

Gebiedsvisie Bosland, Bergschenhoek

Gemeente Lansingerland

26 mei 2020





In opdracht van Gemeente Lansingerland
26 mei 2020



KuiperCompagnons
619.170.50



Urban Reality

INHOUD

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

1.2 Aanpak

2. GEBIEDSBESCHRIJVING EN KNELPUNTEN

2.1 Bestaande stedenbouwkundige situatie

2.2 Locatiefoto's

2.3 Vigerende bestemmingsplannen

3. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

3.1 Ontwikkelingsrichtingen en de drie zones

3.2 Invullingen per zone

3.1.1 Invullingen Zone 1 (met ontsluitingsweg 'Bosland')

3.1.2 Invullingen Zone 2

3.1.3 Invullingen Zone 3

3.3 Kansrijke combinaties

4. AANZET TOT AFWEGING

4.1 Indicatie voor- en nadelen per zone-invulling

4.2 Indicatie financieel economische haalbaarheid

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Lansingerland heeft al lange tijd de wens om het sterk verouderde afvalbrengstation (Bosland 51) te vernieuwen. Daarnaast zijn langs Bosland andere functies gevestigd waarvan het functioneren en het toekomstperspectief zorgen baren:

- een bedrijvenstrook (Bosland 9–21) met een slechte inpassing en rommelige uitstraling;
- een verouderd woonwagencentrum (Bosland 23–31) en een garagebedrijf (Bosland 35);
- op het achterterrein een composteringsbedrijf, dat hinder veroorzaakt naar de omliggende glastuinbouw.

De ontsluitingsweg 'Bosland' is recent vanuit regulier onderhoud voorzien van een nieuwe topklaag. Niettemin oogt de weg rommelig door de uitstraling van de aanliggende bedrijven en werkt de ontsluiting niet naar behoren, onder meer door langs de weg geparkeerde auto's.

Het functioneren van de aanwezige onderdelen op het terrein, samen met de slechte technische staat van wegen en ondergrondse infrastructuur vragen om een samenhangende visie. Zowel op het functioneren van de locatie als geheel als op de afzonderlijke functies. Hierbij is per

functie de vraag of de huidige locatie geschikt is of gemaakt kan worden, of dat een andere locatie beter en haalbaar is. In dit complexe proces hangen alle onderdelen samen en verschillen ze qua prioriteit in aanpak en qua faseringsmogelijkheden.

KuiperCompagnons heeft de opdracht gekregen om aan de hand van scenario's een gebiedsvisie op te stellen die:

- een beschrijving geeft van het gebied Bosland en de knelpunten die zich daar voordoen;
- realistische, kansrijke scenario's aanreikt om tot oplossingen te komen;
- een duiding geeft van de voor- en nadelen van elk van de scenario's aan de hand van criteria;
- een duiding geeft van de financiële consequenties op basis van onderlinge vergelijking.

Voor dit laatste onderdeel is samengewerkt met het planeconomisch adviesbureau 'Urban Reality'.

1.2 Totstandkoming en leeswijzer

De visie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gemeente Lansingerland. In een stapsgewijze aanpak met een breed samengestelde projectgroep zijn de meest kansrijke functies en invullingen voor Bosland benoemd. Deze zijn op hoofdlijnen uitgewerkt.

Stap 1

Startbijeenkomst om een zo volledig beeld te krijgen van het huidige functioneren en van mogelijke oplossingsrichtingen. Op basis daarvan zijn schetsmatig zes denkbare / realistische scenario's in beeld gebracht, samen met een eerste indicatieve duiding van hun voor- en nadelen en van economische de haalbaarheid.

Stap 2

Deze scenario's zijn vervolgens bediscussieerd in een workshop met de ambtelijke projectgroep met als doel om gezamenlijk de meest kansrijke scenario's te benoemen. Dit heeft proces leidde niet tot een duidelijke inperking van het aantal scenario's maar wel tot een aangescherpte invulling en ordening.

Stap 3

De aangescherpte scenario's zijn vervolgens op hoofdlijnen uitgewerkt tot de voorliggende gebiedsvisie. Het concept daarvan is gepresenteerd en besproken in een derde bijeenkomst van de ambtelijke projectgroep. De bevindingen tijdens en (schriftelijk) na deze bijeenkomst zijn verwerkt in de definitieve rapportage.



2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN KNELPUNTEN

2.1 Bestaande stedenbouwkundige situatie

Bosland is een diep en smal gebied (circa 1.100 meter x 60-90 meter) dat aan drie zijden ligt ingeklemd tussen glastuinbouw en andere bedrijvigheid. De toegang aan de westzijde vanaf de Leeuwenhoekweg is de enige ontsluiting.

De eerste 340 meter (zone 1) wordt ingenomen door de ontsluitingsweg 'Bosland' met daarnaast een private bedrijvenstrook van circa 50 meter breedte. De zones 2 en 3 daarachter (circa 750 x 80 meter) is geheel gemeentelijk eigendom. Het gebied 'voor de sloot' (zone 2) wordt ingenomen door het afvalbrengstation en aanverwante functies en door een klein woonwagencentrum met 7 woonwagens en een garagebedrijf. Het gebied 'achter de sloot' (zone 3) is momenteel in gebruik door een composteringsbedrijf en is in eigendom van de gemeente.

Wegen en parkeervoorzieningen zijn deels in slechte staat. De staat van de nutsvoorzieningen en ondergrondse infrastructuur is gedeeltelijk van slechte kwaliteit maar niet overal duidelijk in kaart

gebracht. Het gebied moet sowieso 'op de schop' om de technische staat op het gewenste kwaliteitsniveau te brengen.

Op het terrein zijn functies verenigd die milieutechnisch verschillende eisen kennen wat betreft onderlinge afstand. Dit is een complicerende factor, vooral waar het de woonbestemming betreft (woonwagencentrum).

Zone 1: Bedrijvenstrook met ontsluitingsweg 'Bosland'

Het totale gebied wordt ontsloten via de ontsluitingsweg Bosland. De bedrijvenstrook die het entreegedeelte van Bosland bepaalt (Bosland 9-21) heeft naar de weg toe een zeer rommelige uitstraling. Het is allesbehalve een aantrekkelijk visitekaartje voor het gebied. Het functioneren van de weg wordt daarnaast negatief beïnvloed door het smalle profiel en door de geparkeerde auto's voor de aanliggende bedrijven. Er is een oplossing wenselijk voor de slechte ruimtelijke inpassing van de bedrijven. Daarbij vraagt ook het huidige functioneren en het toekomstperspectief van de bedrijven om aandacht. De bedrijvenstrook is in privé eigendom.



Legenda



Eigendom privé



Eigendom gemeente



Bedrijvenstrook



Woonwagencentrum en autobedrijf



Afvalbrenngstation, Renewi



Renewi



Composteerbedrijf Comgoed

Zone 2: Het afvalbrengstation en woonwagencentrum en autobedrijf

Afvalbrengstation

Het afvalbrengstation (Bosland 51) is sterk verouderd en functioneert logistiek slecht. De containers staan op dezelfde hoogte als de rijweg, waardoor vaak een trap nodig is om het afval erin te kunnen deponeren. Er is één straat waar auto's rijden én stilstaan en van waaruit mensen ook hun afval naar de containers brengen. Vernieuwing is wenselijk, zodat het afvalstation gaat voldoen aan eigentijdse eisen voor een dermate belangrijke milieuvoorziening. Op het terrein is een aantal (grote) opstallen gevestigd. Er is de wens om tot verduurzaming van gemeentelijke kantoren te komen waaronder dat van Renewi.

Woonwagencentrum en autobedrijf

Naast het afvalbrengstation ligt een verouderd woonwagencentrum (Bosland 23-31) en een autobedrijf (Bosland 35). De staat van dit terreingedeelte laat sterk te wensen over en heeft aanpak. In het bestemmingsplan van 2015 zijn maatregelen voorzien om hier de veiligheid en ruimtelijke kwaliteit te verbeteren,

waaronder de herschikking van woonwagens en andere functies binnen het terrein. Dit is onder meer nodig uit oogpunt van brandveiligheid. De verbeteringen zijn evenwel nog niet tot realisatie gekomen. In het kader van het woonbehoefteonderzoek en in aanloop naar het nog in procedure te brengen woonwagenbeleid is gebleken dat de wens bestaat om het aantal standplaatsen enigszins uit te breiden.

Zone 3 Composteringsbedrijf

Het gebied 'achter de sloot' is momenteel via een tijdelijk contract in gebruik genomen door het composteringsbedrijf Comgoed, een bedrijf dat afvalstromen verder scheidt en een nieuw doel geeft. Eerdere alternatieve invullingen zijn niet realistisch gebleken. Door naburige ondernemers wordt geklaagd over ruitschade en stof door het composteringsbedrijf.

Op het achterterrein is deels ook sprake van bodemvervuiling. Op deze plek is vroeger een vuilstort geweest. Dit stelt beperkingen aan de invulling. Het is mogelijk zeer kostbaar om daar te bouwen.



LEGENDA			
	Plangebied	88.269 m2	100%
	Bedrijvenstrook	17.360 m2	20%
	Perceel 4835	12.177 m2	
	Perceel 6105	2.545 m2	
	Perceel 6106	2.638 m2	
	Verharding	4.109 m2	5%
	Perceel 3999	4.109 m2	
	Woonwagencentrum en autobedrijf	8.084 m2	9%
	Perceel 3562	8.084 m2	
	Afvalbrengringstation	24.114 m2	27%
	Perceel 3561	8.190 m2	
	Perceel 5846	13.025 m2	
	Perceel 5847	609 m2	
	Perceel 5848	2.290 m2	
	Composteringsbedrijf	33.090 m2	37%
	Perceel 3564	13.827 m2	
	Perceel 5849	19.263 m2	
	Onverhard	1.511 m2	2%
	Perceel 3563	1.511 m2	

GEWUJZIGD
2020-03-10

DATUM PLOT
USER

10/03/2020
Auss

Gemeente Lansingerland

Gebiedsvisie Bosland

Ruimtegebruikswaard huidige situatie

WERKNR. 619.170.50

SCHAAL 1:2.000

DATUM 2020-01-20

GETEKEND AL

FORMAAT A1

PROJECTMAP

BESTAND

BLAD 1/1

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres Postbus 13042 3004 HA Rotterdam

Bezoekadres Van Nieuwegeweg 3042 3044 BC Rotterdam

Telefoon 010 433 00 00

Fax 010 434 58 88

E-mail kuiper@kuiper.nl

Internet www.kuiper.nl



2.2 Locatie foto's



Zone 1: Ontsluitingsweg Leeuwenhoekweg



Zone 1: Rommelige uitstraling bedrijvenstrook ten noorden van Bosland



Zone 1: Langs Bosland geparkeerde auto's



Zone 1: Bedrijven in aanbouw ten zuiden van Bosland



Zone 2: Het woonwagencentrum



Zone 2: Het afvalbrengstation



Zone 2: Autobedrijf



Zone 3: Composteringsbedrijf

2.3 Vigerende bestemmingsplannen

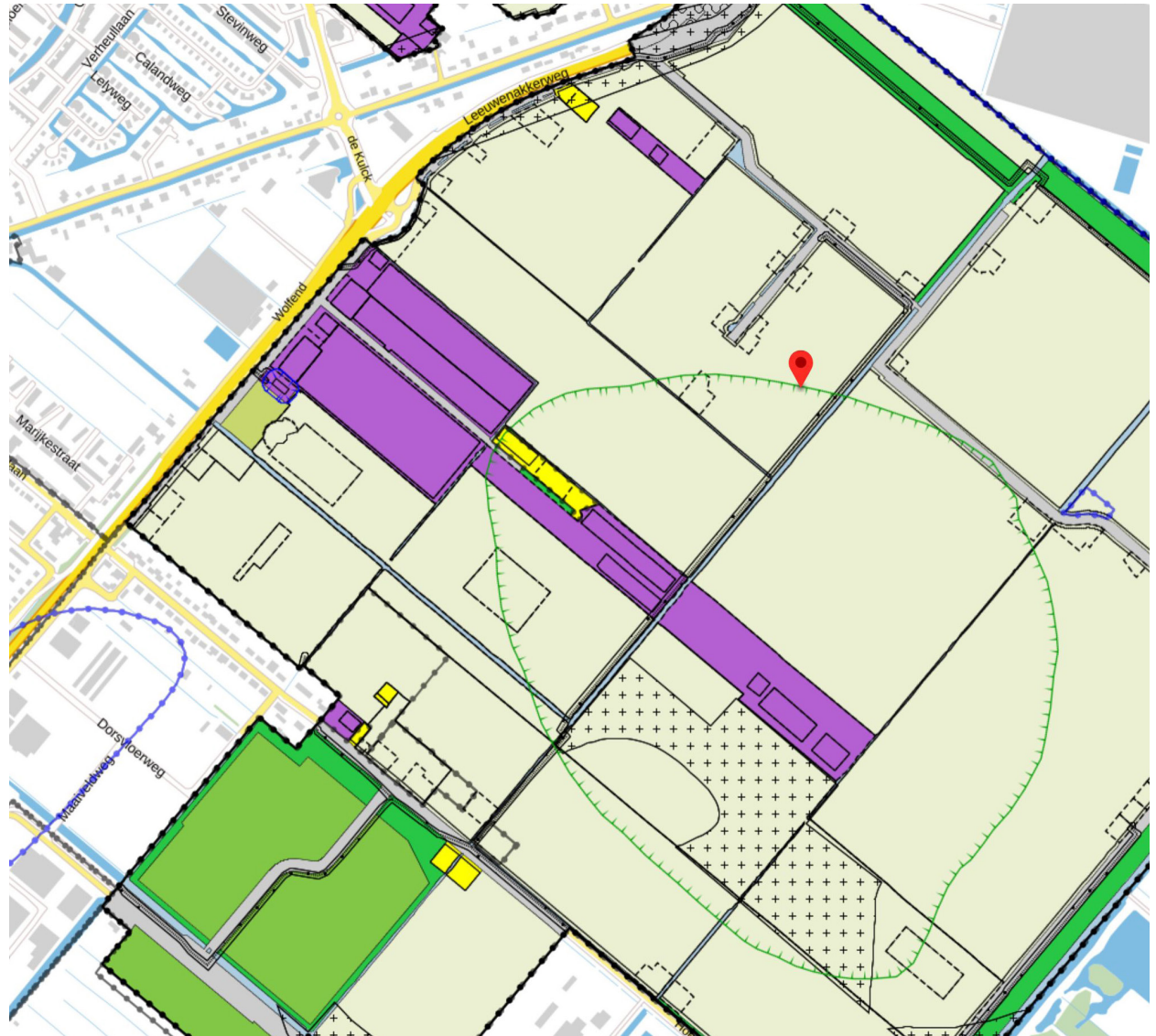
Het grootste deel van het gebied 'Bosland' is gelegen binnen het bestemmingsplan Oosteindsepolder en Warmoeziersweg (2013).

Alleen voor het woonwagencentrum geldt het bestemmingsplan "2e partiële herziening BP Oosteindsepolder en Warmoeziersweg (woonwagencentrum Bosland)" (2015).

Op grond van eerstgenoemd plan gelden rondom het gebied 'Bosland' agrarische bestemmingen vanwege de aanwezige glastuinbouwbedrijven. Voorts is sprake van een geurzone gekoppeld aan de bestemming van zone 3.

Dit betekent dat een verplaatsing van het woonwagencentrum met de huidige functies en bestemmingen binnen het gebied niet mogelijk is, vanwege de aan te houden richtafstanden.

Een verplaatsing of verschuiving van bedrijfsmatige functies is wel goed denkbaar maar zal vrijwel altijd strijdig zijn met de geldende bestemmingsplannen, zodat herziening daarvan noodzakelijk is.



Bestemmingsplan Oosteindsepolder en Warmoeziersweg (2013)



Bestemmingsplan "2e partiële herziening BP Oosteindsepolder en Warmoeziersweg (woonwagencentrum Bosland)" (2015)

Legenda	
plangebied	Gebiedsaanduidingen
Enkelbestemmingen	geluidzone
agrarisch	luchtvaartverkeerszone
agrarisch met waarden	vrijwaringszone
bedrijf	milieuzone
bedrijventerrein	veiligheidszone
bos	wetgevingzone
centrum	reconstructiewetzone
cultuur en ontspanning	overige zone
detailhandel	Aanduidingen
dienstverlening	bouwaanduiding
gemengd	functieaanduiding
groen	lettertekanaanduiding
horeca	maatvoering
kantoor	Figuren
maatschappelijk	as van de weg
natuur	dwarsprofiel
overig	gevelijn
recreatie	hartlijn leiding
sport	relatie
tuin	figuur IMRO2006
verkeer	Gebiedsgerichte besluiten
water	besluitgebied
wonen	besluitvlak
woongebied	besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen	Structuurvisies
waterstaat	plangebied
leiding	Gescande kaarten
waarde	plangebied
Bouwvlakken	Overige besluiten
bouwvlak	plangebied

3 GEBIEDSVISIE IN SCENARIO'S

3.1 Ontwikkelingsrichtingen en de drie zones

De mogelijke ontwikkelingsrichtingen laten zich het beste per zone beschrijven waarin de zones 1 en 2 het meest cruciaal zijn voor het functioneren van Bosland. Hier ligt immers (de toegang tot) het afvalbrenghstation als belangrijke facilitaire publieksfunctie voor inwoners van Lansingerland. En hier ligt het woonwagencentrum, een woonbestemming als een wat vreemde eend tussen de bedrijvigheid.

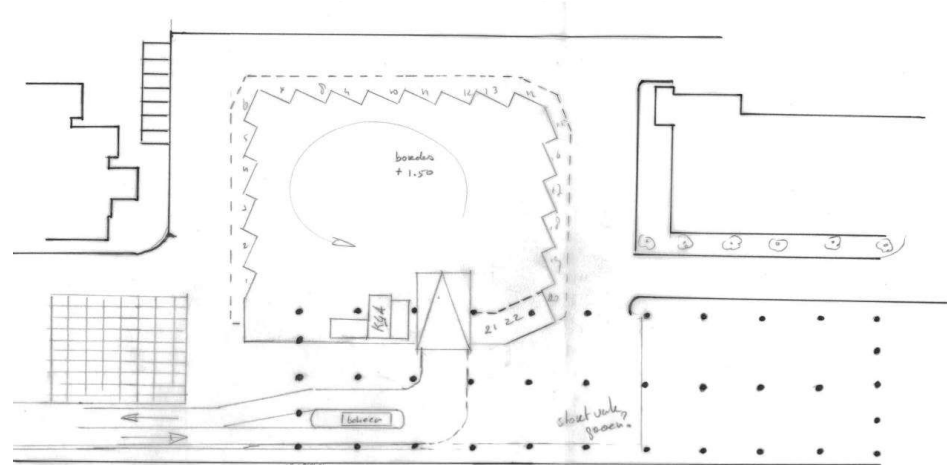
Denkbare en realistische ontwikkelingsrichtingen voor Bosland spitsen zich toe op de zones 1 en 2 en zijn te verdelen in:

- alle aanwezige functies binnen Bosland handhaven, maar dan op een geoptimaliseerde manier.
- het afvalstation uitplaatsen in combinatie met een herschikking van de andere functies binnen Bosland.
- het woonwagencentrum uitplaatsen in combinatie met een herschikking van andere functies binnen Bosland.
- zowel het woonwagencentrum als het afvalbrenghstation uitplaatsen en vervangen door andere functies.

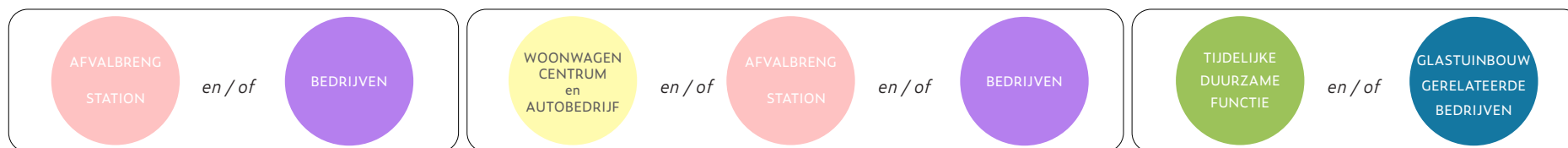
Zone 3, het achterste deel van Bosland waar momenteel het composteerbedrijf gevestigd is, kan relatief onafhankelijk van de rest van het gebied worden beschouwd. De keuzes hier zijn handhaven of uitplaatsen van het composteerbedrijf (het niet verlengen van het contract). In geval van uitplaatsen dient een tijdelijke of permanente invulling te worden gezocht die niet conflicteert met de omliggende functies en die niet belastend is voor de verkeersafwikkeling op Bosland.

De gemeente heeft eerder door Witteveen+Bos (2019) een studie laten uitvoeren die zich toespitst op zone 2.

De studie betreft de inpassing van een nieuw afvalbrenghstation in deze zone, waarbij alle functies gehandhaafd blijven, maar in een andere ordening dan in de huidige situatie (ontwikkelingsrichting a). De uitwerking van deze ontwikkelingsrichting (a) is geen onderdeel van deze studie.



Ontwerp inpassing afvalbrenghstation met halfverhoogd bordes tot 1,50 meter.
Bron: Gebiedsvisie Bosland, Witteveen+Bos, 2019



3.2 Invullingen per zone

3.2.1 Invullingen zone 1 (inclusief ontsluitingsweg Bosland)

Ontsluitingsweg 'Bosland'

De locatie bestaat uit een langgerekte smalle strook tussen het glastuinbouwgebied met slechts één ontsluitingsmogelijkheid. Het functioneren en de beeldkwaliteit van deze ontsluitingsweg is daardoor bepalend voor het functioneren en het imago van het totale gebied.

Het kadastrale perceel van de ontsluitingsweg heeft een breedte van circa 12 meter, waarvan 6 meter is gereserveerd voor de rijweg. In werkelijkheid lijkt een deel van deze toch al smalle strook gemeentelijk grondeigendom in beslag genomen te zijn door de aanliggende bedrijven, waardoor het feitelijk beschikbare profiel mogelijk nog smaller is. Ook staan er op de rijweg auto's geparkeerd voor de bedrijven, waardoor een soepele verkeersafwikkeling verder wordt beperkt. (zie foto)

De uitstraling van de bedrijven naar de ontsluitingsweg is uitermate rommelig en

armoedig (zie foto). Deze entree is in hoge mate bepalend voor het karakter en het imago van Bosland als geheel. Het heeft daarom weinig zin om te investeren in bijvoorbeeld een nieuw afvalbrengstation verderop in het gebied als de toegang daarnaartoe niet structureel verbetert. Zeker bij een dermate belangrijke publiektrekkende milieuvoorziening is een verzorgde uitstraling een zwaarwegende factor. Ook als het afvalbrengstation verruild zou worden voor een bedrijfsfunctie is de kwaliteit van de entree van belang voor de gewildheid van de kavels en voor de grondopbrengst. Daarom is verbetering van de ontsluitingsweg in alle scenario's opgenomen.

Om de uitstraling van de entreeweg te verbeteren is het mogelijk de weg te verbeteren binnen het huidige profiel. Dat kan door verlichting te plaatsen en (op gemeenteground) de erfafscheiding te vernieuwen. Dat is echter niet optimaal. Om de uitstraling en functionaliteit van de entreeweg structureel te kunnen verbeteren is een ruimer profiel gewenst. Met een strook van circa 6 meter tussen de bedrijven en de rijweg kan een groene berm met bomen en verlichting worden gerealiseerd waarin tevens de toegangen en

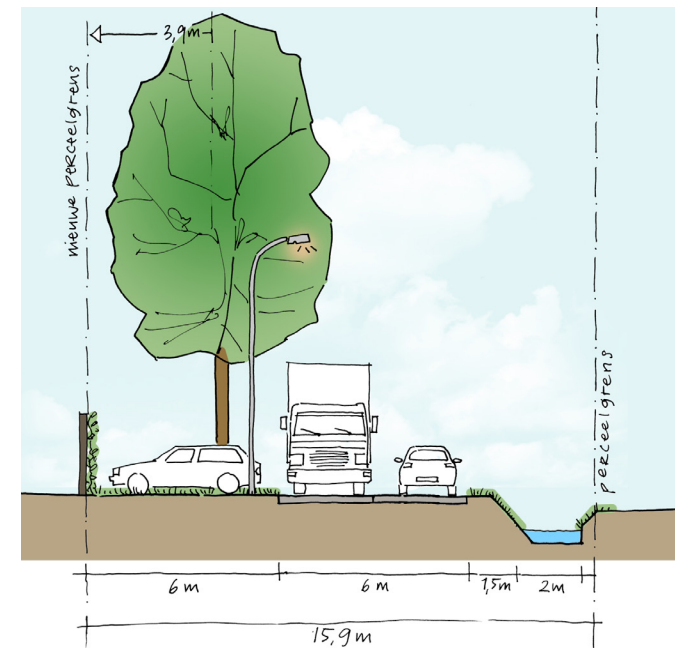
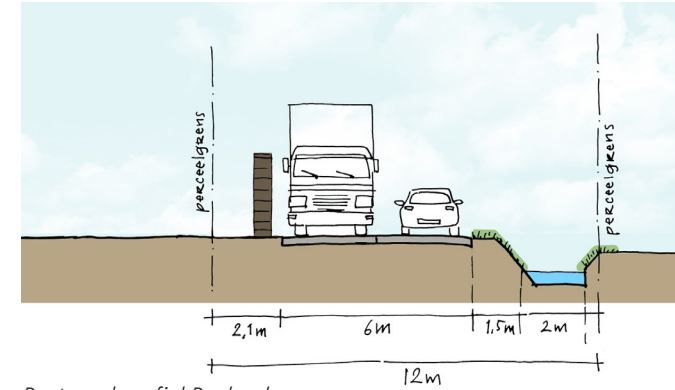
parkeervoorzieningen voor de bedrijven zijn opgenomen. Dit betekent dat een zone van circa 4 meter verworven zou moeten worden van de aanliggende bedrijven. De optie van grondruil (in zone 2) is daarbij denkbaar.



Langs Bosland staan geparkeerde auto's die een soepele verkeersafwikkeling beperken.



Rommelige en armoedige uitstraling bedrijvenstrook ten noorden van Bosland



Invulling 1A: bedrijvenstrook behouden

- De bedrijvenstrook blijft over de volle lengte behouden, maar wel met verbetering van het profiel van de toegangsweg.
- Door verbetering toegangsweg circa 1.300 m² minder bedrijventerrein beschikbaar.
- De resterende oppervlakte voor de bedrijven is circa 16.000 m².
- Uitrui / compensatie in zone 2 is denkbaar.

Ruimtelijke overwegingen:

- Verbetering functionaliteit, uitstraling en sociale veiligheid van de ontsluitingsweg die het totale gebied ten goede komt.
- Verbeteren parkeermogelijkheid / opstelruimte / toegankelijkheid voor de afzonderlijke bedrijven.
- De gemeente krijgt regie over wegkwaliteit en uitstraling.

Financieel economische overwegingen:

- Verwerven ca. 1.300 m² bedrijvenstrook voor verbetering ontsluiting.
- Eventuele uitrui / compensatie in zone 2.
- Afhankelijk van medewerking eigenaren bedrijvenkavels.
- Herinrichting wegprofiel geraamd op € 1.060,- per strekkende meter. Bij een lengte van circa 340 meter is dat circa € 360.400,-.



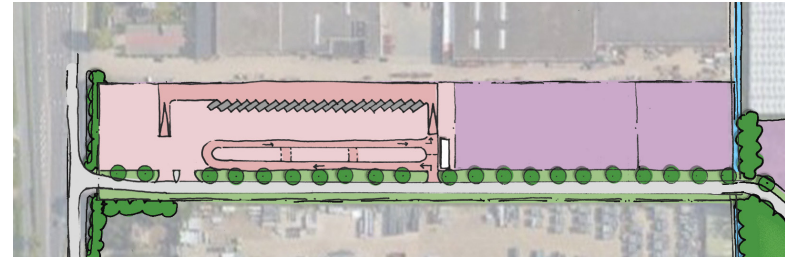
Invulling 1A

Invulling 1B: afvalbrenghstation naar zone 1, vooraan

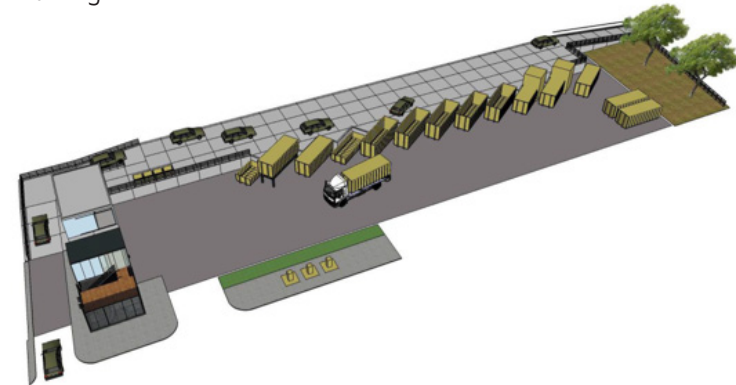
- Het afvalbrenghstation verhuist van zone 2 naar voorzijde zone 1, grenzend aan de Leeuwenhoekweg.
- Daartoe dient de grond verworven te worden van de daar aanwezige bedrijven, eventueel via uitruil met grond in zone 2.
- Oppervlakte afvalbrenghstation circa 9.000 m².
- Uitgegaan is van 22 containers conform de studie van Witteveen + Bos.
- Binnen de beschikbare ruimte kan een langgerekt verhoogd bordes / milieustraat worden gerealiseerd (zie referentie milieustraat Den Haag).
- Een lus of een dubbele oprijlaan met slagbomen (bijvoorbeeld bij het afvalbrenghstation in Dordrecht) zorgt in spitssituaties voor voldoende opstelruimte (rijvorming) zonder Bosland extra te belasten en geeft de mogelijkheid om gedoseerd bezoekers toe te laten.
- De oppervlakte bedrijven in zone 1 loopt terug van 16.000 m² naar circa 7.000 m².

Ruimtelijke overwegingen:

- Het milieustation als belangrijke publieksfunctie komt in het zicht vooraan in Bosland te liggen.
- Door deze verkeerstrekkende functie vooraan te plaatsen vermindert de verkeerbelasting verderop in Bosland.
- De plek maakt het mogelijk om het afvalbrenghstation een representatieve uitstraling te geven. Te denken valt bijvoorbeeld aan een pv-dak waarmee tevens de 'hittestress' 's zomers kan worden tegengegaan.
- Een langgerekt bordes heeft niet de voorkeur omdat dit moeilijker te bemensen is dan een vierkanter bordes. Controle op het juist aanbieden van afval is lastiger.



Invulling 1B



Model Milieustraat in Den Haag

Financieel economische overwegingen:

- Kosten verplaatsing afvalbrenghstation.
- Grondverwerving, uitplaatsen of verplaatsen bedrijven ca. 9.000 m².
- Grondverwerving voor verbetering achterste deel ontsluitingsweg.
- Eventuele uitruil/ compensatie in zone 2.
- Afhankelijk van medewerking eigenaren bedrijvenkavels.
- Herinrichting 340 meter wegprofiel geraamd op circa € 360.400,-.

Invulling 1C: afvalbrengstation naar zone 1, achteraan

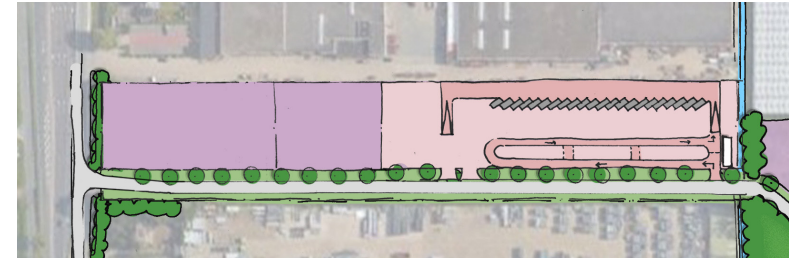
- Als zone-invulling 1B maar dan gesitueerd achterin zone 1.
- Dit zou meer ruimte bieden voor rijvorming op drukke tijden op de ontsluitingsweg Bosland.
- Bedrijven vooraan.

Ruimtelijke overwegingen:

- Deze situering vergroot weliswaar de mogelijkheden voor rijvorming op topdagen maar een aantal bij zone-invulling 1B genoemde voordelen gaat teniet (zoals de representativiteit en de verminderde verkeersbelasting op Bosland).
- Er zijn voldoende mogelijkheden om de rijvorming intern op te lossen. Deze zal sowieso minder zijn dan in de huidige situatie door verbetering van de functionaliteit van het nieuwe afvalbrengstation
- Een langgerekt bordes heeft niet de voorkeur omdat dit moeilijker te bemensen is dan een vierkanter bordes. Controle op het juist aanbieden van afval is lastiger.

Financieel economische overwegingen:

- Kosten verplaatsing afvalbrengstation
- Afhankelijk van medewerking eigenaren bedrijvenkavels.
- Het afvalstation achteraan plaatsen vergt overeenstemming met 2 eigenaren. Terwijl het perceel bij zone-invulling 1B van één eigenaar is.
- Grondverwerving, uitplaatsen of verplaatsen bedrijven ca. 9.000 m².
- Grondverwerving voor verbetering voorste deel ontsluitingsweg.
- Eventuele uitruil/ compensatie in zone 2.
- Herinrichting 340 meter wegprofiel geraamd op circa € 360.400,-.



Invulling 1C

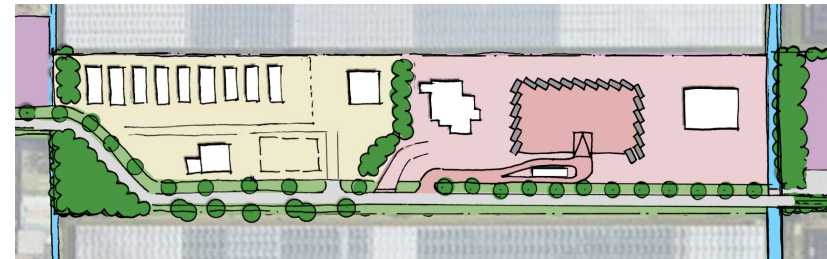
3.2.3 Invullingen Zone 2

Invulling 2A: afvalbrengstation en woonwagencentrum vernieuwen

- Compact afvalbrengstation met verhoogd bordes realiseren zoals eerder is onderzocht door Witteveen+Bos.
- Een nadeel in dat ontwerp is dat zone 3 geen eigen ontsluiting heeft en de ontsluiting over het eigendom van het afvalbrengstation loopt. Dat is hier ondervangen.
- Oppervlakte ontsluitingsweg circa 7.500 m², er dient rekening gehouden te worden met de aanlegkosten.
- Oppervlakte afvalbrengstation circa 13.600 m².
- Het woonwagencentrum krijgt meer ruimte waarbij (onder voorbehoud verloop bestemmingsplanprocedure) een eventuele uitbreiding naar maximaal 10 plaatsen kan worden gerealiseerd.
- Oppervlakte woonwagencentrum inclusief paardenbak en één garagebedrijf circa 11.100 m².
- Binnen het woonwagencentrum zijn verschillende indelingsvarianten mogelijk. Het garagebedrijf en de manegebak kunnen opnieuw een plek krijgen en er is ruimte voor een verbeterde groene inpassing. Aandachtspunt is de juridisch-planologische motivering van de locatie van de woonwagens.

Ruimtelijke overwegingen:

- Alle functies binnen Bosland blijven behouden in een geoptimaliseerde vorm.
- Nadeel blijft de wat verborgen ligging van het afvalbrengstation.
- Theoretisch zouden afvalbrengstation en woonwagencentrum van plek kunnen wisselen waardoor het afvalbrengstation minder verborgen ligt. Dit kan alleen als de bedrijvigheid in zone 3 dit niet hindert. Dergelijke situatie stuit evenwel op juridisch-planologische bezwaren (er ontstaat juridisch een nieuwe situatie voor het woonwagencentrum). Ook bemoeilijkt het de fasering en zou het woonwagencentrum nog



Invulling 2A

geïsoleerder komen te liggen, hetgeen de projectgroep niet wenselijk acht.

Financieel economische overwegingen:

- Gemeentelijk eigendom en de functies blijven behouden, grondverwervingskosten minimaal.
- Sloop en herbouwkosten voor afvalbrengstation.
- Relatief beperkte kosten voor verbetering woonwagencentrum.
- Herinrichting 380 meter wegprofiel geraamd op circa € 402.800,-.

Invulling 2B: woonwagencentrum uitplaatsen en afvalbrenghstation vernieuwen

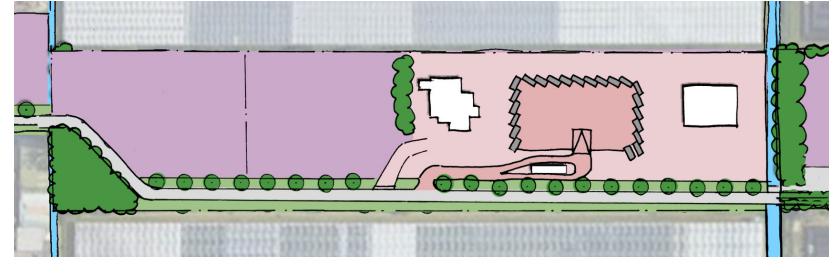
- Het woonwagencentrum c.a. wordt uitgeplaatst naar een locatie buiten Bosland.
- De vrijkomende ruimte komt beschikbaar voor bedrijven.
- Oppervlakte bedrijven circa 11.100 m².
- Oppervlakte ontsluitingsweg circa 7.500 m², er dient rekening gehouden te worden met de aanlegkosten.
- Oppervlakte afvalbrenghstation circa 13.600 m².

Ruimtelijke overwegingen:

- De gebiedsvreemde woonfunctie tussen de bedrijven komt te vervallen.
- Als er al nieuwe locatie voor het woonwagencentrum gevonden wordt lijkt de kans klein dat daar ook het autobedrijf en de manegebak gerealiseerd kunnen worden.

Financieel economische overwegingen:

- Verwijdering woonwagencentrum en kosten voor uitplaatsen (waaronder eventuele grondverwerving elders).
- Risico op procedures met financiële gevolgen.
- Sloop en herbouwkosten voor afvalbrenghstation.
- Minimale opbrengst grondprijzen bedrijven te realiseren.
- Wel compensatiemogelijkheden (grondruil) om bedrijvigheid uit zone 1 naar zone 2 te verplaatsen.
- Herinrichting 380 meter wegprofiel geraamd op circa € 402.800,-.



Invulling 2B

Invulling 2C: afvalbrenghuis uitplaatsen en woonwagencentrum vernieuwen

- Het afvalbrenghuis wordt uitgeplaatst naar een locatie buiten Bosland.
- Er komt daar circa 10.300 m² beschikbaar voor bedrijven.
- Het woonwagencentrum krijgt meer ruimte waarbij de afstand tussen woonwagens en omliggende bedrijven wordt vergroot. Een eventuele uitbreiding naar maximaal 10 plaatsen kan worden gerealiseerd.
- Oppervlakte woonwagencentrum inclusief paardenbak en één garagebedrijf ca. 14.500 m².
- Binnen het woonwagencentrum zijn verschillende indelingsvarianten mogelijk. Het garagebedrijf en de manegebak kunnen opnieuw een plek krijgen en er is ruimte voor een verbeterde groene inpassing.
- Oppervlakte ontsluitingsweg circa 7.500 m², er dient rekening gehouden te worden met de aanlegkosten.

Ruimtelijke overwegingen:

- De bedrijven hebben geen gunstige situering, ze liggen wat 'achteraf'.

Financieel economische overwegingen:

- Sloop afvalbrenghuis en kosten uitplaatsing / herplaatsing (waaronder eventuele grondverwerving elders).
- Eventuele saneringskosten locatie afvalbrenghuis.
- Kosten voor verbetering woonwagencentrum c.a..
- Er komt grond beschikbaar voor bedrijven.
- Minimale opbrengst grondprijzen bedrijven te realiseren.
- Wel compensatiemogelijkheden (grondruil) om bedrijvigheid uit zone 1 naar zone 2 te verplaatsen.
- Herinrichting 380 meter wegprofiel geraamd op circa € 402.800,-.



Invulling 2C

Invulling 2D: zowel afvalbrengstation als woonwagencentrum uitplaatsen

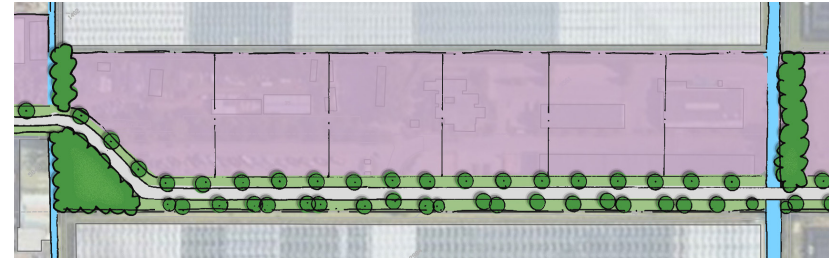
- Het afvalbrengstation en het woonwagencentrum worden beide uitgeplaatst naar een locatie buiten Bosland.
- De totale locatie komt daarmee vrij voor bedrijven.
- Totale oppervlakte bedrijven circa 24.700 m².
- Oppervlakte ontsluitingsweg circa 7.500 m², er dient rekening gehouden te worden met de aanlegkosten.

Ruimtelijke overwegingen:

- Dergelijke invulling heeft de logica van bedrijven tussen de bedrijven, zonder gebiedsvreemde functies.
- Het heeft niet de voorkeur om tussen het glastuinconcentratiegebied een bedrijventerrein te introduceren.

Financieel economische overwegingen:

- Sloop van afvalbrengstation en kosten uitplaatsing / herplaatsing (waaronder eventuele grondverwerving elders).
- Verwijderen woonwagencentrum en kosten uitplaatsing (waaronder eventuele grondverwerving elders).
- Eventuele kosten bodemsanering.
- Minimale opbrengst grondprijzen bedrijven te realiseren.
- Ruimschoots compensatiemogelijkheden om bedrijven uit zone 1 naar zone 2 te verplaatsen.
- Herinrichting 380 meter wegprofiel geraamd op circa € 402.800,-.

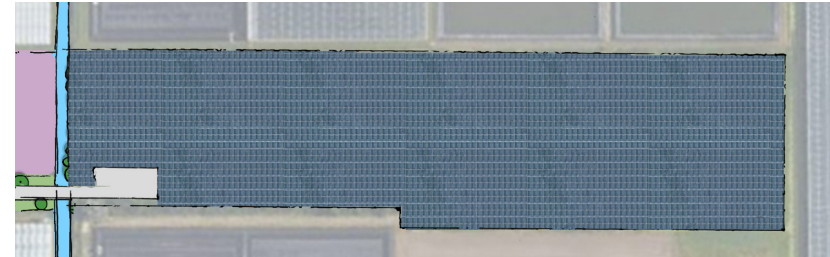


Invulling 2D

3.2.4 Invullingen Zone 3

Zone 3, het achterste deel van Bosland waar momenteel het composteerbedrijf gevestigd is, kan tamelijk onafhankelijk van de rest van het gebied worden beschouwd. De keuzes hier zijn handhaven of uitplaatsen van het composteerbedrijf. Uitplaatsen is in dit geval eenvoudig: het betekent simpelweg het niet verlengen van het lopende contract. De projectgroep was unaniem van mening dat voortzetting van het composteerbedrijf hier eigenlijk niet langer gewenst is vanwege de overlast naar omliggende functies.

In plaats daarvan moet een tijdelijke of permanente invulling worden gezocht, die niet conflicteert met de omliggende bedrijven en die niet belastend is voor de verkeersafwikkeling op Bosland. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de aanwezige bodemvervuiling.



Invulling 3A

Invulling 3A: glastuinbouw of glastuinbouw gerelateerde bedrijvigheid

- De meest geschikte functie tussen de omliggende kassen lijkt glastuinbouw.
- De kavelomvang en de smalle kavelvorm zijn evenwel weinig courant voor deze bestemming.
- Oppervlakte perceel circa 33.000 m².

Ruimtelijke overwegingen:

- Functie glastuinbouw in glastuinbouwgebied is logisch.

Financieel economische overwegingen:

- Sloop bestaande composteerbedrijf,
- Eventueel kosten bodemsanering
- Minimale grondopbrengsten te verwachten door weinig gunstige ligging.

Invulling 3B: PV-zonneveld

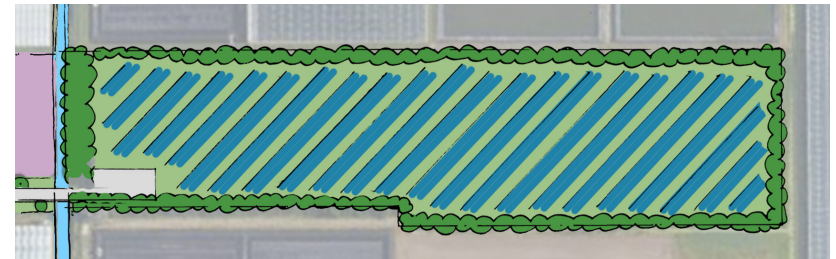
- Een andere optie is om een veld met zonnepanelen te realiseren voor de opwekking van zonnestroom.
- Hiermee zou jaarlijks circa 2.700.000 kWh/jaar kunnen worden opgewekt. (1ha zonnepanelen = ca. 900.000 kWh/jaar= ca. 300 huishoudens)

Ruimtelijke overwegingen:

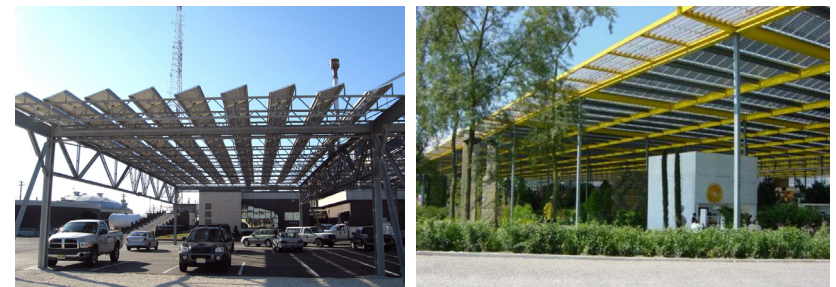
- Toevoegen locatie voor opwekking duurzame energie.

Financieel economische overwegingen:

- Sloop bestaande composteerbedrijf.
- Aanlegkosten voor zonnepark en geschikte bekabeling door het gebied.
- Een relatief klein gebied voor het toepassen van zonnepanelen.
- Maar (afhankelijk van exploitatievorm) wellicht toch geringe opbrengsten realiseerbaar.



Invulling 3B



Voorbeelden van constructie met PV panelen

Invulling 3C: (tijdelijk) groen

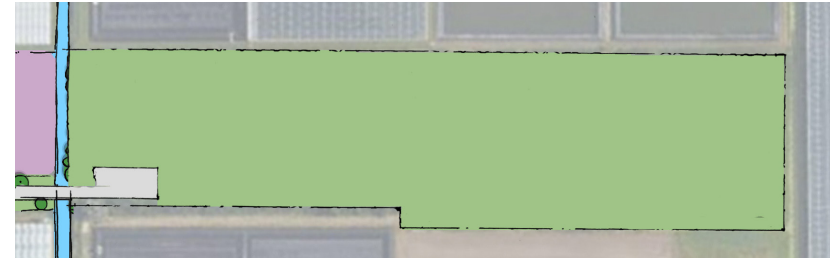
- Een derde mogelijkheid is om het terrein groen in te richten.
- Dit kan ook een tijdelijke inrichting zijn, in afwachting van een meer definitieve bestemming.

Ruimtelijke overwegingen:

- Toevoegen (geringe) natuurwaarde en biodiversiteit
- Het groen inrichten van de zone kan mogelijk ook vogels en andere dieren aantrekken, waardoor de huidige klachten wellicht blijven.

Financieel economische overwegingen:

- Sloop bestaande composteerbedrijf.
- Geen opbrengsten.
- Lijkt vooral geschikt als tijdelijke tussenoplossing.



Invulling 3C

3.3 Kansrijke scenario's

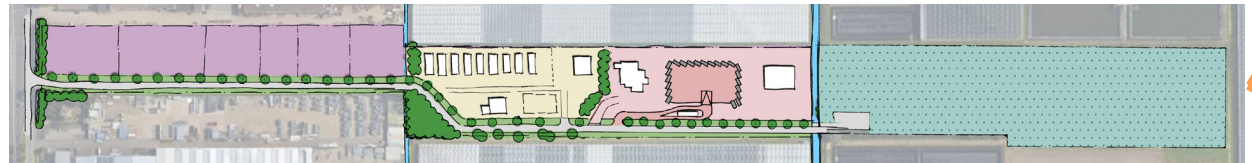
De hiervoor beschreven scenario's per zone kunnen op verschillende wijzen worden gecombineerd tot een toekomstbeeld voor Bosland als geheel. Hieronder een overzicht

van de meest kansrijke combinaties. De pijlen geven de mogelijkheid aan om gefaseerd van de ene combinatie naar de volgende te gaan. Bijvoorbeeld van 1 naar 2, of van 3 naar 4, of van 5 naar 6.

 Glastuinbouw, PV zonnenvelden of (tijdelijk) groen

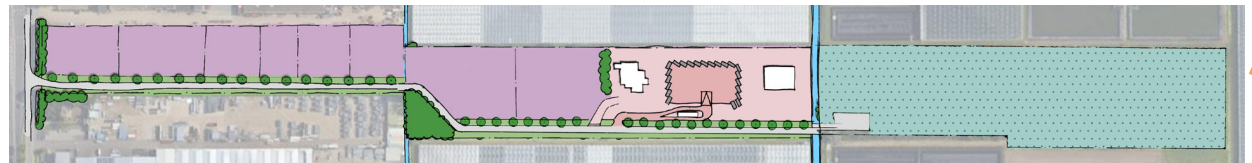
Scenario 1

- Bestaande functies in zone 1 en 2 behouden en optimaliseren.
- Composteerbedrijf in zone 3 uitplaatsen.
- Daar glastuinbouw of zonnenveld of (tijdelijk) groen.



Scenario 2A

- Woonwagencentrum (al of niet met autobedrijf) in zone 2 uitplaatsen, daar bedrijven.
- Composteerbedrijf in zone 3 uitplaatsen, daar glastuinbouw of pv zonnenveld of (tijdelijk) groen.
- Scenario 2 kan een vervolgfase zijn van scenario 1.



Scenario 2B

- Afvalbrengstation in zone 2 uitplaatsen.
- Woonwagencentrum in zone 2 optimaliseren.
- Composteerbedrijf in zone 3 uitplaatsen, daar (en eventueel ook achter in zone 2) glastuinbouw of pv zonnenveld of (tijdelijk) groen.
- Scenario 2 kan een vervolgfase zijn van scenario 1.



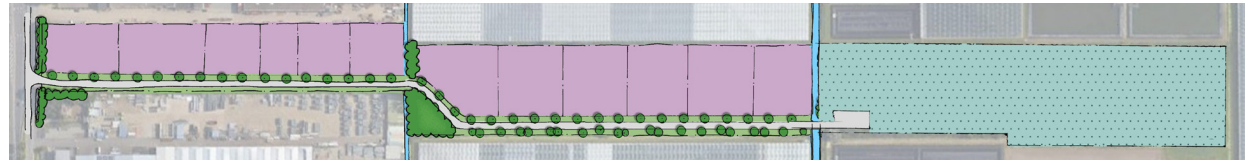
Scenario 3

- Afvalbrennstation in zone 2 uitplaatsen. Daar bedrijvigheid of zelfde functies als in zone 3.
- Woonwagencentrum optimaliseren
- Composteerbedrijf in zone 3 uitplaatsen. Daar (en eventueel ook achterin zone 2) glastuinbouw of pv zonnenveld of (tijdelijk) groen



Scenario 4

- Woonwagencentrum, autobedrijf en afvalbrennstation in zone 2 uitplaatsen, in ruil voor bedrijven of pv zonnenveld of (tijdelijk) groen.
- Composteerbedrijf in zone 3 uitplaatsen, daar glastuinbouw of zonnenveld of (tijdelijk) groen
- Scenario 4 kan een vervolgfase zijn van scenario 3.



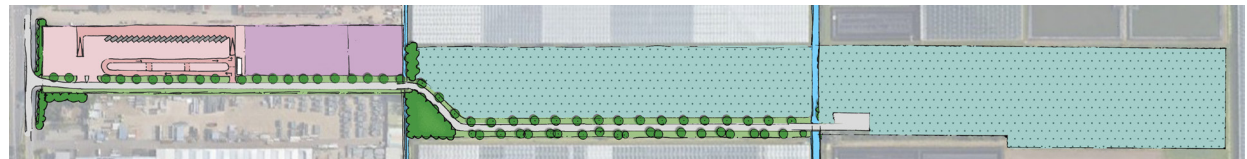
Scenario 5

- Afvalbrennstation naar zone 1 verplaatsen, daartoe bedrijvenstrook in zone 1 deels verwerven.
- Woonwagencentrum in zone 2 optimaliseren.
- Composteerbedrijf in zone 3 uitplaatsen, daar (en eventueel ook achterin zone 2) glastuinbouw of pv zonnenveld of (tijdelijk) groen.



Scenario 6

- Afvalbrennstation naar zone 1 verplaatsen, daartoe bedrijvenstrook in zone 1 deels verwerven.
- Woonwagencentrum in zone 2 uitplaatsen, daar bedrijven of zelfde functies als in zone 3.
- Composteerbedrijf in zone 3 uitplaatsen, daar (en eventueel ook in zone 2) glastuinbouw of pv zonnenveld of (tijdelijk) groen.
- Scenario 6 kan een vervolgfase zijn van scenario 5.



4 AANZET VOOR AFWEGING EN STRATEGIEBEPALING

4.1 Indicatie voor- en nadelen per zone-invulling

Belangrijkste keuze in de afweging is wat te doen met het afvalbrengstation en met het woonwagencentrum. En vervolgens hoe een betere ontsluiting te realiseren qua uitstraling en functionaliteit. Het belang daarvan is evident bij handhaving van het afvalbrengstation. Maar ook voor het aantrekken van vervangende functies zijn de ontsluiting en het daarmee samenhangende imago belangrijk. Het beïnvloedt de grondwaarde en daarmee de economische haalbaarheid.

Onderstaande tabel geeft vergelijkenderwijs een indicatieve waardering per zone-invulling. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen een 'ruimtelijke waardering' en een 'financieel economische waardering'. De achterliggende overwegingen daarbij zijn in hoofdstuk 3 per zone-invulling weergegeven onder de kopjes 'ruimtelijke overwegingen' en 'financieel economische overwegingen'.

De meest strevenswaardige combinaties volgens de projectgroep zijn scenario's 4, 5 en 6. Veel factoren die bij de afweging een rol spelen zijn evenwel nog niet bekend.

Zoals de bereidheid tot medewerking van de bedrijfseigenaren in zone 1, de beschikbaarheid van alternatieve locaties buiten Bosland voor het woonwagencentrum en het afvalbrengstation, de eventuele belangstelling van glastuinbouwbedrijven, de noodzaak en de kosten van bodemsanering enz.

Dit vraagt om een stapsgewijze strategie waarbij gaandeweg duidelijk wordt welke opties perspectief bieden en welke afvallen. Dit is één van de redenen waarom het in dit stadium niet zinvol is om totaalscores te geven bij de scenario's. Een andere reden is dat de eindafweging aan de politiek gelaten behoort te worden.

4.2 Indicatie financieel economische haalbaarheid

Aan de hand van de opgestelde scenario's is een globale indicatie van de financiële verschillen per zone-invulling gemaakt. De achterliggende overwegingen daarbij zijn in hoofdstuk 3 per zone-invulling weergegeven onder het kopje 'financieel economische overwegingen'.

In dit stadium van de gebiedsvisie kan nog geen gedetailleerde financiële doorrekening

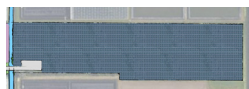
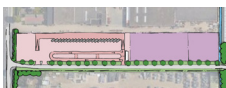
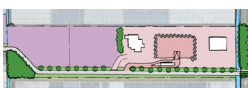
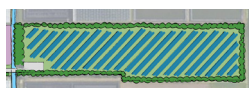
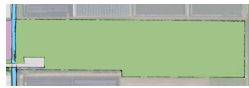
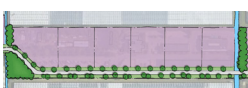
worden gemaakt. Zwaarwegende kostenposten als verwervingen, saneringen, onteigeningen, verplaatsingen, plankosten, etc. zijn in deze fase van de planvorming nog niet bekend. Deze kostenposten zijn sterk afhankelijk van bijvoorbeeld de onderhandelingen met bedrijfseigenaren, en de aard, omvang en looptijd van de ontwikkeling. Uitzondering is de verbetering van de ontsluitingsweg. Hiervoor kan wel een kostenindicatie per strekkende meter worden gegeven.

De globale indicatie van de financiële verschillen per zone-invulling is gemaakt op basis van de mogelijke ontwikkelingsrichtingen binnen de betreffende zone-invulling. Hiermee is een eerste duiding gemaakt van de financiële verschillen (consequenties) per zone-invulling en kan een eerste financiële afweging worden gemaakt.

Bij een nadere uitwerking van de plannen kan een gedetailleerde financiële doorrekening op basis van concrete gegevens worden opgesteld.

INDICATIEVE WAARDERINGEN PER ZONE-INVULLING

Voor de achterliggende ruimtelijke en financieel economische overwegingen zie paragraaf 3.2

Invullingen zone 1		Ruimtelijke waardering	Financieel economische waardering	Invullingen Zone 2		Ruimtelijke waardering	Financieel economische waardering	Invullingen Zone 3		Ruimtelijke waardering	Financiële waardering
1A : bedrijven- strook behouden		+	++	2A: afvalbren- station en woon- wagencentrum vernieuwen		+/-	++	3A: glastuinbouw of glastuinbouw gerelateerde bedrijvigheid		+	+
1B: afvalbren- station naar zone 1, vooraan		++	+	2B: woonwa- gen- centrum uitplaatsen en afvalbren- station vernieuwen		+	+/-	3B: PV- zonneveld		+	+/-
1C: afvalbren- station naar zone 1, achteraan		-	+	2C: afvalbren- station uitplaat- sen en woon- wagencentrum vernieuwen		+/-	+	3C: (tijdelijk) groen		+/-	-
				2D: zowel afval- brenstation als woonwagencen- trum uitplaatsen		+	-				