



Oosterduinen 4-12

**Ruimtelijke kwaliteitsverbetering
Oosterduinen**

Noordwijkerhout

opdrachtgever: Liebeton B.V.
nummer: 120916.20161477
datum: 18 december 2017
referte: drs. M.P. Kegler / ing. S. la Grand MURb



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



Aanleiding

Langs de Oosterduinen bevinden zich, ter hoogte van de huisnummers 4-12, een aantal teeltbedrijven met een agrarisch bouwvlak. Naar aanleiding van voornemens van twee van deze bedrijven, wordt het bestemmingsplan op een aantal locaties aangepast.

Allereerst heeft het bedrijf op de locatie Oosterduinen 12 het voornemen om het bouwvlak naar achteren toe uit te breiden, zodat op het perceel een kas van 1 hectare kan worden gerealiseerd. De tweede ontwikkeling betreft een bescheiden correctie van het bouwvlak op het achtererf van huisnummer 8, zodat de reeds gebouwde kas volledig binnen bouwvlak komt te liggen. Ter compensatie van de bovenstaande bouwvlakvergrotingen, wordt het bouwvlak op huisnummer 10 fors verkleind en worden de aanwezige bedrijfsgebouwen op het achtererf gesloopt.

De combinatie van bovenstaande ontwikkelingen op de huisnummers 8, 10 en 12 leveren per saldo een verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit, op twee manieren:

1. per saldo neemt het areaal bouwvlak af, en daarmee het totaal aan bouw mogelijkheden in het plangebied;
2. door de wijze waarop de bouwvlakken worden herschikt, verbetert het doorzicht vanaf de Oosterduinen op het achterliggende landschap.

In dit document wordt deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering nader toegelicht, mede aan de hand van het gebiedsprofiel Duin- en bol- lenstreek en een landschappelijke analyse.

Planbeschrijving

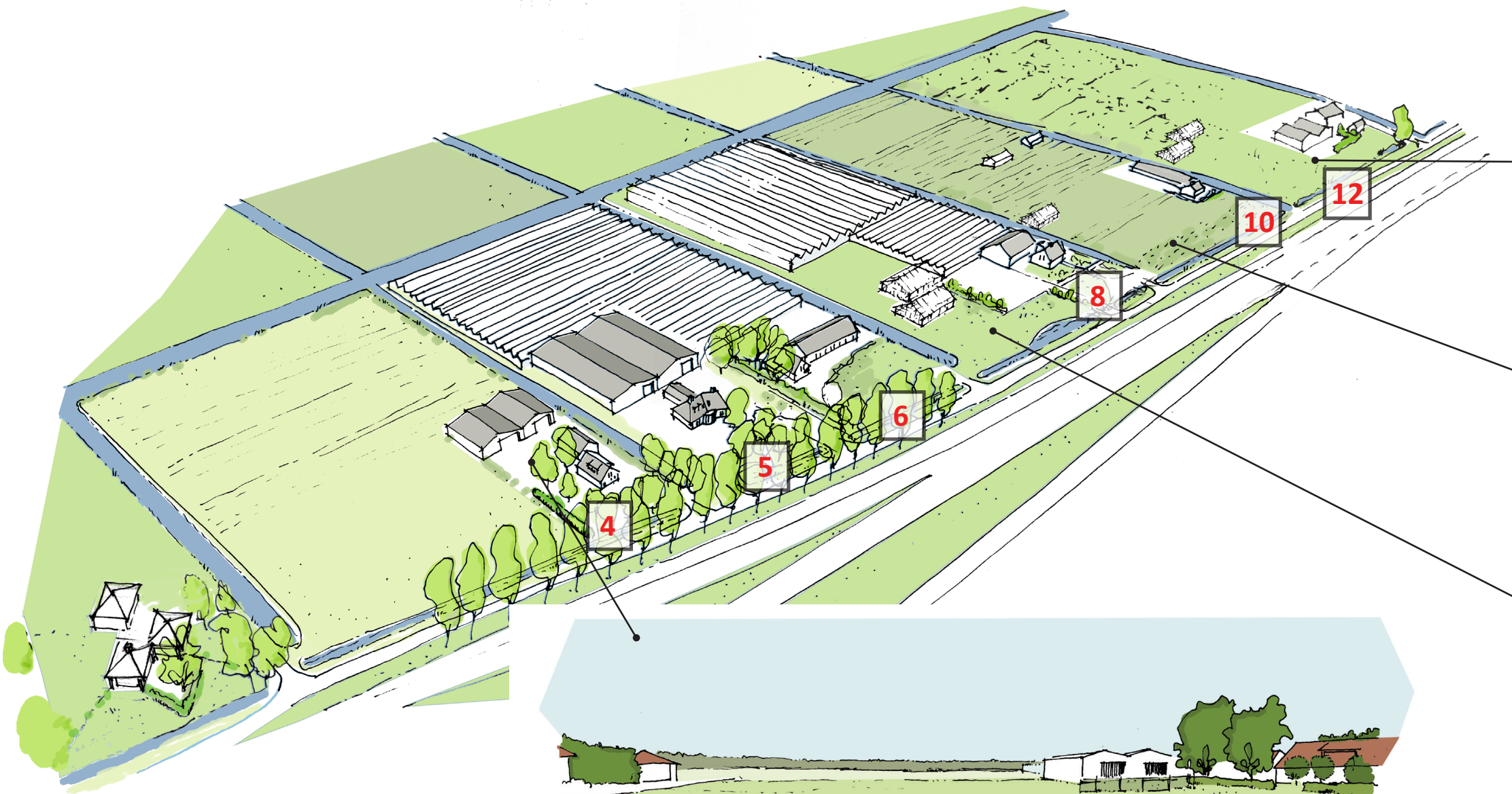
In de huidige situatie bevindt zich op de percelen Oosterduinen 5, 6 en 8 agrarische teeltbedrijvigheid met ondersteunend glas. Ook op huisnummers 4, 10 en 12 bevinden zich bouwvlakken bestemd voor agrarische teeltbedrijven en met de planologische mogelijkheid voor ondersteunend glas. Op de locaties Oosterduinen 10 en 12 zijn de bouw mogelijkheden binnen de bouwvlakken echter nog nauwelijks benut. Figuur 1 toont een schets van de bestaande situatie.

De meest recente ontwikkeling vond in december 2016 plaats, toen het bestemmingsplan 'Oosterduinen 4-8' werd vastgesteld. Deze ontwikkeling bestond uit de vergroting van het bouwvlak ten behoeve

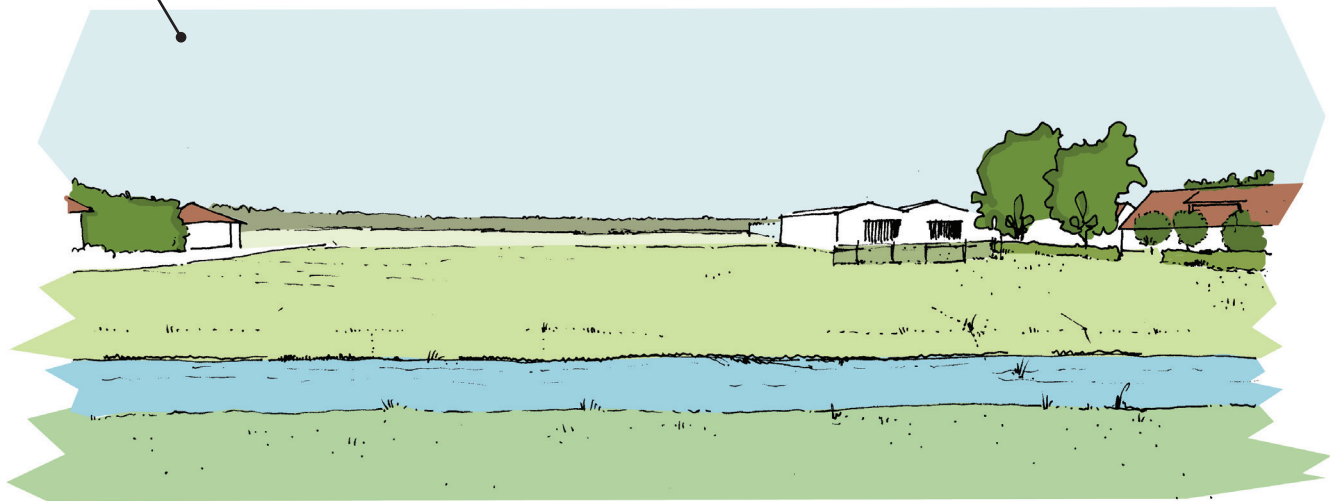
van de bouw van een kas op het perceel achter Oosterduinen 8 én ter compensatie hiervan het verkleinen van het bouwvlak op het perceel nr. 4. Deze nieuwe kas is eigendom van het lavendelteeltbedrijf J.A. Liebeton BV. Deze teelt was zo succesvol dat de mogelijkheid door grondverwerving tot de bouw van een tweede kas achter Oosterduinen 8 is benut. Door misverstanden omtrent de wijze van meten, is de kas aan de zuidzijde ongeveer twee meter buiten het daarin voorziene bouwvlak gerealiseerd. De afstand tussen de kassen achter Oosterduinen 6 en 8 is 28 meter geworden. Dat is net geen twee meter minder dan wanneer binnen het voorziene bouwvlak zou zijn gebouwd. Ondanks dat de kas twee meter buiten het nu vigerende bouwvlak is gebouwd, is er nog steeds voldoende beleefbaar doorzicht tussen de kassen naar het achterliggende landschap. Het afbreken van het gedeelte van de kas dat buiten het bouwvlak ligt, zou grote gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering. De robots en de daaraan gekoppelde logistiek die gebruikt wordt voor de teelt in de kas achter Oosterduinen 6, zouden niet meer goed in de kas achter Oosterduinen 8 kunnen worden ingezet. Vandaar dat de initiatiefnemer verzoekt om het bouwvlak uit te breiden, zodat deze aan de zuidkant overeenkomt met de bouw grens van de aanwezige kas.

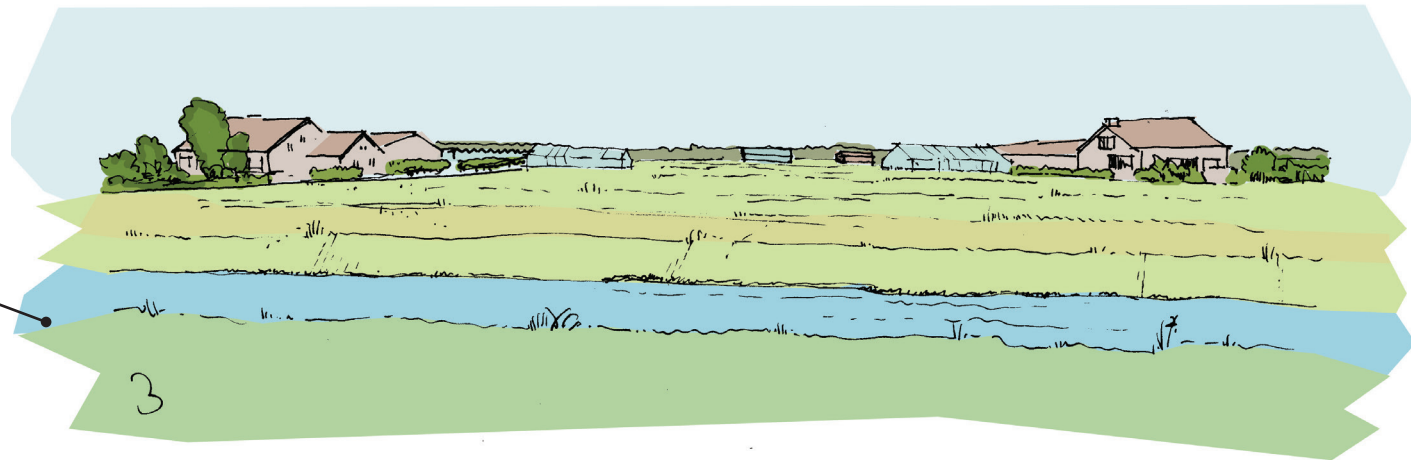
Ook op het perceel Oosterduinen 12 bestaat het voornemen om het bouwvlak uit te breiden. Dit perceel is recentelijk door Maatschap Liebeton verworven. Beoogd wordt om de bedrijfsbebouwing hier uit te breiden en achter de bedrijfswoning een kas van één hectare te realiseren. Hiervoor wordt het bouwvlak in de diepte uitgebreid tot aan de achterperceels grens. Door het bouwvlak in de diepte uit te breiden, blijft het doorzicht tussen de bouwvlakken op de huisnummers 10 en 12 behouden. De kassen die nu buiten bouwvlak aanwezig zijn, worden gesloopt.

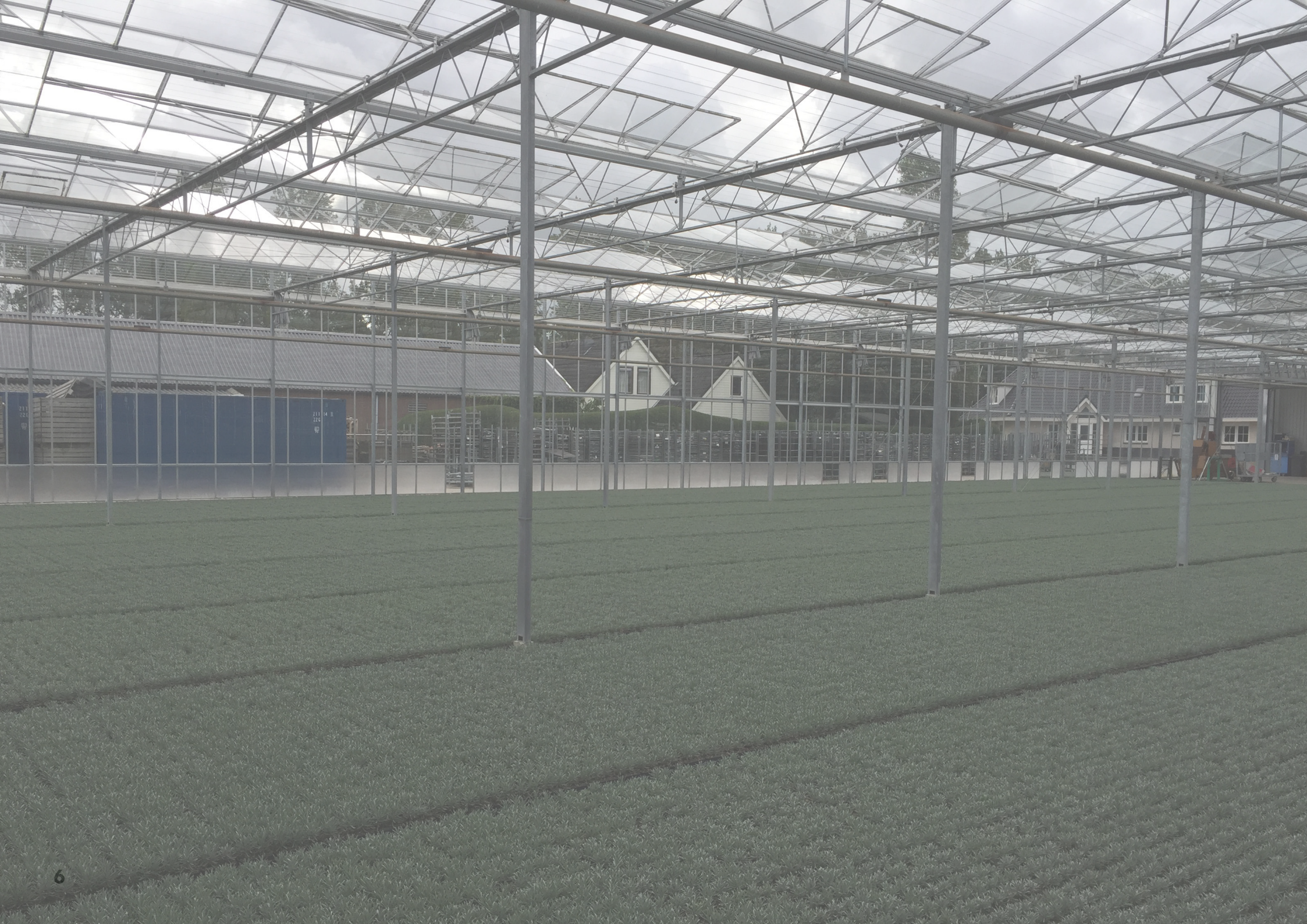
Maatschap Liebeton heeft tevens het perceel Oosterduinen 10 verworven. Op dit perceel wordt het aanwezige bouwvlak fors verkleind, van bijna 7.500 m² naar 1.000 m². De bestaande woning en de loods daar direct achter vallen in de nieuwe situatie binnen het nieuwe, verkleinde bouwvlak. De kassen en bedrijfsgebouwen op dit perceel, voor zover buiten bouwvlak gerealiseerd, zijn of worden gesaneerd. Dit heeft als gevolg dat de aan weerszijden van het resterende bouwvlak aanwezige doorzichten naar het achterliggende landschap in stand worden gehouden en tevens planologisch zijn 'geborgd' of beschermd.



Figuur 1: Bestaande situatie, waarbij de kleine opstallen op de kavel achter nr. 10 in de praktijk reeds zijn gesloopt en de bouwmogelijkheden niet zijn benut.







Gebiedsprofiel Duin- en bollenstreek

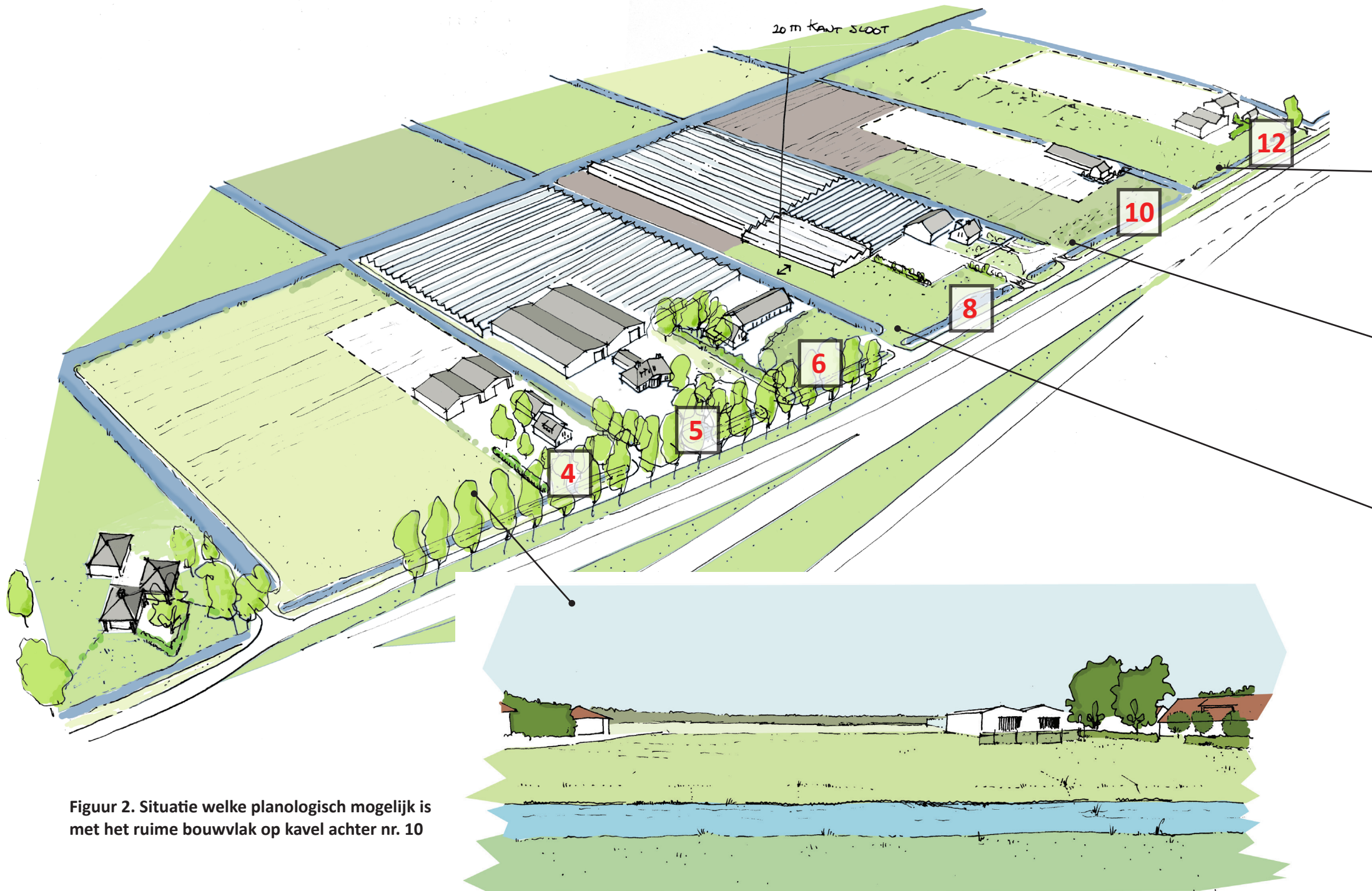
De Duin- en Bollenstreek is een productielandschap. Dat betekent dat dit vorm krijgt door de ontwikkelingen in de productiemethoden en wijzen van bedrijfsvoering. Aan het beleid tot verbetering van de productieomstandigheden in de Duin- en Bollenstreek wordt vanuit het gemeentelijk en provinciaal beleid ook de ambitie van de landschapsbouw gekoppeld.

Het blijft immers wel een landschap dat als zodanig een eigen waarde heeft. Bij een ontwikkeling kan de voorwaarde worden gesteld een nieuwe landschappelijke kwaliteit toe te voegen of weer terug te brengen. Een groen landschappelijk kader kan bijvoorbeeld zorgen voor een natuurlijke windbeschutting voor de bollen en voor een betere recreatieve ontsluiting van het landschap. Een zorgvuldige vormgeving en positionering van de bebouwing is belangrijk voor de beeldkwaliteit van het productielandschap. Afwisselende doorzichten moeten eraan bijdragen dat de ruimte van het bollenlandschap vanaf de wegen inzichtelijk en beleefbaar is en blijft.

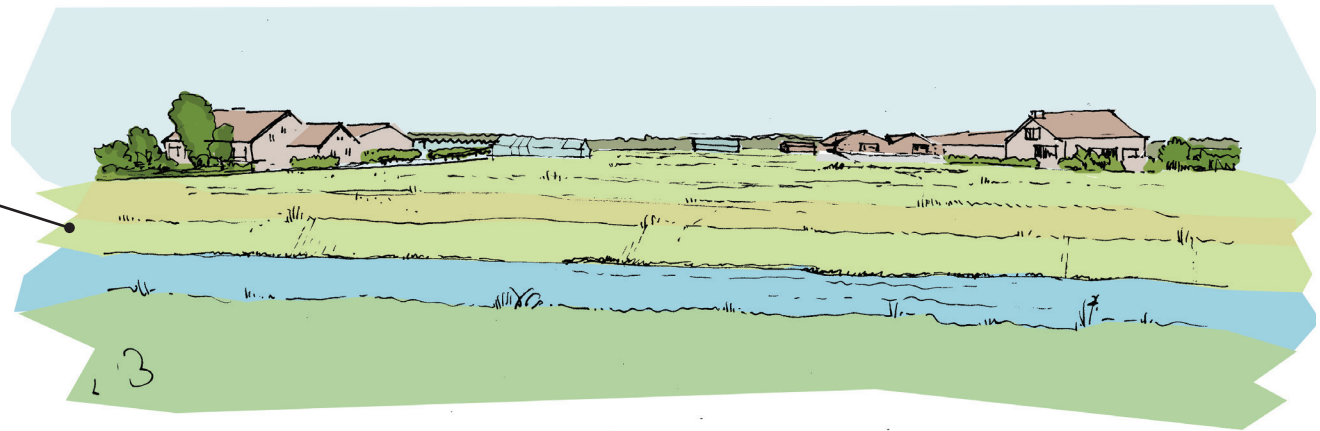
Vanuit het gebiedsprofiel dient bij een ontwikkeling op de volgende aspecten te worden gelet om ook de landschappelijke kwaliteit te verbeteren:

- Vasthouden aan de openheid en de verspreide bebouwingsstructuur van de linten.
- Continueren van het overwegend agrarische karakter van de bebouwing.
- Bij nieuwe ontwikkelingen ligt de woonbebouwing voor op de kavel, evenwijdig aan de kavelgrens. Bedrijfsgebouwen liggen achter de rooilijn van de woonbebouwing.
- 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.
- De linten beplanten met hagen; hagen zorgen voor ‘aankleding’ van het landschap zonder de openheid van de strandvlaktes aan te tasten.
- Stimuleren van erfbeplanting; erfbeplanting versterkt het ensemble van tuinderswoning en bedrijfsgebouwen en zorgt voor een groene uitstraling van het erf.



Figuur 2. Situatie welke planologisch mogelijk is met het ruime bouwvlak op kavel achter nr. 10





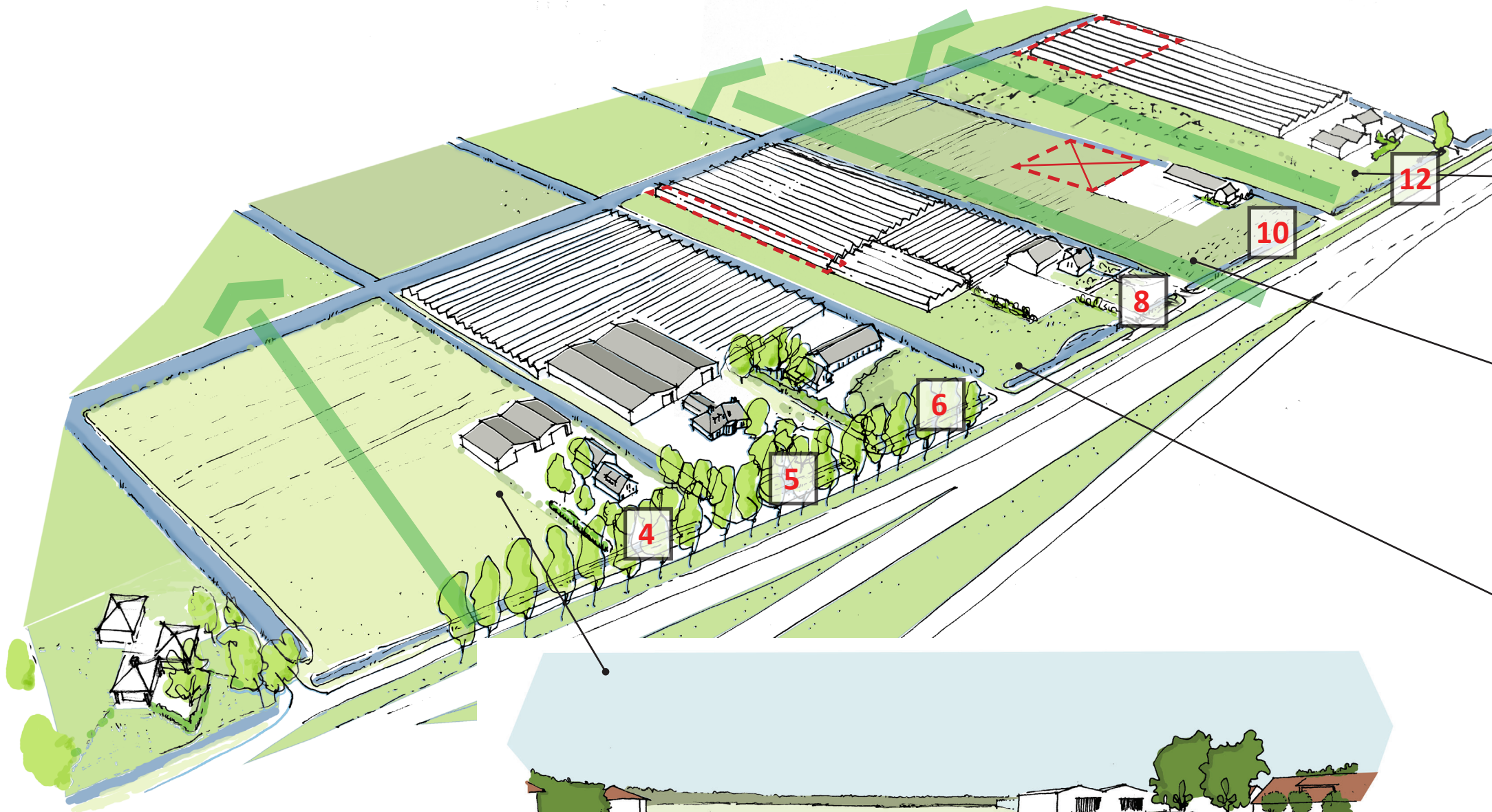
Ruimtelijke kwaliteit langs Oosterduinen 8 – 12

In het bestemmingsplan dat voor de hiervóór beschreven ontwikkelingen is opgesteld, overstijgt het kavelniveau. Dit maakt het mogelijk om de landschappelijke doelstellingen van de gemeente Noordwijkerhout letterlijk in een breder perspectief te zien.

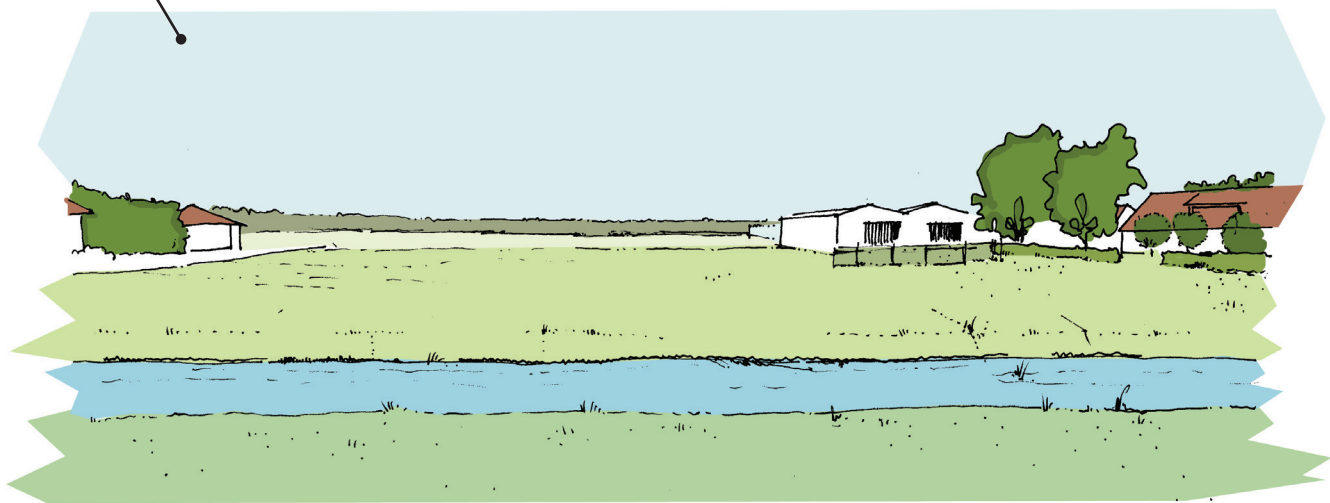
Ter hoogte van Oosterduinen 4 is in een eerder stadium, ten behoeve van een blijvend ruime doorkijk, reeds ruime compensatie geboden voor de bouw van de kas achter Oosterduinen 8. De ruimte tussen de kassen achter Oosterduinen 6 en 8 is minder dan twee meter kleiner dan in het nieuwe bestemmingsplan voorzien, maar biedt met 28 meter ruimte tussen de kassen aan weerszijden wel een nadrukkelijke onderbreking van de bebouwing.

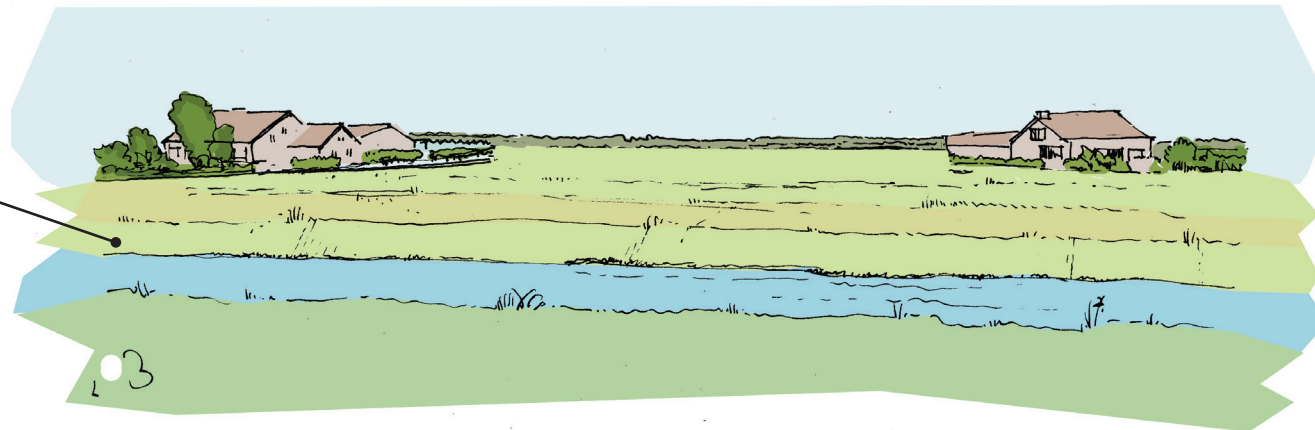
Op het recent verworven perceel achter Oosterduinen 10 liggen vanuit het geldende bestemmingsplan aanzienlijke bouwmogelijkheden die momenteel niet worden benut (zie figuur 2). Hoewel het feitelijk nog niet het geval is, kan hierdoor het aanwezige doorzicht ernstig beperkt worden. De nieuwe eigenaar van het perceel, Maatschap Liebeton, is bereid er aan mee werken dat het doorzicht ook daar blijvend gegarandeerd wordt. Dat is mogelijk door de omvang van de bouwmogelijkheden te verkleinen, en qua oriëntatie zo aan te passen dat een frontale bouw niet meer mogelijk zal zijn (zie figuur 3 en 4).

De verkleining van het bouwvlak op huisnummer 10 vormt tevens een compensatie voor de vergroting, of eigenlijk verdieping, van het bouwvlak op nummer 12. Dit perceel is tevens door Maatschap Liebeton verworven. De uitbreiding vindt bewust aan de achterzijde van het bestaande bouwvlak plaats, waardoor het effect op het doorzicht vanaf de weg minimaal is. Daarbij komt dat de verkleining van het bouwvlak op huisnummer 10 aanzienlijk groter in omvang is dan de vergroting van de bouwvlakken op de huisnummers 8 en 12. Het feit dat Maatschap Liebeton bereid is mee te werken aan het gemeentelijk landschapsbeleid en de plaatselijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, blijkt ook uit het gegeven een schuur met asbest en een rolkas op het perceel achter Oosterduinen 10 zijn of worden gesloopt, zonder dat hier bebouwing voor in de plaats is gekomen. Ook op huisnummer 12 worden de twee solitaire kassen langs de zuidgrens van het perceel gesaneerd. Met het oog op bovenstaande keuzes en afwegingen, sluiten de ontwikkelingen van de hier aanwezige bedrijven aan bij het Giebedsprofiel Duin- en Bollenstreek. De voorgestelde ontwikkeling draagt vooral bij aan de ambities van het vasthouden aan de openheid en de verspreide bebouwingsstructuur van de linten en het continueren van het overwegend agrarische karakter van de betreffende lintbebouwing.

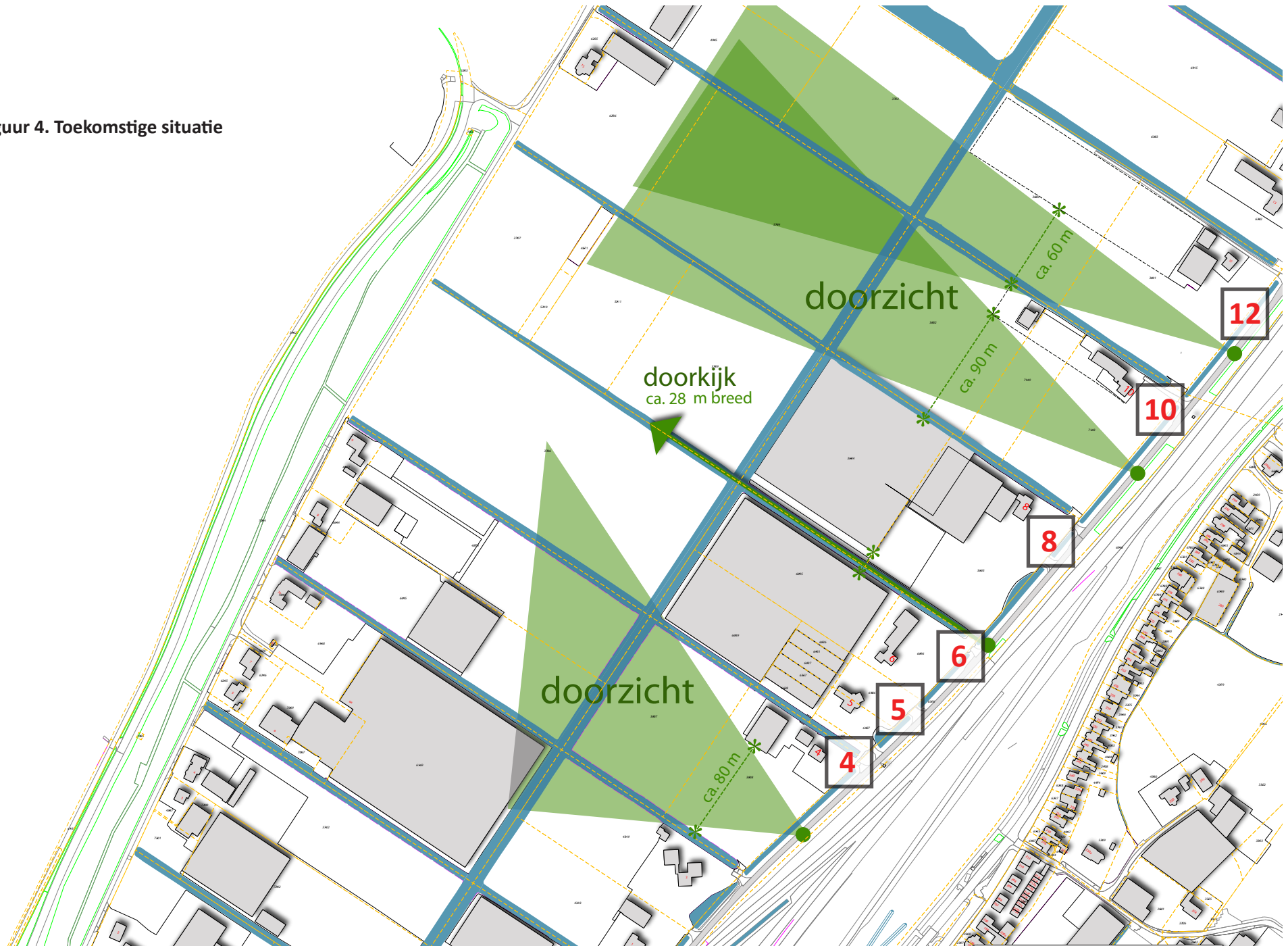


Figuur 3. Toekomstige situatie met twee ruime doorzichten en een doorkijk op achterliggende landschap.





Figuur 4. Toekomstige situatie



Bredere landschappelijke afweging

De aanwezige teeltbedrijven langs de Oosterduinen 4-12 betogen dat hun recente en beoogde bedrijfsontwikkelingen in samenhang dienen te worden beoordeeld. Door de sloop van rolkassen en bedrijfsgebouwen – in een eerder stadium op huisnummer 4 en nu op huisnummers 10 en 12 – én de waarborg van openheid door een sterke verkleining van het bouwvlak op huisnummer 10, verbetert de ruimtelijke kwaliteit langs de Oosterduinen aanzienlijk. Ter plaatse van de percelen Oosterduinen 4, 10 en 12 worden zichtlijnen over het bollenlandschap van minimaal 60 m breed gewaarborgd (zie figuur 4). De doorkijk tussen perceel 6 en 8 wordt iets krapper, maar er blijft voldoende ruimte over voor een diepe doorkijk, waarbij de weidsheid van het achterliggende landschap beleefbaar is.

Door de compensaties die de aanwezige teeltbedrijven hebben geboden en bieden, werken zij in betekende mate mee aan het gemeentelijk beleid om de doorzichten achter bedrijven te waarborgen. Deze compensaties wegen op tegen de iets geringere doorkijk tussen de kassen achter Oosterduinen 6 en 8 en de bouwvlakuitbreiding op huisnummer 12. Allereerst omdat de uitbreidingen tezamen ruim 1.000 m² achterblijven bij de verkleining op huisnummer 10. Ten tweede vanwege het feit dat deze verkleining ruimtelijk-visueel meer effect heeft, dan de verder naar achteren en deels verscholen gelegen uitbreidingen op de huisnummers 8 en 12. De conclusie dat de ontwikkelingen in het plangebied bijdragen aan de landschappelijke doelstellingen van zowel de provincie als de gemeente is dan ook gerechtvaardigd.

