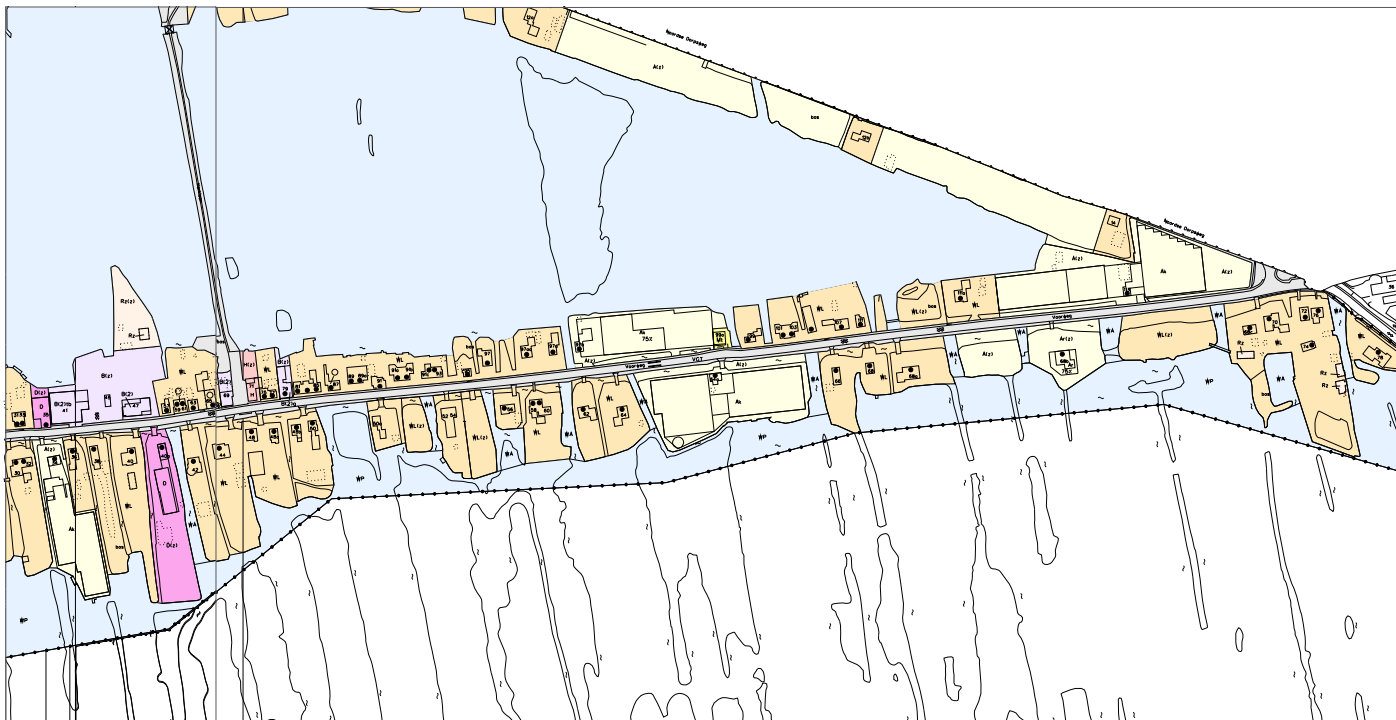
- Sloop 9.000 m² fysiek glasoppervlak (verspreid glas) en 250 m² bedrijfsbebouwing op één perceel

In ruil voor het slopen van 5.000 m² tot 10.000 m² wordt altijd afgerond naar één compensatiewoning. In dit geval geldt voor het glas 9.000/5.000 is 1,8 woningen. Voor het bedrijfsgebouw geldt 250/1.000 is 0,25 woningen. In totaal ontstaat dan het recht op twee compensatiewoningen.

- Sloop 800 m² bedrijfsbebouwing en wegbestemmen 1.000 m² 'papieren glas'

In dit geval heeft men geen recht op een compensatiewoning. De 800 m² bedrijfsbebouwing is te weinig om in aanmerking te komen voor een compensatiewoning en 'papieren glas' valt niet onder Ruimte voor Ruimte.

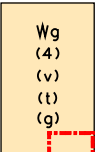



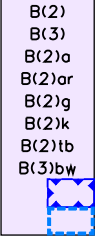








Uitsnede Voorweg,
Bestemmingsplan
Noorden en Woerdense
Verlaat



Luchtfoto Voorweg



Legenda Bestemmingsplankaart

ART. 11		WOONDOELEINDEN (W) uitsluitend garages / bergingen aantal woningen / wooneenheden vrijstaand vrijstaand / twee oaneen gestapeld wijzigingsbevoegdheid gestapelde woningbouw
ART. 12		WOONDOELEINDEN LINTBEOUWING (WL)
ART. 13		WOONBOTENLIGPLAATS (WBL)
ART. 14		DETAILHANDEL (D)
ART. 18		BEDRIJFSDOELEINDEN (B) B(2) bedrijven t/m cat.2 van de staat van bedrijfsactiviteiten B(3) bedrijven t/m cat.3 van de staat van bedrijfsactiviteiten aannemer autoreparatiebedrijf groothandel klompenmaker transportbedrijf betonwaren grens industrieterrein silo's toegestaan
ART. 19		AGRARISCHE DOELEINDEN (A) kassen toegestaan rietverwerkingsbedrijf
ART. 20		RECREATIEVE DOELEINDEN (R) vissportbedrijf sporthal sportvelden stacaravan zomerwoningen stacaravan- en zomerhuizerterrein kanoverhuurbedrijf ijsclub watersport
ART. 21		GROENVOORZIENINGEN EN WATER (G)
ART. 22		LANDSCHAPPELIJKE INPASSING (L)
ART. 23		VERKEERSDOELEINDEN, GROENVOORZIENINGEN EN TUINEN (VGT) afschermend groen
ART. 24		WATER hoofdwatergang
ART. 25		WATER PLASSENGEBIED (WP) wijzigingsbevoegdheid naar wandelgebied (G)
ART. 26		WATER LINTBEOUWING (WA)

● (dienst)woning
 (z) zonder gebouwen
 40% maximaal bebouwingspercentage

Bestemmingsplan Noorden en Woerdense Verlaat

De uitgangspunten op (inter)nationaal en regionaal niveau werken door in het Bestemmingsplan Noorden en Woerdense Verlaat⁴ waar de Voorweg deel van uitmaakt. Het beleid rond het historisch lint langs de Voorweg is gericht op een drietal typen doelstellingen:

Algemene doelstellingen

- Behoud en versterking van gevarieerd en deel cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing.
- Behoud en versterking van de doorzichten naar het plasseengebied.
- Behoud en versterking van de functionele diversiteit.
- Behoud en versterking van natuurontwikkeling.
- Versterking van de bereikbaarheid van het plasseengebied (t.b.v. recreanten).

Doelstellingen m.b.t. de ruimtelijke structuur

- Een fijnmazige verweving van vrijstaande bebouwing, onbebouwde eilanden en water aan de zuidzijde en het meest oostelijke deel van de noordzijde van het lint.
- Het handhaven en veilig stellen van de doorzichten vanaf de Voorweg naar de Nieuwkoopse plassen (zuidzijde) en de Binnenpolder (noordzijde).
- Het handhaven en veilig stellen van het groene karakter van de zuidzijde door behoud van de diepe voortuinen.
- Het behoud van de geringe afstand tussen de afzonderlijke gebouwen aan de noordzijde waardoor sprake is van een duidelijke straatwand.
- Woningen dienen aan de weg te worden gesitueerd; het achter elkaar bouwen van woningen dient voorkomen te worden.
- Versterking van het huidige kenmerkende bebouwingspatroon bij vervangende nieuwbouw dan wel verbouw of uitbreiding van bestaande panden: een gelijksoortige schaal van de bebouwing, indeling van de voorgevel, materiaalgebruik, kapvorm en de richting van de noklijn zijn gewenst.
- Sanering van de tuinbouwkassen indien de bestemming agrarische doeleinden gewijzigd wordt in een woon- of recreatieve functie.





- Sanering van 'hinderlijke bedrijven' en wijziging naar bedrijfstvormen of andere functies die beter passen tussen de gemengde functies in het lint.

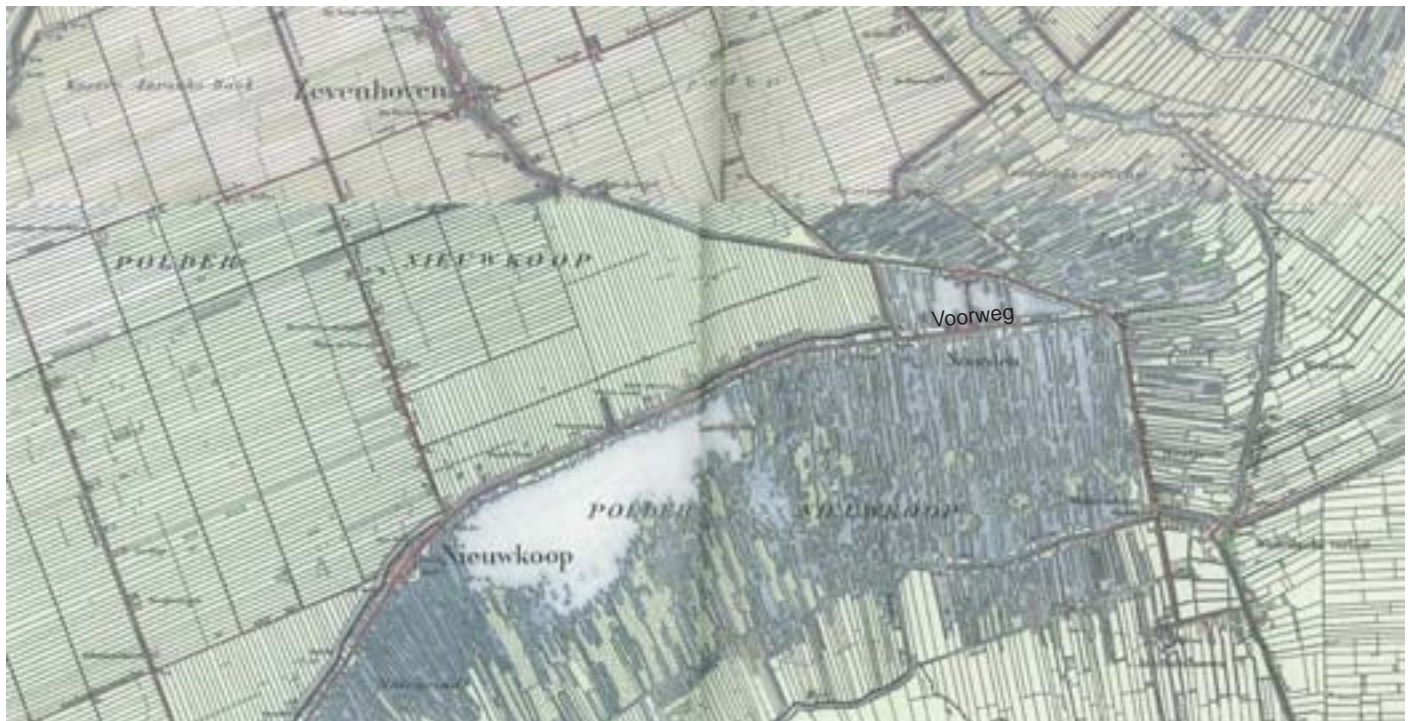
Doelstellingen m.b.t. de functionele structuur

- Handhaving van de bestaande vervinging van functies (wonen, werken en recreëren).
- Het beschikbaar krijgen van woningbouwcontigent bij bedrijfsbeëindiging en bedrijfsverplaatsing van tuinbouwbedrijven en andere hinderlijke bedrijven (met name transportbedrijven) voor zover deze gelegen zijn buiten de bebouwingscontour uit het streekplan.
- Bescherming van de natuurwaarden van het Nieuwkoopse plassegebied, ter plaatse van de gronden achter de lintbebouwing in het bijzonder, en het uitsluiten van negatieve ontwikkelingen.

Historische kaart
Nieuwkoop e.o.
(anno 1850)



Historische kaart
Nieuwkoop e.o.
(anno 1905)



3. ONTSTAANSGESCHIEDENIS

Landschapsstructuur Nieuwkoop e.o.

Zuid-Holland ten noorden van de Oude Rijn was tot in de 12^e eeuw een groot moerasgebied. In de 17^e eeuw is begonnen met het droogmalen van de veenplassen en natuurlijke meren in het gebied. In het noordelijke deel van de toenmalige polder Nieuwkoop, zijn de grote droogmakerijen duidelijk herkenbaar in het landschap. De venige polders konden hier bijzonder goed geschikt gemaakt worden voor agrarisch gebruik.

Het zuidelijke deel van de polder Nieuwkoop was van een ander karakter. Vanuit de zuidelijker gelegen Meije, een voormalige Rijntak, overstroomde regelmatig het gebied. Dit deel van de polder bestond uit rivierbegeleidende bossen waar bij hoogwater klei aanslibde. De lagere gronden overstromden met helder water, waardoor hier laagveen ontstond. In latere periodes, waarbij het veen slechts nog door regenwater werd gevoed, kon ook hoogveen ontstaan.⁴

Nieuwkoop was de belangrijkste basis van waaruit het steken van veen ten behoeve van de turfwinning (turfsteken) op gang kwam. Haaks op de ontginningsbasis werden sloten gegraven die het gebied ontwaterden.³ De Nieuwkoopse Plassen zijn ontstaan door het intensief weghalen van veen, omdat daar het pakket veenmosveen het dikst en meest geschikt was voor de turfwinning. De langgerekte stroken waar het veen werd uitgebaggerd (petgaten) worden afgewisseld met legakkers waar het veen te drogen werd gelegd. Richting de Meije werd het pakket mosveen dunner en zat er ook steeds meer rivierklei tussen. Naar het zuiden toe werd het dan ook steeds moeilijker dit pakket af te graven.⁵

Van Nieuwkoop tot aan de Meije is deze overgang te volgen van diepe petgaten naar onvergraven bovenland. Door de grote verscheidenheid aan landschapsvormen is het gebied rond de Nieuwkoopse Plassen uniek en wordt het gekenmerkt door de afwisseling van plassen, petgaten, rietvelden, moerassen en weilanden. Het is daarmee een aantrekkelijk gebied om te recreëren en te wonen.⁵

Noorden

Het huidige Noorden was oorspronkelijk een uitloper van Nieuwkoop. Destijds heette het bebouwingslint het 'Noordeinde' en maakte dit gedeelte deel uit van de Nieuwkoopse ontginning. De huidige westelijker gelegen Simon van Capelweg en de Voorweg vormden de basis van de ontginning. Dwars op deze basis werden aan de zuidzijde sloten gegraven en direct langs de basis lag een voorwetering. De ontgonnen gronden vormden daarmee eilanden in het water. Aan de noordzijde van de weg werd de bebouwing daarentegen direct aan de straat geplaatst en de afwateringssloot kwam aan de achterzijde van de percelen te liggen. In de loop van de tijd is dit ontginningslint steeds verder verdicht.⁴

In Noorden waren eerst de landbouw en de veeteelt de belangrijkste middelen van bestaan. Later komt daar de hennepeteelt bij, ten behoeve van de touwfabricage. Rond 1800 komt de turfwinning op. In dezelfde tijd worden ook de smederijen als economische activiteit van belang. Omstreeks 1911 loopt het turfsteken op zijn eind. De tuinderij doet haar intrede in Noorden en komt langzaamaan tot bloei. De groenten worden zowel op de koude grond, als onder plat glas en in kassen geteeld. In de jaren 50 stappen steeds meer kwekers over op het telen van bloemen. Van de tuindersbedrijven is in Noorden bijna niets meer over. Als de Noordse Buurt in 1940 drooggelegd is, concentreert de bloementeel zich daar vanaf 1953.⁴

Tussen 1900 en 1935 wordt veel gebouwd in Noorden. Veel oude kleine huizen moeten wijken voor grotere en aangename woningen. Vanaf 1963 worden de eerste huizen in de droogmakerij gebouwd, bijgenaamd "de Kuil", en ontstaat de Bloemenbuurt. In 1976 worden de eerste 8 bejaardenwoningen gebouwd. In 1997 wordt gestart met de laatste uitbreiding van Noorden en de laatste woningen zijn in 2002 gerealiseerd. Zo is Noorden van circa 1400 inwoners in 1950 naar circa 1700 inwoners in 2000 uitgebreid.⁴

Ruimtelijke karakteristieken Voorweg

De hiervoor beschreven ontstaansgeschiedenis is nog duidelijk herkenbaar langs de Voorweg. De noordzijde van de Voorweg wordt gekenmerkt door een intensief bebouwde zone. De percelen grenzen vrijwel direct aan de Voorweg, waardoor ook de bebouwing op een relatief korte afstand tot de weg voorkomt. Het grootste deel van de bebouwing bestaat uit een mix van (dienst)woningen, horeca, tuinbouwbedrijven en andere (ambachtelijke) bedrijvigheid. De haast verborgen gelegen achterzijde van de percelen grenst direct aan het plassengebied. Door de op elkaar gepakte bebouwing komen doorzichten bijna niet voor.

De zuidzijde van de Voorweg is een totaal andere wereld. Hier ligt een uit kleine eilanden bestaande bebouwingszone met veel doorzichten naar het achterliggende plassengebied. De meeste bebouwing ligt zelfstandig op een eiland, soms ook paarsgewijs. De percelen zijn diep en reiken ver tot in het plassengebied. Doordat de bebouwing op eilanden ligt, liggen de huizen verder van elkaar. Ook aan deze zijde is sprake van functiemenging in het lint, maar veel minder dan aan de noordzijde.



Asymmetrie noord- en zuidzijde Voorweg



Asymmetrie Voorweg



Zuidzijde Voorweg: kleine eilanden



Noordzijde Voorweg: bebouwing direct aan weg





v.l.n.r. : transportbedrijf, beperkte doorzichten, glastuinbouw



verrommeling in de buitenruimte



glastuinbouw in het kleinschalige lint

4. PROBLEEM ANALYSE

Huidige problematiek

In de tweede helft van de 20^e eeuw is het karakteristieke lint langs de Voorweg steeds meer verdicht met woningen, maar ook bedrijven. De bedrijfsactiviteiten lopen uiteen in kleinschalige activiteiten als een bloemenhuis en brood- en banketbakkerij, tot grootschalige bedrijfsvoering als een transportbedrijf en glastuinbouwbedrijven. Met name deze laatsten vallen op in het kleinschalige lint. In vergelijking tot de oorspronkelijke bebouwing zijn de bedrijven buitenproportioneel groot. Dit brengt in de huidige samenleving problemen met zich mee.

Door de ligging in het duidelijk afgebakende lint en binnen de groene contour kunnen de bedrijven geen kant op. De meeste bedrijven hebben het betreffende perceel al optimaal in gebruik en kunnen niet verder intensiveren. Energieprijzen lopen op, de productie moet omhoog, maar er zijn geen mogelijkheden voor verandering door de huidige regelgeving. Het hele gebied zit vast. Ook het beëindigen van het bedrijf brengt meer kosten met zich mee dan het bedrijf voort te zetten.

Naast deze problemen met betrekking tot bedrijfsvoering in het lint zijn er aspecten met betrekking tot de leefkwaliteit aan de Voorweg die het niet wenselijk maken een bedrijf in het lint te huisvesten. De huidige bedrijven brengen onder andere geluids- en verkeersoverlast, lichthinder (kassen) en verminderde luchtkwaliteit met zich mee. Ook verrommeling op de bedrijfslocaties zorgt voor een ongewenst beeld: percelen worden dichtgezet en de directe relatie met het achterliggende plasseengebied wordt daarmee sterk afgezwakt.

Gevestigd langs de Voorweg tussen de huisnummers 23A en 113, zijn negen bedrijfslocaties door de gemeente aangewezen voor herontwikkeling ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Deze kwaliteit heeft betrekking op de algehele leefkwaliteit, maar ook op de natuurlijke waarden die de locatie uniek maken.

Locatie	huidige functie(s)	opp. functie (m ²) volgens bestemmingsplan	totaal opp. kavel (m ²)	fysieke opp. bedrijfsbebouwing/kas (m ²)	aantal (dienst)woningen
23A Leliveld	Agrarisch (kassen toegestaan tot 75%) Agrarisch (zonder kassen) Water Plassengebied	3774 1837 1150	6761	0	1
34 Lieverse	Agrarisch (kassen toegestaan) Agrarisch (zonder kassen)	2916 1065	3981	0	1
35 Tersteeg	Detailhandel Detailhandel (zonder bebouwing)	318 418	736	318	1
37 Verhaar	Bedrijf transport Bedrijf (zonder bebouwing)	777 1628	2405	673	0
40A Petersen	Detailhandel Detailhandel (zonder bebouwing)	648 4012	4660	560	1
47 Vink en Veenman	Bedrijf Bedrijf (zonder bebouwing) Recreatieve zomerwoning Recreatief (zonder bebouwing)	328 2021 73 1704	4126	241	0
64A Petersen Anthuriums	Agrarisch (kassen toegestaan) Agrarisch (zonder kassen)	5326 1753	7079	4675	1
74 Wansinck	Wonen Lint Wonen Lint (zonder bebouwing) Recreatieve zomerwoning Water Lint Water Plassengebied	3792 2183 392 946 4985	12298	0	1
97B Pieterse	Agrarisch (kassen toegestaan tot 75%) Agrarisch (zonder kassen)	3539 1537	5076	843	1
113 de Jong	Agrarisch (kassen toegestaan) Agrarisch (zonder kassen)	5940 4519	10459	5006	1
TOTAAL			57581		8

Tabel huidige bestemmingen Voorweg

Ruimte voor Ruimte

Door de ligging in het Groene Hart, geldt voor de herontwikkeling van de locaties aan de Voorweg te Noorden de regeling Ruimte voor Ruimte. De verschillende locaties zijn daartoe uiteengezet in een tabel waarin de huidige functie(s), de oppervlakte van de functie(s) in m² die volgens het bestemmingsplan geldt en de werkelijke (fysieke) oppervlakte van de bedrijfsbebouwing of kas worden beschreven.

Individuele aanvragen

Bij Ruimte voor Ruimte geldt dat per locatie minimaal 1.000 m² bedrijfsbebouwing of 5.000 m² kas gesloopt moet worden om in ruil één compensatiewoning te bouwen, met een maximum van drie. Bij een specifieke aanvraag per locatie blijkt uit de tabel dat slechts één eigenaar in aanmerking komt voor Ruimte voor Ruimte. Alleen aan de Voorweg 113 staat voldoende fysiek kasoppervlak (ca. 5.940 m²) waar via de regeling één woning ter compensatie gebouwd mag worden. Dit zal bij lange na niet de kosten dekken voor de te slopen kassen en de te saneren grond. Zoals reeds in Ruimte voor Ruimte wordt aangegeven, “de compensatie moet in een redelijke en toetsbare verhouding staan tot de kosten van het slopen van bebouwing” (hoofdstuk 2, Ruimte voor Ruimte). De individuele aanvraag van de regeling blijkt daarmee niet geschikt te zijn om de huidige problematiek op te lossen en een integrale gebiedsverbetering te realiseren.

Gezamenlijke aanvraag

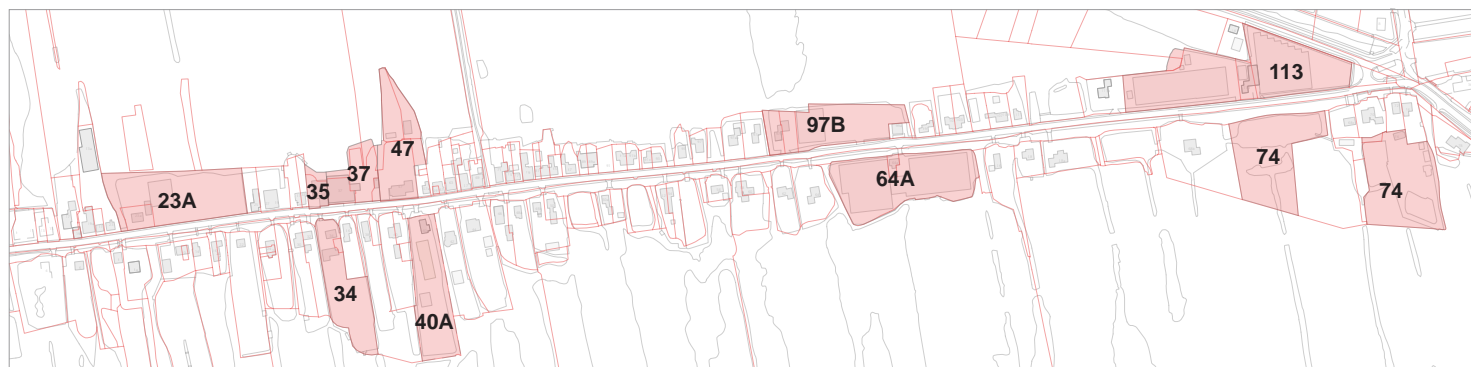
Bij een integrale visie op de Voorweg wordt ingezet op een samenwerkingsverband tussen de betrokken partijen. Bij een gezamenlijke aanvraag van Ruimte voor Ruimte dient per locatie minimaal 250 m² bedrijfsbebouwing of

1.000 m² kas aanwezig te zijn. Als dit niet het geval is, mag dit niet bij de aanvraag opgeteld worden. Er is een drietal locaties die niet voldoen aan deze voorwaarde: op Voorweg 34 staat geen kas meer, op de Voorweg 47 staat slechts circa 241 m² bedrijfsbebouwing en op Voorweg 97B staat circa 843 m² kas. Omdat er wordt ingezet op een integrale kwaliteitsslag op basis van totale sanering, wordt voorgesteld deze oppervlaktes toch te verwijderen ondanks dat deze niet onder de regeling Ruimte voor Ruimte vallen.

In totaal is circa 10.809 m² kas aanwezig op de percelen aan de Voorweg 64A en 113. De hoeveelheid bedrijfsbebouwing op de kavels aan de Voorweg 35, 37 en 40A is circa 1.551 m². Dit betekent dat voor de hoeveelheid te slopen glas 10.809/5.000, afgerond twee compensatiewoningen gebouwd mogen worden. Voor de hoeveelheid te slopen bedrijfsbebouwing geldt 1.551/1.000, is één compensatiewoning. In totaal kunnen met deze gezamenlijke aanvraag in het kader van Ruimte voor Ruimte drie compensatiewoningen gebouwd worden. Ook in dit geval zullen de kosten van het slopen en saneren niet evenredig zijn aan de opbrengsten van drie compensatiewoningen.

Conclusie

Uit de probleemanalyse blijkt dat het huidige beleid geen oplossing vormt voor de problematiek die speelt langs de Voorweg. De kosten voor het slopen van bedrijfsbebouwing en kassen in combinatie met de kosten voor het saneren van de gronden worden niet gecompenseerd met de bouw van drie woningen volgens de Ruimte voor Ruimteregeling. De regeling komt onvoldoende tegemoet aan het doel van een integrale sanering en een kwaliteitsimpuls aan de Voorweg. Een andere aanpak is gewenst.



Betrokken percelen langs de Voorweg

5. RUIMTELIJKE VISIE

Bij de herontwikkeling van de Voorweg wordt gedacht vanuit een opgave tot gebiedsontwikkeling: het denken vanuit het meest wenselijke ruimtelijke beeld dat kenmerkend is voor de locatie. Vanuit deze gedachte wordt een extra impuls gegeven aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, bovenop de mogelijkheden die de regeling Ruimte voor Ruimte biedt.

Zoals in hoofdstuk 4 al beschreven, is het bouwen van drie woningen met behulp van een gezamenlijke aanvraag van de Ruimte voor Ruimteregeling niet voldoende om een win-win situatie te behalen voor gemeente, bedrijven, natuur en landschap. Het te herontwikkelen gebied is te groot om hiermee het lint voort te zetten, doorzichten naar het plangebied te versterken en bovenal de kosten voor het saneren en/of verplaatsen van bedrijven rond te krijgen.

Het voorgestelde alternatief gaat daarom uit van één integrale ruimtelijke visie. Binnen deze visie wordt het huidige beleidskader zoveel mogelijk gehandhaafd en gerespecteerd. De specifieke voorwaarden van de regeling Ruimte voor Ruimte worden daarentegen losgelaten wat betreft de compensatieregeling. De algemene doelstelling *“het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied in de provincie door de sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen die niet in het landschap passen en de landschappelijke waarden teniet doen”* (hoofdstuk 2) wordt nog steeds gehandhaafd in de ruimtelijke visie.

Uit de landschappelijke en stedenbouwkundige analyse, en het beleidskader op lokaal niveau komt met name het karakter van het historische lint naar voren: een fijnmazige verweving van bebouwing, onbebouwde eilanden, doorzichten naar het plangebied, et cetera. Puur gekeken vanuit dit oogpunt kunnen de volgende aspecten bijdragen aan de verbetering van de leefkwaliteit langs de Voorweg:

- versterking van de natuurwaarden;
- herstel van het cultuurhistorisch waardevolle lint;

- vergroting van het woongenot;
- versterking van de recreatieve belevingswaarde.

In de huidige situatie kan dit bereikt worden door bovenstaande doelen om te zetten in onderstaande maatregelen:

- verwijdering van gehele complexen (agrarische) bedrijfsbebouwing en kassen;
- het bestemmen van voormalige bedrijfswoningen naar (burger)woningen;
- het creëren van doorzichten naar het plangebied;
- herstellen van het waardevolle lint door compenserende woningbouw mogelijk te maken;
- openstellen van de achterkavels voor natuurontwikkeling.

In de visievorming is de focus vooral gericht op het inbrengen van compenserende woningbouw en is niet specifiek ingegaan op alternatieve functies zoals recreatie. Het grootste deel van het plangebied grenst aan Stillegebied waar geen recreatievaart mag plaatsvinden. Logischerwijs kan dan beter op andere locaties verderop in het lint gekeken worden in hoeverre hier mogelijkheden voor zijn. Daarnaast is in onderhavige ruimtelijke visie uitgegaan van een maximumscenario, uitgaande van de maximale opbrengstpotentie door middel van compenserende woningbouw in combinatie met natuurontwikkeling en algehele versterking van het leefklimaat aan de Voorweg. Met het oog op de huidige aanwezigheid van enkele restaurants/café's in het plangebied en de directe omgeving, alsook de opbrengstpotentie is daarom niet ingegaan op het toevoegen van nieuwe recreatieve functies. Wellicht valt in het vervolgtraject te onderzoeken in hoeverre horeca bij kan dragen aan de kwaliteitsslag langs de Voorwegzone.

Bij de uitwerking van de visie zijn op basis van de huidige stedenbouwkundige en landschappelijke structuur specifieke voorwaarden voor de inrichting van de kavels aan de Voorweg geschetst (zie grijze box). Op pagina 28

en 29 zijn de huidige bestemmingen van de bedrijfslocaties uitgelicht. De ruimtelijke visie is verbeeld op pagina 30 en 31.

In het plan wordt in totaal voorzien in 30 nieuwe woningen. Daarvan zijn 14 vrijstaande woningen en 16 twee-onder-één-kapwoningen. De keuze voor deze twee typen grondgebonden woningen is gebaseerd op de aanwezige bebouwingskarakteristieken langs het kleinschalige lint langs de Voorweg. In de visie zijn de woningen allemaal op de straat georiënteerd. Door deze situering hebben veel woningen hun achtertuin grenzend aan water dat een forse meerwaarde geeft aan wonen in het plassegebied. Daarnaast zorgt differentiatie in het woningaanbod voor een breder te bereiken koopmarkt.

De uitstraling van de individuele woning sluit aan bij het totaalbeeld van de Voorweg. De bouwmassa heeft daarom in alle gevallen een kap en staat in proportie (gevelopbouw en -breedte, schaal) met zijn directe omgeving. Daarnaast wordt ingezet op individueel en afwisselend vormgegeven woningen.

De volumemaat van de woningen wordt bepaald aan de hand van de voorschriften Ruimte voor Ruimte. Voor de maximale inhoudsmaat van de compensatiewoning gelden in kwetsbaar agrarisch gebied (agrarische gebied plus of agrarisch gebied met bijzondere natuur- en/ of landschapswaarden) beperkingen op grond van het provinciaal beleid. Voor kwetsbaar gebied, waarin de Voorweg gelegen is, geldt een inhoudsmaat van maximaal 650 m³ (inclusief erfbebouwing), waarbij ondergrondse delen niet worden meegerekend.

Door het ritme, de maat en de korrel van de stedenbouwkundige compositie op te pakken en door te zetten op vrijgekomen locaties wordt de doorgaande structuur van het waardevolle lint gewaarborgd. Daarnaast is de relatie tussen het lint en het achterliggende gebied erg belangrijk. Door het gebied te verrijken met doorzichten naar het plassegebied, wordt deze interactie versterkt. Niet alleen bewoners profiteren van het uitzicht over de schitterende natuur, maar ook passanten en recreanten.

Zoals reeds in hoofdstuk 3 is geschetst, is er een groot verschil tussen het karakter van noordzijde van het bebouwingslint aan de Voorweg en de zuidzijde hiervan. De hierboven geschetste maatregelen uit zich daardoor in verschillende inrichtingsprincipes met betrekking tot de visie op de noord- en zuidzijde.

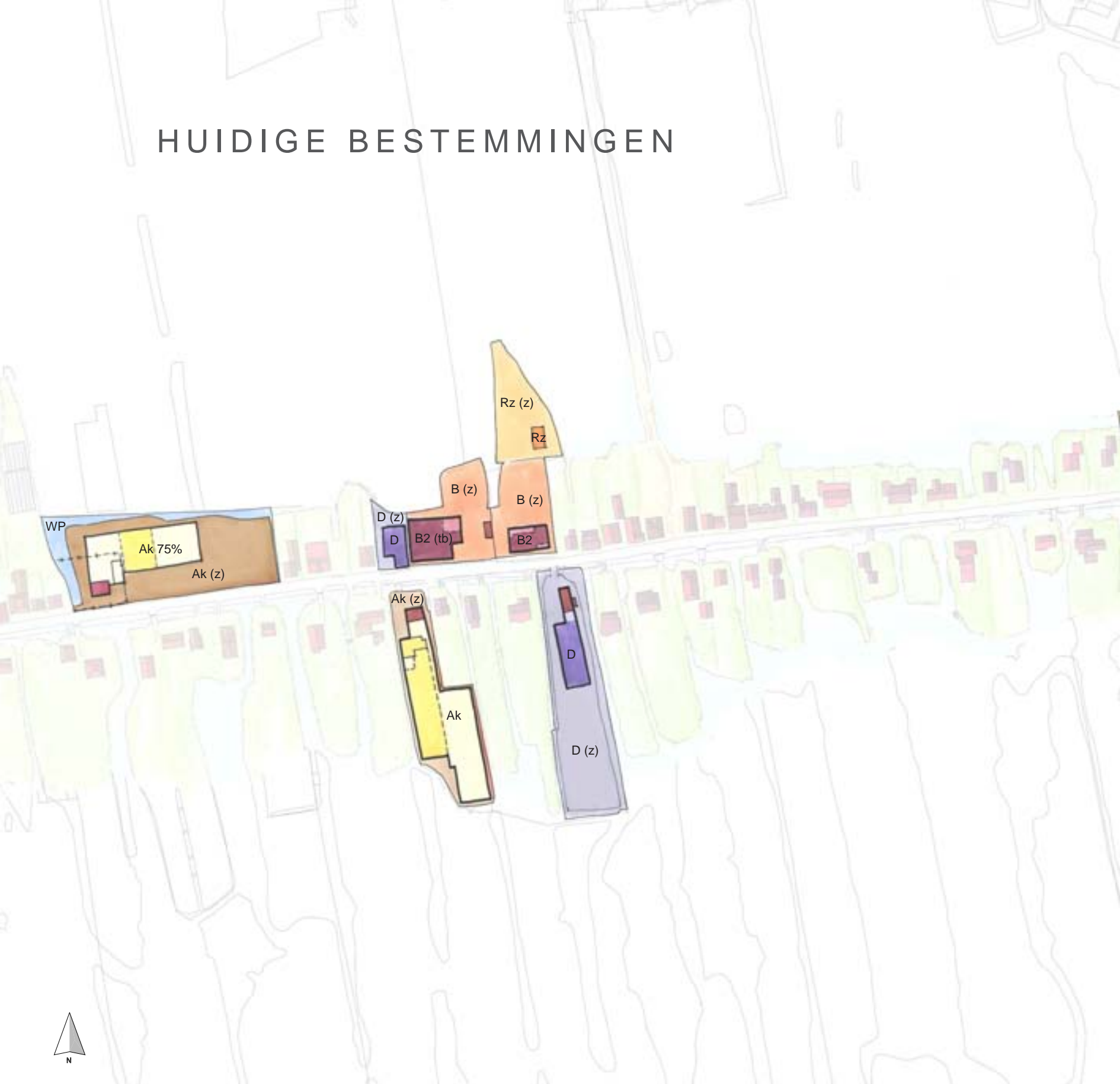
Voorwaarden noordzijde Voorweg

- Minimale afstand tussen bebouwing onderling is 5 meter.
- De breedte van de kavel varieert tussen 10-25 meter.
- De afstand tussen de weg en de voorgevelrooilijn varieert tussen de 4 meter en 15 meter. Bij nieuwe ontwikkelingen dient aangesloten te worden op de rooilijnen van omliggende bebouwing.
- De kavels zijn niet diep. De dieptes in het lint variëren tussen 30-40 meter.
- Bij locaties waar de kavels dieper zijn dan 30-40 meter, kan de overige ruimte beschikbaar gesteld worden ten behoeve van natuurontwikkeling.

Voorwaarden zuidzijde Voorweg

- Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op de eilandenstructuur aan deze zijde.
- Minimale afstand tussen bebouwing onderling is 12 meter.
- De breedte van de kavel varieert tussen 15-30 meter.
- De afstand tussen de weg en de voorgevelrooilijn varieert tussen de 15-20 meter.
- De diepte van de kavels varieert. Het lint heeft doorgaans een diepte van 50-60 meter. Naar de huidige maatstaven is een diepte tussen 30-40 meter voldoende. De overige ruimte kan beschikbaar gesteld worden voor o.a. natuurontwikkeling. In deze zone worden in ieder geval geen bebouwing geplaatst..

HUIDIGE BESTEMMINGEN





Ak agrarische doeleinden
(kassen toegestaan)



Ak 75% agrarische doeleinden
(kassen tot 75% toegestaan)



Ak (z) agrarische doeleinden
(zonder kassen)



D detailhandel



D (z) detailhandel
(zonder bebouwing)



B2 bedrijfsdoeleinden
bedrijf t/m cat.2 van de staat bedrijfsactiviteiten



B2 (tb) bedrijfsdoeleinden
transportbedrijf



B (z) bedrijfsdoeleinden
(zonder bebouwing)



Rz recreatieve doeleinden
zomerwoning



Rz (z) recreatieve doeleinden
(zonder bebouwing)



WL woondoeleinden lint



WL(z) woondoeleinden lint
(zonder bebouwing)



WP water plassengebied



WA water lintbebouwing

RUIMTELIJKE VISIE





bestaande lintbebouwing



omgevormde bestaande dienstwoning



vrijstaande woning (nieuw)



twee-onder-één-kapwoning (nieuw)



wonen lint zonder bebouwing



water lint



natuur plassengebied (riet en/of water)



doorzichten naar plassengebied





Grote bedrijfscomplexen hebben in de ruimtelijke visie plaats gemaakt voor kleinschalige woningbouw. Kavels die diep het achterliggende natuurgebied insteken, lenen zich uitstekend voor de ontwikkeling van natuur en worden ook op die manier ingericht: een watergang kan de nieuwe natuur scheiden van de woonkavels.

De kavels die juist oostwest georiënteerd zijn, lenen zich daartegen veel beter voor woningbouw passend in de structuur van het lint. Hier wordt het ritme van het bestaande lint opgepakt en voortgezet op de te herontwikkelen kavels. Om het zicht naar het achtergelegen plasseengebied veilig te stellen, wordt tussen één tot drie woningen een watergang aangebracht die reikt tot aan de Voorweg.

Elke betrokken bedrijfslocatie in dit proces ter verbetering van de leefkwaliteit langs de Voorweg, heeft een specifiek karakter en daarmee gepaarde problematiek. Om daar inzicht in te krijgen, zijn bij de start van het proces de betrokkenen partijen afzonderlijk geïnterviewd over hun visie op het gebied, de toekomst van het bedrijf en hun persoonlijke wensen. Dankzij dit proces was het mogelijk draagvlak te creëren bij degenen die de grond inbrengen bij de herontwikkeling.

Hierna worden in het kort alle locaties afzonderlijk uitgelicht. Hierbij wordt ingegaan op de huidige situatie volgens het bestemmingsplan, de werkelijke situatie, het toekomstperspectief van het bedrijf en de potentie van de kavel bij herontwikkeling. De locaties worden opeenvolgend op huisnummer van west naar oost uiteengezet.

Voorweg 23A, Leliveld

De kavel aan de Voorweg 23A is voor het overgrote deel bestemd als 'Agrarische doeleinden zonder bebouwing', code A(z). Een deel van de grond is bestemd voor 'Agrarische doeleinden' waar maximaal 75% kassen zijn toegestaan, code Ak. Daarnaast valt een deel van het noordelijk gelegen plassegebied binnen de kadastrale grenzen. Op het terrein is een dienstwoning gelegen.

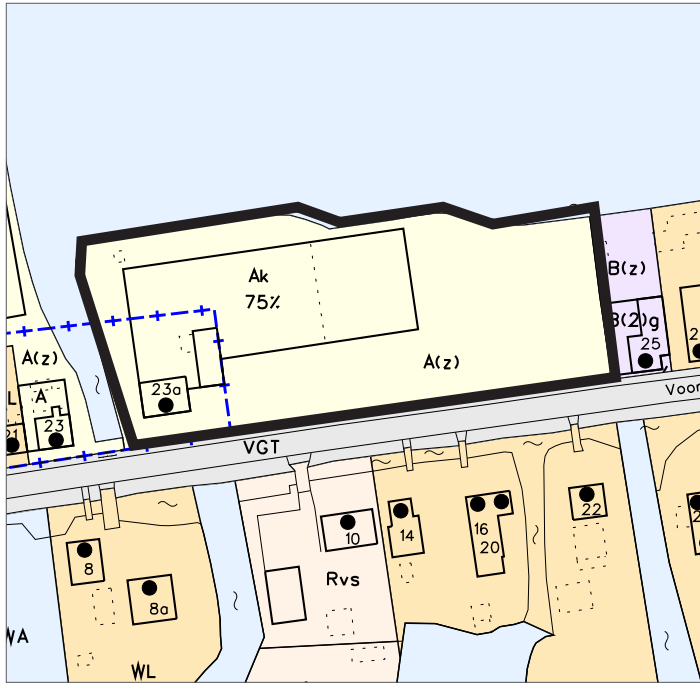
In de huidige situatie vindt alleen nog maar opengrondteelt plaats en tuinbouw met enkele tunnelkassen. De bestemde agrarische grond waar kassen zijn toegestaan wordt niet gebruikt ('papieren glas').

De situatie aan Voorweg 23A is uniek in het project. De tuinder maakt namelijk gebruik van de grond via een pachtconstructie. De ondernemer is relatief jong en bedrijfsbeëindiging op korte termijn is niet voorzien. Maar naar de toekomst toe wordt het als positief beschouwd om de toekomstige bestemming en wijzigingsmogelijkheden nu al in de planvorming mee te nemen.

De kavel biedt gezien de ligging en het huidige gebruik goede mogelijkheden voor het realiseren van een drietal woningen in combinatie met nieuw te verwezenlijken doorzichten naar het achtergelegen plassegebied.



Luchtfoto Voorweg 23A



Huidige bestemmingen



Mogelijk toekomstbeeld



Situering aan de Voorweg

Voorweg 34, Lieverse

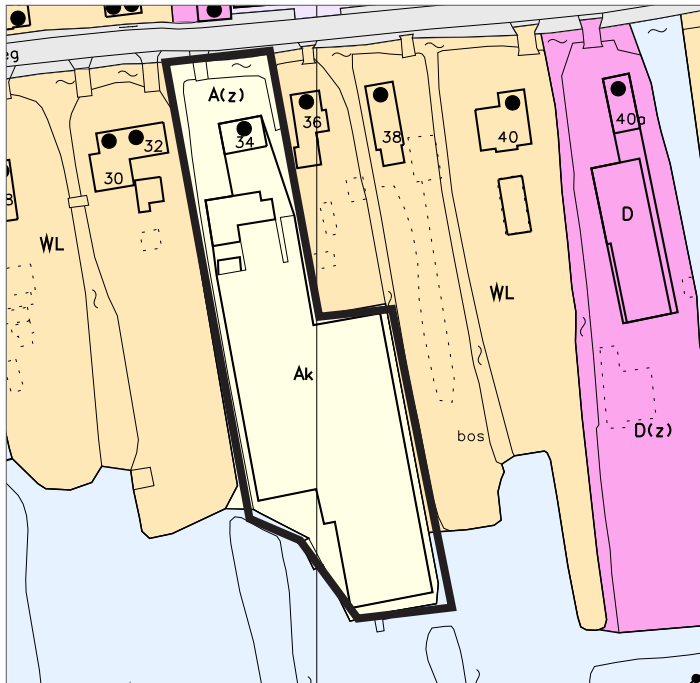
De kavel aan de Voorweg 34 ligt op de grens met het water van Natuurmonumenten (stiltegebied) en bevaarbaar water. Volgens het bestemmingsplan is het deel van de kavel direct gelegen aan de Voorweg bestemd voor 'Agrarische doeleinden zonder bebouwing', code A(z). Het achterste deel van de kavel grenzend aan de Nieuwkoopse Plassen, is bestemd voor 'Agrarische doeleinden' waarbij kassen zijn toegestaan, code Ak.

In werkelijkheid bestaat de grond voor een groot deel uit zogenaamd 'papieren glas'. De ruimte die volgens het bestemmingsplan bebouwd mag zijn met kassen, wordt in de huidige situatie niet benut. Aan de Voorweg 34 is slechts een dienstwoning gelegen.

Op het perceel wordt onder andere Delphinium en Skimmia gekweekt, die vervolgens naar de veiling in Aalsmeer gaan. Er wordt parttime op het bedrijf gewerkt en in de toekomst zal dit niet rendabel blijven. Verwacht wordt dat de tuinbouwactiviteiten binnen circa 5-10 jaar worden beëindigd. Bij bedrijfsbeëindiging vervalt de huidige bestemming en wordt de dienstwoning herbestemd tot burgerwoning.



Voorweg 34 omstreeks 1970



Huidige bestemmingen



Mogelijk toekomstbeeld



Situering aan de Voorweg

Voorweg 35, Brood- en banketbakkerij Tersteeg

Op de kavel aan Voorweg 35 staat de Brood- en banketbakkerij Tersteeg en de kavel is in het bestemmingsplan bestempeld als 'Detailhandel', code D. De woning is bestempeld als dienstwoning.

Vrijwel de gehele kavel is bebouwd, met uitzondering van een klein deel aan de westzijde. De eigenaar van de kavel gaat in 2009 zijn bedrijf op bedrijventerrein de Woerdense Verlaat voortzetten. Dit omdat de oppervlakte van het huidige bedrijfsgebouw te klein is en de staat van onderhoud voldoet niet meer aan de huidige eisen voor een brood- en banketbakkerij. De nieuwe bakkerij wordt op dit moment gebouwd en voor de winkelactiviteiten is een optie genomen op de locatie Antoniuschool te Noorden waar een winkelcentrum ontwikkeld wordt.

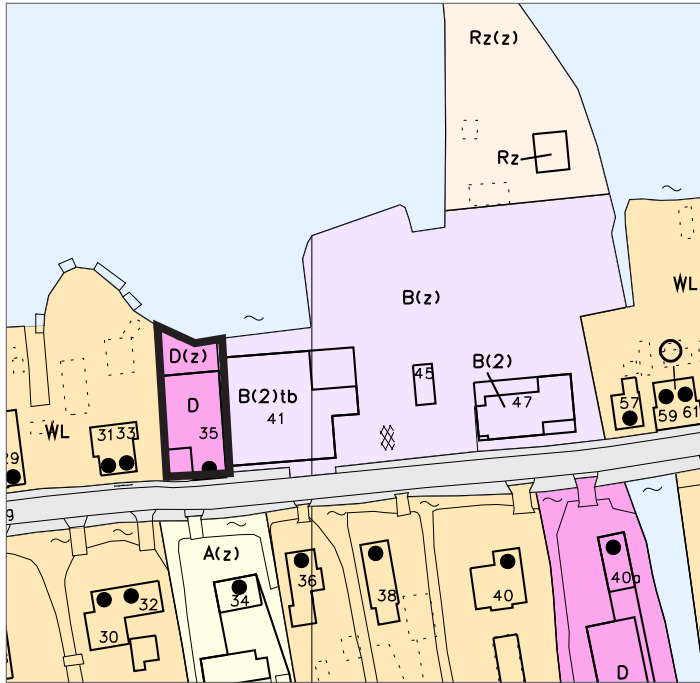
In combinatie met de aangrenzende locatie Voorweg 37 en het daarnaast gelegen Voorweg 47, biedt deze plek veel potentie voor herontwikkeling met bebouwing. Door de oostwest oriëntatie van de kavels tezamen kan het ritme van het lint doorgezet worden.



Voorzijde Brood- en banketbakkerij Tersteeg



Bebouwing vrijwel direct aan de weg grenzend



Huidige bestemmingen



Mogelijk toekomstbeeld



Situering aan de Voorweg

Voorweg 37, Transportbedrijf Verhaar BV

Op deze kavel aan de Voorweg 37 is het transportbedrijf Verhaar BV gevestigd. Naast vrachtwagentransport en verhuur van vrachtwagens, houdt het bedrijf zich bezig met de verkoop van veevoer. Het westelijke deel van de kavel is bestemd als 'Transportbedrijf', code B(2)tb. Het oostelijke deel is bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden' waarbij geen bebouwing mogelijk is, code B(z).

Het bedrijf is in de huidige tijd niet meer passend binnen het kleinschalige bebouwingslint. Het transportbedrijf is groot: voor het bedrijf rijden 16 wagens met een totaal aan 25 trailers. Daardoor zijn er veel verkeersbewegingen over de Voorweg. Vrijwel permanent is er opslag op het terrein en vanwege de beperkte oppervlakte van de kavel komen chauffeurs om beurten thuis. In het westelijke deel van het terrein staat een grote loods en aan de oostelijke grens staat een klein brandhuis dat tegenwoordig als opslagruimte gebruikt wordt. Opvallend is dat er enkele huisnummers ontbreken tussen het westelijke en oostelijke deel van de kavel. De loods heeft het nummer 37 en het brandhuis nummer 45. Vroeger stonden ongeveer drie tot vier extra woningen op het oostelijke deel van de kavel.

Het bedrijf heeft geen uitbreidingsmogelijkheden en ligt klem in het lint. De gebroeders Verhaar beseffen dat de huidige locatie niet gunstig is voor een gezonde bedrijfsvoering en daarom willen ze graag het bedrijf verhuizen naar een nieuw te ontwikkelen, groter perceel op bedrijventerrein de Woerdense Verlaat. Gemeente Nieuwkoop heeft voor deze verplaatsing ruimte op het bedrijventerrein gereserveerd voor het transportbedrijf.

Bij uitplaatsing komt een grote ruimte direct langs de Voorweg vrij. In combinatie met Voorweg 35 en 47 biedt dit veel potenties om een aanzienlijk oppervlak te herstructureren ten behoeve van de algehele kwaliteitsimpuls. Tevens wordt een constante vervoersstroom door de Voorweg uitgeplaatst, wat ook minder verkeersbelasting geeft aan de Voorweg.



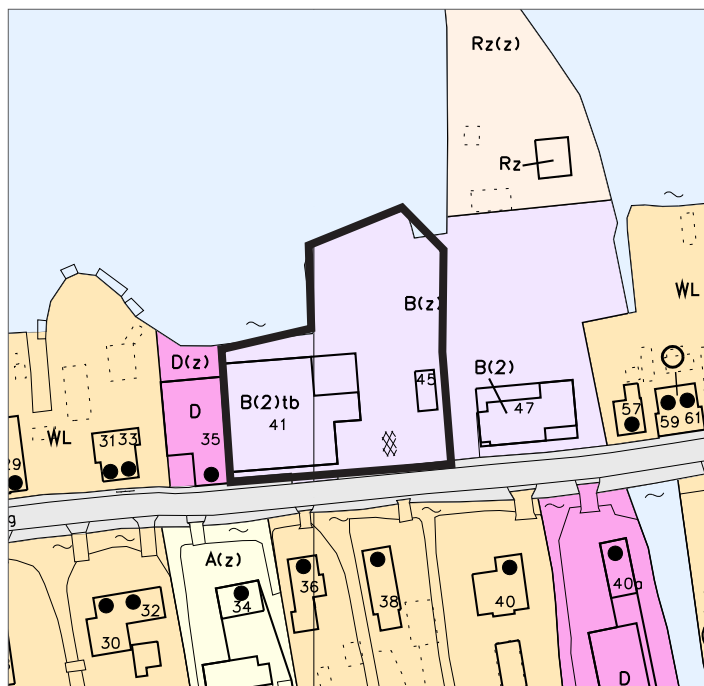
Opslag op het terrein



Zicht op de loods



Luchtfoto locatie



Huidige bestemmingen



Mogelijk toekomstbeeld



Situering aan de Voorweg

Voorweg 40A, Bloemenhuis Pietersen

Het voorste deel van de kavel Voorweg 40A is bestemd als 'Detailhandel', code D. De woning die hier staat is bestemd als dienstwoning. De achterkavel richting de Nieuwkoopse Plassen, is bestemd als 'Detailhandel' zonder bebouwing, code D(z).

In werkelijkheid staat achter de (dienst)woning een Bloemenhuis met bijbehorende kas. Achter het Bloemenhuis ligt een vrijwel lege ruimte. Het bebouwde oppervlak ten behoeve van 'Detailhandel' komt overeen met wat in het bestemmingsplan aangegeven is.

Vooralsnog lijkt de kleinschalige bedrijfsfunctie niet storend in het lint en verplaatsing verzorgt geen win-win situatie die een integrale herinrichting verder zou versterken. Vanuit leefbaarheidsoogpunt is zelfs te stellen dat het handhaven van de huidige bestemming, op het voorste deel van het perceel, bijdraagt aan de visie.



Luchtfoto locatie



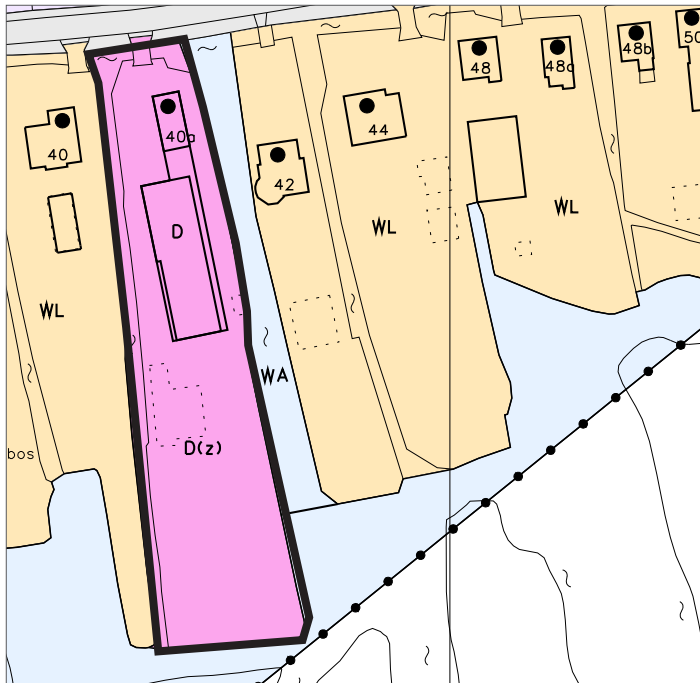
Voorzijde Bloemenhuis Pietersen



Westzijde Bloemenhuis



Achterkavel Bloemenhuis



Huidige bestemmingen



Mogelijk toekomstbeeld



Situering aan de Voorweg

Voorweg 47, Vink en Veenman BV

De kavel aan de Voorweg 47 is opgedeeld in twee verschillende bestemmingen. Het voorste bebouwde gedeelte direct gelegen aan de Voorweg is bestemd als 'bedrijven t/m cat. 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten', code B(2). Daaromheen is de grond bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden' zonder bebouwing, code B(z). De noordelijke punt heeft daarentegen de bestemming 'Recreatieve doeleinden', waarbij een woning bestemd is als 'zomerwoning', code Rz. In het overige deel is geen bebouwing toegestaan, code Rz(z).

In combinatie met Voorweg 35 en 37 vormt dit een interessante te herontwikkelen reeks binnen het lint. De zomerwoning kan worden herbestemd tot burgerwoning, zonder dat dit de omliggende natuur significant verstoort. Achter op het perceel van Voorweg 47 kan een deel teruggegeven worden ten behoeve van het plassengebied.



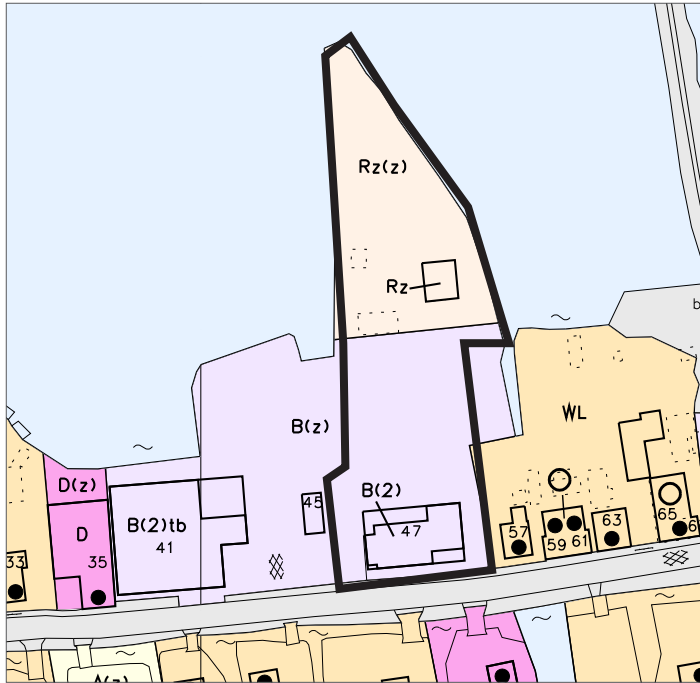
Voorzijde kantoor



Achterkavel kantoor



Zomerwoning op de achterkavel



Huidige bestemmingen



Mogelijk toekomstbeeld



Situering aan de Voorweg

Voorweg 64A, Pietersen Anthuriums Beheer BV

Het water grenzend aan de noordzijde van de kavel aan de Voorweg 64A is bestemd voor 'Agrarische doeleinden' zonder gebouwen, code A(z). Het overige deel van de kavel is bestemd als 'Agrarische doeleinden' waarbij kassen zijn toegestaan, code Ak. De woning die aan de Voorweg ligt heeft de bestemming dienstwoning.

Bijna de hele kavel bestaat uit kassen. Het bedrijf gelegen aan Voorweg 64A heeft de afgelopen tijd geïntensiveerd en is in vergelijking met de andere bedrijven gelegen aan de Voorweg het meest gezonde bedrijf.

Omdat de kavel een langgerekt perceel langs het lint is, is veel mogelijk ter bevordering van doorzichten naar het plangebied en ook de opbrengstpotenties zijn hier hoog. Het realiseren van woningen op deze locatie versterkt de karakteristieke lintstructuur in het gebied. Omdat de kavel ook relatief diep het plangebied in steekt, zijn er mogelijkheden ter verbetering van de natuurwaarden op het achterterrein.

De eigenaar is echter nog relatief jong en er moet rekening mee gehouden worden dat bedrijfsbeëindiging pas in een latere fase realistisch wordt. Toch is het goed om de sanering op termijn nu al vorm te geven en uit te werken ten behoeve van de herinrichting. De ondernemer werkt hierin mee.



Voorzijde (west) Voorweg 64 A



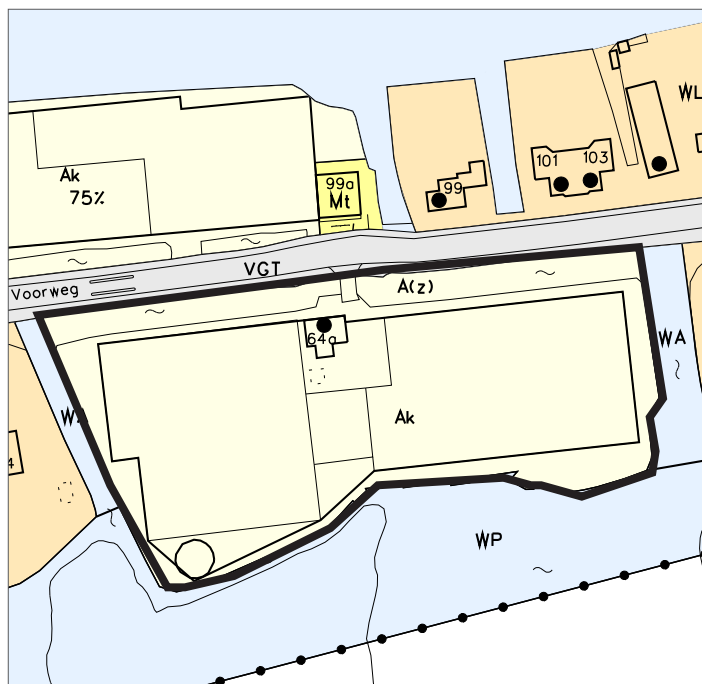
Achterzijde Voorweg



Luchtfoto locatie



Uitzicht over het achtergelegen plangebied



Huidige bestemmingen



Mogelijk toekomstbeeld



Situering aan de Voorweg

Voorweg 74, Wansinck

De kavel aan de Voorweg 74 is eigendom van de heer Wansinck, die in het bezit is van meerdere kavels. De woning op de oostelijk gelegen kavel is bestemd als dienstwoning en er staan twee zomerwoningen op het achterliggende terrein. De zomerwoningen zijn bestempeld als 'Recreatieve doeleinden' met zomerwoningen, code Rz. De kavel aan de westzijde die direct aan de Voorweg is gelegen, heeft de bestemming 'Woondoeleinden lintbebouwing' met de toevoeging 'zonder bebouwing', code WL(z). Een deel van het perceel beslaat water en is bestemd als 'Water Plassengebied', code WP en 'Water Lint', code WA.

Op de percelen van de heer Wansinck bevinden zich geen bedrijfsactiviteiten. Maar de kavel heeft wel degelijk iets te bieden. De heer Wansinck heeft gesprekken gehad met de gemeente Nieuwkoop en de provincie Zuid-Holland waarin voorstellen zijn gedaan om een bouwvergunning te verlenen voor de kavel direct aan de Voorweg gelegen als:

- De twee zomerwoningen op het oostelijke terrein verwijderd worden. De bestaande (dienst)woning wordt hierbij gehandhaafd.
- Het meest zuidelijke deel van de westelijke kavel ten behoeve van het plassengebied wordt afgestaan.
- De woning op de westelijke kavel wordt gebouwd tegen het al aanwezige cluster aan, aan de oostzijde van het perceel.

Omdat hier veel potentie ligt met betrekking tot de ontwikkeling van natuurwaarden is het gewenst deze percelen in de ruimtelijke visie te betrekken.



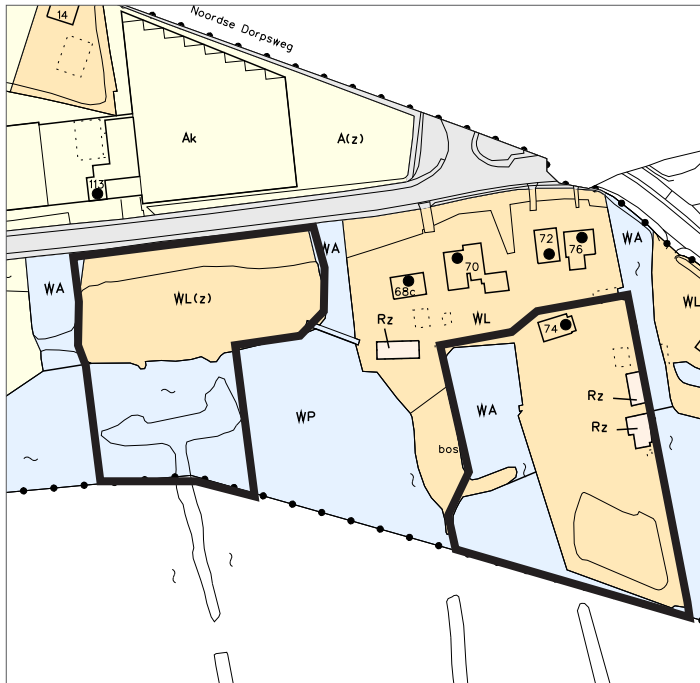
Dienstwoning en zomerwoningen oostelijk gelegen kavel



Kavel westzijde



Uitzicht over plassengebied vanaf westelijke kavel



Huidige bestemmingen



Mogelijk toekomstbeeld



Situering aan de Voorweg

Voorweg 97B, Pieterse

Het voorste deel van de kavel, voornamelijk omliggende watergangen, is bestemd voor 'Agrarische doeleinden' zonder gebouwen, code A(z). Het overige deel van de kavel is bestemd voor 'Agrarische doeleinden' waarbij kassen zijn toegestaan, code Ak. Belangrijk hierbij is dat maximaal 75% van die bestemming mag bestaan uit kassen. De woning op het perceel is bestemd als dienstwoning.

In werkelijkheid is slechts een klein deel aan de westzijde bebouwd met kassen. Het overige deel van de kavel is ingericht voor open grondteelt. De eigenaar staat open voor een eventuele bedrijfsbeëindiging. In alle gevallen blijft de dienstbebouwing bestaan en de kavel zal omgevormd moeten worden naar een andere bestemming als het bedrijf beëindigd wordt.

Door het veranderen van de bestemming naar 'Wonen lintbebouwing' (WL) komt een langgerekte kavel langs de Voorweg vrij voor de versterking van het lint en het zicht op de achtergelegen plassen.



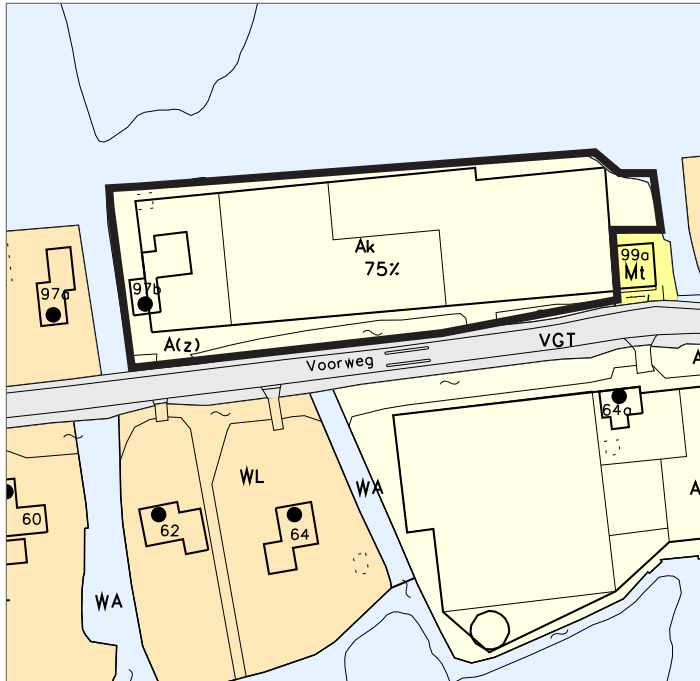
Dienstwoning aan de Voorweg 97B



Kas op het kavel



Zicht op tuinbouw



Huidige bestemmingen



Mogelijk toekomstbeeld



Situering aan de Voorweg

Voorweg 113, Kwekerij White Heart Lane

De kavel is gelegen aan de Voorweg 113 en is voor het overgrote deel bestemd voor 'Agrarische doeleinden' waarbij kassen zijn toegestaan, code Ak. De resterende ruimte is bestemd als 'Agrarische doeleinden' zonder gebouwen, code A(z). Te midden van de kassen staat een woning die bestemd is als dienstwoning.

Vanwege het langgerekte karakter van het perceel ligt er veel potentie het gebied te verbeteren. Mede omdat het hier een langgerekte kavel betreft die geheel gevuld is met kassen valt hier veel kwaliteitswinst te behalen. De opbrengstpotentie van deze kavel draagt significant bij aan de verevening binnen het gehele plangebied. Delen kunnen mogelijk bestemd worden als natuur ter versterking van de natuurwaarden en het ritme van het lint kan voortgezet worden in de vorm van woonbebouwing met doorzichten naar de achterliggende plassen.



Kassen voorzijde Voorweg 113



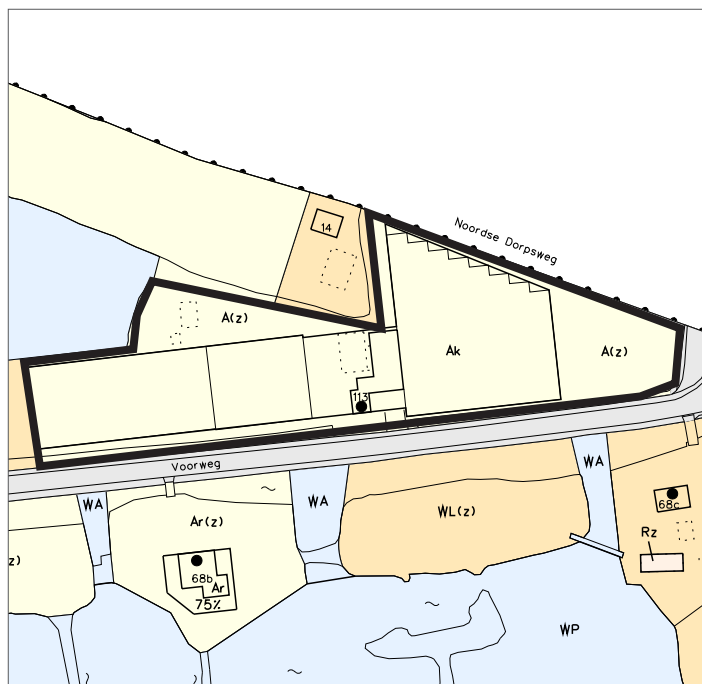
Dienstwoning



Luchtfoto oostelijk deel van het perceel



Opslag



Huidige bestemmingen



Mogelijk toekomstbeeld



Situering aan de Voorweg



6. TOT SLOT

Uniek aan dit project is de zogenaamde bottom-up benadering. Tijdens het proces is intensief met de eigenaren van de bedrijfslocaties gesproken. Hiermee is een duidelijk beeld verkregen over de individuele wensen van de betrokken partijen. Belangrijk is altijd geweest de gezamenlijke aanpak in tegenstelling tot een individuele benadering als oplossing van de problemen. Op basis van de wensen en eisen van betrokkenen en de landschappelijke en stedenbouwkundige analyse van het gebied, is een heldere ruimtelijke visie ontstaan die veel potenties biedt ter verbetering van de algehele leefkwaliteit van de Voorweg.

De visie is al teruggekoppeld aan de gemeente en de provincie Zuid-Holland. Met name de gezamenlijke aanpak van de kwaliteitsverbetering spreekt erg tot de verbeelding bij alle instanties. Dankzij het intensief betrekken van de eigenaren van de gewenste te herontwikkelen locaties, kan de visie op veel draagvlak rekenen. Dit dient ook bij de verdere uitwerking gewaarborgd te worden.

Vereveningsstrategie

Essentieel bij deze ruimtelijke visie is de financiële haalbaarheid van het geheel. City Beautiful-financieel experts is extern ingezet voor het opstellen van een financiële haalbaarheidsanalyse. Voor de uitgebreide analyse wordt verwezen naar het document 'Financiële haalbaarheidsanalyse negen bedrijfskavels Voorweg, Noorden' (2009).

In het rapport is een gebiedsexploitatie opgesteld welke de volgende onderdelen bevat:

- plankarakteristieken (ruimtegebruik en programma);
- marktanalyse woningopbrengsten;
- residuele grondwaarde;
- normatieve raming kosten voor bouw- en woningrijp maken;
- bijkomende grondontwikkelingskosten;
- planning;

- resultaten (saldo nominaal, eindwaarde en contante waarde).

In het ruimtegebruik is onderscheid gemaakt tussen het plangebied en het exploitatiegebied. Het plangebied omvat het totale oppervlak van de negen bedrijfslocaties wat in totaal uitkomt op 57.581 m². Van deze 5,7 hectare is ongeveer 24% te handhaven gebied. Dit te handhaven gebied bestaat uit dienstwoningen behorende bij de bedrijven. Het programma als input voor de exploitatie bestaat uit 30 nieuw te realiseren woningen en 7 te handhaven (dienst)woningen. Het nieuwbouwprogramma bevat 16 twee-onder-één-kap woningen en 14 vrijstaande woningen.

Naar aanleiding van het resultaat van bovenstaande gebiedsexploitatie is gekeken naar een mogelijke verdeelsleutel van opbrengsten en lasten uit het project naar de diverse grondeigenaren.

Na uitgebreid overleg met de ondernemers is gekozen voor een vereveningsmodel volgens het 'lean and mean' principe. Dit houdt in dat er geen alomvattende gebiedsexploitatie wordt gehanteerd waarin alle ontwikkelingslocaties zijn ingebracht inclusief alle opbrengsten en kosten. In planologische zin zijn alle eigenaren met elkaar verbonden. Dat geldt ook voor de binnenplanse verevening binnen de Voorwegzone. Maar de grondafspraken die voorwaardelijk zijn voor de beoogde bestemmingswijzigingen, worden individueel met betrokkenen gemaakt. Dit is onderwerp van de uitwerking van de volgende fase.

In het vereveningsmodel wordt uitgegaan van de volgende kaders:

1. De toekomstig beoogde bestemming wordt planologisch via wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan geregeld.
2. Bij bedrijfsbeëindiging c.q. sloop en sanering wordt de ondernemer gecompenseerd met bouwrechten voor een (aantal) woning(en) op de betreffende locatie.
3. Bij bedrijfsbeëindiging wordt de ondernemer ook gecompenseerd door omzetting van de dienstwoning naar burgerwoning.
4. Als tegenprestatie levert de ondernemer een bijdrage aan de binnenplanse verevening die de integrale sanering en herinrichting mogelijk maakt. Deze bijdrage bestaat uit de inbreng van grond of een financiële exploitatiebijdrage.
5. De wijzigingsbevoegdheid kan worden in geroepen nadat de bedrijfsopstallen zijn gesaneerd.
6. De wijzigingsbevoegdheid en bouwrecht(en) worden alleen gehonoreerd op basis van verwezenlijkte bijdragen in de binnenplanse verevening.

Vervolgfase

Het resultaat van deze studie heeft een maximaal haalbaar scenario geschetst als het gaat om een verantwoorde invulling met woningbouw: zowel ruimtelijk, landschappelijk als stedenbouwkundig gezien. Daarnaast biedt dit zogenaamde maximumscenario voldoende financiële mogelijkheid om met verevening van de opbrengsten te komen tot een integrale herinrichting van de Voorweg en sanering van alle bedrijven.

De vervolggopgave is het komen tot concrete afspraken over de grond en het concreet toewerken naar een definitief ruimtelijk kader en besluitvorming. Hiervoor moet een definitief stedenbouwkundig plan opgesteld worden waarin alle aspecten helder op elkaar afgestemd zijn.





BRONVERMELDING

- 1 **Natura 2000 [Online].**
<http://www.groeneruimte.nl/dossiers/natura2000/>
[Bezocht: 9 april 2009]
- 2 **Provincie Zuid-Holland [Online].**
http://geo.zuid-holland.nl/geo-loket/kaart_streekplan.html?Oost
[Bezocht: 5 januari 2009]
- 3 Provinciale Staten (2003). **Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland.**
- 4 Gemeente Nieuwkoop (2009). **Bestemmingsplan Noorden en Woerdense Verlaat [Online].**
http://www.nieuwkoop.nl/index.php?simaction=content&mediumid=1&pagid=48&rubriek_id=7&stukid=15097 [Bezocht: 22 januari 2009].
- 5 Provincie Zuid-Holland (1992). **Landschappen in Zuid-Holland.** Den Haag: SDU Uitgeverij Plantijnstraat.



COLOFON

Titel	Ruimtelijke visie Voorweg, Noorden
Opdrachtgever	Gemeente Nieuwkoop
Contactpersoon opdrachtgever	J.M. (Johan) Horstman
Status	Concept
Datum	20 oktober 2009
Documentnummer	04605-R
Projectnummer	225.01
Projectteam IMOSS	S.T. (Serge) Vonk T.B.A. (Thamar) Tax
Uitgegeven door	IMOSS bureau voor stedenbouw bv

Smallepad 32
3811 MG Amersfoort
T 033 448 15 46
F 033 448 15 48
info@imoss.nl
www.imoss.nl

Terborchstraat 22
8011 GG Zwolle
T 038 423 44 82
F 038 421 31 86
info@imoss.nl
www.imoss.nl

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE