

Landschappelijk advies

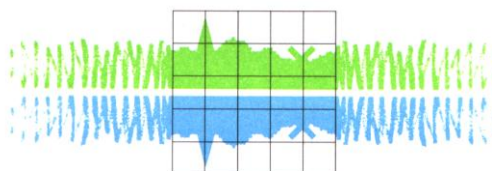
**Ontwikkeling Beeklaan/Zuider Leidsevaart
Hillegom**



Zorg voor ons landschap

MAAK JE ERF GOED

Landschapsbeheer Zuid-Holland maakt deel uit van een samenwerkingsverband van twaalf provinciale organisaties: Landschapsbeheer Nederland. Zij streven naar behoud, beheer en ontwikkeling van een ecologisch cultuurlandschap met een streekeigen karakter. Het groen rond boerderijen, bedrijven en woningen maakt daar een belangrijk deel van uit. Natuurlijk groen rond huis en bedrijf, het erf in de ruimste zin van het woord, betekent meer dan een ideale woon- en werkomgeving. Het leidt tot evenwicht tussen mens en natuur. Landschapsbeheer Zuid-Holland stimuleert ecologisch beheer van het erf door kennis en middelen ter beschikking te stellen en samen te werken met de eigenaren van de grond: particulieren, boeren en overheid.



Landschapsbeheer Zuid-Holland

Landschappelijke Advies Beeklaan/Zuider Leidsevaart Hillegom
Waddinxveen, 31 juli 2012

Opdrachtgever : de heer K. Heemskerk
Tekst : Pieter Balkenende
Tekeningen : Korbee van der Kroft architecten
Foto's : Pieter Balkenende, Gert Bruggeman

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	2
2.	Beleid	3
2.1	Ruimte voor Ruimte regeling.....	3
2.2	Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland.....	3
2.3	Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport	3
3.	Situatie en omgeving	4
3.1	Planlocatie Beeklaan/Zuider Leidsevaart Hillegom.....	4
3.2	Pastorslaan Hillegom	6
3.3	Loosterweg 47a Voorhout.....	8
4	Conclusie en adviezen	10
4.1	Landschap	10
4.2	Ontwikkeling planlocatie Beeklaan/Zuider Leidsevaart.....	11
4.3	Landschappelijke inpassing planlocatie.....	11
4.4	Afsluitend advies	12

1. Inleiding

Landschapsbeheer Zuid-Holland heeft van de heer K. Heemskerk opdracht ontvangen tot het opstellen van een landschappelijk advies. De heer Heemskerk wordt ondersteund door adviseur de heer G. Bruggeman van Rimolis B.V.

In totaal zijn op 3 plaatsen in het landschap ontwikkelingen gepland. Belangrijkste locatie is in feite het plangebied aan de Beeklaan/Zuider Leidsevaart te Hillegom. Op deze plek is het plan ontstaan om 12 nieuwe woningen te realiseren. De mogelijkheid om 12 woningen te realiseren is ontstaan door diverse ontwikkelingen. Op het planperceel staan enkele opstallen waarvan het de bedoeling is dat die worden gesaneerd in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, dit is voldoende voor 1 bouwrecht.

Daarnaast bezit de heer Heemskerk ook een kassencomplex aan de Pastoorslaan te Hillegom welke na sanering ook goed is voor 1 bouwrecht. Aan de Pastoorslaan te Hillegom zijn ook 3 geschakelde arbeiderswoningen gesitueerd, waarvan de rechten verplaatst kunnen worden naar de planlocatie. Voor een derde Ruimte voor Ruimte recht heeft de heer Heemskerk het plan een kassencomplex en enkele vervallen opstallen aan te kopen aan de Loosterweg te Voorhout. Ook deze glasrechten kunnen 1 woning opleveren. Aan deze 6 woningen is vervolgens het idee ontstaan om ook 6 Greenportwoningen toe te voegen waardoor het totaal van 12 woningen ontstaat.

In de Duin- en Bollenstreek zijn nog geen duidelijke kaders gesteld voor het ontwikkelen van de Greenportwoningen. Ook zijn er geen specifieke locaties aangewezen voor het ontwikkelen van Greenportwoningen. Landschapsbeheer Zuid-Holland wil dus geen bindende uitspraken doen over de wenselijkheid van de woningen, maar kan wel adviseren over de locatie en de landschappelijke waarden ter plekke.

Om dit advies tot stand te laten komen is kennis genomen van verschillende documenten en tekeningen betreffende de sanering, verstrekt door de heren Heemskerk en Bruggeman. Daarnaast is er een bezoek gebracht aan de diverse objecten.

In dit rapport wordt uitsluitend het landschappelijke advies verwoord. Er wordt geen uitspraak gedaan over de bestemming van het gebied of over de verder te voeren procedures. Er worden geen belangen meegenomen in het advies.



Figuur 1; beoogde ontwikkeling Beeklaan/Zuider Leidse vaart

bron: K. van der Kr. arch.

2. Beleid

2.1 Ruimte voor Ruimte regeling

Inleiding

De 'Ruimte voor Ruimte' regeling heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen die niet in het landschap passen en daarmee de gewenste landschappelijke waarden verminderen. Om dit doel te bereiken mogen in ruil voor het definitief en substantieel slopen van de bedrijfsgebouwen, op passende locaties, één of meer burgerwoningen worden gebouwd. De randvoorwaarden van de regeling zijn probleemgericht, gebiedsspecifiek en op maat ingezet om daarmee de ruimtelijke kwaliteit zo concreet mogelijk te verhogen.

De volgende uitgangspunten zijn van belang:

- De bouw van een woning is te allen tijde gekoppeld aan de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Er geldt een minimum van 1000 m² te slopen bedrijfsgebouwen óf 5000 m² kassen voor het bouwen van één woning. Het areaal bedrijfsgebouwen (schuren) is vijf keer meer waard voor de te verkrijgen glasrechten dan kassen. Hierbij komt 1000 m² bedrijfsgebouw overeen met 5000 m² kasruimte.
- De hoeveelheid die nodig is voor het bouwrecht van één private woning is minimaal 1000 m² bedrijfsloods en/of 5000 m² kascomplex. Indien er meer meters worden gesloopt dan ontstaat de mogelijkheid meerdere woningen te bouwen, met een maximum van drie woningen per locatie.

Toepassing

Het plan is de Ruimte voor Ruimte regeling in te zetten voor de ontwikkeling van 3 van de 12 woningen die men beoogd te situeren op de planlocatie aan de Beeklaan/Zuider Leidsevaart.

De bouwrechten voor de 3 woningen worden verkregen door de het saneren van de glasrechten op 3 locaties:

- Huidige opstallen Beeklaan/Zuider Leidsevaart
- Kassencomplex Pastoorslaan 120 te Hillegom
- Kassen en enkele kleine schuren Loosterweg 47a te Voorhout

2.2 Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland

De Greenportwoningen worden genoemd in de 'Verordening Ruimte' van de Provincie Zuid-Holland. Een belangrijke genoemde voorwaarde in deze verordening luidt als volgt: 'de openheid van het landschap en de zichtlijnen worden niet significant aangetast'. In dit advies zal de openheid en de zichtlijnen worden behandeld.

2.3 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport

Plekken voor de ontwikkeling van greenportwoningen in de Duin- en Bollenstreek worden conform de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport getoetst aan de kaart en de richtlijnen van het 'Landschapsperspectief'. Heel specifiek zijn de richtlijnen niet, om deze reden wil Landschapsbeheer Zuid-Holland hier ook voorzichtig mee omgaan.

Globaal geldt voor het plangebied aan de Beeklaan/Zuider Leidsevaart de volgende categorie: 'Uitbreiding bebouwing in beginsel op locatie mogelijk onder voorwaarde behoud openheid en behoud zichtlijnen'. Onder deze noemer is vooral de bedrijfsontwikkeling geschaard.

Indien de greenportwoningen hieronder worden gebracht, kan worden beschouwd dat hier dus moet worden getoetst op 'behoud openheid' en 'behoud zichtlijnen'.

3. Situatie en omgeving

3.1 Planlocatie Beeklaan/Zuider Leidsevaart Hillegom

Op de planlocatie zijn momenteel verspreid enkele schuren en 3 (rol-)kassen gesitueerd. Deze opstallen hebben voldoende vierkante meters oppervlak glasrechten om te saneren voor 1 woning. De opstallen voldoen niet meer aan moderne eisen qua oppervlakte en mogelijkheden. Om deze reden staan de opstallen nu ongebruikt in het landschap.

Het perceel wordt aan de westkant begrensd door de Zuider Leidse Vaart en aan de zuidkant door een brede bijsloot van de Zuider Leidse Vaart. Aan de noordkant staan enkele schuren en particuliere of bedrijfswoningen die bereikbaar zijn vanaf de Beeklaan. De oostkant van het perceel is in gebruik als bollenland.

Omgeving

De planlocatie is gelegen tussen de Zilker Polder en de Veenenburgerpolder. De strook land ligt in feite ingeklemd tussen de spoorlijn (Haarlem-Leiden) en de Zuider Leidse Vaart. De strook is onderdeel van de oorspronkelijke strandvlakte tussen de Zilk en Lisse.

De bebouwing zoals nu aanwezig is geconcentreerd langs de Beeklaan, in zuidwestelijke richting is de strook volledig in gebruik als bollenland en dus onbebouwd.



Figuur 2; planlocatie inclusief te saneren opstallen

bron: Google-earth



Figuur 3; planlocatie in omgeving

bron: Google-earth



Figuur 4; planlocatie inclusief te saneren opstallen

3.2 Pastoorslaan Hillegom

De saneringen aan de Pastoorslaan vinden plaats in gebied 'De Geestgronden' ten noorden van Hillegom. Ter plaatse is een kassencomplex inclusief bedrijfswoning aanwezig. Het plan is om de kassen te saneren, de bedrijfswoning blijft aanwezig. De vrijkomende glasrechten zullen worden toegevoegd aan de ontwikkeling aan de Beeklaan/Zuider Leidsevaart en zijn goed voor 1 compensatiewoning. Ook hier geldt dat dergelijk kleinschalig kassencomplex niet meer voldoet aan de huidige eisen en staat dit complex ongebruikt in het landschap.

Nabij het kassencomplex zijn ook drie geclusterde oude arbeiderswoningen aanwezig. Deze woningen zijn in dusdanige onderhoudstoestand dat opknappen geen optie is. De wens is om deze rechten (3 burgerwoningen) te verplaatsen naar de planlocatie aan de Beeklaan/Zuider Leidsevaart. Deze verplaatsing houdt geen verband met de Ruimte voor Ruimte regeling.

Omgeving

De directe omgeving van het kassencomplex als de woning is momenteel vrij van bebouwing waardoor de genoemde opstallen behoorlijk de open ruimte ter plekke aantasten. De spoorlijn geldt hier als hard grens aan de westzijde. De opstallen zijn zichtbaar vanaf de Pastoorslaan.



Figuur 5; Situatie en omgeving Pastoorslaan (boven woningen, onder kas) bron: Google-earth



Figuur 6; Kas en woningen Pastoorslaan
bron: Google-earth



Figuur 7; kas



Figuur 8; vervallen woningen (3x)



Figuur 9; Overzicht vanaf Pastoorslaan



Figuur 10; Overzicht vanaf Pastoorslaan II



Figuur 11; Overzicht vanaf Pastoorslaan III

3.3 Loosterweg 47a Voorhout

Het doel is om op deze locatie in Voorhout enkele opstallen te saneren die ook goed zijn voor 1 Ruimte voor Ruimte woning op de genoemde planlocatie. Het betreffen ook hier enkele opstallen die niet meer voor een moderne bedrijfsvoering in aanmerking komen. De Loosterweg is aan deze noordwestzijde bebouwd agrarische bedrijven en andere bebouwing en vormt een vrij verdicht bebouwingslint.

Omgeving

De ontwikkeling vindt plaats in de Berg en Daalpolder die deels gelegen is tussen de Loosterweg en het spoor (Haarlem-Leiden). Het is een oorspronkelijke zanderijgebied in de strandvlakte tussen Lisse en Voorhout. In het verleden zijn deze gronden zeer waarschijnlijk in gebruik geweest als grasland en later omgezet naar bollenland.

Op diverse plaatsen in deze polder zijn reeds opstallen verwijderd in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.



Figuur 12, opstallen in omgeving (Loosterweg Voorhout)

bron: Google-earth



Figuur 13; Opstallen Loosterweg ingezoomd

bron: Google-earth



Figuur 14; te saneren opstallen
(achter nieuw zadeldak schuur)



Figuur 15; te saneren opstallen II



Figuur 16; te saneren opstallen III



Figuur 17; te saneren opstallen IV

4 Conclusie en adviezen

4.1 Landschap

Het gaat in dit advies om de vraag of hier een verantwoordelijke landschappelijke keuze wordt gemaakt wat de keuze voor de ontwikkeling van het perceel Beeklaan/Zuider Leidsevaart.

Daarnaast wordt de totaalsom van ontwikkelingen onderzocht.

Daarnaast moet bij het toepassen van de beschreven 'Ruimte voor Ruimte' regeling aantoonbaar verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap plaatsvinden. Onderstaand is beschreven wat de landschappelijke consequentie is voor de Pastoorslaan en de Loosterweg. De ontwikkeling van de planlocatie Beeklaan/Leidsevaart beschrijven we in een aparte paragraaf.

Pastoorslaan Hillegom

In dit gebied is het plan om zowel een kassencomplex alsmede een drietal woningen te saneren. De landschappelijke meerwaarde van het saneren van de woningen is minimaal. Het bebouwde oppervlak van het kleine cluster van woningen is minimaal in deze grote polder en daarnaast liggen de woningen gesitueerd tegen de spoordijk. Er worden ook geen zichtlijnen belemmerd door deze woningen. Het omzetten naar een drietal vrijstaande woningen kost dus netto meer open bollenlandschap. Het feit dat hier oude opstallen uit het open landschap verdwijnen die geen toekomstwaarde hebben is op zich wel een positief gegeven, maar de netto landschappelijke winst is dus zeer beperkt. Gelet op deze conclusie verdient het daarom de nadrukkelijk de aanbeveling om de sanering en verplaatsing van deze woningen mee te nemen de bredere context zoals nu wordt beoogd.

Het kassencomplex daarentegen is wel nadrukkelijker als bebouwd oppervlakte aanwezig om de open polder. Hiervan is wel vast te stellen dat de open ruimte in de polder wordt versterkt, daarnaast kun je ook spreken van een herstelde zichtlijn vanaf de Pastoorslaan. Vanuit landschappelijk oogpunt is dit object dat in aanmerking komt voor de Ruimte voor Ruimte regeling.

Loosterweg Voorhout

Ondanks het verdichte bebouwingslint langs de Loosterweg in Voorhout kan het saneren van deze opstallen wel zorgen voor een versterking van het lint omdat er een 'nieuw' doorzicht ontstaat naar het achterliggende open landschap. Om de landschappelijke meerwaarde van deze ontwikkeling veilig te stellen is het wel van belang dat dit doorzicht ook werkelijk onbebouwd blijft. Het verdient daarom de aanbeveling dat de gemeente deze open ruimte aanwijst als 'waardevol venster' zodat er geen bebouwingsontwikkelingen meer plaatsvinden aan de linker en rechterzijde van Loosterweg 47. Tijdens het veldbezoek op 24 juli 2012 bleek echter een nieuwe schuur gebouwd t.h.v. de te saneren opstallen. (figuur 14) Door deze ontwikkeling vervalt helaas weer een deel van de meerwaarde van het saneren ter plekke.

Iets verderop in deze zelfde polder worden nog twee rolkassen en een vervallen schuur gesaneerd. (figuur 17)

Ook hier geldt het feit dat verwaarloosde opstallen uit het landschap verwijderen per definitie een positieve ontwikkeling is voor de landschappelijke waardering. Hoewel de meerwaarde van sanering van de schuren (figuur 14,15,16) weer deels is opgeheven door de nieuwe schuur ter plekke, adviseert Landschapsbeheer Zuid-Holland positief over deze ontwikkeling. Het betreft dan de sanering van de losse schuren en de rolkassen en schuur verderop in het landschap samen genomen. Alle opstallen zijn vanaf de openbare weg zichtbaar en saneren bevordert de openheid van de polder. Vanuit landschappelijk oogpunt is ook dit een object dat in aanmerking komt voor de Ruimte voor Ruimte regeling.

4.2 Ontwikkeling planlocatie Beeklaan/Zuider Leidsevaart

Op het planperceel worden opstallen gesloopt in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, maar daarnaast wordt het perceel ook benut om 3 compensatiewoningen te plaatsen en om 3 woningen te ontwikkelen vanwege de verplaatsing van de woonrechten aan de Pastoorslaan. Tenslotte is het plan om ook nog 6 Greenportwoningen toe te voegen aan dit perceel. Totaal dus een ontwikkeling waarbij het plan is 12 woningen aan dit perceel toe te voegen.

Aangezien er een clustering van woningen wordt beoogd op dit perceel is de landschappelijke winst in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling hier nihil. Het bebouwde oppervlakte neemt toe en de open ruimte dus in feite verdicht. Positief in dit geheel is wederom dat hier opstallen die ongebruikt in het landschap aanwezig zijn worden vervangen door woningen die mogelijk op een goede wijze in het landschap kunnen worden ingepast.

Het aanwijzen van juist dit perceel om een clustering van nieuwe woningen toe te staan acht Landschapsbeheer Zuid-Holland niet negatief. Het is een regionale beslissing dat er totaal 500 woningen in het buitengebied moeten worden gesitueerd. Elke gemeente heeft dus een opgave om te zoeken naar de mogelijkheden om 100 woningen in het landschap te situeren. Het zoeken naar clustermogelijkheden vindt Landschapsbeheer Zuid-Holland positief. Alle woningen als losse woningen in het landschap situeren vormt een grotere bedreiging van het landschap. Door ontwikkeling op deze locatie ontstaat een clustering met bebouwing al aanwezig aan de Beeklaan en Zuider- en Noorder Leidsevaart. Er is geen sprake van een ontwikkeling in een totaal open landschap.

De landschappelijke compensatie is voor twee van de twaalf woningen positief bevonden zoals verwoord onder 4.1. Het moge duidelijk zijn dat deze compensatie niet in verhouding staat tot de situering van 12 woningen. Het feit dat er afdracht voor de 6 greenportwoningen wordt gedaan aan de Greenport Ontwikkeling Maatschappij is voor Landschapsbeheer Zuid-Holland vooral een formeel gegeven. Het is niet bekend waar specifiek deze middelen worden ingezet en of de verhoudingen reëel zijn. Om deze reden wil Landschapsbeheer Zuid-Holland alleen beperkte uitspraak doen over de keuze van de locatie.

Daarnaast liften de 3 verplaatste woningen in feite in deze ontwikkelingen mee. Gelet op de locatiekeuze en clustering ook een reële keuze. Landschappelijk gezien kan specifiek hieraan geen positief advies worden verbonden.

4.3 Landschappelijke inpassing planlocatie

Landschapsbeheer Zuid-Holland adviseert nadrukkelijk om aandacht te hebben voor de landschappelijke inpassing van de 12 woningen. Dit betekent niet dat de woningen totaal aan het zicht moeten worden onttrokken, maar vooral het toepassen van de juiste beplanting om zodoende het geheel in te passen in de omgeving. Door een kwalitatieve landschappelijke beplanting te realiseren kan de impact op het landschap worden gecompenseerd. Concreet betekent dit bijvoorbeeld het toepassen van beukenhagen, elzensingels en zomereiken als solitaire bomen. Een goede landschappelijke inpassing gaat vooraf aan een plan voor landschappelijke inpassing. Landschapsbeheer Zuid-Holland kan en wil daarvoor aanvullend advies leveren en adviseert dit aspect al in een zeer vroeg stadium te betrekken bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan.

In de regio Duin- en Bollenstreek zullen vanaf heden vaker plekken worden gezocht om de greenportwoningen in het landschap in te passen. Landschapsbeheer Zuid-Holland adviseert kaders op te stellen als het gaat om de landschappelijke inpassing van de woningen. Met name bij de clustering van woningen is dit een belangrijk aspect.

Daarnaast zouden aan de keuzes voor de locaties ook nadrukkelijker eisen kunnen verbonden dan nu aanwezig. Zaken als 'behoud openheid' en 'behoud zichtlijnen' moeten nader worden gedefinieerd om goede advisering mogelijk te maken.

4.4 Afsluitend advies

Landschapsbeheer Zuid-Holland adviseert positief over de ontwikkeling in z'n totale context mits er rekening wordt gehouden met een kwalitatieve landschappelijke inpassing van het plangebied Beeklaan/Zuider Leidsevaart. Landschapsbeheer Zuid-Holland adviseert de te realiseren woningen in het landschap in te passen door het aanbrengen van streekeigen beplanting conform regionaal beleid. Openheid en zichtlijnen worden ter plekke niet onevenredig aangetast.