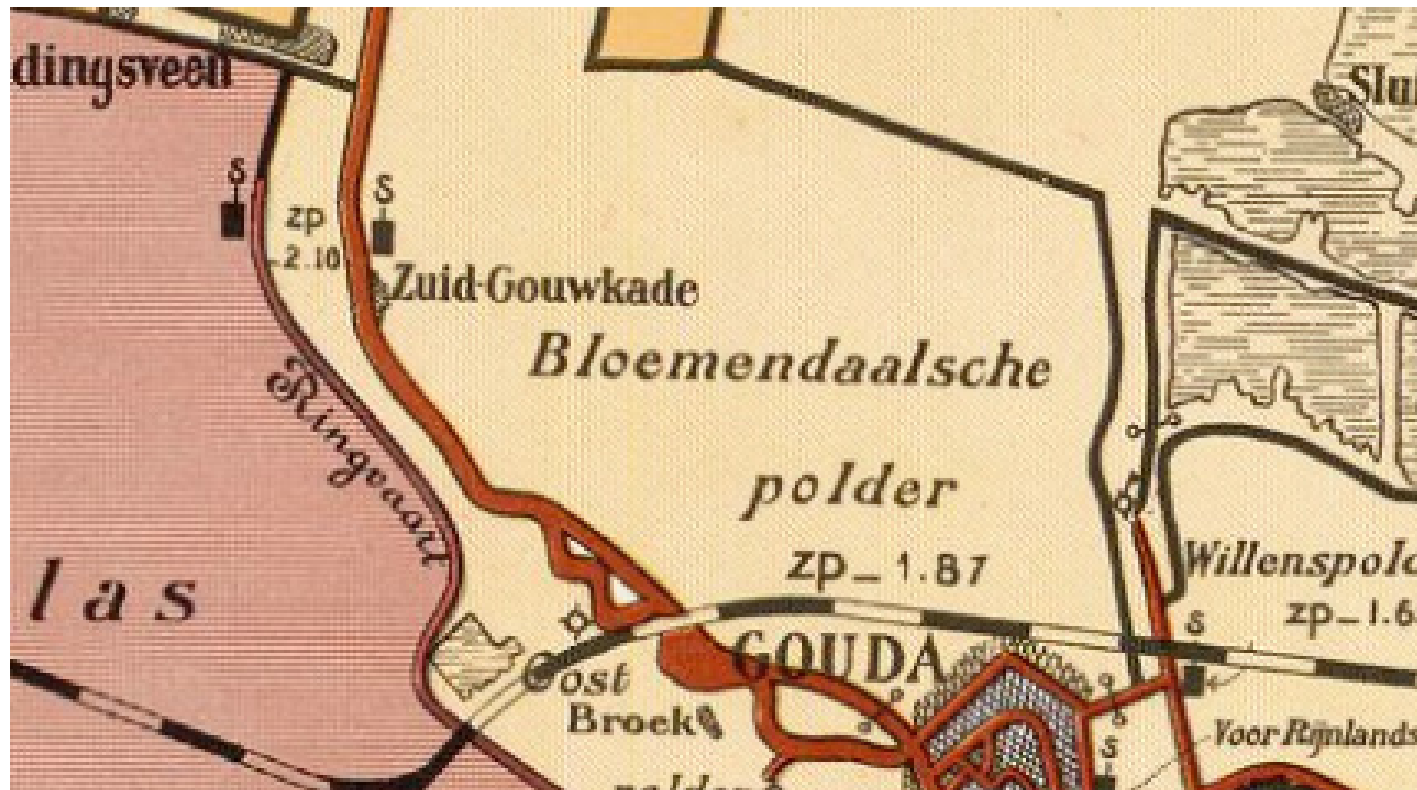


# Ruimte voor Ruimte Polder Bloemendaal

Ruimtelijke kwaliteitswinst herontwikkeling sierteelt bedrijfslocaties





Historische kaart

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bestaande situatie polder Bloemendaal</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Ruimte voor Ruimte voor polder Bloemendaal</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Ruimtelijke kwaliteitswinst polder Bloemendaal</b>	<b>10</b>
	<i>Cluster 1</i>	<i>14</i>
	<i>Cluster 2</i>	<i>20</i>
	<i>Cluster 3</i>	<i>26</i>
	<i>Cluster 4</i>	<i>32</i>
	<i>Cluster 5</i>	<i>38</i>
	<i>Cluster 6</i>	<i>44</i>
	<i>Cluster 7</i>	<i>50</i>
	<i>Cluster 8 - Sierteelt</i>	<i>56</i>
<b>6</b>	<b>Ruimtelijke randvoorwaarden en beeldkwaliteit</b>	<b>62</b>

# 1 Inleiding

**Polder Bloemendaal ligt aan de oostzijde van de gemeente Waddinxveen. De polder is een historisch waardevolle en karakteristieke polder. Deze ruimtelijke kwaliteit wordt deels teniet gedaan door de aanwezigheid van verspreid aanwezige glastuinbouw en sierteeltbedrijven in de polder.**

## Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Binnen de beleidskaders van de overheden, waaronder de structuurvisie van de provincie Zuid-Holland, de structuurvisie van de gemeente Waddinxveen en de Inrichtingsvisie Weids Bloemendaal, wordt gestreefd naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (leesbaarheid en zichtbaarheid van de cultuurhistorische kenmerken van de polder) in de polder Bloemendaal. Daarbij is het gewenst om de glastuinbouwbedrijven die buiten de sierteeltcontour liggen te saneren. De provincie Zuid-Holland ondersteunt deze beleidsintentie met subsidie.

Met de sanering wordt het herstel van het veenweide landschap beoogd alsmede ook de versterking van de (glas)tuinbouwsector binnen het sierteeltconcentratiegebied. Per saldo zal het areaal glastuinbouw in het plangebied vrijwel gelijk blijven. Bij een aantal kwekers waar het glas wordt gesaneerd, worden woonkavels ontwikkeld in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling (R.v.R.). Het betreft circa 30 woonkavels verspreid op een achttal locaties. Daarnaast voorziet deze planontwikkeling in het omzetten van de percelen met bestemming “sierteelt/glastuinbouw” naar “agrarisch gebied met natuur en landschapswaarden”. Hierbij wordt aangesloten op de voorstellen uit de Inrichtingsvisie Weids Bloemendaal voor behoud en versterking van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden in combinatie met de ontwikkeling van de recreatieve waarden in deze polder.

## Principeverzoek Polder Bloemendaal

Al enkele jaren onderzoeken de kwekers (uit de polder) en de gemeente Waddinxveen welke mogelijkheden er zijn om met behulp van de Provinciale Ruimte voor Ruimteregeling de polder opnieuw in te richten. Deze zoektocht heeft geleid tot het Principeverzoek: Sanering verspreide glastuinbouw en sierteeltbedrijven d.d. 21 augustus 2012 welke is voorgelegd aan de gemeente Waddinxveen. De gemeente is akkoord met het principeverzoek, maar heeft wel verzocht de herinrichtingsplannen nader te onderbouwen voor wat betreft de landschappelijke inpassing en de te bereiken ruimtelijke kwaliteitswinst. Dit is gedaan in voorliggende rapportage.

## Initiatieven met ruimtelijke kwaliteitswinst

Sinds de indiening van bovengenoemd principeverzoek zijn de plannen verder uitgekristalliseerd en enigszins gewijzigd. Dit betreffen de locaties:

- Nabij Henegouwerweg 96, cluster 6
- Bloemendaalseweg 14a en 22a, onderdeel van cluster 4
- Kromme Esse 4, cluster 7
- Het bedrijf van Tas, onderdeel van cluster 4
- Sierteeltcluster (kavels tussen Kromme Esse en de Winterdijk)

De beoogde ruimtelijke kwaliteitswinst van het herinrichtingsplan voor de polder Bloemendaal is nader onderbouwd in de voorliggende rapportage. Vanuit de huidige ruimtelijke beleving zijn voorstellen opgenomen voor ondermeer herstel van cultuurhistorisch waardevolle watergangen, zichtlijnen, landschappelijke inpassing van de woningen, groen- en waterelementen en suggesties voor beeldkwaliteit en materiaalgebruik voor de woningen. Tevens zijn voorstellen opgenomen voor het sierteeltcluster (ontsluiting en situering van bedrijven). Daarbij gaat om het situeren van de percelen van de glastuinbouw (met bouwvlakken) en de percelen van de sierteelt in de volle grond.



Met de realisatie van dit herinrichtingsplan wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de glassanering in polder Bloemendaal, het versterken en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de revitalisering van de glastuinbouwbedrijven binnen het sierteeltconcentratiegebied.

Dit herinrichtingsplan vormt tevens een bouwsteen voor het op te stellen bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte polder Bloemendaal".



Ligging polder Bloemendaal in de gemeente Waddinxveen

## Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

1. Inleiding
2. Toelichting op de bestaande situatie polder Bloemendaal
3. Toelichting op de projectmatige toepassing ruimte voor ruimte regeling en het gemeentelijke beleid
4. Ruimtelijke kwaliteitswinst polder Bloemendaal  
Toelichting kwaliteitswinst sanering  
Toelichting kwaliteitswinst per cluster:
  - a. Huidige ruimtelijke beleving geschetst op de luchtfoto
  - b. Kwaliteitswinst uit het principeverzoek
  - c. Ruimtelijke randvoorwaarden en beeldkwaliteit

Bij het opstellen van deze rapportage is gebruik gemaakt van gegevens, aangeleverd door de gemeente Waddinxveen en de kwekers. De gepresenteerde inrichtingsvoorstellen zijn een vertaalslag van de wensen van de kwekers in combinatie met de ruimtelijke randvoorwaarden van provincie en gemeente, zoals verwoord in het door de gemeente Waddinxveen vastgestelde Beleidsdocument Polder Bloemendaal Toepassing Ruimte voor Ruimteregeling; de kaders (februari 2012).

## 2 Bestaande situatie polder Bloemendaal

**De polder Bloemendaal ligt aan de oostzijde van de Gouwe en wordt begrensd door de Henegouwerweg, de A12 en enkele polderlinten. Het huidige gebruik van de polder bestaat uit wonen, glastuinbouw, sierteelt en veeteelt op weidegronden.**

### Landschap

De polder Bloemendaal is een voorbeeld van een klassieke Hollandse ontginning, waarbij het veen door de aanleg van sloten en dijken werd ontwaterd ten nutte van de landbouw. Door de steeds verdergaande ontwatering van de polder trad in de loop van de eeuwen ook een steeds verdere bodemdaling op. Hiermee veranderde het grondgebruik in de loop ter tijd van akkerbouw naar veeteelt. Het huidige gebruik van polder Bloemendaal is voornamelijk agrarisch. Er zijn, zoals hiervoor aangegeven, sierteeltbedrijven met daarnaast kassen, die veelal of ondersteunend zijn voor de sierteelt of voor tuinbouwdoeleinden worden gebruikt. Daarnaast worden percelen ook benut voor veehouderij.



*Winterdijk*



*Grasland*

Kenmerkend voor het huidige landschap zijn de smalle langgerekte kavels met watergangen (slagenverkaveling) en de openheid van de polder (achter de kassen) met graslanden. Deze cultuurhistorisch waardevolle verkaveling is bijna overal nog aanwezig, maar soms slecht zichtbaar en beleefbaar door de aanwezigheid van kassen direct naast de watergangen.

Vermeldenswaard is de Winterdijk (oorspronkelijke ontginningsas) die dwars door de polder loopt. Via de Winterdijk is de polder voor de voetganger toegankelijk. Langs de watergangen komt af en toe beplanting voor. Met de herinrichting van het gebied en de inpassing van Ruimte voor Ruimte-woningen kunnen diverse kassen en sierteeltgronden worden gesaneerd en kunnen de kwaliteiten van het landschap beter beleefbaar en leesbaar worden gemaakt.

### Infrastructuur

De polder wordt ontsloten door enkele hoofdassen, te weten de Henegouwerweg die langs de Gouwe loopt. Haaks op de Henegouwerweg ligt de Brugweg die verderop aanhaakt op de Middelburgseweg, Zwarteweg en de Bloemedaalseweg. Opvallend onderdeel in de structuur is de Kromme Esse, een kleine al zeer oude zijtak van de Henegouwerweg.





Polder Bloemendaal

### Woningen

De bestaande woningen liggen voornamelijk gekoppeld aan de wegen die het gebied begrenzen. Hierbij concentreert de historische bebouwing zich langs de Henegouwerweg, Bloemendaalseweg en de Brugweg. De bebouwing is met haar voorkanten gericht op de wegen en de achterkanten grenzen aan de polder. Deze oriëntatie wordt bij de inpassing van de Ruimte voor Ruimte-woningen gerespecteerd.

### Glastuinbouw en sierteelt

De glastuinbouwbedrijven liggen verspreid over de polder, in de meeste gevallen achter de woningbouw aan de wegen. De sierteelt concentreert zich vooral aan de Kromme Esse, binnen de sierteeltconcentratie-contour.



Luchtfoto Polder Bloemendaal



Luchtfoto van sierteelt- en glastuinbouwgebied

# 3 Ruimte voor Ruimte voor polder Bloemendaal

**De Provinciale ruimte voor ruimte regeling is er op gericht om de ruimtelijke kwaliteit in de polder te verbeteren door sanering van glastuinbouw/sierteelt percelen. De kwekers omarmen deze regeling en kunnen zodoende bijdragen aan sanering en bijbehorende ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de polder. De regeling maakt het mogelijk om woningen te bouwen in het buitengebied en met de opbrengsten de sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen te kunnen compenseren.**

De gemeente Waddinxveen heeft, zoals in hoofdstuk 1 aangegeven, bovenop de provinciale regels voor de polder Bloemendaal een speciaal beleidskader vastgesteld waaraan het toepassen van de Ruimte voor Ruimte regeling moet voldoen. In deze rapportage hebben we de belangrijkste zaken vermeld.

## Rekenregels

Voor de sloop of sanering van gebouwen/kassen/boom-sierteelt gronden ter waarde van 1 contingent mag 1 compensatiewoning van 600m<sup>3</sup> worden gebouwd. Eén contingent staat gelijk aan:

- iedere 1.000 m<sup>2</sup> gebouwen op één of meer percelen of;
- iedere 5.000 m<sup>2</sup> kassen of;
- iedere 2,25 ha boom -en sierteelt.

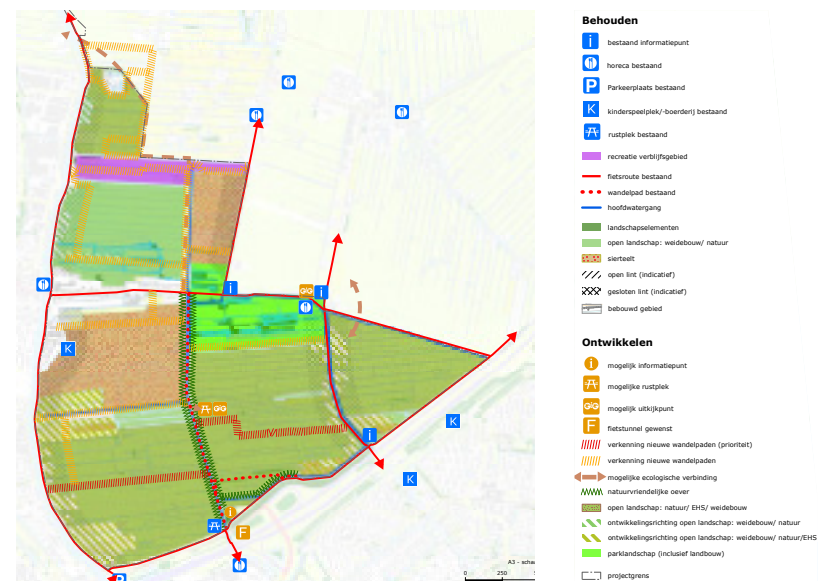
Eén compensatiewoning wordt gezien als compensatie eenheid van 600 m<sup>3</sup>.

Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Zowel de saneringslocatie als de compenserende bebouwing moet buiten de hiertoe aangewezen concentratiegebieden (glastuinbouw en sierteelt (zie het kaartje concentratiegebieden) zijn gelegen.
- Voor overige agrarische bedrijfsfuncties dient daarnaast aangetoond te worden dat een volwaardige agrarische bedrijfsvoering ter plaatse niet meer

mogelijk is (toetsing door de Stichting Agrarische Beoordelingscommissie).

- Met de sanering van sierteeltgronden kan per sanering (gerelateerd per bedrijf) maximaal één compensatie-eenheid verkregen worden.
- De compensatiewaarde volgt uit te saneren oppervlakte waarbij deze per compensatie-eenheid gewaardeerd wordt op een woonruimte van 600 m<sup>3</sup> exclusief kelders en vergunningsvrije bouw mogelijkheden. Verrekening vindt plaats door deling op het te realiseren volume.
- Er geldt een maximum van drie wooneenheden per saneringslocatie (gerelateerd per bedrijf) niet gerelateerd aan de compensatie-eenheden.
- De invloed op omgeving dient bij inpassing van nieuwe woonfunctie gewaarborgd te zijn. Hierbij is vooral het milieutechnische aspect van belang, inpassing mag geen belemmering opleveren voor omliggende bedrijvigheid.



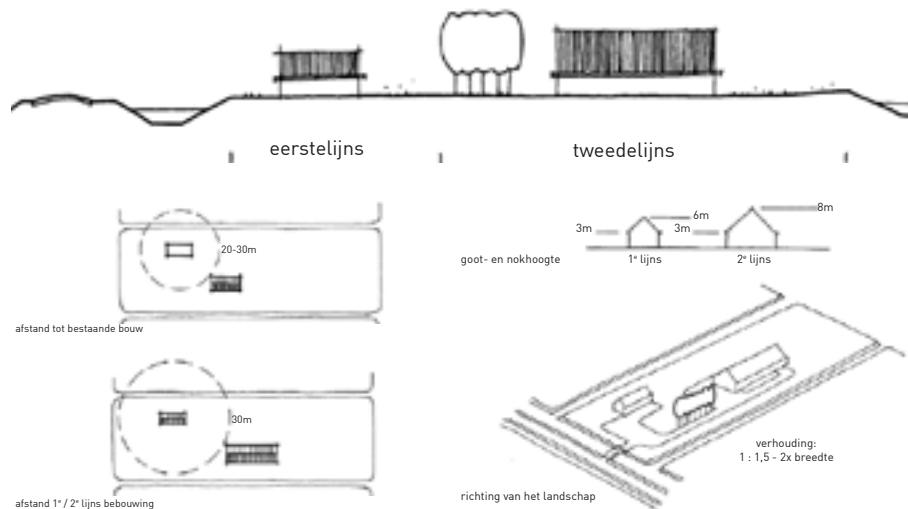
Concentratiegebieden (glastuinbouw en sierteelt) Inrichtingsvisie Weids Bloemendaal (Bron: Beleidsdocument Polder Bloemendaal - februari 2012)



## Inpassingskaders beleidsdocument gemeente Waddinxveen

Voor de inpassing van de (compensatie)woningen gelden de volgende voorwaarden. Hieronder zijn alleen de voorwaarden genoemd die van invloed zijn op de plaatsing en inpassing van de woningen in het gebied.

- Er mag geen sprake zijn van verdere verdichting van de linten.
- De bestaande watergangen en zichtlijnen dienen behouden te blijven.
- Er dient aandacht besteed te worden aan de maat, de schaal en de richting van het landschap.
- De bouwvolumes dienen landschappelijk te worden ingepast waarbij er sprake is van natuur en groenverbetering.
- Realisatie van meerdere woningen per volume is mogelijk mits het maximum aantal woningen (3) per saneringslocatie niet overschreden wordt.
- Er wordt onderscheid gemaakt tussen eerstelijns en tweedelijns bebouwing.
- In de basis geldt een maximale diepte van 150 meter waarbij de eerste 50 meter de eerstelijns bebouwingszone vormt.



Eerstelijns bebouwing		
	Bloemendaalse en Zwarteweg	Henegouwerweg
Maximaal aantal hoofdbouwvolumes	1	1
Afstand tot de sloten	6 meter	6 meter
Afstand tot de bestaande bebouwing	20 meter	20 meter
Afstand tot de weg	10 meter	20 meter
Goot en nokhoogte	3 en 6 meter	3 en 6 meter
Maximale breedte	7 meter	9 meter
Lengte-breedte verhouding	Lengte = 1,5-2 x breedte	Lengte = 1,5-2 x breedte
Volume	Ca 450m <sup>3</sup>	Ca 750m <sup>3</sup>

Per perceel gelden voor de twee bebouwingslijnen de bovenstaande eisen

Tweedelijns bebouwing	
Maximaal aantal hoofdbouwvolumes	2
Afstand tot de sloten	6 meter
Afstand tot de bebouwing	30 meter
Goot en nokhoogte	3 en 8 meter
Maximale breedte	12 meter
Lengte-breedte verhouding	Lengte = 1,5-2 x breedte
Volume	1.200m <sup>3</sup>

- In de tweedelijnszone kan de afstand tot bestaande bebouwing verlaagd worden tot 20 meter mits de (kleinschalige) bebouwingseisen voor de eerstelijnszone gehanteerd worden.
- Tweedelijns bouwvolumes mogen gecombineerd worden als het maatwerk voor de locatie hierom vraagt. Om dit mogelijk te maken mag er worden afgeweken ten aanzien van de kaders inzake de maximale breedte en de inhoud per volume. Overige kaders blijven dus gelden waarbij benadrukt wordt dat het maximaal aantal bouwvolumes en de lengte-breedte verhouding een belangrijke vereiste zijn. Daarbij geldt dat de het gezamenlijk bouwvolume in de zone niet overschreden mag worden en de vergroting een maximum van 150% per bouwvolume kent.

Bovengenoemde regels zijn in dit principeverzoek als kader gebruikt. Tevens is rekening gehouden met (wettelijke) hindercontouren (glastuinbouw, geluidhinder, milieu).

# 4 Ruimtelijke kwaliteitswinst initiatieven polder Bloemendaal

**Voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de polder Bloemendaal vormt de Inrichtingsvisie Weids Bloemendaal (vastgesteld 14-12-2011) het uitgangspunt. Ruimtelijke kwaliteitswinst in deze polder is te behalen door behoud en herstel van dit open waterrijk polderlandschap, waar bedrijvigheid en natuur en landschapsbeheer op elkaar zijn afgestemd. De bestaande cultuurhistorische waardevolle verkaveling speelt hierin een belangrijke rol.**

## Sanering en ontwikkeling

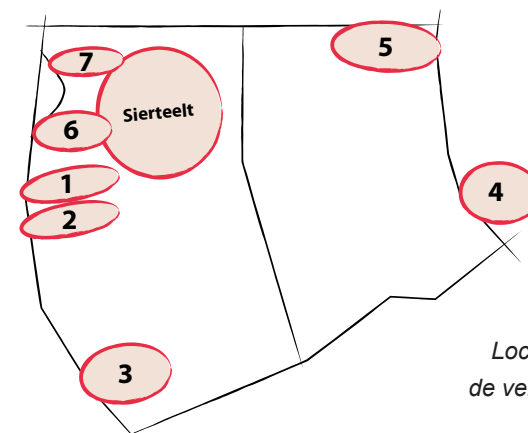
Om de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de polder te kunnen realiseren is het saneren van gebouwen, kassen en boom- en sierteeltgrond noodzakelijk. De vrijkomende gronden worden dan bestemd voor "natuur" of "extensief agrarisch gebied", in lijn met de inrichtingsvisie Weids Bloemendaal. Tevens worden op enkele zorgvuldig gekozen locaties woningen (RvR-regeling) ingepast. Daarnaast vindt versterking van de (glas)tuinbouwsector binnen het sierteeltconcentratiegebied plaats, door nieuwe vestiging toe te staan en de situatie te optimaliseren.

In de planvorming is uitgegaan van één woning per bouwvolume. Het is markttechnisch niet wenselijk om meerdere woningen binnen één volume te brengen. Bij twee (of meer) woningen in één volume is er namelijk een opbrengstreductie van minimaal 35% (bron: Van der Slikke Rentmeesters). Door de huidige marktsituatie zullen de eerder geprognosticeerde opbrengsten voor één woning per bouwvolume waarschijnlijk al niet worden gehaald. Vanuit dit gegeven dient het de voorkeur overwegend vrijstaande woningen te realiseren.

## Clusters

Voor de polder Bloemendaal worden in het kader van de ruimtelijke kwaliteitswinst 8 clusters onderscheiden zie bijgevoegde afbeelding. Het betreft de volgende clusters:

- Cluster 1:** Het bedrijf Vergeer aan de Henegouwerweg nr. 100a;
- Cluster 2:** De bedrijven Vlijo en van Vliet aan de Henegouwerweg (achter nr. 100 en 102c);
- Cluster 3:** De bedrijven Pijpers en de Jong aan de Henegouwerweg (nr. 115 en 119);
- Cluster 4:** De bedrijven Vergeer, Mathot en Tas aan Bloemendaalseweg (nr. 14a, 16, 22a);
- Cluster 5:** De bedrijven Kwekerij Bloemendaal en Bron aan de Zwarteweg nr. 5 en 4 en Blonk aan de Bloemendaalseweg nr. 7;
- Cluster 6:** Nabij Henegouwerweg 96 (voormalige bedrijven 't Heestertje / Stolwijk);
- Cluster 7:** Het bedrijf Van Vliet aan de Kromme Esse nr. 4;
- Sierteelt:** Kavels tussen Kromme Esse en Winterdijk (gelegen binnen sierteeltconcentratiegebied).



Locatieaanduiding van de verschillende clusters

## Verdeling contingenten

In onderstaand schema is een overzicht van de contingenten per eigenaar inzichtelijk gemaakt. Daarnaast is de verdeling van de contingenten naar andere locaties aangegeven, gebaseerd op de rekenregels uit hoofdstuk 3.

## Afstand tussen kassen en woningen

Als afstandsmaat tussen een glastuinbouwbedrijf en een woonwijk hanteert de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" 30 meter en voor woningen in de linten 10 meter. In de Nota planbeoordeling 2002 ging de provincie uit van een minimumafstand 25 meter tussen een glastuinbouwbedrijf en een gevoelige functie (woning). Vanaf 1 januari 2013 zijn alle milieuvorschriften voor de glastuinbouw opgenomen in het Activiteitenbesluit. Volgens dit besluit is de afstandsmaat 12,5 meter tussen een enkele woning en de perceels- c.q. bestemmingsgrens van een glastuinbouwbedrijf. In verband met de

mogelijkheid om bij een woning 2,5 meter vergunningvrij aan te bouwen is de totale aan te houden afstand 12,5 meter. Deze afstand wordt ook door de VNG gehanteerd. Met deze afstandsmaat is een goede ruimtelijke- en milieuhygiënische inpassing gewaarborgd.

Volgens het Activiteitenbesluit is het vanwege geluidshinder, binnen een zone van 65 meter vanuit een warmtekrachtkoppeling (WKK) niet toegestaan om nieuwe milieugevoelige objecten te realiseren.



In het voorliggende herinrichtingsplan voor de polder Bloemendaal wordt rekening gehouden met tenminste 12,5 meter tussen de woningen en de bestemmingsgrens glastuinbouw. Indien de bedrijven een WKK willen realiseren, dienen ze te voldoen aan genoemde afstandsmaat en een vergunning hiervoor aan te vragen.

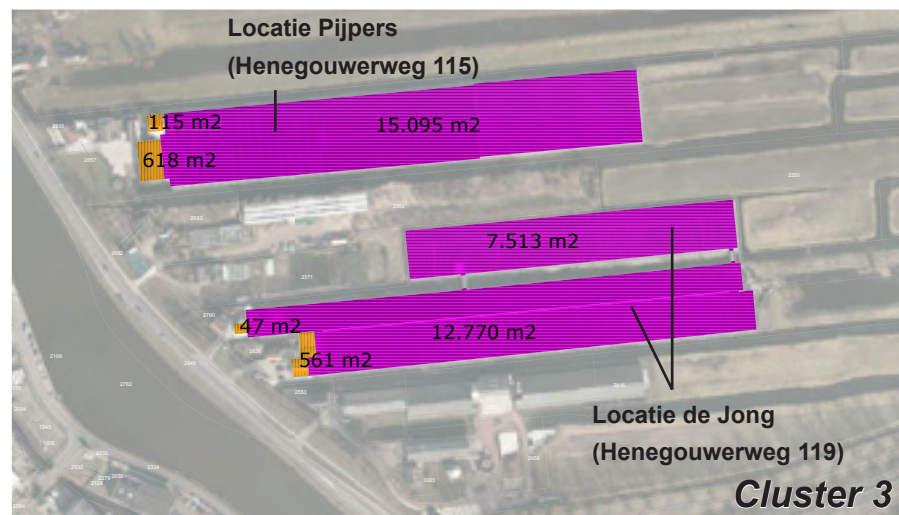
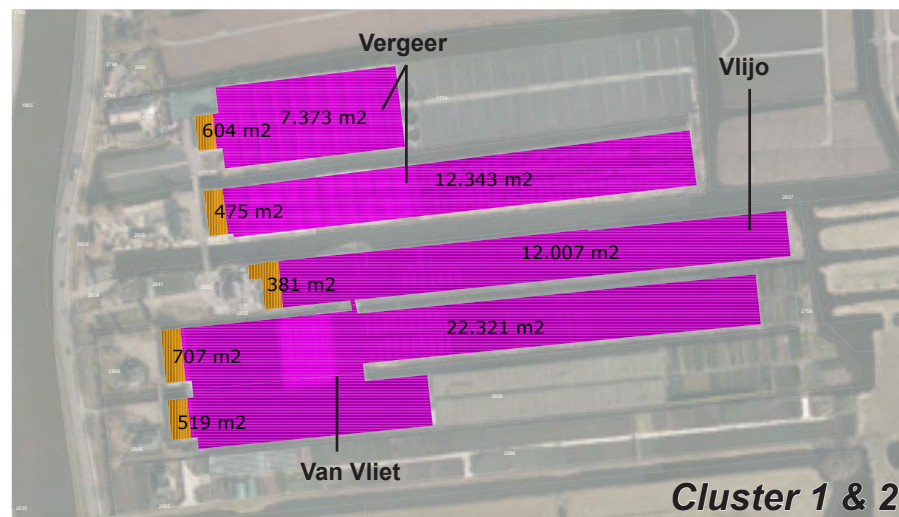
Bedrijf	M2 te saneren			Contingenten	Contingent transformatie	Op eigen perceel			Elders			Locatie elders
	Glas	Steen	Sierteelt			Contingent	Woning	M3	Contingent	Woning	M3	
1. T.M. Vergeer BV	19.716	1.079	13.500	5,6		5,6	5	672				
2. Vlijo Beheer BV	12.007	381	-	2,8	min 0,4	2,4	2	720	0,4			Nabij Henegouwerweg 96, Gebr. De Jong
3. G.T.M. van Vliet	22.321	1.226	12.937	6,3		4,0	4	600	2,3	2	863	Eigen terrein Kromme Esse
4. E.J. Pijpers Waddinxveen BV	15.095	733	-	3,8		2,5	2	750	1,3	1	780	Nabij Henegouwerweg 96
5. Gebr. De Jong Waddinxveen BV	20.283	608	-	4,7	plus 0,4				5,1	5	612	Nabij Henegouwerweg 96
6. A.L. Vergeer	10.898	153	-	2,3					2,3	2	690	Buiten plangebied bestemmingsplan
7. M.T.G. en J.J.G. Mathot	4.896	153	-	1,1					1,0	1	660	Boskoop
8. P.W.M. Tas	1.728	246	5.811	0,8	min 0,5				0,8			0,5 naar Kw. Bloemendaal en 0,3 t.b.v. schuur
9. H.J. en L.A. Bron	3.503	615	-	1,3	plus 0,7	2,0	2	600				Verwerft 0,7 contingent van De Vos
10. Kwekerij Bloemendaal	4.428	315	22.150	2,2	plus 1,3	3,0	3	600				Verwerft 0,7 contingent van De Vos, 0,1 van de fam. Both en 0,5 van Tas
11. Gebr. en Gez. De Vos Holding	8.960	315	-	2,1	min 1,4				0,7 1,4	1		Verplaatst naar locatie buiten Polder H.J. Bron en Kwekerij Bloemendaal
<b>Totaal</b>	<b>12,4 ha</b>	<b>0,6 ha</b>	<b>5,4 ha</b>	<b>33</b>		<b>22,8</b>	<b>18</b>		<b>12,3</b>	<b>10</b>		

## Saneringslocaties

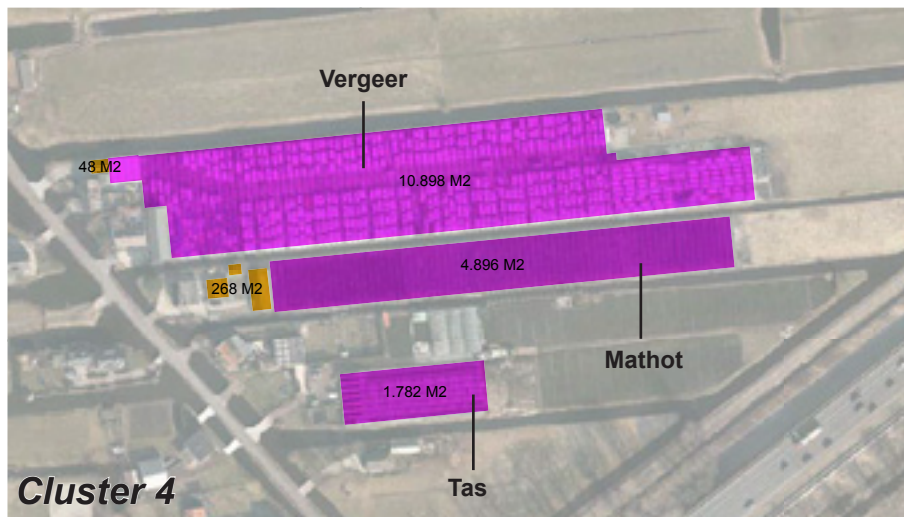
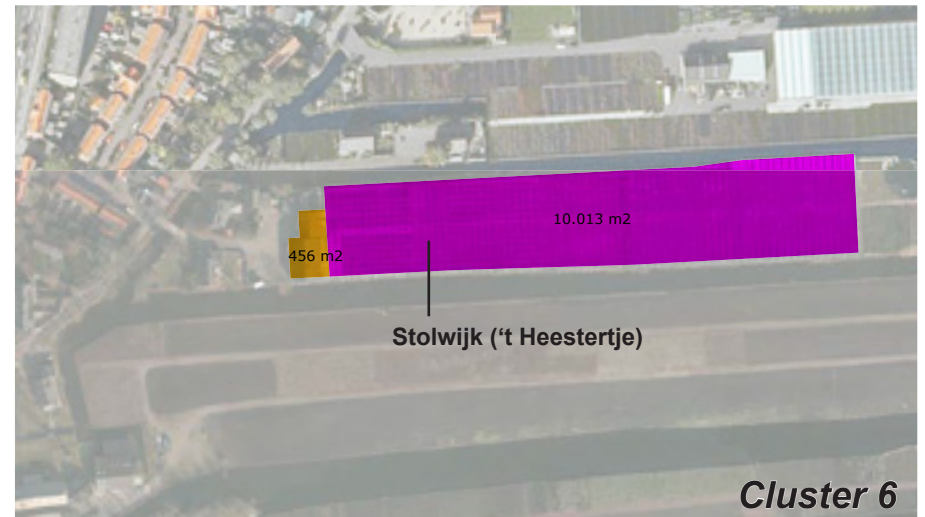
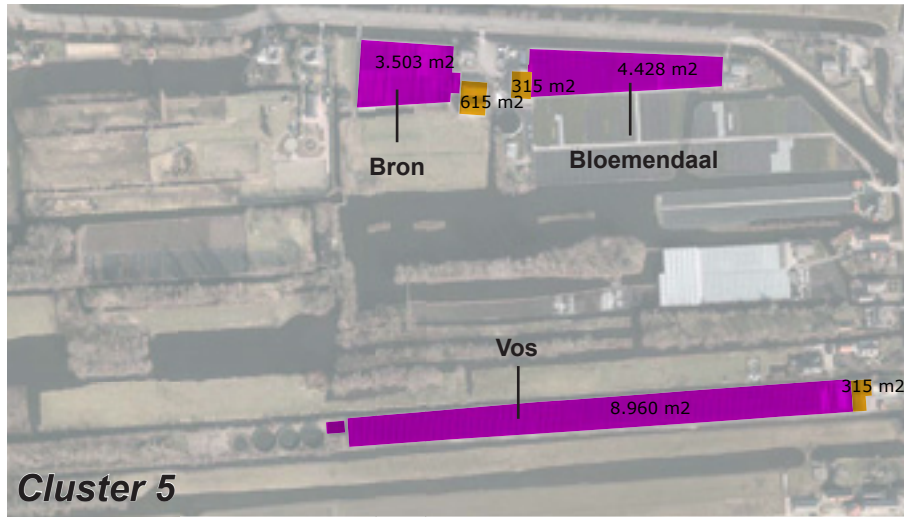
In de naastgelegen afbeeldingen zijn per cluster de te saneren kassen en bedrijfsbebouwing weergegeven (zie ook voorgaand schema). De te saneren sierteeltgronden zijn in deze afbeeldingen niet weergegeven. Cluster 7 betreft een overlooplocatie waar geen glas of bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. Cluster 8 betreft ook geen sanering. Beide clusters zijn daarom niet in een afbeelding weergegeven, maar worden wel in de volgende hoofdstukken behandeld.

In de volgende hoofdstukken wordt de invulling van deze locaties verder toegelicht. De herinrichting bestaat met name uit de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen ter compensatie van sloop. En het terugbrengen naar weidelandschap en het creëren van landschappelijke elementen zoals waterpartijen, waarbij de nadruk ligt op het herstellen van de cultuurhistorische verkavelingspatronen. Met deze sanering en herinrichting neemt de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van de cultuurhistorisch waardevolle verkaveling aanzienlijk toe.

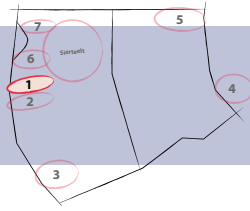
Legenda	
	Te saneren bedrijfsbebouwing
	Te saneren kassen







# Cluster 1



## Huidige situatie

Cluster 1 ligt aan de Henegouwerweg en wordt volledig gevormd door het bedrijf Vergeer. De sloop van de bedrijfsgebouwen, kassen en opheffen sierteeltbestemming levert 5,6 contingenten op. Voor deze contingenten worden **5 woningen** teruggeplaatst op het eigen bedrijfsperceel.

## Huidige ruimtelijke beleving

Vanaf de Henegouwerweg is er vrij en open zicht op de Gouwe. Aan de andere zijde is vooral zicht op woningen en groene tuinen. Direct achter de woningen staan bedrijfsgebouwen en kassen in het zicht. De kassen staan direct naast de sloten, waardoor het beeld van de sloot minder fraai is en het doorzicht smal is. bedrijfsgebouwen en kassen. Achter de kassen liggen kwekerijgronden. Op de zuidelijke kavel van deze locatie staan caravans gestald.

Tussen de twee kavels is een lange zichtas over de watergang met zicht op het achterliggende landschap. Ten zuiden van de locatie ligt een gemaal met een brede watergang. Hier is ook een belangrijke zichtas op het achterliggende kwekerijgebied.



Zichtas over watergang, loopt tussen de kavels door. Bedrijfsgebouwen en kassen erg aanwezig. Entree wordt gemarkeerd met een grote wilg.

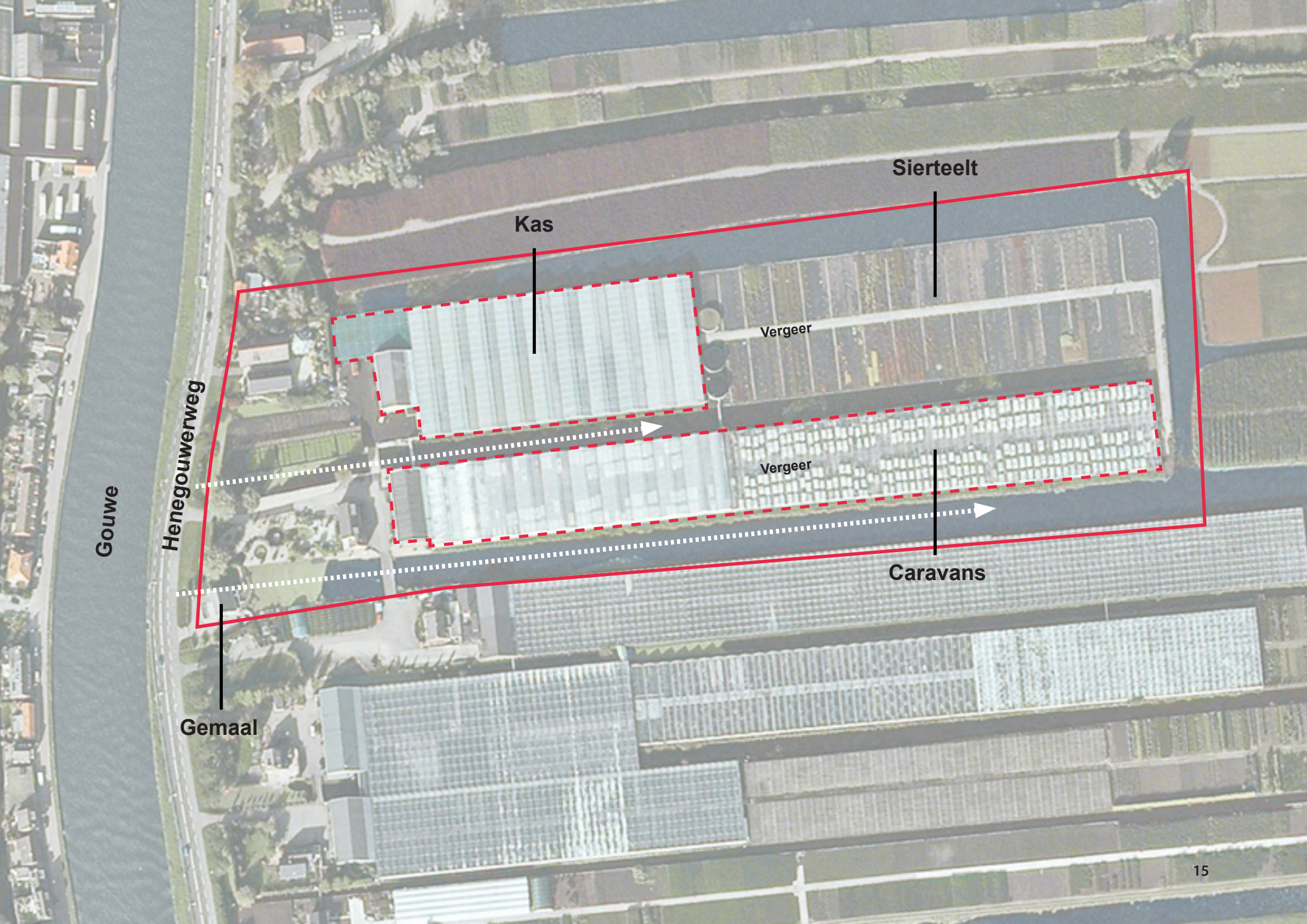


Zichtas over watergang vanaf Henegouwerweg (rechts = gemaal).



Henegouwerweg richting zuiden met vrij zicht op de Gouwe.





Gouwe

Henegouwerweg

Kas

Sierteelt

Vergeer

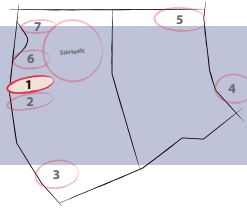
Vergeer

Caravans

Gemaal



# Cluster 1



## Inrichtingsvoorstel

In de nieuwe situatie zijn alle bedrijfsopstallen gesloopt en zijn **5 nieuwe woningen** zorgvuldig ingepast. De woningen zijn over twee percelen verdeeld en liggen binnen de “tweedelijns bebouwing”, zodat er geen verdere verdichting plaatsvindt van het lint. De woningen zijn zo gesitueerd dat doorzichten op het achterliggende landschap gewaarborgd zijn en aanzienlijk worden versterkt ten opzichte van de huidige situatie.

De nokrichtingen van de woningen zijn parallel aan de verkavelingsstructuur, zodat zij de landschappelijke richting versterken. Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met de bestaande woningen aan de Henegouwerweg en de onderlinge afstand van elkaar (vanwege o.a. de zichtlijnen).

De ontsluiting van de woningen en percelen gebeurt via een nieuw te realiseren ontsluitingweg die parallel aan de Henegouwerweg zal lopen achter de bestaande woningen. Deze parallelweg zal aansluiten op de Henegouwerweg ter hoogte van nummer 96. Vanaf deze entree loopt de weg door in zuidelijke richting, waar hij ter hoogte van Henegouwerweg 102D weer zal aansluiten op de Henegouwerweg. Deze parallelstructuur levert het gebied veel kwaliteit en veiligheid. Dit omdat er niet bij elke kavel/nieuwe woning een nieuwe ontsluiting gemaakt hoeft te worden. Deze lokale parallelweg is tevens door fietsers en voetgangers is te gebruiken, zodat deze ook het unieke landschap achter de woningen kunnen ervaren.

Achter cluster 1 zal een waterrijk en natuurlijk gebied worden ingericht. Een deel van deze gronden zal worden vergraven ter watercompensatie van het sierteeltconcentratiegebied. Oevers zullen natuurvriendelijk worden ingericht en er zal met streekeigen beplanting worden gewerkt. Dit gebied is een natuurlijke buffer tussen de nieuw te realiseren woningen en het achterliggende sierteeltgebied.

De woonkavels zijn verder gedetailleerd en per locatie optimaal ingepast. De volgende functies zijn aangegeven:

- Woning met bijgebouwen op er
- Tuin (vrij van bebouwing)
- Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (bijv. geitenweide, boomgaard)

Naast de inpassing van de kavels in het landschap is de uitstraling en beeldkwaliteit van de woningen van groot belang. In hoofdstuk 6 zijn de randvoorwaarden en de beeldkwaliteit van de woningen beschreven.

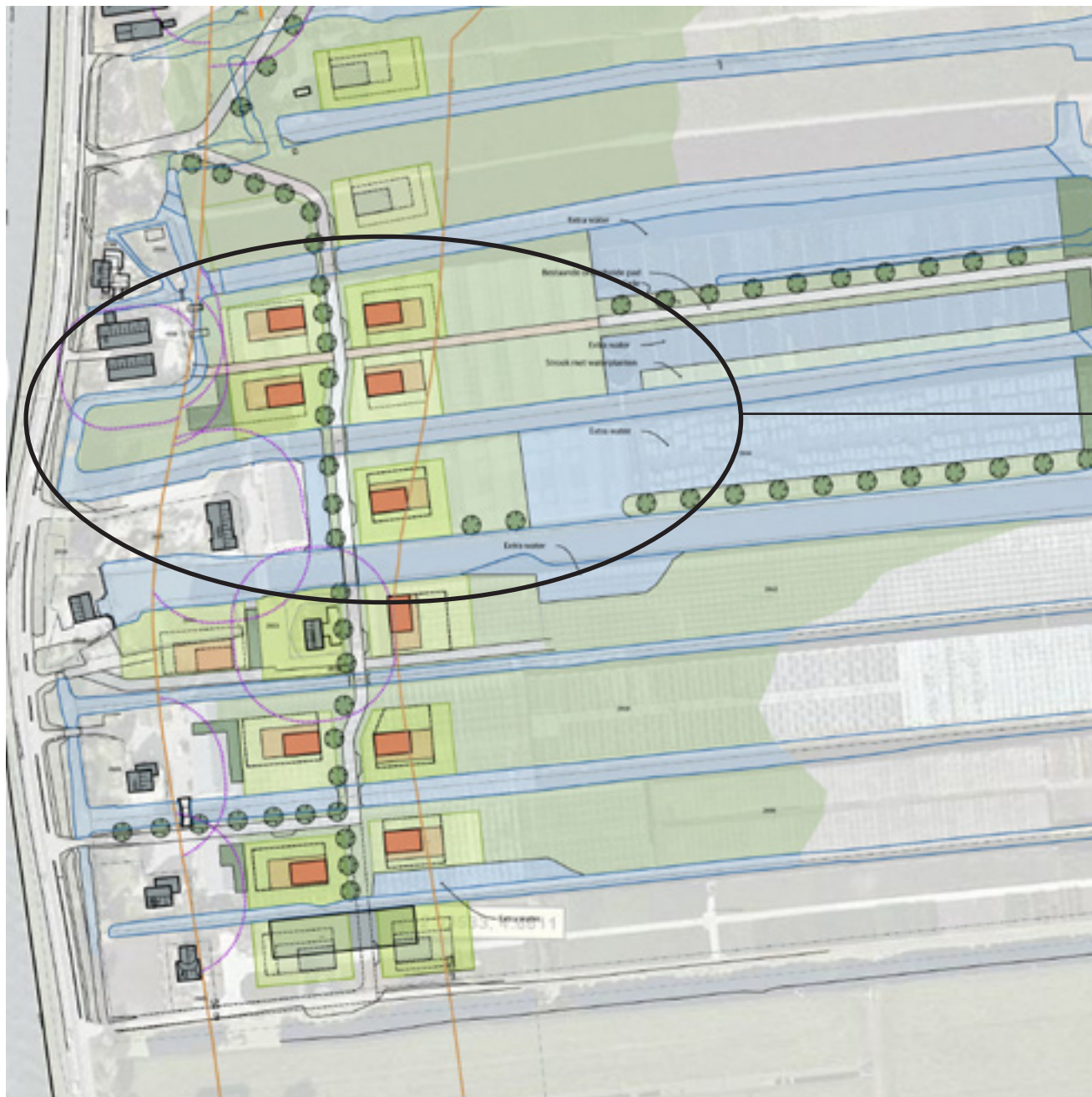
## Kwaliteitswinst

De sanering en de herinrichting van dit cluster levert het ruimtelijke kwaliteitswinst op.

De kwaliteitswinst is als volgt:

- Kassen en sierteelt zullen verdwijnen, waarbij de gronden voor een groot deel worden ingericht als weide en/of landschapselement (water/natuur).
- De groene uitstraling aan Henegouwerweg blijft behouden.
- Met de positie van de nieuwe woningen is rekening gehouden met bestaande woningen en het zicht op het achterliggende landschap, waardoor er een aantrekkelijk (woon)gebied ontstaat.
- De zichten over de sloten worden vergroot door de 6m vrij bebouwingsvrije zones parallel aan de sloten
- De bebouwing staat op voldoende afstand van elkaar, zodat doorzichten op het achterliggende landschap gewaarborgd zijn.

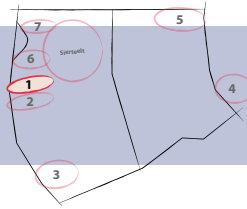




Cluster 1

*Inrichtingsimpressie van mogelijk te ontwikkelen woningen. Bron: Verstoep*

# Cluster 1



## Afwijkingen ten opzichte van beleidsregels

Bij het opstellen van dit inrichtingsvoorstel is op een aantal punten afgeweken van de door de gemeente Waddinxveen opgestelde beleidsregels. Hierna is aangegeven welke aspecten dit betreft en wordt gemotiveerd waarom dit is gedaan.

### Wooneenheden:

In dit cluster wordt de regel van maximaal 2 hoofdbouwwollumes binnen de 2e lijns bebouwingszone overschreden. Dit komt omdat er gebruik wordt gemaakt van een projectmatige benadering, waarbij het gemiddelde aantal wooneenheden over het hele project "Ruimte voor Ruimte polder Bloemendaal" bezien wordt en niet per bedrijf wordt geteld. De inpassing en situering van de bouwveloppen zijn dusdanig gedaan, zodat doorzichten over het water én tussen de woningen gewaarborgd zijn.

### Onderlinge afstand:

De onderlinge afstand tussen de woningen is op enkele locaties kleiner dan de gestelde 30 meter. Daarnaast ligt 1 bouwveloppe voor een klein deel over de 150 meter grens. Deze afwijking wordt veroorzaakt door twee redenen.

1. De omvang van het perceel in relatie tot omliggende woningen, maakt dat de onderlinge afstand tussen de woningen niet kan voldoen aan de minimale eis van 30 meter. De afstanden in dit inrichtingsvoorstel zijn respectievelijk 25 en 10 meter. Dit is een gegarandeerde onderlinge afstand welke feitelijk alleen maar groter kan worden door de situering van de woning aan de uiterste rand van de bouwveloppen, danwel te kiezen voor een kleiner oppervlak van de woningen.

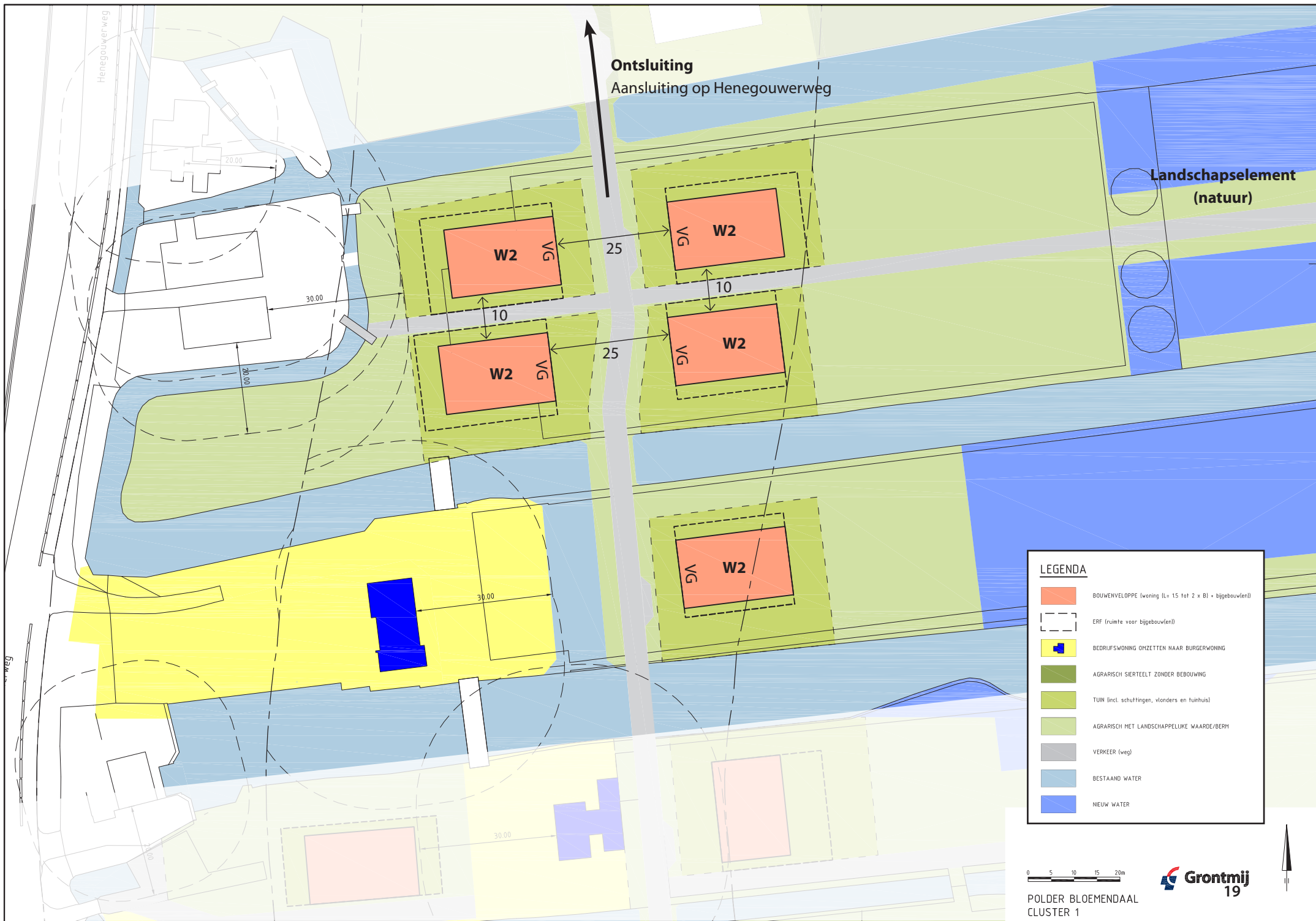
2. Bij de situering van de ruimte voor ruimte woningen is rekening gehouden met uitzicht vanuit de bestaande woningen aan de Henegouwerweg en met zoveel mogelijk zicht op het achterliggende landschap. De nieuwe woningen zijn buiten deze zichten geplaatst en komen mede daardoor dicht bij elkaar te staan. Omdat de woningen parallel achter elkaar liggen, is er voldoende doorzicht op het achterland.

### Bouwhoogten:

De voorgestelde maximale goothoogte bedraagt 4 meter, de maximale bouwhoogte 8 meter. De goothoogte wijkt af van de gemeentelijk gestelde inpassingseis van respectievelijk 3 meter. De aangepaste goothoogte sluit beter aan bij hedendaagse woonwensen. Door de lagere ligging van de kavel ten opzichte van de Henegouwerweg en de ligging deels achter bestaande woningen is dit ruimtelijk geen bezwaar.

### Volume:

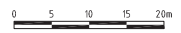
Vanuit markt (actuele woonwensen) in combinatie met de kavelgrootte is het wenselijk woningen te realiseren van 750m<sup>3</sup> in plaats van 600m<sup>3</sup>. In het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Polder Bloemendaal is deze afwijking van maximaal 25% in de regels opgenomen met daarbij voorwaarden ten aanzien van de beschikbare contingenten.



**Ontsluiting**  
Aansluiting op Henegouwerweg

**Landschapselement**  
(natuur)

LEGENDA	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span>	BOUWENVELOPPE (woning (L= 15 tot 2 x B) + bijgebouwen)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px dashed black;"></span>	ERF (ruimte voor bijgebouwen)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>	BEDRIJFSWONING OMZETTEN NAAR BURGERWONING
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen;"></span>	AGRARISCH SIERTEELT ZONDER BEBOUWING
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightyellow;"></span>	TUIN (incl. schuttingen, vlanders en tuinhuis)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen;"></span>	AGRARISCH MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDE/BERM
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:gray;"></span>	VERKEER (weg)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue;"></span>	BESTAAND WATER
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue;"></span>	NIEUW WATER

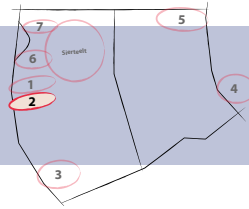


POLDER BLOEMENDAAL  
CLUSTER 1





# Cluster 2



## Huidige situatie

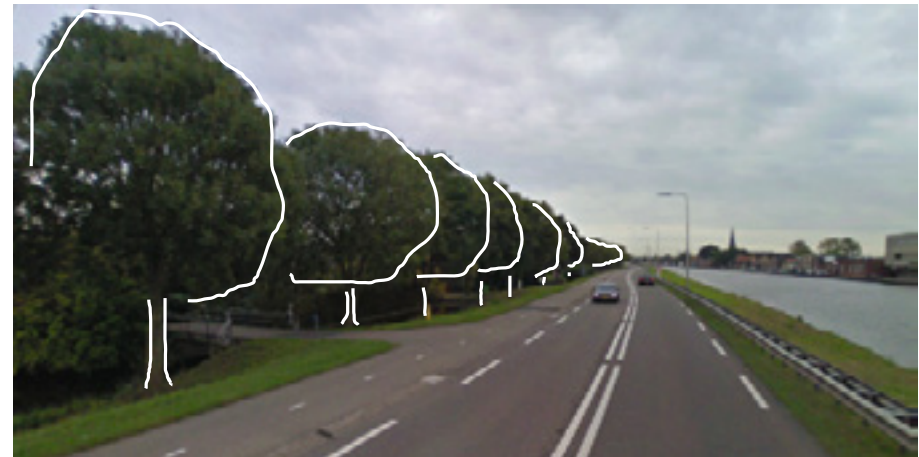
Het tweede cluster ligt ook aan de Henegouwerweg en is ruimtelijk gekoppeld aan het eerste cluster. Het cluster wordt gevormd door twee bedrijven, VLIJO beheer en Van Vliet. Het cluster bestaat uit een mix van kassen, sierteeltgronden en verharding. Aan de wegzijde staan enkele woningen.

Beide bedrijven verplaatsen een deel van hun contingent naar een andere locatie in de polder. Na sloop, worden binnen dit cluster **6 woningen** gerealiseerd. De overige contingenten krijgen een plek elders in de polder Bloemendaal (zie ook in de overzichtstabel op pagina 11).

## Huidige ruimtelijke beleving

Vanaf de Henegouwerweg is er vrij en open zicht op de Gouwe. Aan de zijde van Polder Bloemendaal is vooral zicht op een groene bomenlaan met af en toe een doorzicht op de achterliggende woningen en groene tuinen. Achter de woningen is een gebied met bedrijfsgebouwen, kassen en sierteelt. Deze zijn op sommige plekken goed zichtbaar en ontnemen het zicht op de polder.

De watergang tussen de zuidelijkste twee kavels wordt voor een deel overkluisd door kassen en is hier niet meer zichtbaar (betreft de watergang op onderste foto). Het ontbreken van zicht over deze watergang doet grote afbreuk aan de beleving van de polder. Ten noorden van deze locatie ligt een gemaal met een brede watergang haaks op de Henegouwerweg de polder in. Deze watergang is een belangrijke zicht-as op het achterliggende gebied, maar door de situering van de kassen direct aan de watergang wordt dit beeld deels verstoord.



Henegouwerweg groene rand en met zicht op Gouwe.



Zicht vanaf Henegouwerweg op bedrijfslocatie



Gouwe

Gemaal

Kas

Vlijo

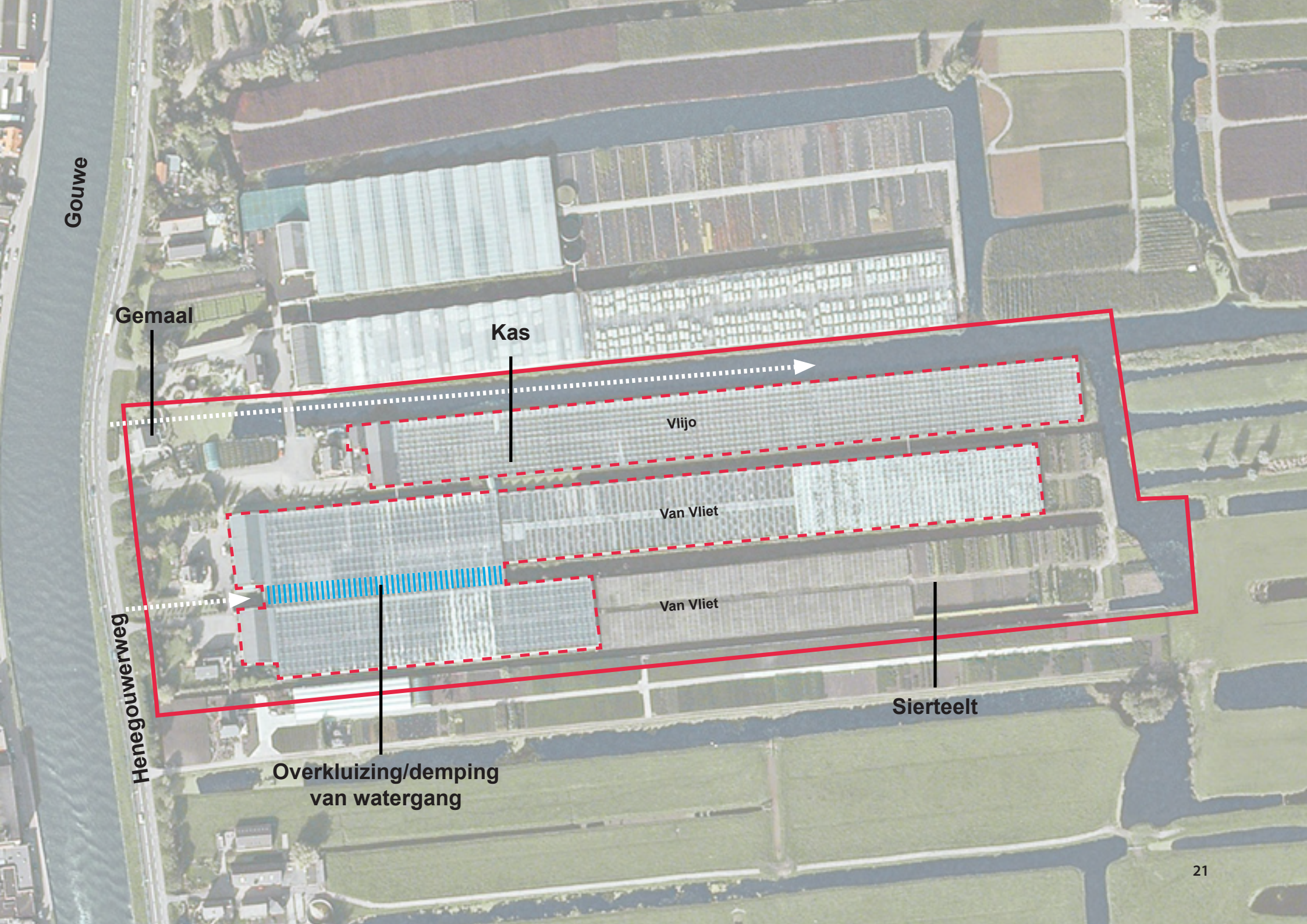
Van Vliet

Van Vliet

Sierteelt

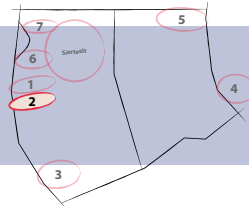
Henegouwerweg

Overkluizing/demping  
van watergang





# Cluster 2



## Inrichtingsvoorstel

In de nieuwe situatie worden **6 woningen** zorgvuldig ingepast. De woningen liggen allemaal gesitueerd binnen de 2e bebouwingslijn. Er zijn 6 woningen verdeeld over drie kavels. De ontsluiting van de woningen en percelen gebeurt via een nieuw te realiseren ontsluitingweg die parallel aan de Henegouwerweg zal lopen. Hierdoor ontstaat er een “secundair” netwerk, ter bevordering van onderlinge contacten, maar ook i.v.m. veiligheid. Deze parallelweg krijgt een entree ter hoogte van Henegouwerweg 96. Vanaf deze entree loopt de weg door in zuidelijke richting, waar hij ter hoogte van Henegouwerweg 102D weer zal aansluiten op de hoofdontsluiting. Deze parallelstructuur levert het gebied veel kwaliteit en veiligheid, omdat er niet bij elke te ontwikkelen kavel een nieuwe ontsluiting gemaakt hoeft te worden. Deze lokale parallelweg is tevens door fietsers en voetgangers is te gebruiken, zodat deze ook het unieke landschap achter de woningen kunnen ervaren. Vijf woningen krijgen dezelfde nokrichting, welke parallel is aan de verkavelingsstructuur zodat ze de landschappelijke structuur versterken.

Op de **noordelijkste kavel** staat in de huidige bestaande situatie een woning in de 2e lijnszone. Er is een nieuwe woning **vóór** en een nieuwe woning **achter** de bestaande woning gesitueerd. De woningen staan verspingend van elkaar, zodat er zichtlijnen vanuit de woningen op achterliggend landschap mogelijk zijn.

Op de **middelste en zuidelijkste kavel** komen in totaal **4 nieuwe woningen** achter de bestaande woningen te staan. De nieuwe woningen zijn zo gesitueerd dat deze allemaal zicht hebben op het achterliggende landschap. De kavels grenzen allemaal aan het achterliggende landschap. De zuidelijkste woning ligt op voldoende afstand van de bestaande kas op aangrenzend perceel. Er wordt voldaan aan de afstandseis van minimaal 12,5 meter tussen woningen en perceelsgrens glastuinbouw.

Naast de inpassing van de kavels in het landschap is de uitstraling en beeldkwaliteit van de woningen van groot belang. In hoofdstuk 6 zijn de randvoorwaarden en de beeldkwaliteit van de woningen beschreven.

## Kwaliteitswinst

De sanering en herinrichting van dit cluster levert ruimtelijke kwaliteitswinst op.

De kwaliteitswinst is als volgt:

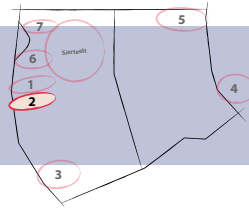
- De kassen en sierteelt van cluster 2 zullen verdwijnen, waarbij de gronden voor een groot deel worden ingericht als weide en/of landschapselement (water/natuur).
- De groene uitstraling aan Henegouwerweg blijft behouden en wordt versterkt door saneren bedrijfsbebouwing.
- Met de positie van de nieuwe woningen is rekening gehouden met bestaande woningen en het zicht op het achterliggende landschap, waardoor er een aantrekkelijk (woon)gebied ontstaat.
- De bebouwing staat op voldoende afstand van elkaar, zodat doorzichten gewaarborgd zijn.
- Met de positie van de nieuwe woningen is rekening gehouden met bestaande woningen en het zicht op het achterliggende landschap, waardoor er een aantrekkelijk (woon)gebied ontstaat.
- De zicht op het achterland wordt aanzienlijk versterkt, doordat de overkluisde watergang weer zichtbaar wordt gemaakt en de watergang wordt voorzien van bebouwingsvrije zones aan weerszijden.



Cluster 2

*Inrichtingsimpressie van mogelijk te ontwikkelen woningen. Bron: Verstoep*

# Cluster 2



## Afwijkingen ten opzichte van beleidsregels

Bij het opstellen van dit inrichtingsvoorstel is op een aantal punten afgeweken van de door de gemeente Waddinxveen opgestelde beleidsregels. Hierna is aangegeven welke aspecten dit betreft en wordt gemotiveerd waarom dit is gedaan.

### Wooneenheden:

Op het meest noordelijke perceel worden twee bouwveloppen toegevoegd voor en achter de reeds bestaande woning. In totaal staan op dit perceel drie volumes i.p.v. de gestelde 2 hoofdvolumes. Vanwege de 20 meter vrije bebouwingszone om het bestaande gemaal, is het hier niet mogelijk in de eerste lijn te bouwen. Daarnaast wordt er in het project gebruik gemaakt van de projectmatige benadering, waarbij het gemiddelde aantal wooneenheden over het hele project wordt gezien en niet per bedrijf wordt geteld. Ondanks dat nu uitgegaan is van meer hoofdbouvvolumes, worden door de situering van de bouwveloppen doorzichten over het water én tussen de woningen gewaarborgd.

### Onderlinge afstand:

Op een enkele plek liggen de woningen dichterbij dan 30 meter van elkaar gesitueerd, tussen 22 en 25 meter. Hierdoor is de ligging van de bouwveloppen op de kavel gunstiger en zullen deze niet te diep in het landschap (150 meter grens) komen te liggen. Hierbij is ook rekening gehouden met zichtassen vanuit deze nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de Henegouwerweg.

Op het noordelijke perceel ligt de achterste woning op de 150 meter lijn. Dit komt omdat rekening is gehouden met de afstand tot bestaande woning Henegouwerweg 102B. Vanwege de beperkte ruimte die de kavel biedt en omdat deze woning gehandhaafd blijft, is de afstand tot de nieuwe woning minder dan 30 meter. Ondanks deze beperkte ruimte, zijn zichtassen op achterliggend landschap gewaarborgd.

De drie nieuwe oosterlijke woningen liggen met hun bouwvlak op de 150 meter grens. Dit is gedaan om voldoende afstand en daarmee doorzichten te realiseren tussen de bestaande en nieuwe woningen.

### Bouwhoogten:

De voorgestelde maximale goothoogte bedraagt 4 meter, de maximale bouwhoogte 8 meter. De goothoogte wijkt af van de gemeentelijk gestelde inpassingseis van respectievelijk 3 meter. De aangepaste goothoogte sluit beter aan bij hedendaagse woonwensen. Door haar lagere ligging en ligging achter bestaande woningen is er ruimtelijk geen bezwaar.

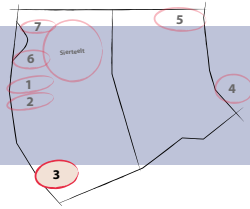
### Volume:

Vanuit markt (actuele woonwensen) in combinatie met de kavelgrootte is het wenselijk woningen te realiseren van 750m<sup>3</sup> in plaats van 600m<sup>3</sup>. In het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Polder Bloemendaal is deze afwijking van maximaal 25% in de regels opgenomen met daarbij voorwaarden ten aanzien van de beschikbare contingenten.





# Cluster 3



## Huidige situatie

Cluster 3 wordt gevormd door de bedrijven Pijpers en De Jong. Het cluster bevindt zich aan de Henegouwerweg nabij de Rijksweg A12. De bebouwing van de percelen bestaat voornamelijk uit glasopstallen en enkele woningen.

De bedrijven hebben na sloop van de opstallen recht op in totaal 8,5 contingent waarvoor **8 woningen** worden teruggeplaatst. Twee woningen komen op de locatie Pijpers. De overige woningen worden op een andere locatie (cluster 6) geplaatst in verband met de geurcirkel van naastgelegen bedrijf, waarbinnen niet gebouwd mag worden.

## Huidige ruimtelijke beleving

Vanaf de Henegouwerweg is er vrij en open zicht op de Gouwe. Aan de andere zijde is er vooral zicht op woningen met bijbehorende tuinen. Direct achter de woningen zijn de kassen en bedrijfsbebouwingen goed zichtbaar. Daarnaast is vanaf de afrit van de A12 over een grote lengte zicht op de kassen. Achter de kassen liggen kwekerijgronden. Ten noorden van het plangebied ligt een smalle en lange weidekavel die een doorzicht geeft op het achterliggende landschap (zie bovenste foto). De kassen staan echter wel direct naast de sloot, waardoor het beeld deels wordt verstoord.

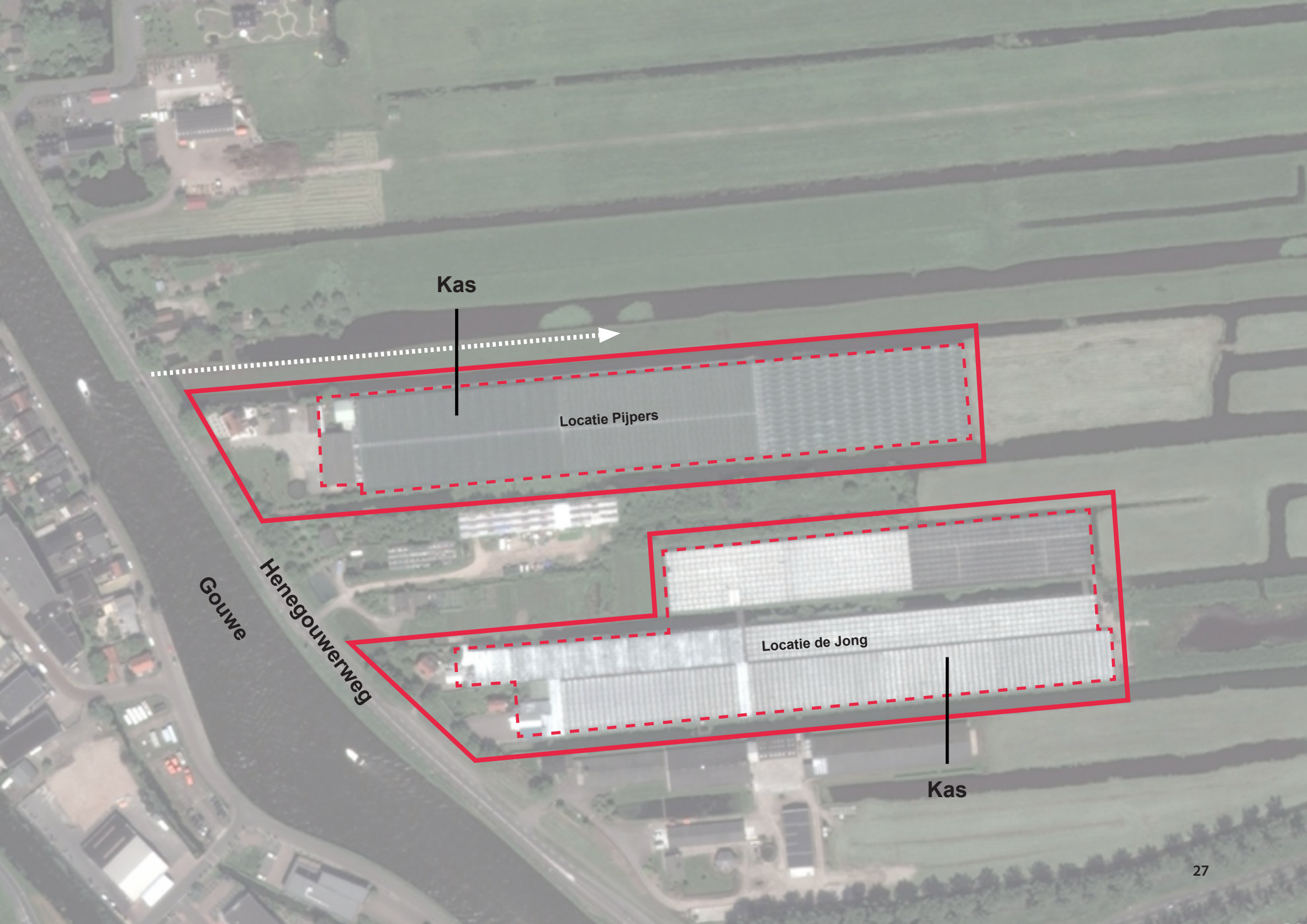


Zichtas over weiland en watergang vanaf Henegouwerweg.



Zicht vanaf Henegouwerweg op woonhuis en bedrijf op achtergrond.





Kas

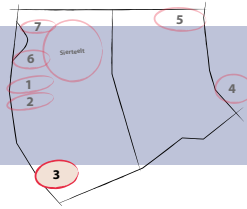
Locatie Pijpers

Gouwe  
Henegouwerweg

Locatie de Jong

Kas

# Cluster 3



## Inrichtingsvoorstel

Vanwege geluidsoverlast van de Henegouwerweg is het niet wenselijk een woning in de eerste lijn te situeren. Er zijn daarom op de locatie van Pijpers **twee woningen** zorgvuldig ingepast op het achterliggende perceel in de tweede lijns zone en daarmee verder van de Henegouwerweg gelegen. De ontsluiting van deze twee woningen gaat via bestaande inrit van het bedrijf Pijpers aan de Henegouwerweg.

Door deze situering kan voor beide woningen een hogere geluidswaarde worden aangevraagd, omdat de geluidsbelasting binnen de maximale ontheffingswaarde van 53 dB ligt. Een en ander betekent dat de onderlinge afstand tussen de compensatiewoningen kleiner is dan in de beleidsregels is vastgelegd. Tevens wordt de 150 m grens vanaf de Henegouwerweg overschreden voor wat betreft het erf van de woonbestemming. Landschappelijk levert dit geen knelpunten op. De ontsluitingsweg naar de beide compensatiewoningen is op enige afstand van het bestaande perceel Henegouwerweg 115/116 gesitueerd om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan privacy. De situering van de woningen zorgt ervoor dat beide woningen zicht hebben op het achterliggende landschap. Om het zicht op het achterliggende landschap vanaf de Henegouwerweg te vergroten, wordt de watergang aan de voorzijde verbreedt.

Naast de inpassing van de kavels in het landschap is de uitstraling en beeldkwaliteit van de woningen van groot belang. In hoofdstuk 6 zijn de randvoorwaarden en de beeldkwaliteit van de woningen beschreven.

## Kwaliteitswinst

De sanering en herinrichting van dit cluster levert ruimtelijke kwaliteitswinst op.

De kwaliteitswinst is als volgt:

- Kassen en sierteelt zullen verdwijnen en voor een groot deel worden ingericht als weide.
- De groene uitstraling aan Henegouwerweg blijft behouden en wordt versterkt, doordat de zuidelijke kavels van bedrijf De Jong worden ingericht als grasland en deze kavels zijn vanuit het zuiden gezien de eerste ervaring en kennismaking met Polder Bloemendaal.
- Met de positie van de nieuwe woningen is rekening gehouden met bestaande woningen en het zicht op het achterliggende landschap.
- De bebouwing staat op voldoende afstand van elkaar.
- Er wordt extra water graven, waardoor er een betere zichttas ontstaat.
- De bestaande zichten over het water worden beter beleefbaar doordat aan beide kanten van de watergang bebouwingvrije zones worden aangebracht.



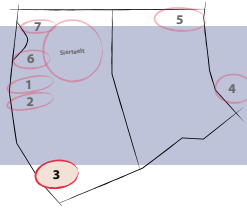


Agrarisch gebied met  
landschappelijke waarde  
(bijv. geitenweide, boomgaard)

Tuin

*Geschetste impressie van mogelijke ontwikkeling van woningen.*

# Cluster 3



## Afwijkingen ten opzichte van beleidsregels

Bij het opstellen van dit inrichtingsvoorstel is op een aantal punten afgeweken van de door de gemeente Waddinxveen opgestelde beleidsregels. Hierna is aangegeven welke aspecten dit betreft en wordt gemotiveerd waarom dit is gedaan.

### Onderlinge afstand:

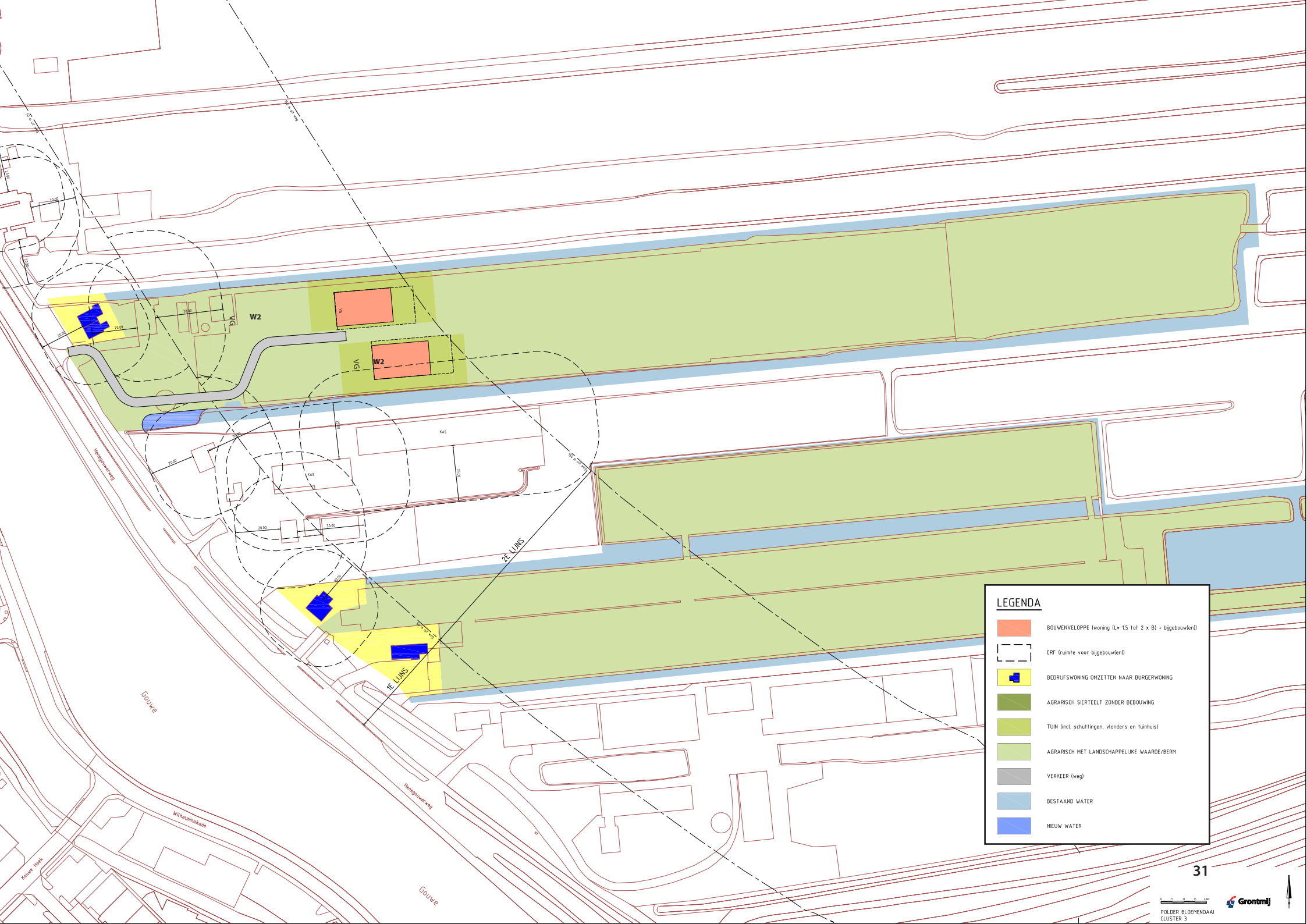
De zuidelijkste bouwenvolpde ligt net binnen de 25 meter contour van naastgelegen kas. Dit levert echter geen probleem op vanwege de aanwezige watergang, zodat wordt voldaan aan de afstandseis van minimaal 12,5 meter tussen woningen en perceelsgrens glastuinbouw. De woningen zijn dichter dan 30 meter van elkaar gesitueerd te weten circa 10 meter, dit in verband met de aanwezige geluidscoutour. Er is rekening gehouden met zichtassen vanuit deze nieuwe woningen.

### Bouwhoogten:

De voorgestelde maximale goothoogte bedraagt 4 meter, de maximale bouwhoogte 8 meter. De goothoogte wijkt af van de gemeentelijk gestelde inpassingseis van respectievelijk 3 meter. De aangepaste goothoogte sluit beter aan bij hedendaagse woonwensen. Door haar lagere ligging en ligging achter bestaande woningen is er ruimtelijk geen bezwaar.

### Volume:

Vanuit markt (actuele woonwensen) in combinatie met de kavelgrootte is het wenselijk woningen te realiseren van 750m<sup>3</sup> in plaats van 600m<sup>3</sup>. In het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Polder Bloemendaal is deze afwijking van maximaal 25% in de regels opgenomen met daarbij voorwaarden ten aanzien van de beschikbare contingenten.

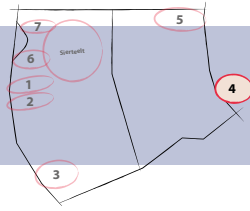


**LEGENDA**

- BOUWVELOPPE (woning (L= 1,5 tot 2 x B) + bijgebouwen)
- ERF (ruimte voor bijgebouwen)
- +
 BEDRIJFSWONING OMZETTEN NAAR BURGERWONING
- AGRARISCH SIERTEELT ZONDER BEBOUWING
- TUN (incl. schuttingen, vlonders en tuinhuis)
- AGRARISCH MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDE/BERM
- VERKEER (weg)
- BESTAAND WATER
- NIEUW WATER



# Cluster 4



## Huidige situatie

Cluster 4 is gelegen aan de Bloemendaalseweg en wordt gevormd door de bedrijven Vergeer, Mathot en Tas. De heer Vergeer beschikt, op grond van de beleidskaders, over 2.3 contingent en wil daarvoor **2 woningen** realiseren. De heer Mathot heeft het voornemen om zijn nieuw te bouwen woning in Boskoop te bouwen. De heer Tas beschikt over 1 contingent en wil daarmee **1 woning** op zijn perceel realiseren.

Gebleken is dat de woningen van Tas en Vergeer vanuit milieutechnische overwegingen niet op de betreffende percelen kunnen worden gerealiseerd. Op de locatie van Tas wordt een deel van het contingent aangewend voor het realiseren van een schuur voor hobbymatig agrarisch gebruik. Het resterende deel van het contingent kan worden ingezet op een locatie elders buiten het plangebied van Polder Bloemendaal. Het zelfde geldt voor het totale contingent van Vergeer.

## Huidige ruimtelijke beleving

De Bloemendaalseweg is een historisch lint met aan beide zijden van de weg boerderijen. Tussen de boerderijen door zijn doorzichten op de weidegronden.

Vanaf de Bloemendaalseweg is er zicht op drie woonhuizen. Direct achter de woningen ligt de kas met bedrijfsbebouwing die vanaf de waterkanten en vanaf de A12 goed zichtbaar zijn. Achter de kassen ligt nog een stuk weidegrond met een gegraven poel.

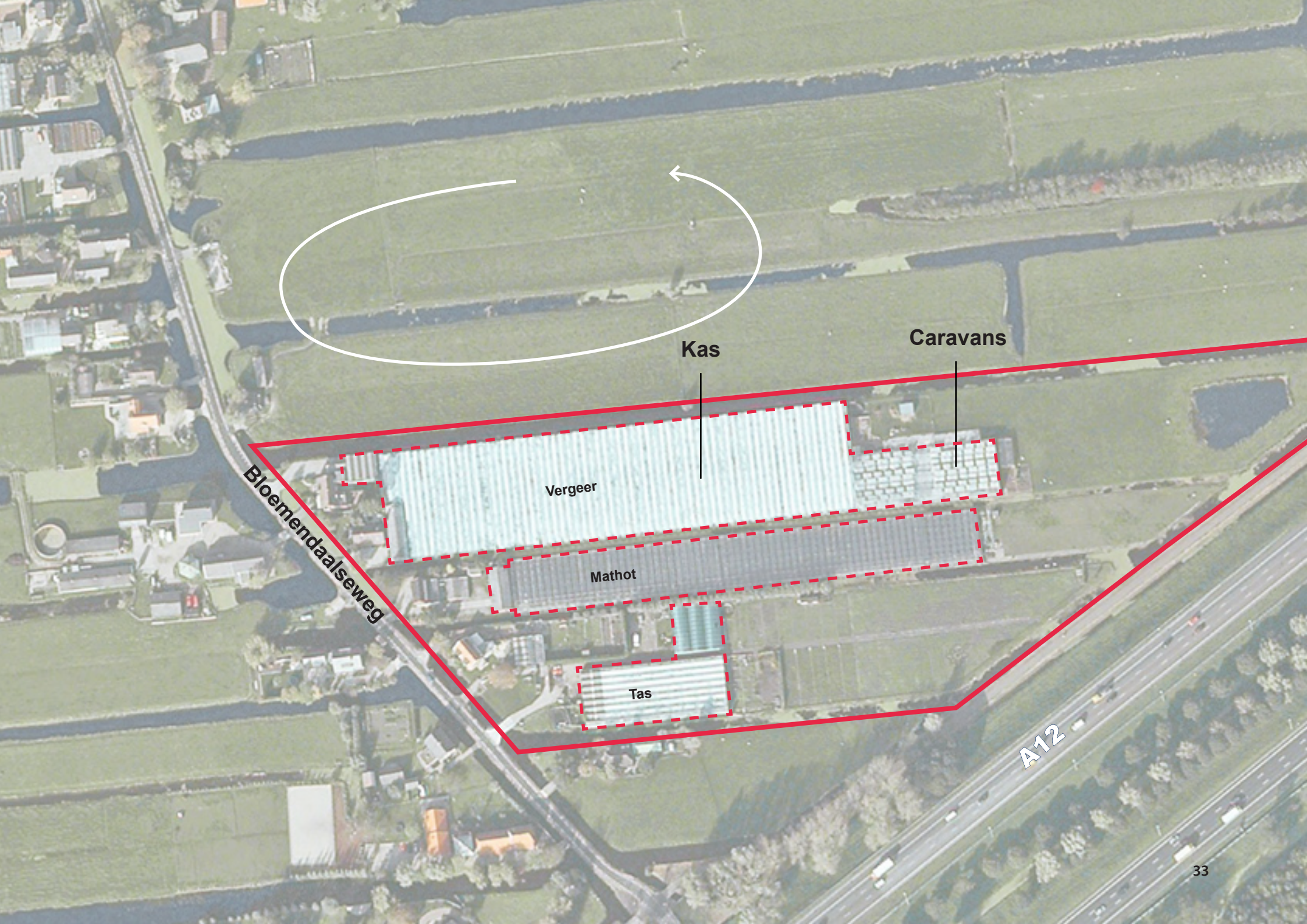


Zicht vanaf Bloemendaalseweg met vrij zicht op weiland en woonhuis met kassen erachter



Bloemendaalseweg zicht richting het noorden





Kas

Caravans

Vergeer

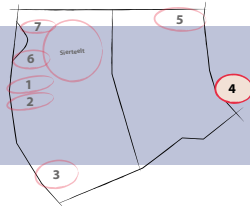
Mathot

Tas

Bloemendaalseweg

A12

# Cluster 4



## Inrichtingsvoorstel

In dit cluster worden alle kassen en sierteeltgronden omgevormd tot weidegronden. Deze sanering levert een fraai zicht op het achterliggende slagenlandschap. Op de kavel van de heer Tas komt een schuur met een inhoud van circa 600 m<sup>3</sup>

## Kwaliteitswinst

De sanering en herinrichting van dit cluster levert ruimtelijke kwaliteitswinst op.

De kwaliteitswinst is als volgt:

- Kassen en sierteelt zullen verdwijnen en voor een overgroot deel worden ingericht als weide.
- Met de herinrichting en positionering van de woningen wordt het bestaande lint met doorzichten en vergezichten versterkt.
- De groene uitstraling blijft behouden.
- Met de positie van de nieuwe schuur voor hobbymatig agrarisch gebruik op de locatie van Tas wordt rekening gehouden met bestaande woningen en het zicht op het achterliggende landschap.

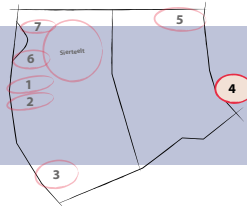




Geschetste impressie van mogelijke ontwikkeling.



# Cluster 4

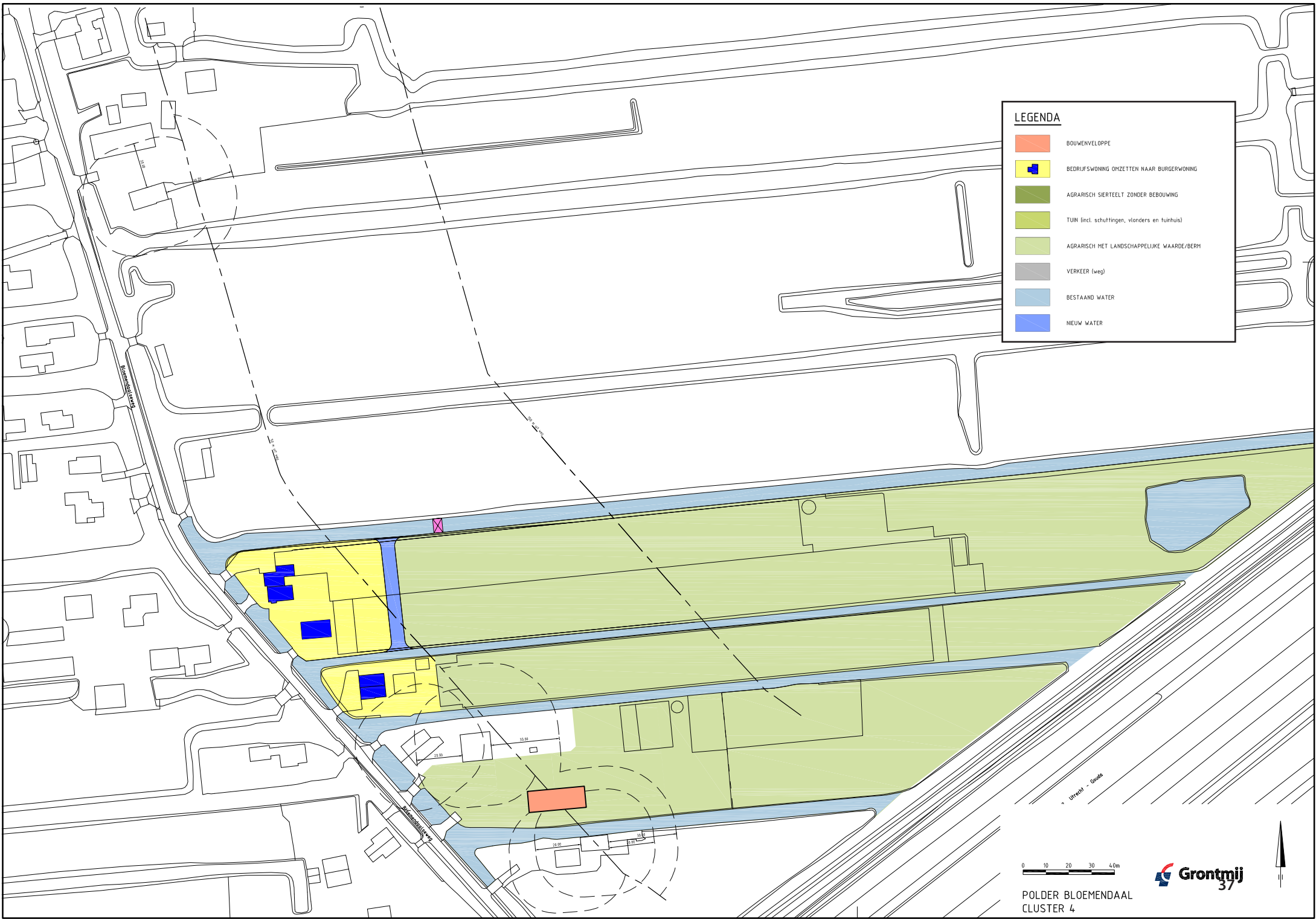


## Afwijkingen ten opzichte van beleidsregels

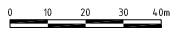
Bij het opstellen van dit inrichtingsvoorstel is op een aantal punten afgeweken van de door de gemeente Waddinxveen opgestelde beleidsregels. Hierna is aangegeven welke aspecten dit betreft en wordt gemotiveerd waarom dit is gedaan.

### **Bouwvoorschriften schuur:**

- de goothoogte bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m<sup>1</sup>;
- de maximale oppervlakte bedraagt 120 m<sup>2</sup>.

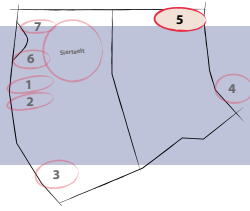


LEGENDA	
	BOUWENVELOPPE
	BEDRIJFSWONING OHZETTEN NAAR BURGERWONING
	AGRARISCH SIERTEELT ZONDER BEBOUWING
	TUIN (incl. schuttingen, vlanders en tuinhuis)
	AGRARISCH MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDE/BERM
	VERKEER (weg)
	BESTAAND WATER
	NIEUW WATER



POLDER BLOEMENDAAL  
CLUSTER 4

# Cluster 5



## Huidige situatie

Cluster 5 ligt in de hoek van de Bloemendaalse en de Zwarteweg. De te saneren bedrijven leveren in totaal 5 contingenten. In het cluster worden **5 woningen** gerealiseerd.

## Huidige ruimtelijke beleving

Het cluster bestaat uit 3 bedrijven te weten Bron, Kwekerij Bloemendaal en De Vos met zowel kassen, sierteelt als bedrijfsgebouwen. De ontsluiting vindt plaats via de Bloemendaalseweg en de Zwarteweg.

Vanaf de Zwarteweg is er zicht op kassen. Dit geeft een hard beeld waardoor er geen zicht is op het achterliggende water- en natuurgebied. Aan de andere zijde van de Zwarteweg is vrij zicht op de open en lager gelegen polder.



*Woning staat in een groene setting met brug aan het water  
De kas vormt een harde rand en ontnemt het zicht op achterliggend landschap*

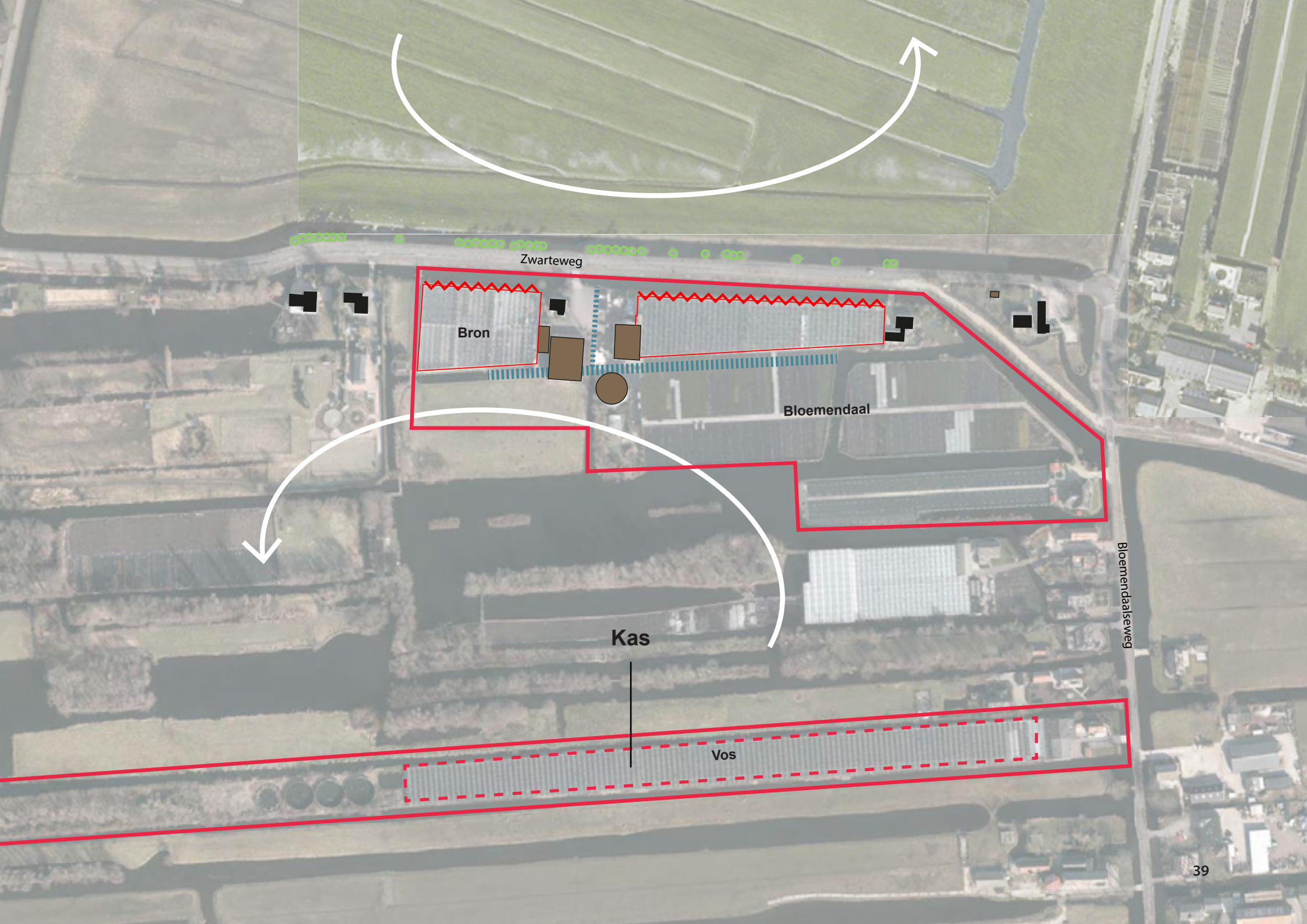


*Zicht op het open landschap vanaf Zwarteweg*



*De kas vormt een harde rand en ontnemt het zicht op achterliggend landschap*





Zwarteweg

Bron

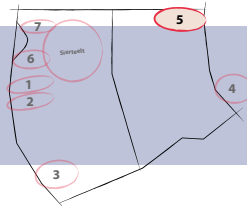
Bloemendaal

Kas

Vos

Bloemendaalseweg

# Cluster 5



## Inrichtingsvoorstel

Het bedrijf Bloemendaal heeft recht 2.2 contingent en kan daarmee **2 woningen** realiseren. De heer Bron heeft recht op 1.3 contingent en kan daarmee **1 woning** realiseren. Omdat de uitgangspunten van de gemeente de ruimte bieden om langs de Zwarteweg 5 woningen te realiseren, is er voor gekozen om respectievelijk **3 en 2 woningen** in samenhang in te passen. Hiermee wordt tevens ruimte geboden aan andere bedrijven om contingenten over te dragen als ze bijvoorbeeld geen mogelijkheid hebben om te bouwen op eigen terrein.

Op de locatie van kwekerij Bloemendaal zullen kassen en bedrijfsgebouwen worden gesaneerd en worden er **3 nieuwe woningen** gerealiseerd. Twee woningen zullen verspringend van elkaar in de eerste bebouwingslijn worden gebouwd. De derde woning wordt in de twee bebouwingslijn gerealiseerd. Door deze situering van de woningen ontstaat er meer onderlinge ruimte tussen de woningen, welke de zichtassen en de relatie met de polder versterken. De kaprichting van de hoofdvolumes liggen parallel aan de Zwarteweg en versterken daarmee de landschappelijke verkavelingsstructuur. Op deze locatie worden historische watergangen hersteld, zoals deze te zien zijn op de historische kaart. Tevens wordt extra water gegraven. Aan de zuidkant van de locatie zal een smalle kavel groen worden ingericht, zodat er een natuurlijke aansluiting ontstaat aan het natuurgebied.

Op de locatie van Bron worden de kassen en bedrijfsgebouwen gesloopt en **2 nieuwe woningen** gerealiseerd. Beide woningen staan in de 1e lijns bebouwingszone. De woningen zijn verspringend van elkaar gesitueerd, zodat er een divers beeld ontstaat gezien vanaf de Zwarteweg. De kaprichting van de hoofdvolumes liggen parallel aan de Zwarteweg en versterken daarmee de landschappelijke verkavelingsstructuur.

Naast de inpassing van de kavels in het landschap is de uitstraling en beeldkwaliteit van de woningen van groot belang. In hoofdstuk 6 zijn de randvoorwaarden en de beeldkwaliteit van de woningen beschreven.

## Kwaliteitswinst

De sanering en herinrichting van dit cluster levert ruimtelijke kwaliteitswinst op.

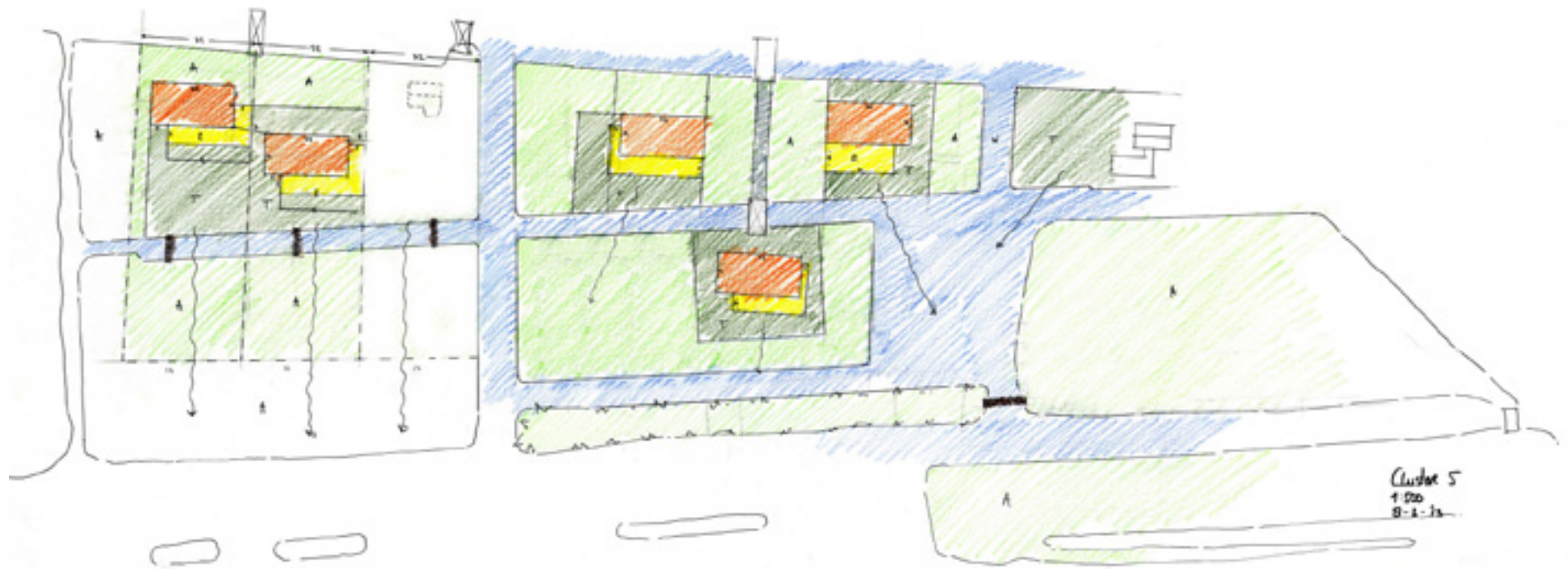
De kwaliteitswinst is als volgt:

- Door de sloop van de kassen en bedrijfsbebouwing ontstaan brede doorzichten op het achterland
- Het zicht vanaf de Zwarteweg zal aanzienlijk verbeteren door zicht op de groene voortuinen van de nieuwe woningen.
- Tussen de woningen door worden doorzichten gecreeerd op de achterliggende polder met water- en natuurgebied.
- Bebouwing staat op ruime afstand van elkaar, zodat doorzichten ontstaan.
- Het cultuurhistorisch waardevolle slotenpatroon zal worden hersteld en wordt weer goed zichtbaar, mede door de 6 meter vrije bebouwingszones.



Historische kaart 1849, oude verkaveling en slotenpatroon zichtbaar

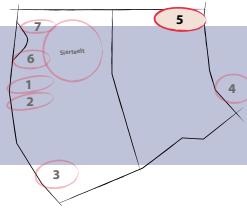




*Geschetste impressie van mogelijke ontwikkeling van woningen.*



# Cluster 5



## Afwijkingen ten opzichte van beleidsregels

Bij het opstellen van dit inrichtingsvoorstel is op een aantal punten afgeweken van de door de gemeente Waddinxveen opgestelde beleidsregels. Hierna is aangegeven welke aspecten dit betreft en wordt gemotiveerd waarom dit is gedaan.

### Onderlinge afstand:

Op de westelijke kavel (Bron) liggen de twee woningen binnen de 30 meter van elkaar. Op deze locatie zijn 2 extra varianten geschetst, zie onderstaande afbeeldingen, waarbij de aangrenzende percelen van Hogendoorn zijn betrokken. Variant A maakt het mogelijk om aan de onderlinge afstand van 30 meter te kunnen voldoen. Bovendien kunnen de woningen verspringend van elkaar worden gesitueerd, waarbij er vanaf de Zwarteweg ruimere zichtassen op het achterliggende landschap ontstaan. Variant B is nog ruimer van opzet, omdat de ontsluitingsweg wordt verplaatst naar het midden van het perceel en er op de zuidelijke kavel aan weerszijde een waterpartij wordt gegraven.

### Bouwhoogten:

De in dit principeverzoek voorgestelde maximale goothoogte bedraagt 4 meter, de maximale bouwhoogte 8 meter. De goothoogte wijkt af van de gemeentelijk gestelde inpassingseis van respectievelijk 3 meter. De aangepaste goothoogte sluit beter aan bij hedendaagse woonwensen. Door haar lagere ligging en ligging achter bestaande woningen is er ruimtelijk geen bezwaar.

### Volume:

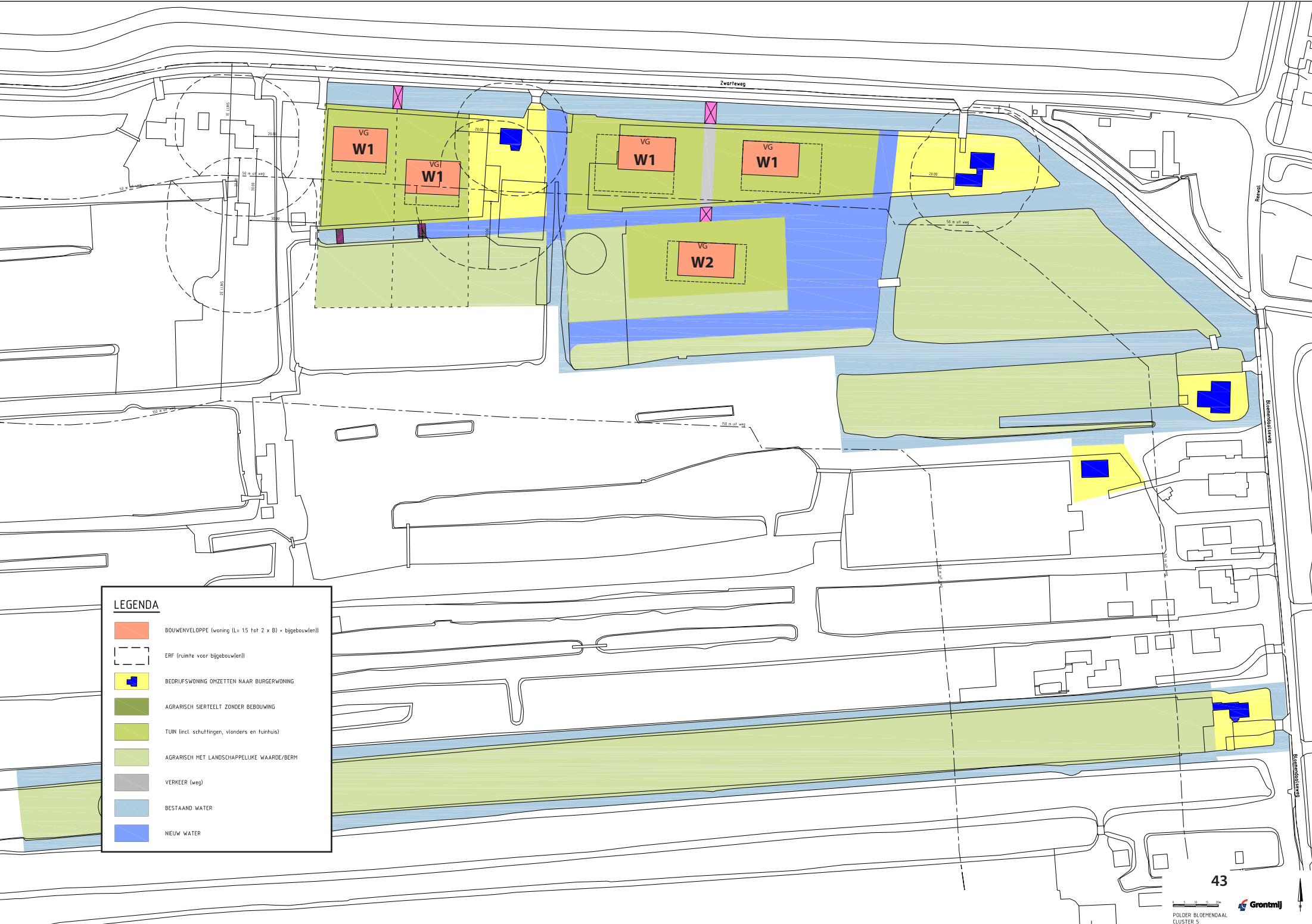
Vanuit markt (actuele woonwensen) in combinatie met de kavelgrootte is het wenselijk woningen te realiseren van 750m<sup>3</sup> in plaats van 600m<sup>3</sup>. In het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Polder Bloemendaal is deze afwijking van maximaal 25% in de regels opgenomen met daarbij voorwaarden ten aanzien van de beschikbare contingenten.



Variant A



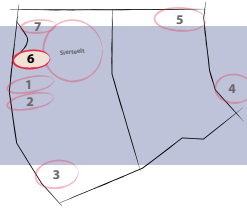
Variant B



**LEGENDA**

- BOUWENVELOPPE (woning (L= 15 tot 2 x B) + bijgebouwen!)
- ERF (ruimte voor bijgebouwen!)
- BEDRIJFSWONING OMZETTEN NAAR BURGERWONING
- AGRARISCH SIERTELT ZONDER BEBOUWING
- TUIN (incl. schuttingen, vlanders en fuinhuis)
- AGRARISCH MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDE/BERM
- VERKEER (weg)
- BESTAAND WATER
- NIEUW WATER

# Cluster 6



## Huidige ruimtelijke beleving

Vanaf Henegouwerweg is er aan de ene zijde open zicht op de Gouwe en met aan de andere zijde met name zicht op woningen met groene tuinen. Achter de woningen is een open gebied met sierteeltgronden en met zicht op de harde rand van een kas. Deze kas wordt in deze plannen gesloopt. Daarnaast is er vanaf de Henegouwerweg een doorzicht op het achtergelegen landschap.

## Huidige situatie

In de voorliggende locatie aan de Henegouwerweg (voormalige locatie 't Heestertje/Stolwijk) zal op twee kavels de functie "kwekerij en kas" verdwijnen en zullen er **6 woningen** voor in de plaats komen. Per kavel zullen er 3 woningen worden gebouwd.

## Alternatief principeverzoek

Voor dit cluster is in februari 2013 een alternatief voorstel door de betrokken kwekers bij de gemeente Waddinxveen ingediend. In het voorliggende voorstel is het oorspronkelijke cluster uitgebreid met de gronden van 't Heestertje en Stolwijk. Dit is gedaan om op deze gronden Ruimte voor Ruimte woningen van het contingent van bedrijf De Jong te bouwen. Dit is op het terrein van De Jong aan de Henegouwerweg 119 niet mogelijk, vanwege de milieuhinder van het naastgelegen pluimveebedrijf.

Naast kwaliteitswinst op deze locatie, wordt ook elders in de polder winst geboekt. Zo verdwijnen de kassen en bedrijfsgebouwen op de locatie van Kwekerij Pijpers aan Henegouwerweg 96 en van De Jong aan Henegouwerweg 119. Burgemeester en wethouders van de gemeente Waddinxveen hebben 19 februari 2013 positief gereageerd op het alternatieve voorstel.



Kans: Zicht op het open landschap en brede watergang



Zicht op het open landschap, brede watergang

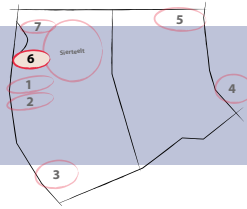




Kromme Esse

Henegouwerweg

# Cluster 6



## Inrichtingsvoorstel

Woningbouw is hier een goede optie, omdat door de lage ligging de locatie minder geschikt is voor de sierteelt en ook qua afmeting niet optimaal voor de bedrijfsvoering. Bovendien grenst deze woonlocatie direct aan de bebouwde kom van Waddinxveen.

Op het **noordelijke perceel** zijn drie bouwenvelopen gesitueerd. De meest westerlijke bouwkvavel is bedoeld voor een vrijstaande woning. Deze woning wordt ontsloten via de bestaande inrit die aansluit op de Kromme Esse. Oostelijk van deze woning liggen twee bouwenvelopen geschakeld aan elkaar. Deze bouwenvelopen kunnen benut worden voor 1 hoofdvolume bedoeld voor twee woningen. Of voor twee vrijstaande woningen, waarbij deze woningen in dezelfde rooilijn staan en een zelfde uitstraling hebben (gevel, dak, materiaalgebruik). Deze woningen worden ontsloten via een zijtak van de nieuw te realiseren ontsluitingsweg naar het sierteelgebied. Net als bij de andere inrichtingsvoorstellen is ook hier rekening gehouden met een bebouwingsvrije zone van 6 meter langs de watergangen. Op deze wijze worden zichtlijnen op de polder behouden en versterkt.

Op het **zuidelijke perceel** zijn drie bouwenvelopen gesitueerd voor vrijstaande woningen. De ontsluiting vindt plaats vanaf de toekomstige ontsluitingsweg naar het sierteelgebied. De situering van de bouweenheden houdt rekening met bestaande en toekomstige zichtassen. Dit geldt ook voor het zicht vanuit bestaande woningen.

Het is belangrijk dat de woningen ogen als een ensemble met een ruimtelijke samenhang. Deze woningen zullen daarom uit dezelfde materialisatie bestaan (dak- en gevelkleur), waarbij de nokrichting overwegend parallel aan de verkavelingsstructuur wordt geplaatst.

Naast de inpassing van de kavels in het landschap is de uitstraling en beeldkwaliteit van de woningen van groot belang (zie hoofdstuk 6).

## Kwaliteitswinst

Op de afbeelding op naastgelegen pagina is de te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst voor de locatie nabij Henegouwerweg 96 inzichtelijk gemaakt.

De kwaliteitswinst is als volgt:

- De groene uitstraling aan Henegouwerweg blijft behouden.
- Met de positie van de nieuwe woningen wordt rekening gehouden met bestaande woningen en het zicht op het achterliggende landschap.
- De bebouwing staat op voldoende afstand van elkaar, zodat hier doorzichten in ontstaan.
- Er ontstaat een belangrijke zichtas aan de zuidzijde van de locatie. Deze zichtas gaat over een brede watergang en nieuw aan te leggen ontsluitingsweg van het achterliggende kassengebied.
- Een groen en waterrijk landschapselement zal dienen als landschappelijke inpassing en geeft een groene uitstraling aangrenzend aan het kassengebied.
- Kassen op noordelijkste kavel zullen verdwijnen en voor een groot deel worden ingericht als weide.
- Ondanks de toevoeging van 6 woningen op de voorliggende locatie ('t Heestertje / Stolwijk) betekent dit geen verslechtering van de situatie ter plekke, want er wordt aangesloten op de bebouwde kom (ook wens van de provincie).
- Door de sanering is er een afname van het vrachtverkeer op de Kromme Esse en wordt een woongebied gecreëerd met een groene uitstraling.
- De sloop van de kassen op de locaties Pijpers en De Jong betekent ook gelet op het aantal m2 een aanzienlijke kwaliteitswinst en herstel van de zichtlijnen en openheid van de polder. Niet alleen vanaf de Henegouwerweg maar ook vanaf de Goudse Poort N452 (parallel aan de A12) is dit het geval.



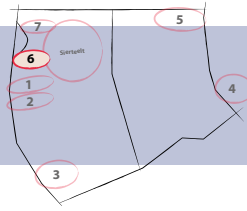


Cluster 6

Inrichtingsimpressie van mogelijk te ontwikkelen woningen. Bron: Verstoep



# Cluster 6



## Afwijkingen ten opzichte van beleidsregels

Bij het opstellen van dit inrichtingsvoorstel is op een aantal punten afgeweken van de door de gemeente Waddinxveen opgestelde beleidsregels. Hierna is aangegeven welke aspecten dit betreft en wordt gemotiveerd waarom dit is gedaan.

### Wooneenheden:

Indien er 3 vrijstaande woningen op het noordelijke perceel worden gebouwd, dan wordt de regel van maximaal 2 hoofdbouwwolumes binnen de 2e lijnszone overschreden. De 2 oostelijke woningen zijn in uitstraling, rooilijn, nok- en goothoogte gelijk, waardoor deze wel als ensemble ervaren worden. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van een projectmatige benadering, waarbij het gemiddelde aantal wooneenheden over het hele project "Ruimte voor Ruimte polder Bloemendaal" gezien wordt en niet per bedrijf wordt geteld. Ondanks dat nu uitgegaan is van meer hoofdbouwwolumes, zijn door de situering van de bouwenveloppen zichten over het water én tussen de woningen gewaarborgd.

### Onderlinge afstand:

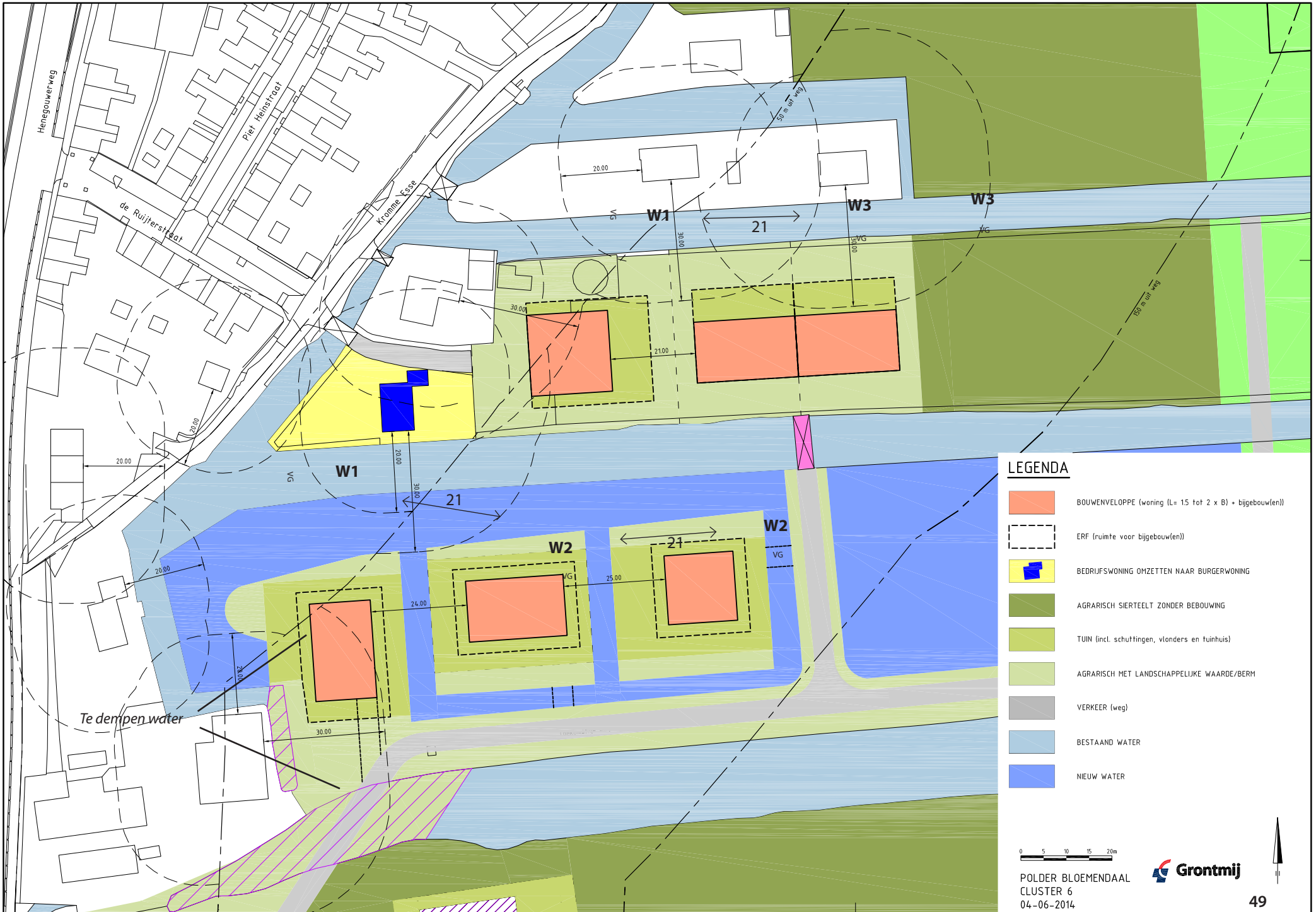
De onderlinge afstand van de bouwenveloppen op het noordelijke én zuidelijke perceel bedraagt minder dan 30 meter. Dit komt o.a. voort uit de beperkte perceelsomvang.

### Bouwhoogten:

De in dit principeverzoek voorgestelde maximale goothoogte bedraagt 4 meter, de maximale bouwhoogte 8 meter. De goothoogte wijkt af van de gemeentelijk gestelde inpassingseis van respectievelijk 3 meter. De aangepaste goothoogte sluit beter aan bij hedendaagse woonwensen. Door de lagere ligging van de kavel en ligging achter bestaande woningen is dit ruimtelijk geen bezwaar.

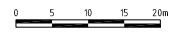
### Volume:

Vanuit markt (actuele woonwensen) in combinatie met de kavelgrootte is het wenselijk woningen te realiseren van 750m<sup>3</sup> in plaats van 600m<sup>3</sup>. In het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Polder Bloemendaal is deze afwijking van maximaal 25% in de regels opgenomen met daarbij voorwaarden ten aanzien van de beschikbare contingenten.

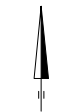


**LEGENDA**

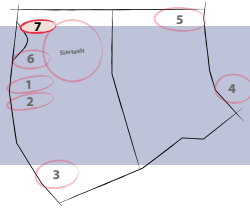
- BOUWVELOPPE (woning (L= 15 tot 2 x B) + bijgebouwen)
- ERF (ruimte voor bijgebouwen)
- BEDRIJFSWONING OMZETTEN NAAR BURGERWONING
- AGRARISCH SIERTEELT ZONDER BEBOUWING
- TUIN (incl. schuttingen, vlanders en tuinhuis)
- AGRARISCH MET LANDSCAPPELIJKE WAARDE/BERM
- VERKEER (weg)
- BESTAAND WATER
- NIEUW WATER



POLDER BLOEMENDAAL  
CLUSTER 6  
04-06-2014



# Cluster 7



## Huidige situatie

Cluster 7 betreft een locatie aan de Kromme Esse buiten het sierteeltconcentratiegebied. De percelen liggen binnen de bebouwingscontour van de gemeente. Deze cluster wordt opgenomen als overlooplocatie voor mogelijke compensatiewoningen uit de polder. Voorgesteld wordt om nu bij recht **3 woningen** mogelijk te maken op het noordelijke perceel. Daarnaast is er een mogelijkheid tot het realiseren van meer woningen. Deze extra woningen zullen met een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen.

## Huidige ruimtelijke beleving

Cluster 7 heeft een groene uitstraling, ligt aan de Kromme Esse en bestaat uit sierteeltgronden. Vanaf de Kromme Esse en Henegouwerweg is er vrijwel geen zicht op deze kavel. Aan de overzijde van de Kromme Esse staan bedrijfsgebouwen.

Grenzend aan dit cluster liggen twee woonhuizen (nummer 2 en 2a). Deze liggen in het groen en zijn omgeven met water. Aan de zuidelijke kant van de locatie ligt een bedrijfswoning (nummer 2b).

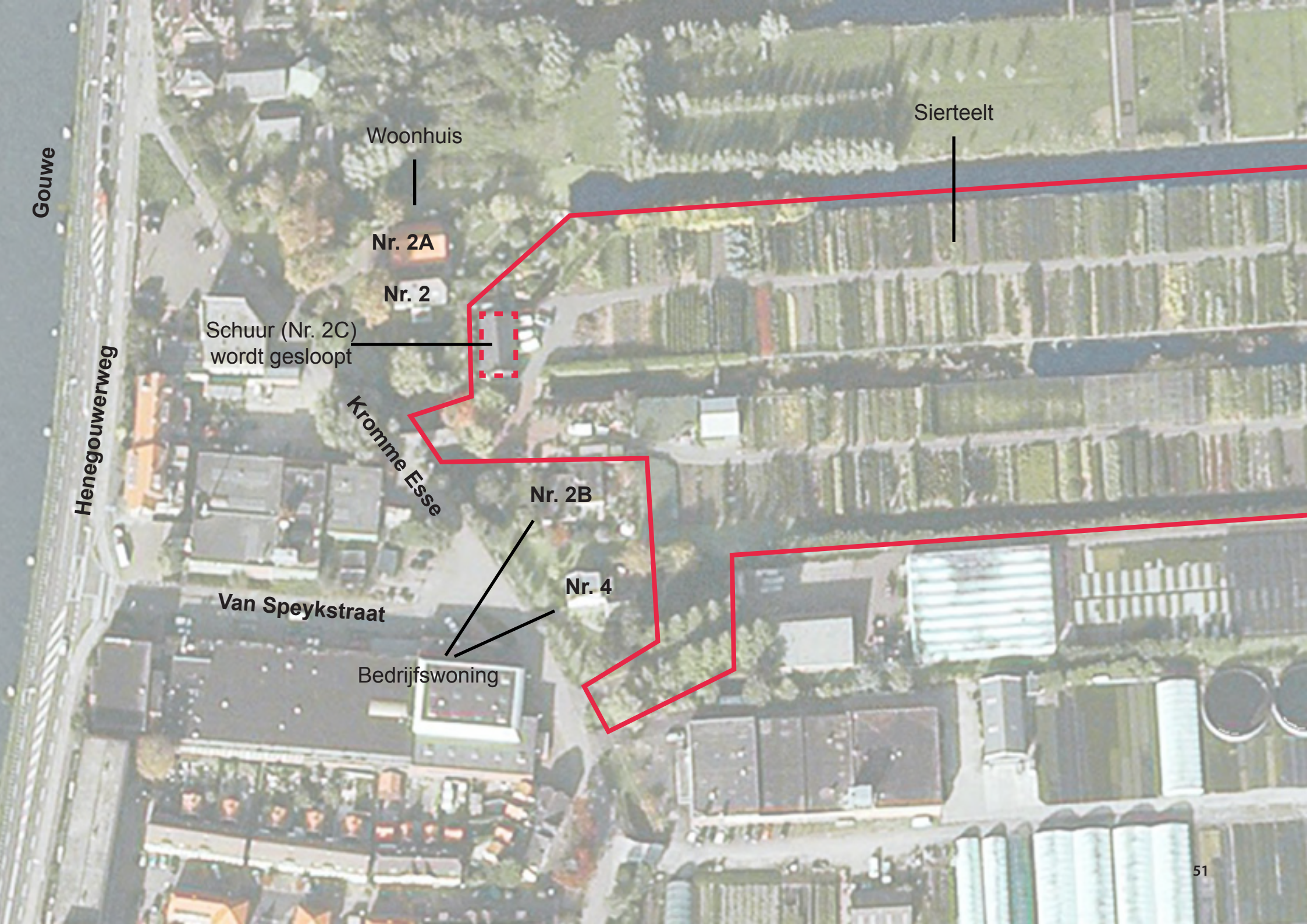


Zicht vanaf Henegouwerweg, woningbouwlocatie ligt achter bomen en woningen



Gewenste aansluiting en toegangsbrug op Kromme Esse voor cluster 7





Gouwe

Henegouwerweg

Woonhuis

Nr. 2A

Nr. 2

Schoor (Nr. 2C)  
wordt gesloopt

Kromme Esse

Nr. 2B

Nr. 4

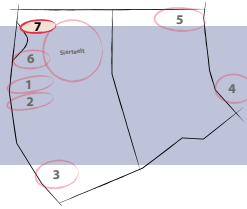
Bedrijfswoning

Van Speykstraat

Sierteelt



# Cluster 7



## Inrichtingsvoorstel

Contingenten die elders niet ingezet kunnen worden, kunnen hier benut worden. Het inrichtingsvoorstel omvat **3 nieuwe woningen** op de noordelijke kavel. Voor deze drie woningen zijn bouwveloppen aangegeven. Tevens bestaat de mogelijkheid om deze locatie met 5 woningen uit te breiden (gestippeld aangegeven). Alle woningen in dit cluster liggen binnen de bestaande bebouwingscontour van de gemeente (zie afbeelding Prov. Z-H).

De meest oostelijke bouwvelpe is bedoeld voor een vrijstaande woning. Westelijk van deze woning liggen twee bouwveloppen geschakeld aan elkaar. Deze bouwveloppen kunnen benut worden voor 1 hoofdvolume bedoeld voor twee woningen. Of voor twee vrijstaande woningen, waarbij deze woningen dan wel in dezelfde rooilijn staan en dezelfde uitstraling hebben (gevel, dak, materiaalgebruik). Vanwege de ligging binnen de bebouwingscontour is een bebouwingsvolumme mogelijk van 750m<sup>3</sup>.

De woningen worden ontsloten via bestaande brug vanaf de Kromme Esse. De ontsluitingsweg loopt langs de perceelsgrens en zuiderlijke watergang. Deze verbinding kan worden doorgetrokken naar het achterland. Bovendien kan deze ontsluitingsweg ook benut worden voor een mogelijke vierde woning. Daarbij bestaat ook de mogelijkheid om de weg naar het zuidelijke perceel te verlengen en via het zuidelijke perceel weer aan te sluiten op de Kromme Esse. Hierdoor ontstaat er een rondritprincipe, ook bedoeld voor de ontsluiting van de vier mogelijk toekomstig te realiseren woningen op het zuidelijke perceel. De 5 laatst genoemde woningen zullen met een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingplan worden opgenomen. De situering van deze extra toekomstige woningen zijn met gestippelde lijnen aangegeven op de afbeelding. Tevens is met een stippelijntje de mogelijke ontsluiting aangegeven, met een zuidelijke aansluiting op de Kromme Esse (zuidelijk van woning 4a). De optie voor de zuidelijke ontsluiting zal tevens worden gebruikt voor het achtergelegen te ontwikkelen sierteelt/kassengebied.

Naast de inpassing van de kavels in het landschap is de uitstraling en beeldkwaliteit van de woningen van groot belang (zie hoofdstuk 6).

## Kwaliteitswinst

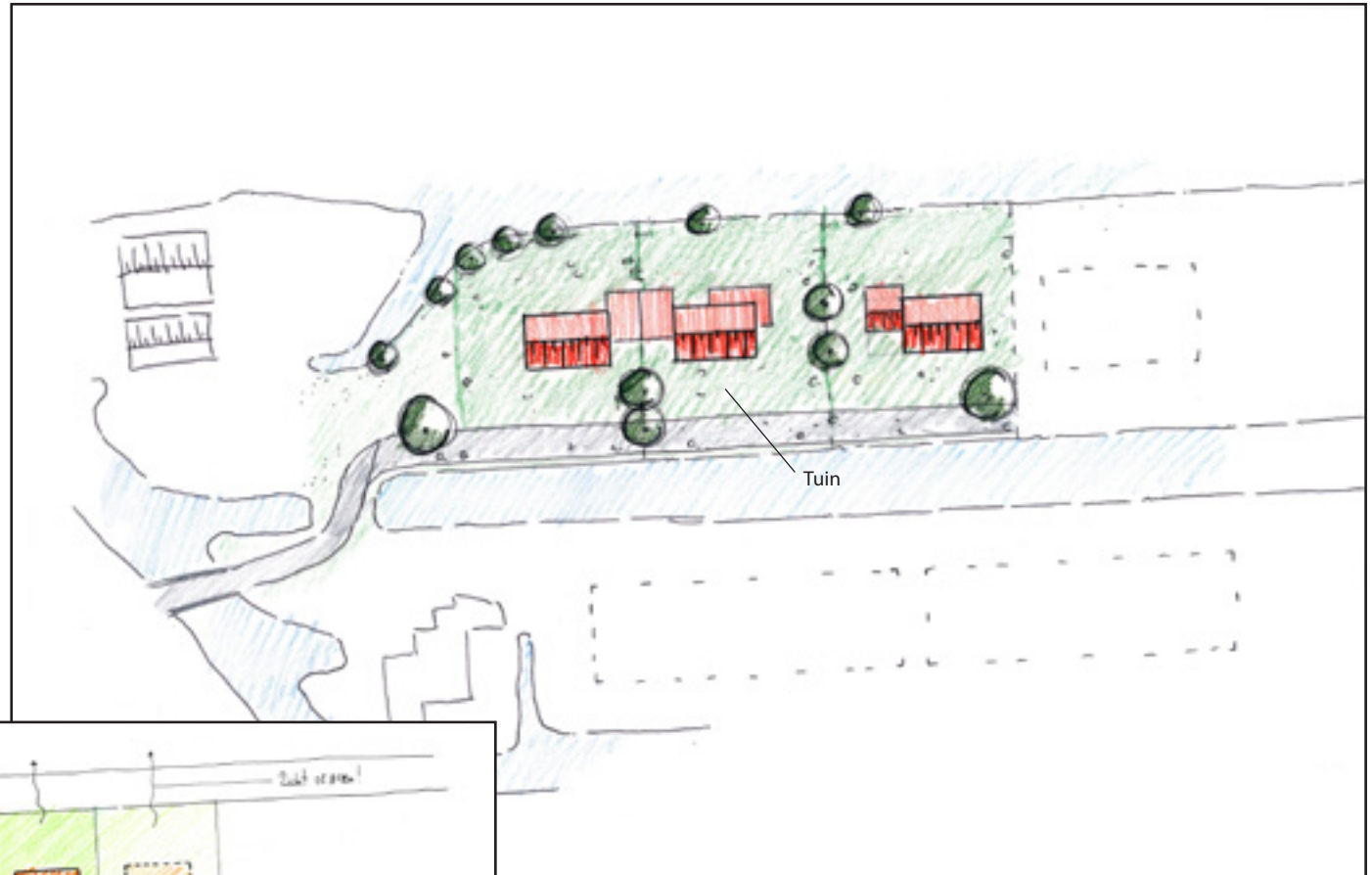
Op de afbeelding op naastgelegen pagina is de te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst voor de locatie nabij Henegouwerweg 96 inzichtelijk gemaakt.

De kwaliteitswinst is als volgt:

- De groene uitstraling aan Kromme Esse blijft behouden en wordt versterkt.
- Met de realisatie van het inrichtingsvoorstel, ontstaat een aantrekkelijk groen woongebied binnen de bebouwingscontour.
- Door op deze locatie woningbouw te realiseren, wordt de woonfunctie in dit deel van de kern van Waddinxveen versterkt. Naast dat hiermee voldaan wordt aan de beleidswensen van de gemeente en provincie, kan dit ook een impuls geven voor een verdere kwaliteitsverbetering in de directe omgeving.



Bebouwingscontour (Bron: Provincie Zuid-Holland)



*Geschetste impressie van mogelijke ontwikkeling van woningen.*



*Geschetste alternatieve variant, waarbij de woningen middels een centraal gelegen weg worden ontsloten.*



## Afwijkingen ten opzichte van beleidsregels

Bij het opstellen van dit inrichtingsvoorstel is op een aantal punten afgeweken van de door de gemeente Waddinxveen opgestelde beleidsregels. Hierna is aangegeven welke aspecten dit betreft en wordt gemotiveerd waarom dit is gedaan.

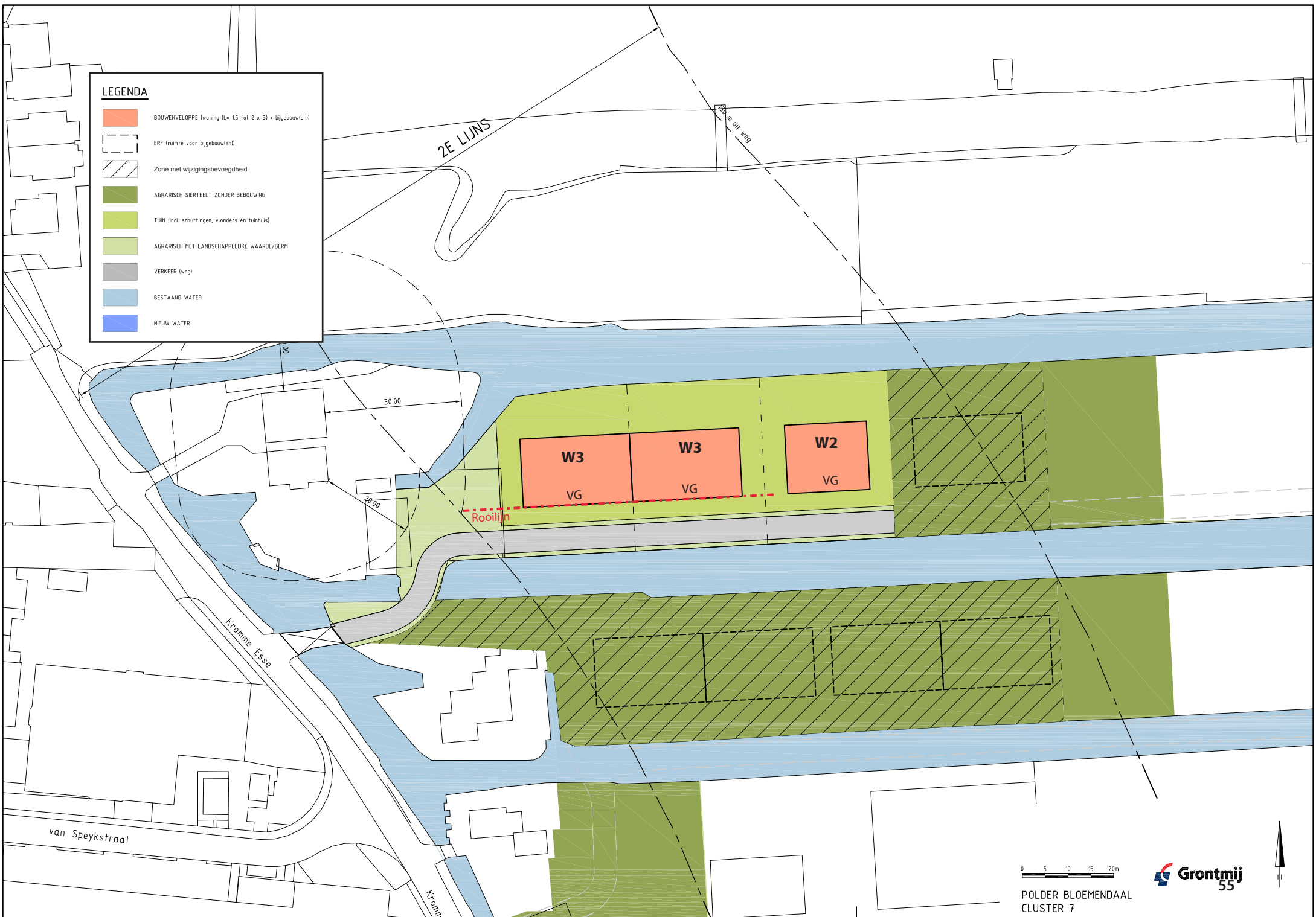
Deze woningbouwlocatie ligt binnen de bebouwingscontour van de gemeente.

### **Bouwhoogten:**

De in dit principeverzoek voorgestelde maximale goothoogte bedraagt 4 meter, de maximale bouwhoogte 8 meter. De goothoogte wijkt af van de gemeentelijk gestelde inpassingseis van respectievelijk 3 meter. De aangepaste goothoogte sluit beter aan bij hedendaagse woonwensen. Door de lagere ligging van de kavel en ligging achter bestaande woningen is dit ruimtelijk geen bezwaar.

**LEGENDA**

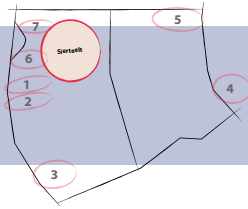
-  BOUWENVELOPPE (woning (L= 15 tot 2 x B) + bijgebouwen)
-  ERF (ruimte voor bijgebouwen)
-  Zone met wijzigingsbevoegdheid
-  AGRARISCH SIERTEELT ZONDER BEBOUWING
-  TUIN (incl. schuttingen, vlonders en tuinhuis)
-  AGRARISCH MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDE/BERM
-  VERKEER (weg)
-  BESTAAND WATER
-  NIEUW WATER



POLDER BLOEMENDAAL  
CLUSTER 7



# Cluster 8



## Huidige situatie

Het sierteeltgebied ligt tussen de Kromme Esse en de Winterdijk. De watergang langs de gronden van G. Van Vliet vormt de noordelijke grens en de watergang zuidelijk van de percelen van Valk de zuidelijke grens. Het totale oppervlak van het sierteelt(concentratie)gebied bedraagt circa 49,3 ha. De sierteelt vindt plaats in volle grond en potcontainersteelt in de openlucht als ook in (tunnel) kassen. Het betreft overwegend plantgoed (variërend van coniferen, buxus, rododenderons e.d.)

In dit gebied zijn 7 sierteeltbedrijven gevestigd. De bedrijven zijn gevestigd aan de Henegouwerweg en Kromme Esse, waarbij de percelen direct grenzend aan de weg in gebruik zijn. Het achterliggende gebied is vrijwel onbebouwd en bestaat uit sierteeltgebied. De perceelgrenzen tussen de bedrijven betreffen veelal watergangen. Hier en daar staat beplanting evenwijdig aan deze slagenverkaveling.



*Kwekerij*



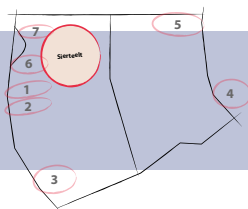
*Kwekerij*







# Cluster 8



## Inrichtingsvoorstel

Naast de bestaande bedrijven worden in het sierteeltgebied mogelijkheden geboden voor nieuwvestiging van bedrijven die elders in de polder worden gesaneerd. De inrichting van de nieuwe percelen zal zodanig zijn dat deze voldoen aan de moderne eisen van bedrijfsvoering. Daar waar dit nog niet het geval is, zullen door herverkaveling brede en korte percelen worden gemaakt. Tevens wordt de ontsluiting van het sierteeltgebied verbeterd. Ter hoogte van de bestaande oprit nabij Henegouwerweg 96 wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd. Met deze nieuwe weg wordt de beoogde herverkaveling mogelijk. Tevens kunnen hierdoor de nieuwe bedrijfscentra en de kassen zo ver mogelijk van de (bestaande) woningen worden gerealiseerd. Bovendien zal door deze weg een groot deel van het vrachtverkeer uit de Kromme Esse verdwijnen, wat een ontlasting betekent voor het woongebied. Eveneens kan de speciale ontheffing voor het eenrichtingverkeer voor vrachtauto's door de De Ruitersstraat vervallen.

Op bijgaande afbeelding is de toekomstige situatie voor het sierteeltgebied inzichtelijk gemaakt. Tevens is rekening gehouden met de realisatie van drie bedrijfswoningen.

## Rooilijnen

Bij de situering van de nieuwe bedrijven is rekening gehouden met de ligging van de bestaande woningen en de in het kader van de ruimte voor ruimteregeling te ontwikkelen nieuwe woonkavels. De op te richten nieuwe bebouwing dient binnen de aangegeven rooilijnen te worden gerealiseerd. Deze rooilijnen liggen op enige afstand van de Henegouwerweg respectievelijk de Winterdijk. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens het achterliggende gebied van de polder ter hoogte van de Winterdijk open te houden. Ten opzichte van de bestaande en nieuw te bouwen woningen aan de Kromme Esse en Henegouwerweg ontstaat hierdoor ruimte voor een meer geleidelijke overgang van woningen naar kassengebied.

## Bouwvlakken

In de huidige situatie hebben enkele bedrijven een bouwvlak. Dit zijn Valk, Oudijk, voorheen Stolwijk en Bremmer. Voor de percelen voorheen Heestertje, Azor en Vliet is geen bouwvlak in het bestemmingsplan Landelijk Veen opgenomen. Bedrijfsbebouwing en kassen moet binnen dit bouwvlak worden opgericht. Passen de kassen niet binnen het bouwvlak dan moeten zij aansluitend worden gerealiseerd.

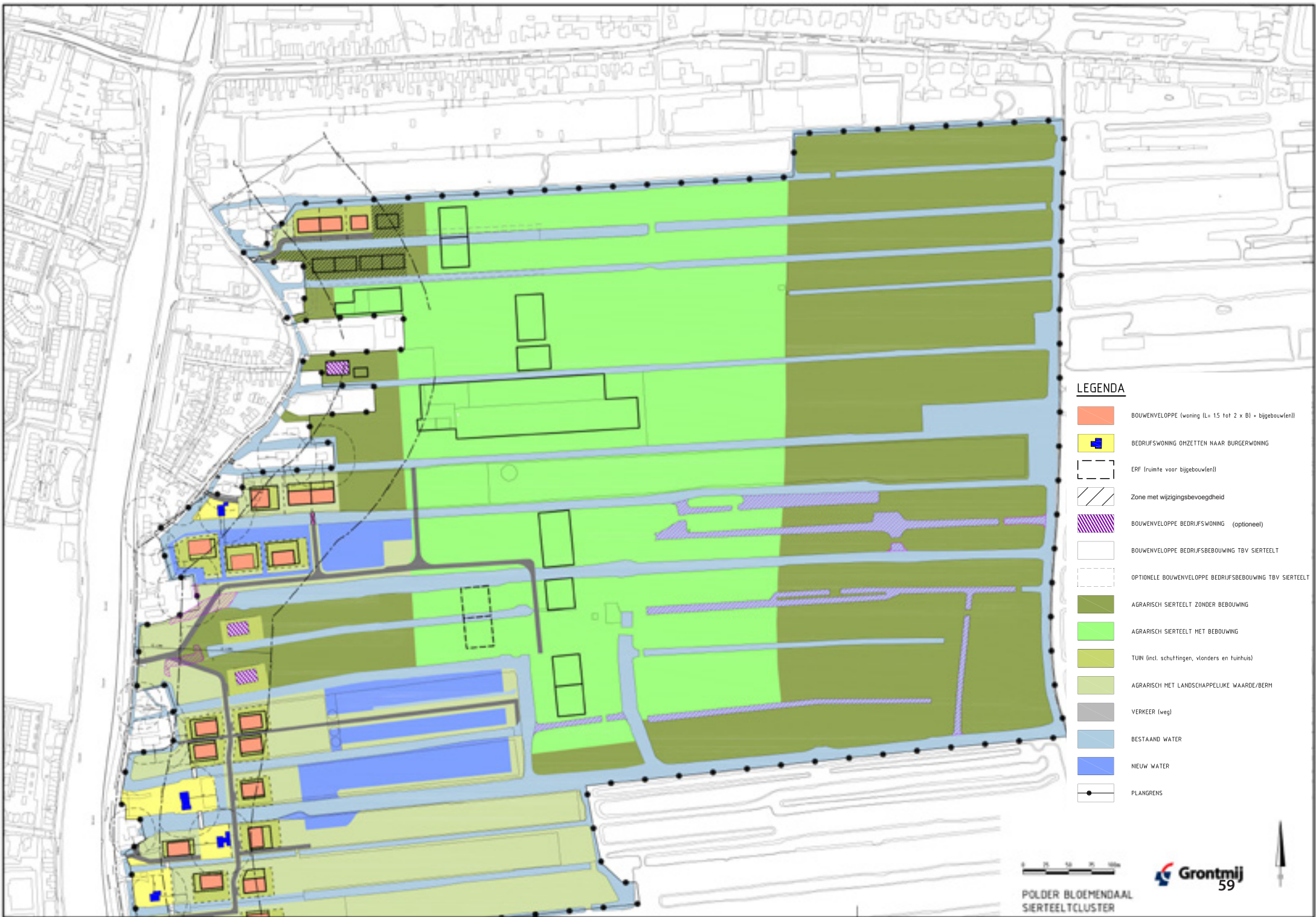
De bouwvlakken zo als die nu zijn bestemd in het bestemmingsplan Landelijk Veen, liggen allemaal tamelijk dicht tegen de Henegouwerweg of tegen de Kromme Esse aan. Omdat de kavels in dit gebied extreem lang zijn, is het wenselijk om de bouwvlakken meer naar het midden van de percelen te situeren. Hierdoor kan de interne logistiek van de bedrijven worden verbeterd. Voor een optimale inrichting van het sierteeltgebied heeft afstemming tussen de bedrijven plaatsgevonden over de situering van de bouwvlakken. Voor de bedrijven Oudijk en Valk zijn optioneel ook extra bouwvlakken aangegeven, die alleen benut kunnen worden indien landschapscompensatie plaatsvindt.

Bedrijf	BOUWVLAKKEN			Totaal (m2) Zie verbeelding
	Bestaand bouwvlak (m2)	Nieuw bouwvlak (m2)	Aantal nieuwe bouwvlakken	
G. van Vliet	0	1.000	2	2.000*
C. Bremmer	6.100	0	0	6.100
Azor	150	850*	1	1.000
P. Bremmer (hoofdlocatie)	12.500	0	0	12.500
Bloemendaal	0	2.000**	1	2.000
Oudijk	750	0	0	750
Valk	2.600 (2 x 1.300)	0	0	2.600
<b>Totaal afgerond</b>				<b>2,7 ha</b>

Bedrijf	Optioneel		Totaal (m2) Zie verbeelding
	Bouwvlak (m2)	Aantal	
Oudijk	1.000	1	1.000*
Valk	1.000	1	1.000*
<b>Totaal afgerond</b>		<b>2</b>	<b>0,2 ha</b>

\* Landschapscompensatie benodigd, mogelijkheid tot deelname aan compensatiefonds

\*\* Afkomstig van locatie Eurostek/Fred Stolwijk (zie ook tabel glasrechten incl. toelichting)



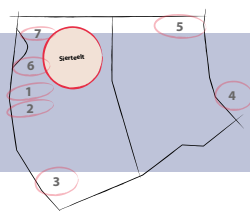
**LEGENDA**

- BOUWVELOPPE (woning (L= 15 tot 2 x B) + bijgebouwen)
- BEDRIJFSWONING OMZETTEN NAAR BURGERWONING
- ERF (ruimte voor bijgebouwen)
- Zone met wijzigingsbevoegdheid
- BOUWVELOPPE BEDRIJFSWONING (optioneel)
- BOUWVELOPPE BEDRIJFSBEBOUWING TBV SIERTEELT
- OPTIONELE BOUWVELOPPE BEDRIJFSBEBOUWING TBV SIERTEELT
- AGRARISCH SIERTEELT ZONDER BEBOUWING
- AGRARISCH SIERTEELT MET BEBOUWING
- TUIN (incl. schuttingen, vlonders en tuinhuis)
- AGRARISCH MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDE/BERM
- VERKEER (weg)
- BESTAAND WATER
- NIEUW WATER
- PLANGRENS





# Cluster 8



## Kassen

De Gemeente wil voor elk bedrijf bij recht 3000 M2 kas toestaan. Voor bedrijven die al kassen hebben (of vergunningen daarvoor hebben) komt deze 3000 M2 boven de bestaande rechten op kassen. Het bouwvlak met de bestaande kassen (inmiddels gesloopt) van Stolwijk kan worden verplaatst naar de locatie van kwekerij Bloemendaal (voorheen Heestertje).

Voor de betreffende bedrijven is de situatie als volgt:

Bedrijf	Vanuit bestaand bestemmingsplan (m2)	Reeds vergund, nog niet gebouwd (m2)	GLASRECHTEN KASSEN		Totaal (m2)
			Gesloopt, in aanmerking herbouw (m2)	Ontstaat door landschapscompensatie Aad Vergeer (m2)	
G. van Vliet	3.000	7.000			10.000
Azor	3.000				3.000
C. Bremmer (1)	1.500				1.500
P. Bremmer (1)	1.500		3.969		7.305
Bremmer Boomkwekerijen	3.000		3.969 (3)		8.805
Bloemendaal	3.000		4.500 (4)	3.250	12.750
Oudijk	3.000				3.000
Valk	3.000			3.250	6.250
Vrij verhandelbaar (5)				3.500	3.500
<b>Totaal</b>	<b>18.000</b>	<b>7.000</b>	<b>8.469</b>	<b>10.000</b>	<b>43.469</b>
<b>Totaal afgerond</b>	<b>1.8 ha</b>	<b>0.7 ha</b>	<b>0,8 ha</b>	<b>1.0 ha</b>	<b>4,3 ha</b>

### Opmerkingen:

- (1) C. Bremmer en P. Bremmer vormen één bedrijf, de oppervlakten zijn getotaliseerd in de 3<sup>e</sup> regel  
 (3) Kas van v.m. Eurostek/Fred Stolwijk, is een bestaand bouwvlak. 6.500m2 is overgegaan aan kwekerij Bloemendaal  
 (4) 6.500 m2 kas v.m. Eurostek/Fred Stolwijk; zie voorgaande opmerking. 2.000 m2 als bouwvlak en 4.500 m2 als glasrecht  
 (5) Door Vergeer gerealiseerde landschapscompensatie waarover door Vergeer nog geen overeenstemming is bereikt met een sierteeltbedrijf om te worden ingezet voor extra vierkante meters glas (tot een maximum van 1/3 van het bedrijfsperceel)

## Extra glas

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid Glasregeling extra meters kas toe te voegen.

Voorwaarden hierbij zijn:

- tot maximaal 30% van het totale bedrijfsperceel, aansluitend aan de bouwvlakken en gelegen binnen de aangegeven rooilijnen,
- bijdrage aan het landschapsfonds
- zelf compensatie.

## Ontwikkelingsplan zuidelijk deel sierteeltgebied

Voor het zuidelijk deel van het sierteeltgebied (percelen van Vergeer, Valk, Oudijk en voorheen 't Heestertje / Stolwijk nu Bloemendaal / Bremmer) is het *Ontwikkelingsplan Sierteelt polder Bloemendaal, 2013* opgesteld. In dit plan is op hoofdlijnen uitgewerkt hoe het gebied duurzaam kan worden ingericht voor de boomkwekerij. Een rationele bedrijfsvoering met aandacht voor de kwaliteit van het landschap, waterkwantiteit en – kwaliteit zijn daarbij het uitgangspunt. In genoemd ontwikkelingsplan is voorgesteld om de sloten op de betreffende percelen 'om en om' te dempen, waardoor brede kavels ontstaan. Hierdoor ontstaan bedrijfspercelen van 3,5 tot 5 ha. Door de nieuwe ontsluitingsweg worden de transportafstanden op de bedrijven beperkt.

Door de realisering van nieuwe bedrijfsruimten, kassen en aanleg van containervelden zal het verhard oppervlak toenemen. Door het graven van nieuw water wordt dit gecompenseerd. De waterbalans laat een overschot van circa 750m2 zien.

Voor het noordelijk deel van het sierteeltgebied zijn de plannen nog niet uitgekristalliseerd.

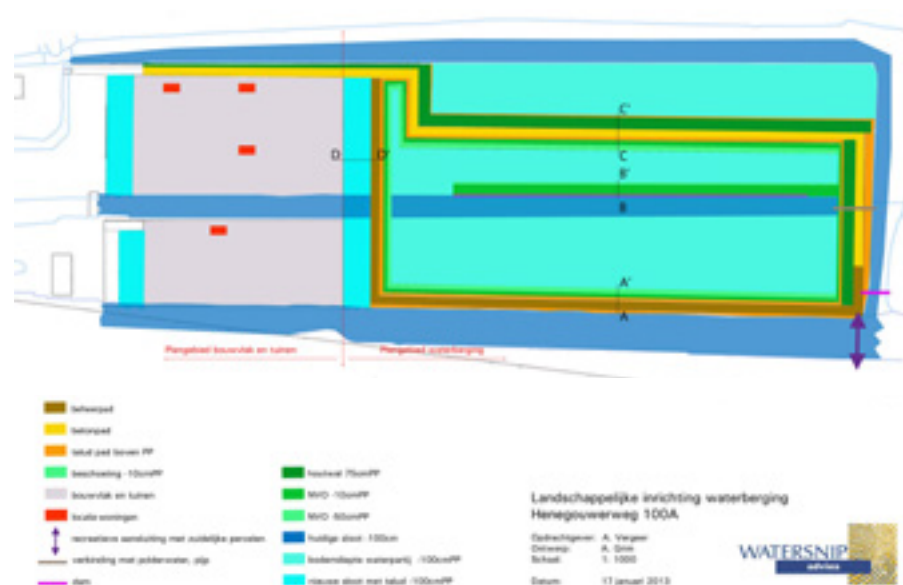
## Landschappelijke inpassing

Het is wenselijk om het sierteeltgebied landschappelijk in te passen. Door adviesbureau De Watersnip is op het vrijkomende perceel van Aad Vergeer een landschapsplan opgesteld met circa 2 ha natuurlijk ingerichte waterpartijen en circa 1 ha struweel en natuurlijke oevers.

Voor een optimale landschappelijke inpassing van het sierteeltgebied naar de open weidepercelen van polder Bloemendaal, benoemt eerder genoemd ontwikkelingsplan drie aandachtzones:

- de oosteinden van de kwekerijen langs de Winterdijk, waarbij de kwekerijen zich presenteren aan de wandelaars door middel van zichtlijnen op de bedrijven en op een representatieve beplanting (deels als afscherming van de kassen);
- inrichting van een wandelpad van de Henegouwerweg naar de Winterdijk ten zuiden van de elzenhaag langs de Molenvliet, met te ontwikkelen natuurvriendelijke oever;
- aan te leggen houtwal aan de zuidwestkant van het teeltgebied, waarbij in deze omgeving op het perceel van Aad Vergeer een waterpartij wordt gerealiseerd, waarin ook natuurvriendelijke oevers zijn opgenomen.

Op deze wijze vindt een geleidelijke overgang plaats van de kassen en containergronden naar zowel de (nieuwe) woningen als naar de weidepercelen. Deze overgang kan ook in het noordelijk deel van het sierteeltgebied worden toegepast. Bij de betreffende clusters is hier ook aandacht aan besteed. De Glasregeling zo als die voor de regio is opgesteld biedt de mogelijkheid van zelfrealisatie van landschap bij toepassing van de Glasregeling. Uitgangspunt daarbij is 1 meter landschap voor 1 meter glas. Dit betekent dat de aanleg van 1 ha landschap vertaald kan worden met 10.000 M extra glas. Het is nog niet bekend welk bedrijf deze rechten gaat afnemen.



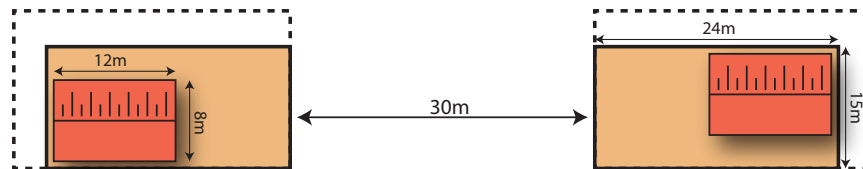
# 6 Ruimtelijke randvoorwaarden en beeldkwaliteit

## Algemene principeregels

Hierna volgen de algemene principeregels ten aanzien van de maatvoering, zoals die zijn gehanteerd bij de inrichtingsvoorstellen en weergegeven op de afbeeldingen per cluster.

### Bouwenveloppe<sup>1</sup>

De bouwenveloppen vormen de kaders waarbinnen de woningen moeten worden gerealiseerd. Deze bouwenveloppen zijn doorgaans 15 x 24 m en bieden hierdoor ruime vrijheid en schuifruimte voor de situering van de woningen, zoals onderstaande afbeelding laat zien.



Principe van de bouwenveloppe en vrijheid voor situering woning:

- situering woning valt binnen bouwenveloppe
- afmeting van de woning is indicatief (wél met lengte-breedte verhouding 1:1,5)

### Bouwenveloppe (W1)

De bouwenveloppe W1 betreft eerste lijnsbebouwing. Er mag uitsluitend één vrijstaande woning worden gebouwd. De bouwenveloppe is zo gesitueerd dat zichtassen op achterliggend gebied gewaarborgd zijn. De afstand tot bestaande bebouwing bedraagt minimaal 20 meter, de afstand tot de sloten bedraagt minimaal 6 meter en de afstand tot de weg bedraagt minimaal 20 meter.

Voorwaarden (W1):

- Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de bouwenveloppe (het bouwvlak) worden gebouwd.
- De maximale goothoogte bedraagt 4 meter, de maximale bouwhoogte 8 meter. - *Deze hoogten wijken af van de gemeentelijk gestelde inpassingseisen van respectievelijk 3 en 6 meter. De aangepaste hoogten sluiten beter aan bij hedendaagse woonwensen en is door haar lagere ligging en ligging achter bestaande woningen ruimtelijk geen bezwaar -*
- De breedte bedraagt maximaal 9 meter bij de Henegouwerweg en maximaal 7 meter bij de Bloemendaalse- en Zwarteweg.
- De lengte-breedte verhouding is "lengte = 1,5-2 x breedte".
- Het volume bedraagt maximaal 600m<sup>3</sup>, waarbij burgemeester en wethouders kunnen afwijken met maximaal 25%, overeenkomend tot maximaal 750m<sup>3</sup>. - *De voorwaarden voor bovengenoemde afwijking zijn in de regels van het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Polder Bloemendaal" opgenomen.*
- De hoofd- en bijgebouwen moeten een kap hebben. De nokrichting van de hoofdvolume kan parallel óf haaks op de richting van de verkaveling te liggen. Indien parallel zal deze de verkavelingsstructuur van het landschap benadrukken. Indien haaks sluit de nokrichting aan op de woningen in haar directe omgeving, welke ook zo georiënteerd zijn. - *De kaprichting haaks op de verkavelingsstructuur wijken af van de gemeentelijk gestelde inpassingseisen. De haaks georiënteerde kaprichting sluit beter aan op de huidige woningen in haar directe omgeving, welke ook haaks op de verkavelingsstructuur georiënteerd zijn. -*
- De oriëntatie van de woning (voorgevel) dient aan de wegzijde (Kromme Esse, Henegouwerweg, Bloemendaalseweg) te liggen. Deze oriëntatie sluit niet uit dat de feitelijke entree van de woning elders kan komen te liggen.

1) Bouwenveloppe = bouwvlak (zoals gehanteerd in het bestemmingsplan)



- Per woning zijn bijgebouwen toegestaan. De bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak, alsmede aansluitend aan het bouwvlak op het erf. De bijgebouwen dienen eveneens een kap te hebben.

### **Bouwenveloppen (W2)**

Deze bouwenveloppen betreffen tweede lijnsbebouwing. Per bouwenveloppe mag 1 woning worden gebouwd. De bouwenveloppen zijn zo gesitueerd, dat zichtassen op achterliggend gebied gewaardborgd zijn en de lengterichting van de kavelstructuur benadrukt wordt. De afstand tot bestaande bebouwing en de onderlinge afstand bedraagt minimaal 30 meter, de afstand tot de sloten bedraagt minimaal 6 meter en de afstand tot de weg bedraagt minimaal 10 meter, tenzij anders is weergegeven.

#### Voorwaarden W2:

- De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwenveloppe (het bouwvlak) worden gebouwd.
- De maximale goothoogte bedraagt 4 meter, de maximale bouwhoogte 8 meter. - *De goothoogte wijkt af van de gemeentelijk gestelde inpassingseisen van 3 meter. De aangepaste goothoogte sluiten beter aan bij hedendaagse woonwensen en is door haar lagere ligging en ligging achter bestaande woningen ruimtelijk geen bezwaar -*
- De breedte bedraagt maximaal 12 meter.
- De lengte-breedte verhouding is "lengte = 1,5-2 x breedte".
- Het volume bedraagt maximaal 1200m<sup>3</sup> - *De voorwaarden voor bovengenoemde afwijking zijn in de regels van het op te stellen bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Polder Bloemendaal" opgenomen.*
- De hoofd- en bijgebouwen moeten een kap hebben, waarbij de nokrichting parallel aan de richting van de landschappelijke verkaveling ligt. Hiermee wordt de verkavelingsstructuur van het landschap versterkt.
- Beide hoofdvolumes dienen dezelfde goothoogte, bouwhoogte, ramen, kleur baksteen en kleur dakpannen te hebben.
- Per woning zijn bijgebouwen toegestaan. De bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak, alsmede aansluitend aan het bouwvlak op het erf. De bijgebouwen dienen eveneens een kap te hebben.

### **Bouwenveloppen (W3)**

Deze bouwenveloppen betreffen tweede lijnsbebouwing. De bouwenveloppen W3 zijn zo gesitueerd dat de lengterichting van de landschappelijke verkavelingsstructuur benadrukt wordt. De afstand tot bestaande bebouwing bedraagt minimaal 30 meter, de afstand tot de sloten bedraagt minimaal 6 meter.

#### Voorwaarden W3:

- De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwenveloppe (het bouwvlak) worden gebouwd.
- Er mogen twee woningen worden gebouwd als één hoofdvolume óf twee woningen als twee vrijstaande hoofdvolumes met een maximale onderlinge afstand van 10 meter.
- Bij twee volumes dienen de noklijn en gootlijn in elkaars verlengde te liggen, zodat het vanaf de Henegouwerweg oogt als één vollume.
- De voorgevel dient per woning voor 80% op rooilijn te liggen. Er mag niet over de rooilijn gebouwd worden.
- Alle bouwvolumes dienen dezelfde goothoogte, bouwhoogte, ramen, kleur baksteen en kleur dakpannen te hebben.
- De maximale goothoogte bedraagt 4 meter, de maximale bouwhoogte 8 meter. - *De goothoogte wijkt af van de gemeentelijk gestelde inpassingseisen van 3 meter. De aangepaste goothoogte sluiten beter aan bij hedendaagse woonwensen en is door haar lagere ligging en ligging achter bestaande woningen ruimtelijk geen bezwaar -*
- De breedte bedraagt maximaal 12 meter.
- De lengte-breedte verhouding lengte = 1,5-2x breedte.
- Het volume bedraagt maximaal 1200m<sup>3</sup> - *De voorwaarden voor bovengenoemde afwijking zijn in de regels van het op te stellen bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Polder Bloemendaal" opgenomen.*
- Per woning zijn bijgebouwen toegestaan. De bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak, alsmede aansluitend aan het bouwvlak op het erf. De bijgebouwen dienen eveneens een kap te hebben.
- De hoofd- en bijgebouwen moeten een kap hebben, waarbij de nokrichting parallel aan de richting van de landschappelijke verkaveling ligt. Hiermee wordt de verkavelingsstructuur benadrukt.

### **Tuin (T)**

De met (T) aangegeven vlakken van de uitgeefbare kavels worden ingericht als tuin waarin bebouwing niet is toegestaan. Om zichtassen op het achterliggende landschap te waarborgen dient een zone van 6 meter grenzend aan bestaande sloten vrij te blijven van opstallen en schuttingen. In de tuin is het mogelijk om waterpartijen of kavelsloten te realiseren. Verhardingen en (ontsluitings)paden zijn ook mogelijk.

### **Erf (E)**

Op het erf zijn bijgebouwen toegestaan, waarvan de voorwaarden bij de betreffende typen bouwenvolppe zijn vermeld.

### **Agrarisch met waarde: natuur- en landschapswaarde**

Bestaande kassen en sierteeltgebied wordt omgevormd naar weide. Bedoeld voor landschappelijke inpassing van de nieuwe woonkavels, glasopstanden en ter versterking van de zichtassen in de polder.

### **Verkeer (V)**

Betreft de ontsluiting van de woonkavels respectievelijk het sierteeltgebied.

### **Principe bestemming woonkavels**

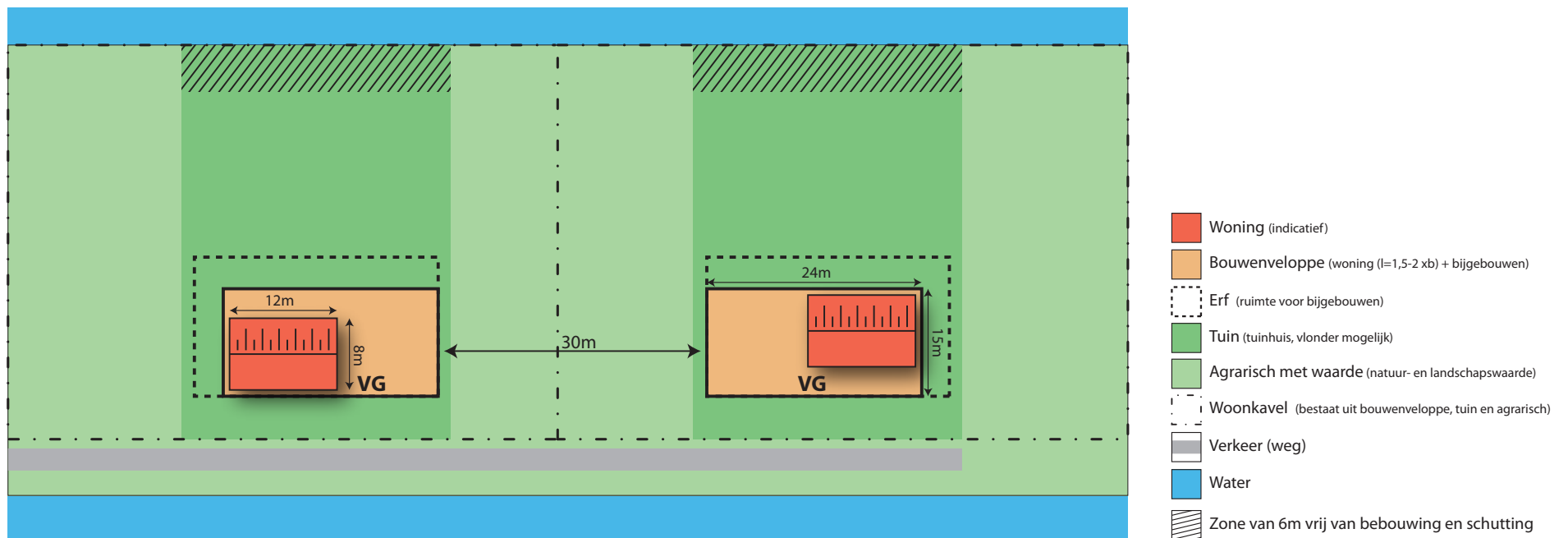
Voor de te realiseren woonkavels is een maximaal oppervlak van ca. 1000m<sup>2</sup> aangehouden. Binnen deze 1000m<sup>2</sup> behoren:

- bouwenvolppe (bouwvlak voor de woning en bijgebouwen)
- erf (ten behoeve van bijgebouwen)
- niet bebouwbare zone langs de watergangen voor zover deze naast de woning liggen
- ontsluiting van de woonkavel

Gronden waarvan de kavel meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt krijgen bestemming "agrarisch met waarde: natuur- en landschapswaarde". In de volgende afbeelding is dit principe schematisch inzichtelijk gemaakt.

### **Vertaalslag naar bestemmingsplan**

De in deze rapportage beschreven en geschetste ruimtelijke inpassing met regels van maatvoering e.d. van de woonkavels zijn vertaald en opgenomen in het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Polder Bloemendaal".



Principe van woonkavel (ca. 1000m<sup>2</sup>) met overige functies



