



Achterweg Zuid

Landschappelijke inrichting
vergroting bouwvlak

Lisse

opdrachtgever: -
nummer: 055300.20171229
datum: 5 september 2017
referte: mw. ing. D. Gooijers



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



Aanleiding en plangebied

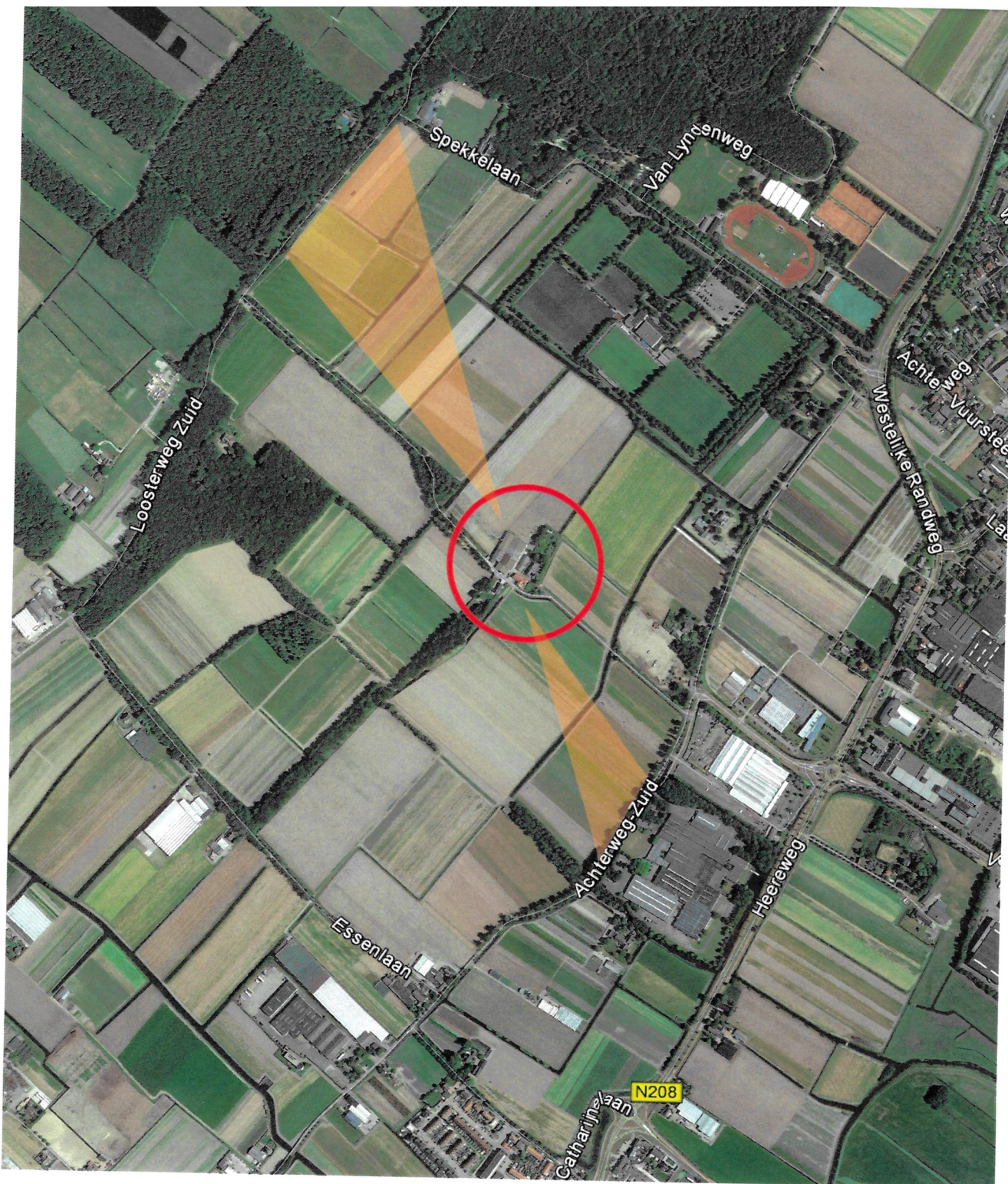
Aan de Achterweg Zuid is het in snijhyacinten gespecialiseerde bedrijf gevestigd. Het bedrijf heeft plannen voor uitbreiding van het bouwvlak voor de bouw van extra agrarische bedrijfsbebouwing.

Momenteel bestaat er een tekort aan cel-, opslag- en verwerkingsruimte. Daarnaast zijn de bestaande koelcellen verouderd en er worden extra cellen in de omgeving gehuurd. Dit gaat ten koste van een efficiënte en duurzame bedrijfsvoering doordat extra vervoersbewegingen nodig zijn om de producten te verwerken en te koelen op verschillende locaties.

Het plan houdt ook in dat een verouderde betonnen schuur wordt gesloopt omdat deze niet meer functioneel is. Zo wordt er 1.800 m² extra bedrijfsbebouwing op de kavel beoogd. In het totaal zal na de uitbreiding 4.639 m² bedrijfsbebouwing bestaan.

De uitbreiding vindt plaats in noordoostelijke richting (landschapszijde). Er worden twee volumes bijgebouwd. Een groot volume met een nokhoogte van 10 m en een kleiner volume met een hoogte van ca. 4,5 m. Een bestaande loods wordt gesloopt en ter plaats wordt een efficiënt laaddock gerealiseerd.

Voor de uitvoering van het bouwplan zal aan een aantal voorwaarden moeten worden voldaan. De noodzaak en doelmatigheid zal moeten worden aangetoond, er zal voldoende duurzame bollengrond ter beschikking moeten zijn én het bouwplan dient op een goede wijze landschappelijk te worden ingepast.



De locatie ligt aan de zuidwestzijde van de kern van Lisse. De Achterweg Zuid verbindt de Loosterweg via de Prof. van Slogterenweg met de doorgaande Heereweg, maar is geen doorgaande verbinding voor overig verkeer (alleen bestemmingsverkeer). Ten noorden van de locatie ligt het Ter Specke Sportpark met daarachter de terreinen van de Keukenhof. Het bedrijf ligt dan ook ietwat verscholen in het bollenlandschap.

Het landschap rond de de locatie is een overgang tussen het beboste en halfopen landschap van dit parkgebied/landgoed en de geestgronden met lintbebouwing richting Voorhout en Sassenheim. Zo is het westelijk deel van de weg onverhard (zand) en heeft het een laanbeplanting. Het oostelijk deel is verhard en heeft een open karakter met aan één zijde een haag. Het bedrijf ligt precies op de overgang tussen deze twee delen en staat aan de noordzijde aan de open bollengrond.

Het bedrijf is door de beplanting in de omgeving vanuit het openbaar gebied op twee locaties van afstand zichtbaar (Loosterweg en Achterweg Zuid).

bouwplan

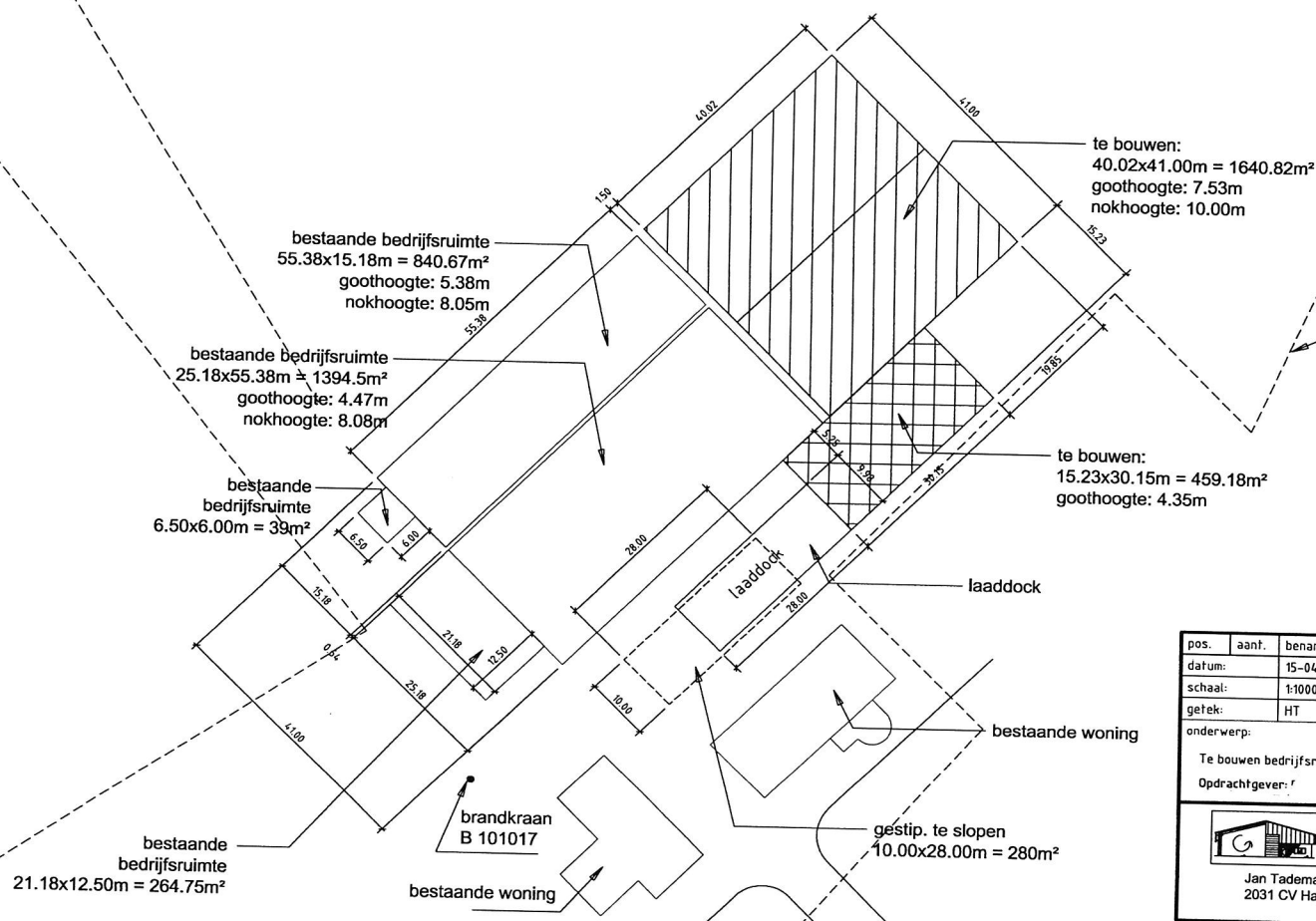
perceelgrens
volgens
Ruimtelijkeplannen.nl



perceelgrens
volgens
Ruimtelijkeplannen.nl

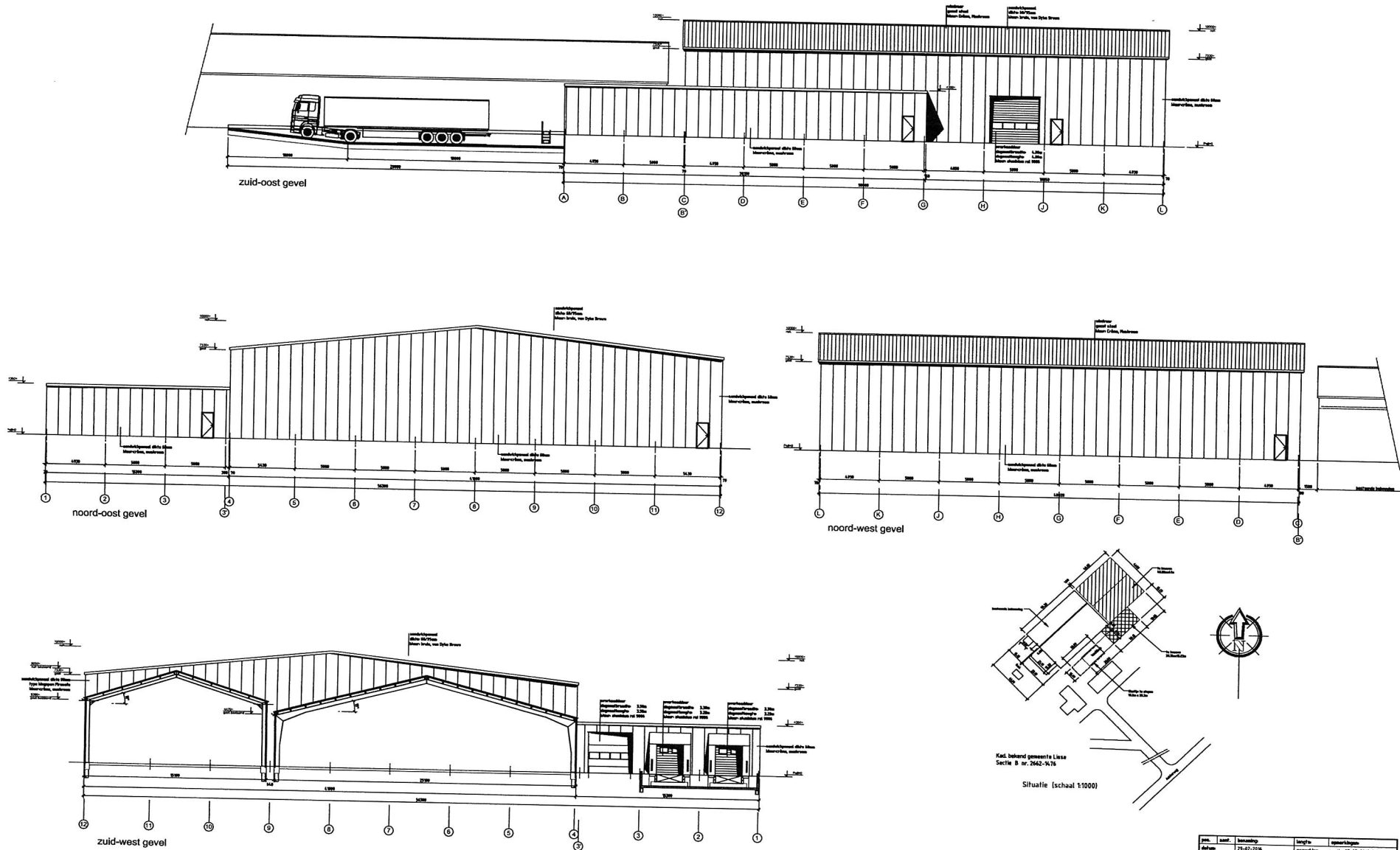
Kad. bekend gemeente Lisse
Sectie B nr. 2662-1476

Situatie (schaal 1:500)



pos.	aant.	benaming:	lengte:	opmerkingen:
datum:	15-04-2016		opmerking:	gewijz: 07-03-2016 "a"
schaal:	1:1000			gewijz: 16-09-2016 "b"
getek:	HT			gewijz: 21-03-2017 "c"
onderwerp:				
Te bouwen bedrijfsruimte aan de /				
Opdrachtgever: /				
 BOELÉ BOUWONDERNEEMING Jan Tademaweg 20 2031 CV Haarlem				ordernummer:
telefoon: (023)- 532 02 23 telefax: (023)- 531 74 67 email: info@boelehaarlem.nl				formaat:
				A2
				tek:
				003c

bouwplan

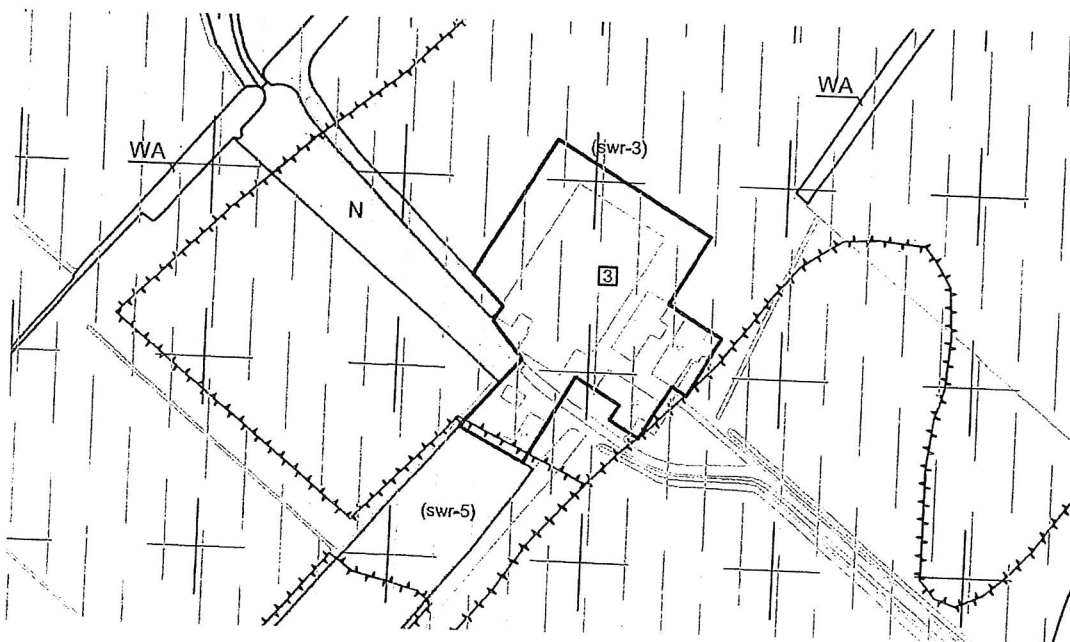


proj.	ontf.	bestemming	toegifte	opmerkingen
20-01-2018	20-01-2018	20-01-2018	20-01-2018	
1:100 1:1000	1:100 1:1000	1:100 1:1000	1:100 1:1000	
getek.	getek.	getek.	getek.	
onderwerp	onderwerp	onderwerp	onderwerp	
Jan Tuijnberg 70 telefoon: 023-532 02 23 fax: 023-532 02 24 2031 CV Haarlem e-mail: 023-531 74 67 info@boelebouw.nl				
				002c

Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is een totale oppervlakte aan bedrijfsruimte van ten hoogste 3.000 m² toegestaan. Wanneer de noodzaak en de doelmatigheid kan worden aangetoond kan er via een aparte procedure extra bebouwing worden mogelijk gemaakt.

Hierbij dient dan ook over voldoende duurzame bollengrond te worden beschikt. Het uitgangspunt hierbij is voor iedere extra 250 m² bedrijfsruimte er 1 ha duurzame bollengrond beschikbaar is. Het bedrijf _____ beschikt met in het totaal 33 ha op verschillende locaties over voldoende duurzame bollengrond voor de beoogde uitbreiding.



Noodzaak en doelmatigheid

Het bedrijf van _____ is de afgelopen jaar steeds uitgebreid waarvoor ook de noodzaak van meer opslagruimte, koel- en verwerkingsruimte sterk is toegenomen. De wens is dat alle productiemiddelen zoveel mogelijk op één locatie worden geconcentreerd en om een kwalitatief hoogwaardige bedrijfsvoering te voeren met een goed toekomstperspectief (zie ook het advies van adviesbureau Clevin d.d. 1 nov 2016).

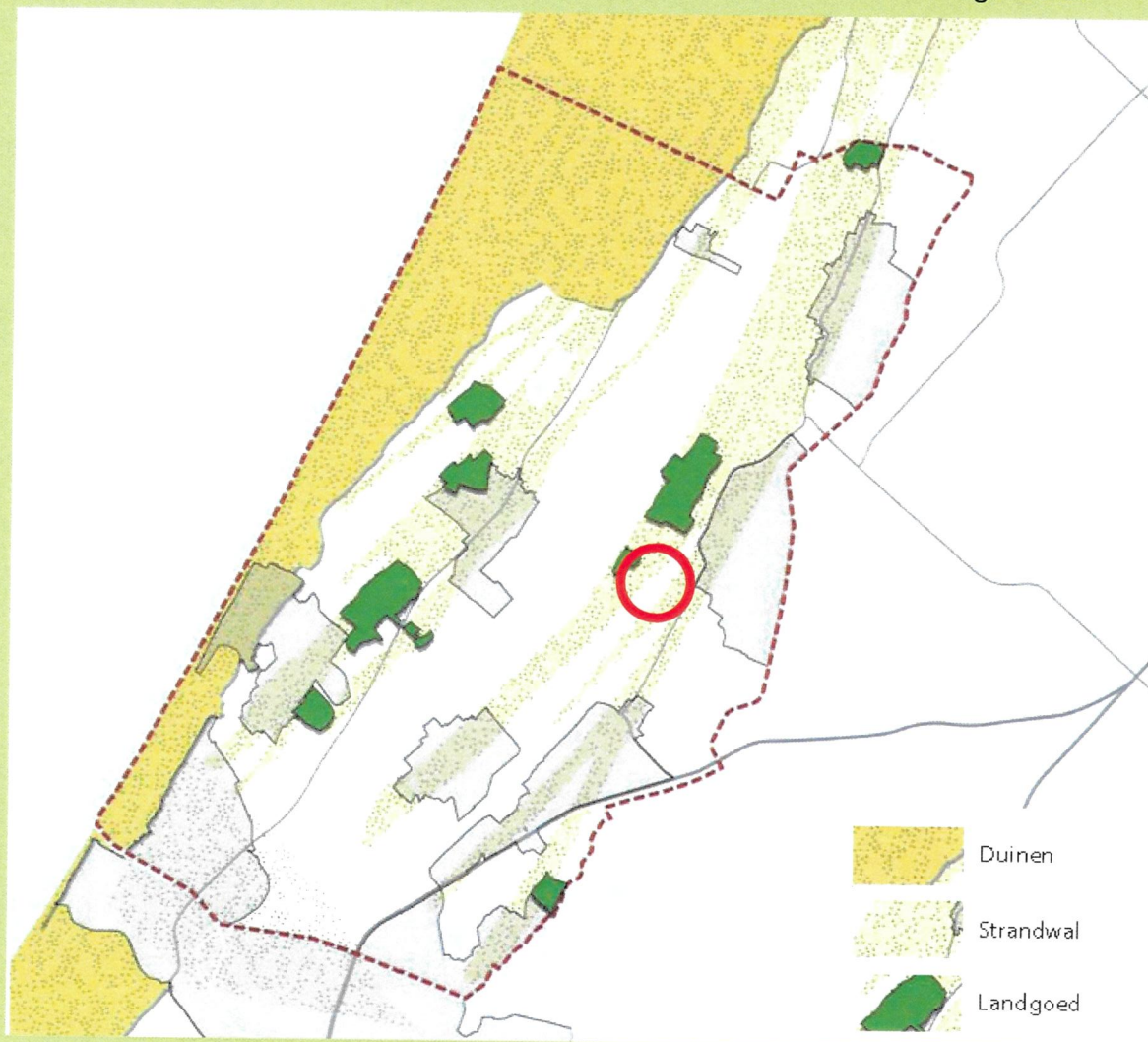
In de intergemeentelijke structuurvisie Greenport 2016 is het beleid verwoord ten aanzien van herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek in samenhang met verbetering van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten.

Een belangrijk uitgangspunt is dat het totale areaal aan 1e klas bollengrond (referentie rapport Heijkoop) niet mag afnemen. Dit heeft vooral te maken met de 'kritische massa' die nodig is voor de hyacintenteelt, hét kernproduct van de Duin- en Bollenstreek met bovendien een hoge toegevoegde waarde.

Daarnaast moeten bij een ontwikkeling de landschapskwaliteiten worden verbeteren, waarbij aandacht is voor de verschillende schaalniveaus. Nieuwe ontwikkelingen kunnen bijdragen in de verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Gebiedsprofiel Duin- en bollenstreek (Provincie Zuid-Holland)

Duinen, strandwallen en landgoederen



Landschappelijke inpassing

Als uitwerking van de kwaliteitskaart in de provinciale structuurvisie is het 'gebiedsprofiel Duin en Bollenstreek' opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied.

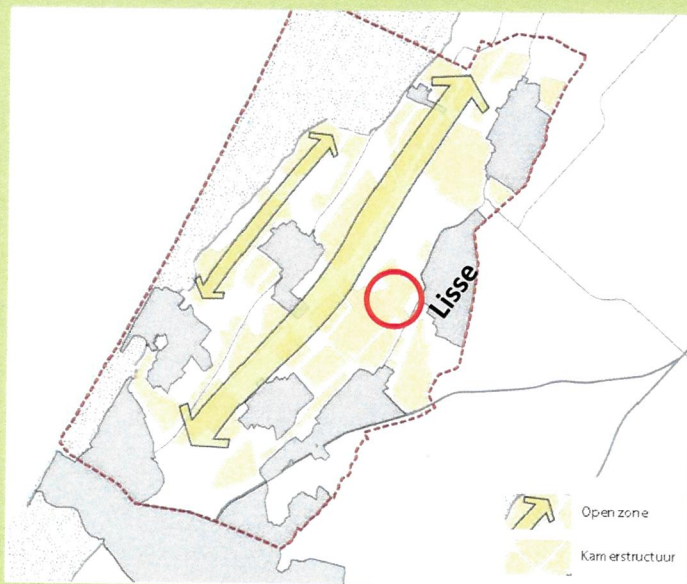
Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met de in het profiel benoemde kwaliteiten en ambities van kwaliteitsverbetering vanuit het gebiedsprofiel.

Bij de ontwikkeling van het plan is daarom gekeken hoe de inrichting zal aansluiten bij de handreiking van de provincie en de ambitie ondersteunt. Daarbij is de wijze waarop de ontwikkeling van de bedrijfsbebouwing landschappelijk wordt ingepast van belang.

Cultuurhistorie en landschap

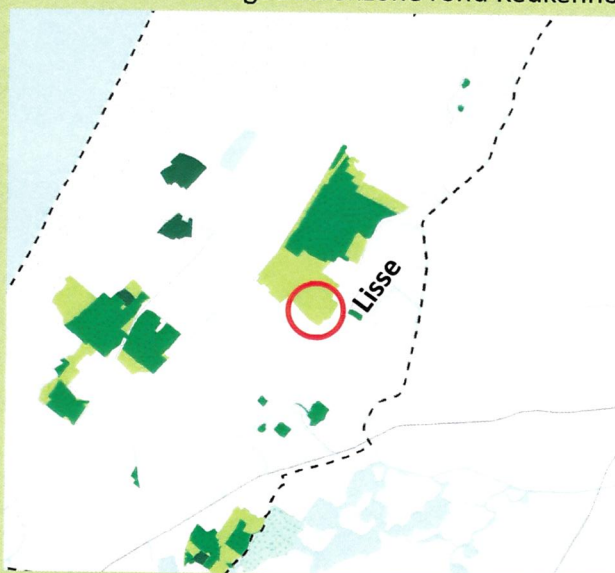
De Duin- en Bollenstreek is onderdeel van het binnenduinlandschap. De bodemkundige ondergrond van de binnenduinrand bestaat uit een patroon van strandwallen en strandvlakten parallel aan de jonge duinen. Het reliëfrijke patroon van strandwallen en strandvlakten is hier sinds het einde van de 18de eeuw geëgaliseerd. Delen van de strandwallen zijn afgegraven ten behoeve van wegeaanleg en stadsuitbreidingen. Daardoor kwam de afgevlakte zandige bodem dicht boven het grondwater te liggen en ontstonden er uitstekende condities voor de bollenteelt.

Vervolgens zijn ook delen van de natte en venige strandvlakten omgespoten om ze als bollengrond te kunnen gebruiken. Het verschil tussen de strandwallen en -vlakten is in dit gebied niet meer goed herkenbaar in het reliëf.



Open zones en
kamerstructuur

Landgoederenzone rond Keukenhof



Gebiedsprofiel Duin- en bollenstreek
(Provincie Zuid-Holland)

De parallelle structuur is duidelijk zichtbaar in de wegenstructuur. Begin 20ste eeuw waren er in het gebied op de strandwallen bij Lisse/Hillegom en Noordwijk/Noordwijkerhout nog uitgestrekte landgoedzones aanwezig. In de omgeving van het plangebied is nog het landgoed aanwezig van de Keukenhof. De lommerrijke groenstructuur aan weerszijden langs de Loosterweg is nog een doorzetting van dit landschappelijke element. Het gebied ten zuiden van de locatie met de zanderijlandschappen en veel verspreide bewoning is veel minder lommerrijk.

Voor de locatie kunnen vanuit het gebiedsprofiel op de volgende aspecten worden ingezet om bij de ontwikkeling van het glas ook de landschappelijke kwaliteit te verbeteren:

De landschappelijke kamerstructuur versterken, door:

- De specifieke kwaliteiten van het landschap als 'bollentuin' versterken door groene randen langs de kamers te maken.
- Vanuit de oost-west wegen de verschillende landschappen zichtbaar maken/houden.
- Stimuleren van erfbepanting; erfbepanting versterkt het ensemble van tuinderswoning en bedrijfsgebouwen en zorgt voor een groene uitstraling van het erf.
- Continueren van het overwegend agrarische karakter van de bebouwing.
- **De aanleg van extra water in het poldergebied** ten behoeve van voldoende berging en goede aan- en afvoer, door het verdiepen en verbreden van bestaande vaarten en tochten ten behoeve van waterberging: 15% van het toegevoegde bebouwde oppervlak. Met verdieping wordt niet gegarandeerd meer waterberging vermogen creëert aan-

Gebiedsprofiel Duin- en bollenstreek (Provincie Zuid-Holland)

Bollengebied en zanderijlandschap



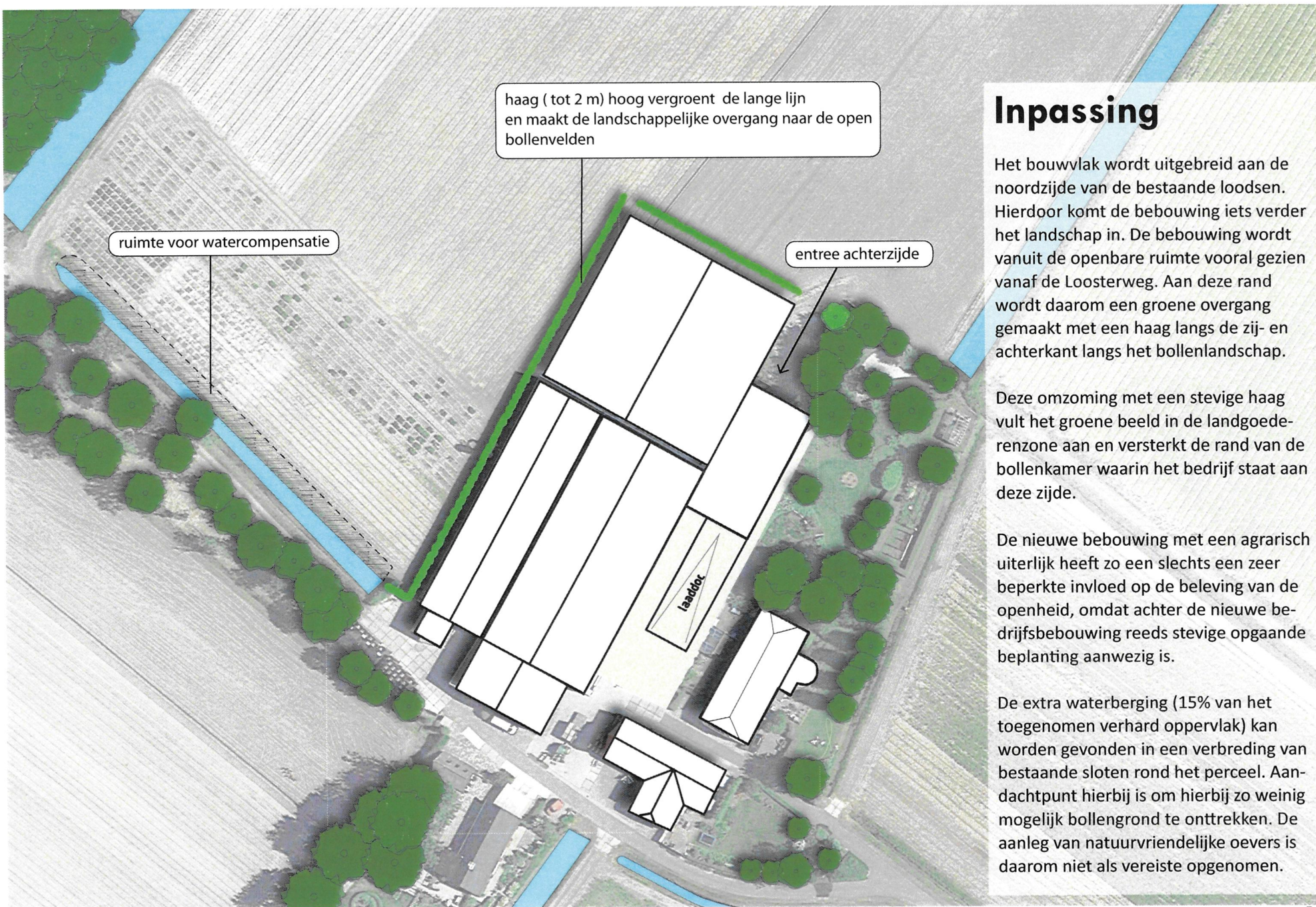
gezien grondwater naar boven kan komen bij verdieping en deze de sloot gaat vullen. Daarnaast kan door verdieping de grondwaterstand op het gehele perceel beïnvloed worden door verandering van grondwaterstromen. Dit zou voor een verlaging van het grondwaterpeil kunnen zorgen en dat kan nadelig zijn voor de bollenteelt.

Versterken landgoederenzone

- Versterking van de afwisseling tussen beboste strandwallen met landgoederen en buitenplaatsen en open strandvlakten.
- Vergroten van de herkenbaarheid van de landgoederenzone als samenhangend geheel.

Bollenlandschap in de binnenduinrand

- Het behouden en versterken van het zicht op de bollenvelen en het contrast tussen de open vlakten en de bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting).



haag (tot 2 m) hoog vergroent de lange lijn
en maakt de landschappelijke overgang naar de open
bollenvelden

ruimte voor watercompensatie

entree achterzijde

laaddok

Inpassing

Het bouwvlak wordt uitgebreid aan de noordzijde van de bestaande loodsen. Hierdoor komt de bebouwing iets verder het landschap in. De bebouwing wordt vanuit de openbare ruimte vooral gezien vanaf de Loosterweg. Aan deze rand wordt daarom een groene overgang gemaakt met een haag langs de zij- en achterkant langs het bollenlandschap.

Deze omzoming met een stevige haag vult het groene beeld in de landgoederenzone aan en versterkt de rand van de bollenkamer waarin het bedrijf staat aan deze zijde.

De nieuwe bebouwing met een agrarisch uiterlijk heeft zo een slechts een zeer beperkte invloed op de beleving van de openheid, omdat achter de nieuwe bedrijfsbebouwing reeds stevige opgaande beplanting aanwezig is.

De extra waterberging (15% van het toegenomen verhard oppervlak) kan worden gevonden in een verbreding van bestaande sloten rond het perceel. Aandachtspunt hierbij is om hierbij zo weinig mogelijk bollengrond te onttrekken. De aanleg van natuurvriendelijke oevers is daarom niet als vereiste opgenomen.

