

Gemeente Hellevoetsluis

Landschappelijk kader
Laaijekreekseweg tussen 2 en 4



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Gemeente Hellevoetsluis

Landschappelijk kader
Laaijekreekseweg tussen 2 en 4

1 augustus 2017
Rho adviseurs voor leefruimte-Rotterdam

INHOUD

Aanleiding & opzet

Voorgenomen ontwikkeling

Locatiebeschrijving

Richtpunten voor inpassing: gebiedsprofiel

Richtpunten voor inpassing: gemeentelijk beleid

Ruimtelijke analyse en inpassing

Uitgangspunten voor Landschappelijke inpassing



Zicht vanuit de noordoosthoek van het perceel. Rechts de wetering



Zicht vanuit de zuidoosthoek van het perceel. Achterin de bestaande strook struweel

Aanleiding & opzet

Aan de Laaijekreekseweg te Hellevoetsluis vestigt zich het agrarische bedrijf van de familie De Lange. In het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Kickersbloem 3 heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met de familie De Lange die een bedrijfsverplaatsing inhoudt. De nieuwe locatie is een vooralsnog onbebouwd agrarisch perceel aan de Laaijekreekseweg, tussen de huisnummers 2 en 4. Om de bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2012 te worden gewijzigd. Dit kan door een wijzigingsbevoegdheid die de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op agrarische gronden onder voorwaarden toestaat. Eén van de voorwaarden ziet op de landschappelijke inpassing van het nieuwe bedrijf en luidt als volgt:

‘er dient sprake te zijn van voldoende landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing, gelet op de in het gebied voorkomende waarden’

In dit landschappelijk kader wordt aan deze voorwaarde voldaan, door achtereenvolgens:

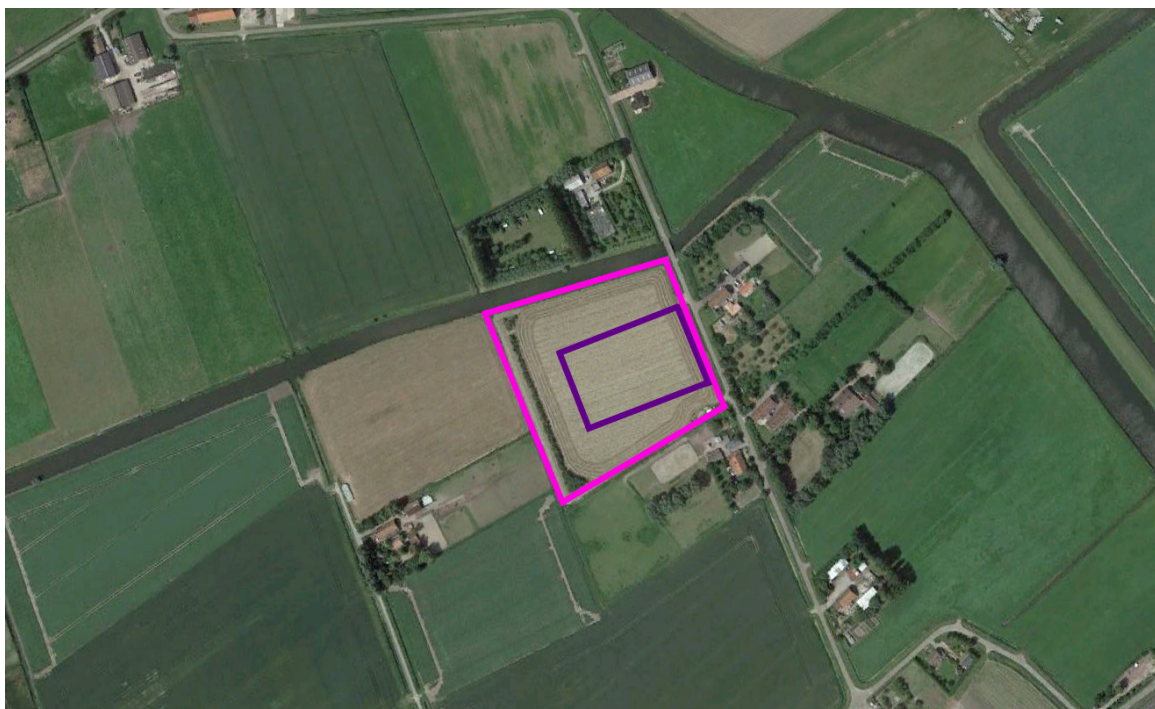
- de planlocatie in historisch, landschappelijk en visueel-ruimtelijk opzicht te beschrijven;
- op basis van deze landschappelijke analyse en het gemeentelijke en provinciale beleid, richtpunten te formuleren die voor de inpassing van de planlocatie van belang zijn;
- deze richtpunten te vertalen naar uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het bouwperceel.

Voorgenomen ontwikkeling

Op het perceel aan de Laaijkreekseweg zal een bouwvlak worden opgenomen van 1 hectare. Dit bouwvlak strekt vanaf de weg 125 meter in westelijke richting en is ca. 80 meter breed. Binnen het bouwvlak worden zowel het agrarisch bedrijf als een bedrijfs-woning gerealiseerd. Om de woning en het bedrijf te ontsluiten zal er gebruik worden gemaakt van de bestaande dammen die een toegang vormen tot het perceel vanaf de Laaijkreekseweg. De meest zuidelijke toegang sluit niet rechtstreeks aan op het nieuwe bouwvlak, maar buigt daar langs de bestaande sloot in.

Het nieuw te vestigen agrarische bedrijf betreft in hoofdzaak een akkerbouwbedrijf. De bedrijfsactiviteiten omvatten onder meer de teelt van consumptieaardappelen, uien, haver en gras (ten behoeve van kuil en hooi). Daarnaast zal er tarwestro en mest worden in- en verkocht. Noodzakelijkerwijs vindt binnen het bouwvlak opslag plaats van bovengenoemde producten en goederen.

De precieze bouwplannen zijn in dit stadium nog niet bekend. Daarom beperkt dit landschappelijk kader zich tot het formuleren uitgangspunten voor de inrichting van dit perceel, op basis van deze uitgangspunten kan de concrete terreininrichting nader worden uitgewerkt.



Positie van het plangebied (roze) en het bouwvlak (paars) vanuit de lucht

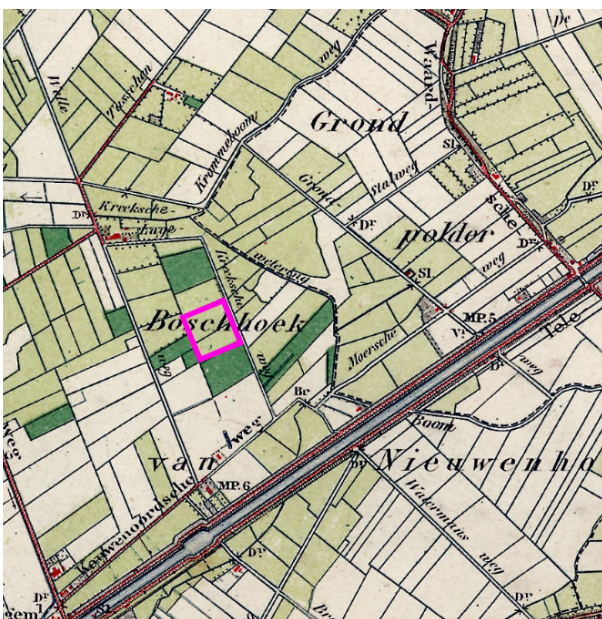
Locatiebeschrijving

De locatie aan de Laaijekreekseweg ligt midden in Polder Nieuwenhoorn, een van de talloze nieuwe zeekleipolders op de zuidelijke helft van Voorne-Putten. Tot aan het begin van de jaren '80 was deze open polder nog vrijwel onbebouwd, met de landbouw als primaire grondgebruiker. Anno 2017 is een groot deel van de oostelijke helft van de polder ten prooi gevallen aan de uitbreiding van de kern Hellevoetsluis. De planlocatie ligt daardoor op nog slechts een kleine kilometer afstand van wijk Ravense Hoek en niet meer dan een halve kilometer ten noorden van bedrijventerrein Kickersbloem.

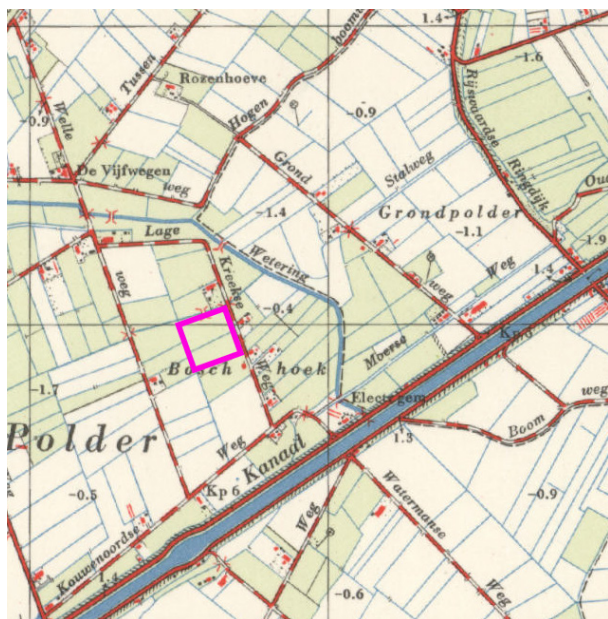
De Laaijekreekseweg is één van de rechte wegen die Polder Nieuwenhoorn doorkruist. Halverwege de 20e eeuw was er aan de Laaijekreekseweg al sprake van een klein buurtschap in de streek die als de Boschhoek werd aangeduid. Inmiddels liggen ook langs de omliggende polderwege meerdere woningen en (voormalige) boerderijen. Het bedrijf van de familie De Lange sluit aan bij een bestaande concentratie en komt tussen een agrarisch bedrijf en een burgerwoning in te liggen. Aan de overzijde van de weg bevinden zich eveneens enkele burgerwoningen.

Landschapshistorische context

Polder Nieuwenhoorn is een nieuwlandpolder die aan het einde van de 14e eeuw is ontstaan met de bedijking van een toenmalig veenmoeras. In de decennia stak men er turf, won men er zout en stichtte men er het dorpje Nieuwenhoorn. In latere eeuwen werd de landbouw de voornaamste grondgebruiker. De waterstandverlaging ten behoeve van dit agrarische gebruik heeft, samen met inklinking, bodemdaling en hoogteverschillen met zich meegebracht. Sinds 1829 doorsnijdt het Kanaal door Voorne de polder. Dit kanaal loop ca. 500 meter zuidelijk van het plangebied.



Historisch-topografische kaartbeeld rond 1900



Historisch-topografische kaartbeeld rond 1960

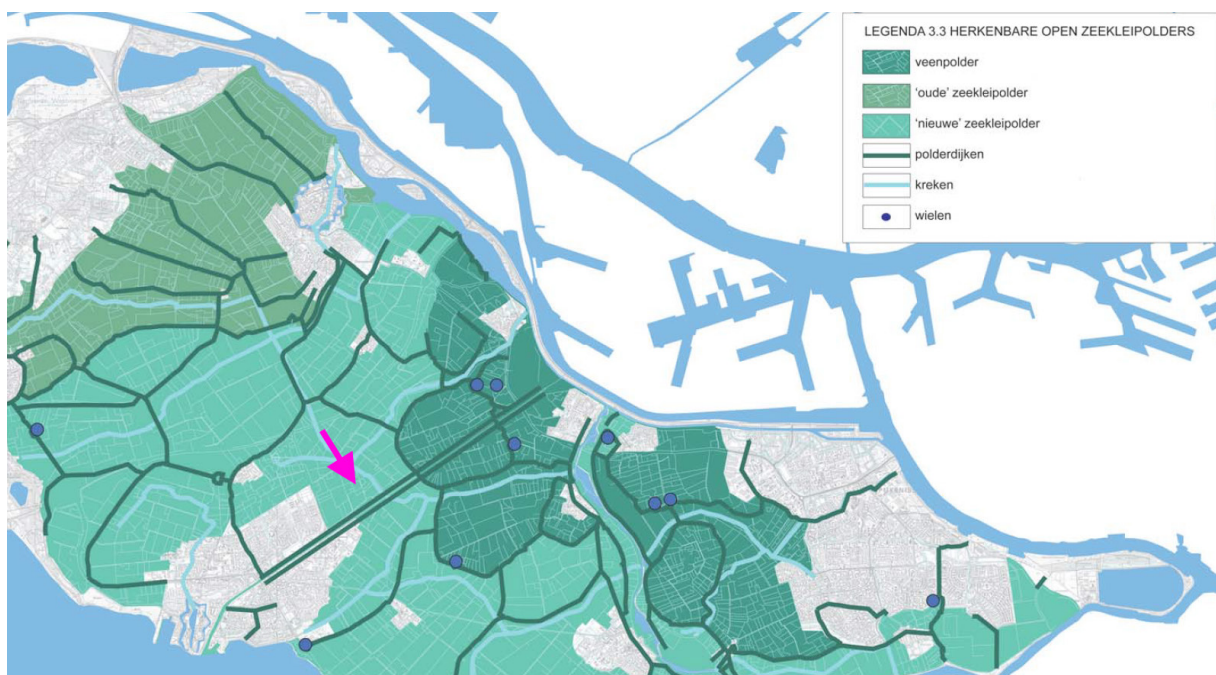
Richtpunten voor inpassing: gebiedsprofiel

Als uitwerking van haar kwaliteitskaart heeft de provincie Zuid-Holland voor 17 gebieden, waaronder Voorne-Putten, een 'gebiedsprofiel ruimtelijke kwaliteit' opgesteld. De gebiedsprofielen gelden als hulpmiddel voor gemeentes en initiatiefnemers bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied aan de Laaijkreekseweg ligt in het deelgebied 'nieuwe zeekleipolder'. Hier gelden de volgende ambities:

- het behoud van het regelmatige en grootschalige verkavelingspatroon;
- het behoud van de openheid en uitgestrektheid van de polder;
- eventuele nieuwe ontwikkelingen doen geen afbreuk aan de openheid en de weidsheid van de polder.

In de directe omgeving van de Laaijkreekseweg is de rechtmatige verkaveling goed te herkennen in zowel de perceelstructuur als het wegenpatroon. Ook heeft het nog agrarische deel van Polder Nieuwenhoorn een open karakter. Omdat er langs de Laaijkreekseweg sprake is van een relatief hoge dichtheid aan bebouwing, is het er plaatselijk minder open dan elders in het oostelijk buitengebied van Hellevoetsluis. Ook het bestaande struweel rondom de omliggende bebouwing en aan de achterrand van de planlocatie draagt aan deze relatieve beslotenheid bij.

Polderdijken en krekken worden in het gebiedsprofiel genoemd als belangrijke landschappelijke structuurdragers in polders als Polder Nieuwenhoorn. De dichtstbijzijnde polderdijk ligt met ongeveer één kilometer op enige afstand van het plangebied. Wel stroomt oostelijk van en parallel aan de Laaijkreekseweg een voormalige kreek, de Lage Kreekse Wetering. Een aftakking van deze kreek vormt de noordgrens van het plangebied.



Gebiedsprofiel van de open zeekleipolders op Voorne-Putten

Richtpunten voor inpassing: gemeentelijk beleid

Groenstructuurplan 2010-2020

Met het in 2009 vastgestelde Groenstructuurplan 2010-2020 schetst de gemeente streefbeelden waaraan ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen. Polder Nieuwenhoorn is één van de vijf 'vlakken' waarvoor zo'n streefbeeld wordt geformuleerd. Het oostelijke buitengebied dat grenst aan de standsrand wordt in het streefbeeld gekarakteriseerd als 'coulissenlandschap met kleinschalige weiland- en akkerpercelen, verspreide opgaande houtopstanden en boerderijen en huizen met erfbeplanting'. De volgende richtpunten uit het Groenstructuurplan zijn relevant voor het plangebied:

- iets minder inzetten op openheid en iets meer op (erf)beplanting, laanbeplanting en kleinschalige struwelen, ter versterking van het kleinschalige karakter van de polder;
- verdichting van het buitengebied door opgaande beplanting;
- versterking van de ecologische functie van kreken, door de inrichting van natuurlijke oevers.



Groenvisie Hellevoetsluis (Groenstructuurplan)

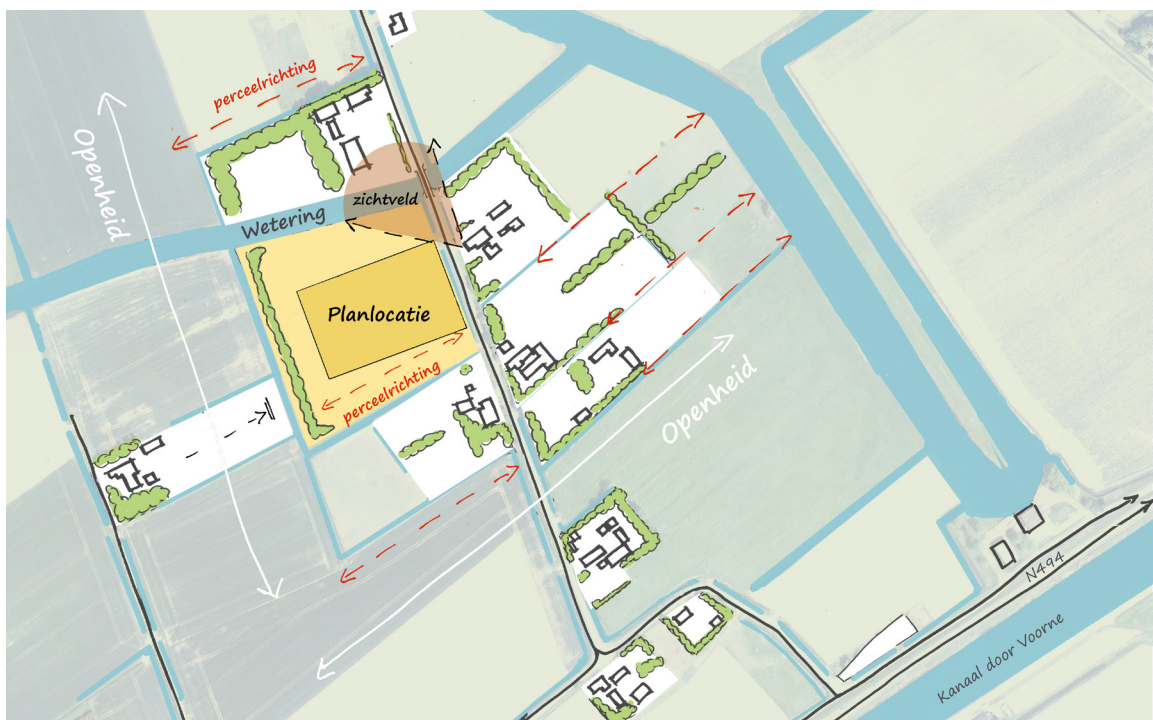
Ruimtelijke analyse en inpassing

Het nieuwe bouwvlak komt direct aan de Laaijekreekseweg te liggen, op enige afstand van zowel het noordelijk als zuidelijk gelegen perceel. Deze positionering in de midden van het perceel is vanuit landschappelijk oogpunt niet ideaal, maar is ingegeven door de wettelijke geurcontouren die vanuit de omliggende burgerwoningen moeten worden aangehouden.

Omdat de ontwikkeling zich op kavelniveau afspeelt, is de ruimtelijke impact beperkt. De vorm van het bouwvlak is georiënteerd op de aanwezige perceelrichting (zuidwest-noordoost) en sluit tevens aan op het rationale verkavelingspatroon in Polder Nieuwenhoorn.

Ook het effect van de ontwikkeling op de openheid en weidsheid van de polder is beperkt. De toekomstige (bedrijfs)bebouwing sluit nauw aan bij de bestaande bebouwingsconcentratie aan de Laaijekreekseweg. Het perceel waar het bedrijf zich vestigt is in de huidige situatie al voor een groot deel aan het zicht onttrokken door aanwezige burgerwoningen, erfbeplanting en struweel. De lange zichtlijnen in de polder, bijvoorbeeld ten westen van het perceel (noord-zuid) en vanaf de Laaijekreekseweg tussen nr. 5 en 7 (oost-west), blijven intact. Ook het zichtveld dat de burgerwoning aan de Laaijekreekseweg nummer 1 heeft op de wetering blijft behouden.

In het Groenstructuurplan stelt de gemeente dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen 'wat minder ingezet worden op openheid en wat meer op (erf)beplanting, laanbeplanting en kleinschalige struwelen'. Door de voorgestelde positionering van het nieuwe agrarische bouwvlak wordt lokaal aan de beoogde versterking van het kleinschalige karakter bijgedragen, zonder dat de kenmerkende openheid in het oostelijk buitengebied onevenredig wordt aangetast.



Schets ruimtelijke analyse en inpassing



Verbeelding bij de uitgangspunten voor landschappelijke inpassing

De maatvoeringen zijn illustratief en dienen uitsluitend ter indicatie.

Uitgangspunten voor landschappelijke inpassing

Om het nieuwe bouwperceel goed te laten aansluiten bij de bebouwde erven in de directe omgeving, is de groene inpassing van het perceel met streekeigen erfbeplanting een centraal uitgangspunt. Het gedeeltelijke verdichten van de noord-, west- en zuidrand van het bouwperceel, met hier en daar doorkijkjes, heeft zowel vanuit landschappelijk als ecologisch oogpunt de voorkeur. Hierbij kunnen inheemse soorten worden gebruikt, zoals sleedoorn, eenstijlige meidoorn, Gelderse roos en lijsterbes. Deze soorten zijn inheems, groeien goed op deze bodems en kennen een rijke bloei en vruchtzetting. Om die reden zijn ze aantrekkelijk voor vele soorten insecten en daarmee ook voor vogels en vleermuizen.

Aan de zuidrand kan de erfbeplanting doorlopen tot aan de Laaijekreekseweg; aan de noordrand tot een afstand van ca. 20 meter van de weg. Door deze afstand tot de weg te hanteren, wordt gewaarborgd dat het open zichtveld vanaf de Laaijekreekseweg richting de wetering behouden blijft. Voor de strook opgaand struweel die langs de westrand van het perceel loopt, geldt als uitgangspunt dat deze tenminste gedeeltelijk in stand wordt gehouden.

De toegangsritten tot het bouwvlak worden aangelegd over de bestaande dammen in de noord-zuid lopende sloot, en buigen meteen daarna het bouwvlak in. Voor de bedrijfs-bebouwing en de bedrijfswoning zijn indicatieve zoekgebieden geprojecteerd. Het zoekgebied voor de bedrijfsbebouwing is bepaald op basis van de wettelijke geurcontouren ten opzichte van omliggende burgerwoningen. De positionering van de bedrijfswoning in de zuidoostelijke hoek, zij het op enige afstand van de weg, is vanuit landschappelijk oogpunt wenselijk. Het open, bebouwingsvrije zicht vanaf de Laaijekreekseweg richting de wetering wordt op die wijze namelijk zo veel mogelijk behouden. In dat kader is het eveneens wenselijk dat de overige gronden direct aan de Laaijekreekseweg als weide of tuin worden ingericht. Hierbij kan worden gedacht aan een inrichting met lage sierbeplanting of een kleine boomgaard.

Wanneer er watercompensatie moet plaatsvinden binnen het plangebied, is het advies om de wetering langs de noordrand van het perceel te verbreden door het aanleggen van natuurvriendelijke oevers. Hierdoor ontstaan er meekoppelkansen op het gebied van ecologie en wordt er aangesloten bij het gemeentelijke streefbeeld en het provinciale beleid.

Juridisch-planologische status

De doorwerking van de uitgangspunten van dit landschappelijk kader is gewaarborgd door een specifieke bouwaanduiding die is opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch'. Ter plaatse van deze aanduiding is bouwen uitsluitend toelaatbaar, indien bij de aanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning voor het bouwen een landschapsplan wordt ingediend waarmee wordt aangesloten bij de waarden en uitgangspunten uit het voorliggende landschappelijk kader, dat als bijlage bij de regels wordt gevoegd. Het is vervolgens zaak dat dit landschapsplan binnen één jaar na de start van de bouw wordt gerealiseerd en nadien in stand wordt gehouden.