

Landschappelijk advies

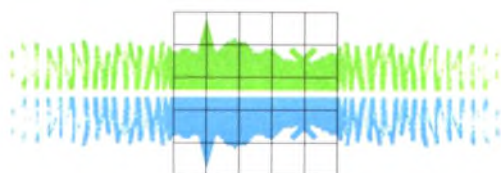
**Ontwikkeling Heereweg 460/460a,
Lisse**



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 ontwikkeling Heereweg 460/460a te Lisse
Waddinxveen, 12 september 2011

Opdrachtgever : Familie Bergman
Tekst : Pieter Balkenende, Marleen van der Lee
Tekeningen : Marleen van der Lee
Foto's : Pieter Balkenende

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	2
2.	Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland	3
2.1.	inleiding.....	3
2.2.	Toepassing.....	3
3.	Situatie en omgeving	4
3.1.	Bedrijfscomplex	4
3.2.	Planlocatie nieuwe woningen	7
4.	Conclusie en adviezen	8
4.1.	Landschap	8
4.2.	Nieuw te bouwen woning.....	9
4.3.	“Open Geest”	9
4.4.	Afsluitend advies	10

1. Inleiding

Landschapsbeheer Zuid Holland heeft van de gebroeders Bergman de opdracht gekregen een landschappelijk advies uit te brengen betreffende de ontwikkeling van het perceel Heereweg 460/460a te Lisse.

Dit advies betreft het in kaart brengen van de landschappelijke gevolgen van de ontwikkeling; te weten de sanering van diverse schuren en kassen op het perceel Heereweg 460/460a te Lisse en het realiseren van een woning in te renoveren bollenschuur en een vrijstaande woning op hetzelfde perceel. In totaal worden er twee nieuwe burgerwoningen gerealiseerd op het perceel.

Om dit advies tot stand te laten komen is kennis genomen van verschillende documenten en tekeningen betreffende de sanering en de bouw van de compensatiewoning verstrekt door de heer A.G.M. Bakker, vertegenwoordiger van LTO vastgoed. Daarnaast is er op 9 augustus 2011 een bezoek gebracht aan het object en is de situatie doorgenomen.

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.

2. Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland

2.1. 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 er de mogelijkheid meerdere woningen te bouwen, met een maximum van drie woningen per locatie.

2.2. Toepassing

Voor de geplande ontwikkeling van de gebroeders Bergman worden op het eigen perceel, te weten Heereweg 460/460a, diverse schuren, werkruimten en kassen gesaneerd. De te saneren schuur en kasruimte geven voldoende glasrechten voor het realiseren van twee woningen. Een woning wordt gerealiseerd in de te renoveren monumentale bollenschuur aan de naast de bestaande woning. De tweede woning wordt een vrijstaande woning aan de westzijde van de bestaande monumentale woning. Het achtergelegen bedrijfscomplex aan de Heerenweg 460 komt met de sanering geheel te vervallen. De bestaande bedrijfswoning krijgt tevens een burgerbestemming. De vrijgekomen grond zal worden terug gebracht naar de Ab-bestemming 'bollengebied'. Hierdoor moet de openheid en de landschappelijke kwaliteit van het gebied versterkt worden.

Het te saneren bedrijfscomplex aan de Heerenweg 460/460a bestaat uit:

- Bedrijfsruimte: 850 m²
- Rolkas á 300 m²
- Rolkas á 500 m²

Hierdoor ontstaat er een totaal van 5.050 m² glasrechten die worden ingezet voor de ontwikkeling van één nieuwe woning op het perceel Heerenweg 460 te Lisse.

Daarnaast vervallen de agrarische rechten op:

- Oude bollenschuur
- Oude wagenschuur



Foto 2. Voorzijde complex



Foto 3. Te saneren kasruimte



Foto 4. Te renoveren bebouwing



Foto 5. Te saneren kas- en schuurruimte



Foto 6. Te renoveren bollenschuur



Foto 7. Te saneren kas- en schuurruimte

Omgeving

Het bedrijfscomplex aan de Heereweg bevindt zich in de Beekpolder. In de beekpolder komen meerdere kleinschalige bollen- en bloemen kwekerijen voor, zie foto 11. Het complex bevindt zich op een afgezande strandwal tussen Lisse en Voorhout en is dezelfde strandwal waarop Landgoed de Keukenhof gelegen is. Aan het eind van de 19^e eeuw is deze strandwal afgegraven en is men bollen gaan telen op de vrij gekomen zandgrond. Rond het complex zijn nog enkele grillige sloten aanwezig die zijn ontstaan tijdens de afzanding. Richting de Akervoorderlaan zijn enkele grootschalige kassencomplexen aanwezig. In de directe omgeving zijn het vooral kleine complexen de openheid in de beekpolder belemmeren. Zie ook foto 1.

Vanaf het complex is, mede door haar diepe ligging in de Beekpolder, een breed uitzicht over de bollenvelden richting de rand van Lisse, zie foto 8. Vanaf de Oude Herenweg belemmert het complex het zicht op de rand van Lisse en de Rooms-Katholieke kerk met haar kenmerkende dakvorm, zie foto 9.



Foto 8. Open landschap richting kerk



Foto 9. Zicht vanaf de Oude Herenweg



Foto 10. Bouwlocatie nieuwe woning



Foto 11. Omgeving Beekpolder

3.2. Planlocatie nieuwe woningen

Door het saneren van de bedrijfsgebouwen en het wegvallen van de agrarische bestemming ontstaat er ruimte voor het realiseren van twee nieuwe woningen. De gebroeders Bergman willen graag de monumentale panden behouden. Daarom is de keuze gemaakt om een nieuwe woning te realiseren in de oude wagenschuur. De bestaande woning 460a wordt verplaatst naar de oude bollenschuur, hierdoor blijft ook de monumentale bollenschuur behouden. De tweede nieuwe woning komt buiten het monumentale erf te liggen, aan de westzijde van het perceel, zie foto 10. Op foto 12 is de nieuwe situatie ingetekend.



Foto 12. Situatieschets nieuwe woning

(bron: Google Earth)

4. Conclusie en adviezen

4.1. Landschap

Het gaat in dit advies om de vraag of hier een verantwoordelijke landschappelijke keuze wordt gemaakt wat betreft het saneren van het bedrijfscomplex aan de Heereweg 460/460a en de beoogde ontwikkeling van private woningen op dit perceel. 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.

Het bedrijfscomplex heeft haar primaire functie verloren en zal in de loop van de tijd ongebruikt in het landschap achter blijven. Ook de oude schuren kunnen in verval raken en daarmee de cultuurhistorische waarden verliezen. Het bedrijfscomplex is diep in de polder gelegen en heeft daarmee een negatieve invloed op de openheid van de Beekpolder. De overige bedrijfscomplexen in de Beekpolder zijn vaak kleinschalig en liggen in de bebouwingslinten. Het saneren van dit complex levert voor de openheid een positieve impuls op. Tevens worden de monumentale panden behouden, wat positief is voor de landschappelijke als cultuurhistorische waarde van het gebied.

Landschapsbeheer Zuid-Holland beoordeelt dat het saneren van en herbestemmen van het perceel tot AB-bestemming "bollengebied" leidt tot landschappelijke winst vanwege het toenemen van het open karakter van het gebied en de zichtlijnen door de Beekpolder, zie hiervoor foto 11. Het saneren van de bedrijfsgebouwen maar met behoud van de karakteristieke erfstructuur en cultuurhistorische waardevolle panden acht Landschapsbeheer Zuid-Holland als een positieve ontwikkeling.

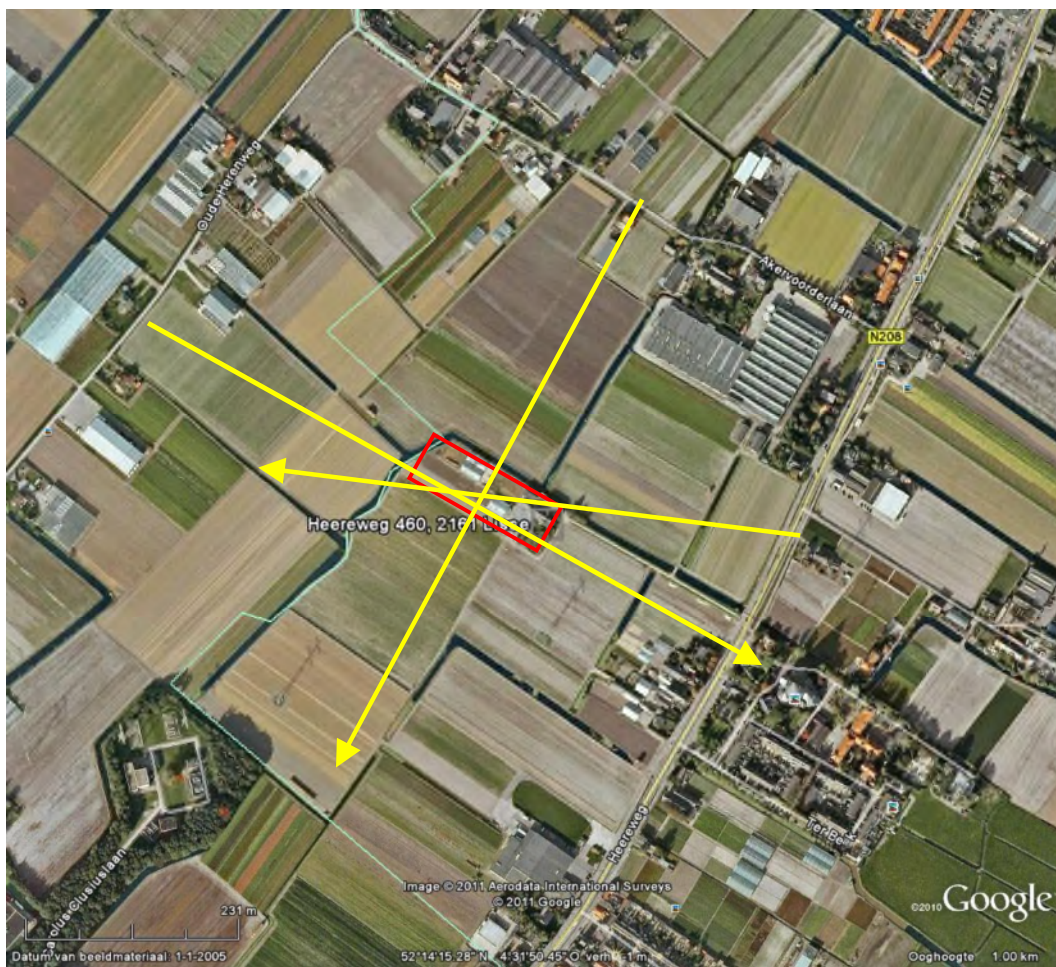


Foto 11. De herstelde zichtlijnen in de Beekpolder

4.2. Nieuw te bouwen woning

De nieuwe woning die gerealiseerd wordt in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling bevindt zich ten zuidwesten van het complex. De nieuwe woning wordt vrij van huidige complex geplaatst om zo het ensemble van historische bebouwing nog beter tot z'n recht te laten komen. Het is landschappelijk gezien belangrijk dat bij de realisatie van de nieuw te bouwen woning rekening wordt gehouden met de geldende normen voor streekeigen beplanting. Hierbij valt te denken aan beukenhagen, elzensingels of enkele opgaande bomen. Het is wenselijk om de beplanting rond de woning vrij minimaal te houden; geen zware houtsingels of dicht bos. De functie is; streekeigen inpassing van de nieuwe woning in het landschap. Bij voorkeur met eenheid in het beplantingstype voor het gehele perceel. Landschapsbeheer Zuid-Holland kan en wil hiervoor aanvullend advies verstrekken.

4.3. “Open Geest”

Bureau Vista heeft in 2003 onderzoek gedaan naar de openheid van het landschap, de uitkomsten zijn beschreven in het rapport “Open Geest”. Dit rapport is een uitwerking van het Landschapsbeleidsplan Duin- en Bollenstreek.

De Beekpolder wordt in het rapport Open Geest gekwalificeerd in een matige klasse, met maar beperkte beleving van de open ruimte. Er zijn meerdere kleine ‘sub ruimten’, dat beperkt de beleving van de openheid. De sanering van het complex draagt lokaal bij aan de versterking van de openheid.

4.4. Afsluitend advies

Landschapsbeheer Zuid-Holland ziet landschappelijk geen bezwaar om het bedrijfscomplex te saneren er binnen de bestaande kaders de glasrechten in te zetten. De openheid van het landschap wordt versterkt door de sanering. De netto open ruimte van het gebied neemt toe. Daarnaast worden enkele verstorende elementen zoals de kassen opgeruimd uit het landschap. Met name vanaf de Oude Herenweg is dit zichtbaar, vanaf de N208 minimaal. Het is wenselijk om het open landschappelijke karakter van de Beekpolder te stimuleren. De ruimte die ontstaat door het saneren van het complex wordt gebruikt als bollenland wat de openheid en de aantrekkelijkheid van het gebied ten goede komt. Alleen de tweede woning wordt buiten de bestaande contouren gebouwd. De woning komt wel op één lijn te liggen met de bestaande bebouwing, hierdoor wordt plaatselijk nieuwe verrommeling tegen gegaan.

Landschapsbeheer Zuid Holland adviseert daarnaast de nieuw te realiseren woning, buiten de bestaande bebouwing, in het landschap in te passen door het aanbrengen van streekeigen beplanting conform regionaal beleid zoals genoemd bij 4.2.

Samenvattend acht Landschapsbeheer Zuid Holland de volgende aandachtspunten van belang:

- Beoogde ontwikkelingen leveren aan de Heereweg aanzienlijke landschappelijke – en ruimtelijke winst op, voornamelijk doordat het complex diep in de polder ligt en bestaat uit vele bouwwerken. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van de Ruimte voor Ruimte Regeling.
- Landschappelijke inpassing nieuwe woning conform normen streekeigen beplanting.