



# Sierteelt buiten de Contour

Oplossingsrichtingen  
voor Greenport Boskoop



# Inhoud

<b>1. Economisch belang van de regio Boskoop</b> .....	<b>5</b>
Intergemeentelijke Structuurvisie	
<b>2. Areaalinventarisatie</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Probleemschets</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Algemene bevindingen</b> .....	<b>8</b>
Aanpak	
Algemene bevindingen	
<b>5. Bevindingen per deelgebied</b> .....	<b>9</b>
Hazerswoude: omgeving Rooie Wip/Vierheemskinderenweg	
Hazerswoude: Bentweg, Westzijdeweg en Westeinde	
Hazerswoude: Ringdijk en Noordpolder	
Waddinxveen: Noordeinde	
Waddinxveen: Polder Bloemendaal	
Alphen aan den Rijn: Toegangseweg (oostkant)	
Bodegraven-Reeuwijk: omgeving Reeuwijk Tempel	
<b>6. Aanbevolen oplossingen voor modernisering</b> .....	<b>11</b>
Bedrijfsbebouwing en kassen	
Ruimte-voor-ruimte	
Faciliteren	
<b>7. Aanvullende aanbevelingen voor deelgebieden</b> .....	<b>11</b>
<b>8. Oproep</b> .....	<b>11</b>



# 1. Economisch belang van de regio Boskoop

## **Intergemeentelijke Structuur Visie: bundelen en concentreren**

In 2011 hebben de gezamenlijke regiogemeenten binnen Greenport Boskoop de Intergemeentelijke Structuur Visie (ISV) vastgesteld. Hierin spraken zij af met het bedrijfsleven om het boomteeltareaal efficiënt te gebruiken: bundelen, concentreren en herstructureren. Tevens is het huidige concentratiegebied voor boomsierteelt planologisch aangeduid met een contour. Binnen deze contour hebben de bedrijven de mogelijkheid tot intensivering, schaalvergroting en verruiming van het glasareaal (tot maximaal 30%).

Vanuit ruimtelijk oogpunt werd in de ISV afgesproken dat het belangrijk was dat kwekerijen in perifere gebieden zoveel mogelijk verplaatst zouden worden naar het concentratiegebied.

In de omgeving van het concentratiegebied zijn, buiten de contour, her en der kwekerijen gelegen die

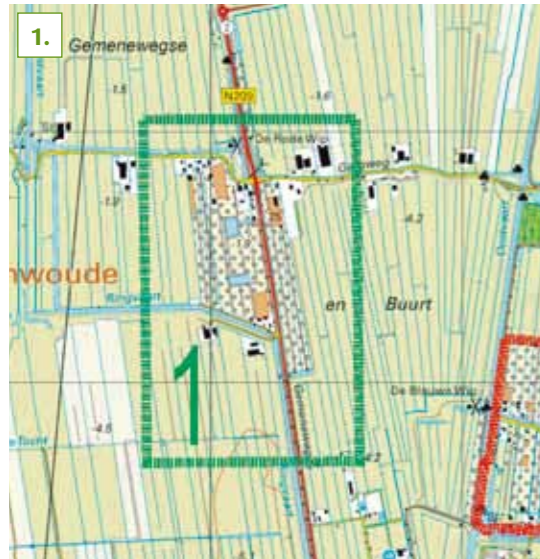


# 3. Probleemschets

hierdoor in een achterstandsituatie terecht



# 5. Bevindingen per deelgebied



## 1. Hazerswoude: Omgeving Rooie Wip (Vierheemskinderenweg)

In dit deelgebied heeft een beperkte herstructurering plaatsgevonden en aan de rand van het gebied is een bedrijf gesaneerd met de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Dit gebied is goed ontsloten; er zijn drie zeer vitale bedrijven gevestigd. Eén ondernemer geeft aan geen opvolging te hebben en op termijn, als zijn burens hem niet opkopen, gebruik te willen maken van een saneringsregeling.



## 2. Hazerswoude: Bentweg, Westzijdeweg en Westeinde

Van oudsher zijn aan deze wegen sierteeltbedrijven gevestigd. De bedrijven liggen slechts voor een klein gedeelte aaneengesloten. Echter de meeste bedrijven liggen solitair in het akkerbouwgebied. In dit gebied is de waterkwaliteit minder geschikt voor de sierteelt in pot of container vanwege het chloridegehalte. Dit betekent dat deze bedrijven zelfvoorzienend moeten zijn in hun gietwaterbehoefte en dat hiervoor extra ruimte nodig is. Er is hier geen eenduidig beeld of er gesaneerd moet worden, de huidige situatie bestendigd moet worden of dat er ruimte voor doorgroeien moet komen. Het ontwerp-bestemmingsplan geeft enkele bedrijven de aanduiding AK: 'agrarisch met kassen'. Dit zijn bestaande glastuinbouwbedrijven. Enkele andere zijn bestemd met de bouwmogelijkheid van 3.000 m<sup>2</sup> kassen per perceel. Het overgrote deel is echter bestemd met slechts 300 m<sup>2</sup> kasoppervlakte per bedrijf.



## 3. Hazerswoude: Ringdijk en Noordpolder

Dit gebied kent een tamelijk groot en grotendeels aaneengesloten sierteeltcluster. Ook hier is een grote diversiteit aan bedrijven, waarvan een aantal aan de Noordpolderweg groot en goed verkaveld zijn. De grotere bedrijven vrezen echter dat er bedrijven tussen-uit gaan vallen, die gebruik gaan maken van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Dit zou de structuur van het gebied ongeschikt kunnen maken voor verdere bedrijfsvergroting. De bedrijven zonder opvolging daarentegen, vrezen dat de mogelijkheden van verkoop in de toekomst te beperkt zullen blijken. Zij pleiten ervoor om in ieder geval de regeling 'Ruimte voor Ruimte' voor hun gebied te behouden. In het advies van dit rapport worden op pagina 11 oplossingen aangedragen om aan deze tegenstelling tegemoet te komen. De basisvoorwaarden voor sierteeltbedrijven, zoals ontsluiting, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en verkaveling zijn goed in dit gebied. Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft mogelijkheden voor de bouw van kassen tot 3.000 m<sup>2</sup> per perceel.

## 4. Waddinxveen: Noordeinde

Langs het Noordeinde ligt een aantal kleinere bedrijven met teelten in de opengrond en enkele grotere bedrijven die op een moderne wijze zijn ingericht voor de pottenteelt. Er is een groot bedrijf dat siertakken teelt. Lang heeft het ernaar uitgezien dat dit gebied een onderdeel zou worden van het Bentwoud. Daarvoor zijn ook al percelen aangekocht, waaronder een boomkwekerij. Aan de sierteeltbedrijven zijn in de afgelopen periode geen ruimtelijke mogelijkheden geschonken, omdat er een andere bestemming werd verwacht. Inmiddels is duidelijk dat het Bentwoud hier niet zal worden aangelegd. Er is nog geen duidelijkheid gegeven wat de vervolgbestemming zou kunnen worden van dit gebied. In de gemeentelijke structuurvisie wordt de mogelijkheid van toepassing van de regelingen 'Ruimte voor Ruimte' en 'Landgoederen' aangegeven.



## 5. Waddinxveen: Polder Bloemendaal

In deze polder heeft een flink aantal bedrijven deelgenomen aan het saneringsproject 'Weids Bloemendaal'. Eerder hebben enkele bedrijven al gebruik gemaakt van de mogelijkheid om te verkopen voor natuurontwikkeling. Er zijn echter nog enkele bedrijven, die geen gebruik hebben kunnen maken van een van deze regelingen. De gemeente Waddinxveen spant zich ervoor in, deze laatste bedrijven te saneren door toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling, waarbij op basis van de taxatiewaarde het te grote verschil via een ruimere top op de regeling wordt mogelijk gemaakt.



## 6. Alphen aan den Rijn: Toegangsweg (Noordzijde)

Hier zijn twee bedrijven gevestigd, die grenzen aan het veenweidegebied. Deze bedrijven zijn onderling niet aan elkaar verbonden. Gelet op de ligging in het open veenweidegebied verwachten deze ondernemers dat zij weinig tot geen medewerking zullen krijgen voor uitbreiding. Daar tonen zij ook begrip voor, maar vragen dan wel om een soepel toepasbare 'Ruimte voor Ruimte'-regeling, waarbij rekening wordt gehouden met het hoge investeringsniveau van hun bedrijven.



## 7. Bodegraven-Reeuwijk: omgeving Reeuwijk Tempel

In Tempel zijn enkele bedrijven waaromheen de sierteeltcontour is getrokken. Daaromheen liggen echter nog andere sierteeltbedrijven, die buiten deze contour vallen. Enkele bedrijven in deze omgeving zijn inmiddels gesaneerd met de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Naar verwachting zullen meer bedrijven in de toekomst ook van deze regeling gebruik willen maken. Door de stagnatie op de woningmarkt komt ook hier het proces van sanering tot stilstand. Daarnaast zijn er enkele bedrijven, die op deze plek willen doorontwikkelen.



## Solitair liggende bedrijven

Naast de opsomming van de bovengenoemde boomkwekerijclusters buiten de contour, komen er en der in de verschillende greenportgemeenten solitair liggende sier-

teeltbedrijven voor. Deze worden verder niet afzonderlijk behandeld in dit rapport. Een goede saneringsregeling is uiteraard ook voor deze bedrijven van groot belang!



# 6. Aanbevolen oplossingen voor modernisering

De Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop komt op basis van gesprekken met ondernemers in het gebied en ervaringen met eerdere saneringsprocessen, tot een aantal algemene adviezen en tot enkele bijzondere aanbevelingen per deelgebied.

## Algemene adviezen

### 1. Bedrijfsbebouwing en kassen

Er bestaat verschil in bebouwingmogelijkheden per bestemmingsplangebied. Omdat het uitgangspunt is bedrijven binnen de Greenport dezelfde bebouwingmogelijkheden te bieden, adviseert de St. Belangenbehartiging de overheden om voor alle legaal aanwezige sierteeltbedrijven een bebouwing toe te staan van 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw én 3.000 m<sup>2</sup> kas.

#### • 'Kas voor Kas'

Maak het mogelijk dat bebouwingmogelijkheden van sierteeltbedrijven overgenomen kunnen worden door andere sierteeltbedrijven die buiten de contour liggen. Op deze wijze wordt het voor de bedrijven die willen groeien tóch mogelijk dit te doen, terwijl aan de andere kant bedrijven verdwijnen uit het landelijk gebied. Dit is dus: saneren en concentreren buiten de contouren. Ook wel 'Kas voor Kas' genoemd.

#### • 'Sierteelt in de Open Grond voor Kas'

Een variant op de regeling 'Kas voor Kas' is 'Sierteelt in de Open Grond voor Kas'. Bij de uitwerking van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt verschil gemaakt tussen open grond en kas. Maak het mogelijk dat grotere bedrijven buiten de contour elders buiten de contour sierteelt in de open grond opkopen en uitruilen tegen bedekte teelt bij hun bedrijf.

### 2. 'Ruimte voor Ruimte'

Met de regeling 'Ruimte voor Ruimte' is in een aantal situaties een goede oplossing gevonden voor sanering. Door stagnatie op de woningmarkt is er de laatste jaren weinig beroep gedaan op deze regeling. Dit wil echter geenszins zeggen dat de regeling niet meer toepasbaar zou zijn. Wél vraagt de regeling om enige aanpassing, waarvoor wij u de volgende aanbevelingen doen:

a. In de provincie Zuid-Holland is ervoor gekozen de regeling toe te passen op basis van de oppervlakte die wordt ingeleverd: 1.000 m<sup>2</sup> gebouw, 5.000 m<sup>2</sup> kas en 2,25 ha. open grond. Op zich is dit een praktische regeling. Echter wanneer sprake is van een hoog inrichtingsniveau voor bijv. pottenteelt, is deze regeling niet toereikend voor de grote investeringen die zijn gedaan voor teeltvelden en wateropslag. Wij pleiten er dan ook voor om in dergelijke situaties extra punten toe te kennen op basis van de taxatiewaarde (zie hiernaast).

b. De regeling voorziet erin, dat in plaats van bedrijfsgebouwen, kassen en sierteeltgrond één of meerdere woningen kunnen worden teruggebouwd. Nu de woningmarkt stagneert, is het van belang dat in plaats van woningen ook andere bebouwing mag worden teruggebouwd die passend is in het landelijk gebied, bijvoorbeeld landwinkels, recreatieve functies, landbouw-loonbedrijven en andere bedrijven die gebruikelijk voorkomen in het landelijk gebied.

c. De vraag naar landelijk wonen is aan verandering onderhevig. Was enkele jaren geleden vooral vraag

naar landelijk wonen, gericht op een grote tuin en het kunnen houden van dieren, dan wordt nu een vraag gesignaleerd naar ruimte en vrij uitzicht. Concentraties van enkele (ook kleinere woningen) aan de rand van de polder of bij een grotere waterpartij zijn goed verkoopbaar. In een aantal gevallen is het ook minder gewenst om nieuwe woningen in het landelijk gebied te bouwen, als die conflicterend kunnen zijn met naastgelegen agrarische bestemmingen. Het is van belang dat er compensatielocaties komen met hoge woonkwaliteit. Bouwrechten voor een woningvolume van 750 m<sup>3</sup> kunnen een nieuwe impuls geven aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

d. De kosten voor bestemmingswijziging bij toepassing van de regeling zijn de laatste jaren sterk gestegen. Er worden steeds meer onderzoeken verlangd en gemeenten brengen buitensporig hoge bedragen in rekening. Er kan sterk op deze kosten worden bespaard als wordt samengewerkt. In polder Bloemendaal in Waddinxveen is dit met succes toegepast en zijn flinke besparingen gerealiseerd. Een projectmatige aanpak



van toezien en bedrijven, ook over de gemeentegrenzen heen, kan sterk kostenbesparend werken en de regeling aantrekkelijk maken. De Stichting Greenport Regio Boskoop kan hiervoor een project opzetten.

### 3. Faciliteren

Voor een individueel bedrijf is de stap om tot sanering over te gaan nog groot en complex. In het deelgebied polder Bloemendaal is gebleken dat collectief saneren tot betere resultaten leidt dan individueel tot sanering overgaan. De Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop

De deelgebieden Rooie Wip en Noordpolder in Hazerswoude zijn goed ontsloten en herbergen vitale sierteeltbedrijven. De toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' dient hier met terughoudendheid te worden toegepast. De gemeente Alphen aan den Rijn wordt geadviseerd om, voordat in deze gebieden de regeling wordt aangevraagd, eerst onderzoek te laten doen naar de gevolgen voor de andere bedrijven die in het betreffende gebied gevestigd zijn. Als uit het onderzoek blijkt dat er geen serieuze gegadigden zijn voor het betreffende sierteeltbedrijf, kan de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling worden ingezet.

Voor bedrijven die verspreid liggen rondom de kernen van Hazerswoude, Benthuizen en Bodegraven-Reeuwijk kan een actief proces van saneren worden opgezet. Na een eerste scan zal blijken welke bedrijven hiervoor in aanmerking komen. Ook zal blijken voor welke bedrijven

## Voorbeeldberekening

De boomkwekerij van jonge ondernemer is 1,75 ha. groot en heeft een bedrijfs woning, loods, kassen, gerecirculeerd containerveld, wateropvanginstallatie en omgekeerde osmose. Het bedrijf valt buiten de sierteeltcontour en moet dus worden gesaneerd.

Een onafhankelijk taxateur stelt de volgende berekening vast:

### Kosten

Verwerving kwekerij	€ 195.000
Saneringsvergoeding	€ 110.000
Sloop en saneringskosten	€ 20.000
Kosten bouw- en woonrijp maken	€ 50.000
Plankosten	€ 15.000
Totaal	€ 390.000

### Opbrengsten

Compensatie woning	€ 185.000
Verkoop resterende grond	€ 45.000
Totaal	€ 230.000

Het saldo hiervan bedraagt dus nog € 160.000,-. Dit gat in de begroting moet worden gedicht voordat het bedrijf kan worden gesaneerd. Bijvoorbeeld door een extra woningcontingent voor de tweedelijng bebouwing achter de bestaande woning.





## St. Belangenbehartiging Greenport Boskoop

De St. Belangenbehartiging Greenport Boskoop behartigt de belangen van de gehele boomkwekerijsector in de regio Boskoop. Niet alleen productiebedrijven, maar ook handel, toelevering én dienstverlening kunnen bij onze stichting terecht. Wij zijn gesprekspartner van gemeenten, provincie en waterschap en overleggen over zaken die voor de boomkwekerij van belang zijn: herstructurering, waterberging, waterbeheer, infrastructuur. Samen met de overheden vormen wij de Stichting Greenport Regio Boskoop en maken wij het cluster sterk!



BELANGENBEHARTIGING  
**GREENPORT**



REGIO **BOSKOOP**

### Colofon

Samenstelling & redactie  
Carla Prins-Laban  
programmamanager St. Greenport Regio Boskoop  
onder verantwoordelijkheid van  
St. Belangenbehartiging Greenport Boskoop  
Italiëlaan 3  
2391 PS Hazerswoude-Dorp