

Landschappelijk advies CONCEPT

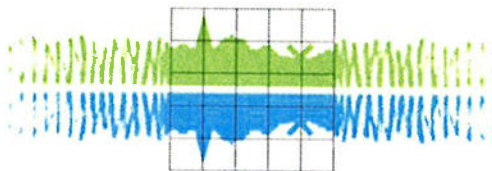
Ontwikkeling Leidsevaart 52,
Noordwijkerhout



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 Leidsevaart 52 te Noordwijkerhout CONCEPT
Waddinxveen, 18 januari 2012

Opdrachtgever : Gijs Imthorn – Gemeente Noordwijkerhout
Tekst : Pieter Balkenende – Marleen van der Lee
Tekeningen : Marleen van der Lee
Foto's : Marleen van der Lee

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.	Omgeving	5
3.3.	Planlocatie nieuwe woning	6
4.	Conclusie en adviezen	6
4.1.	Landschap	6
4.2.	Nieuw te bouwen woning.....	7
4.3.	"Open Geest"	8
4.4.	Afsluitend advies	8

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 reserveren van het bouwrecht voor één private woning is minimaal 1000 m² bedrijfsruimte en/of 5000 m² kasruimte. 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 heer Dobbe worden op de locatie Leidsevaart 52 schuren en kassen gesaneerd. De te saneren schuren en kassen zijn eigendom van de heer en mevrouw Dobbe. Het te saneren oppervlak levert voldoende rechten op voor het reserveren van een bouwkaavel voor een private woning. De woning zal worden gerealiseerd nabij de bestaande bebouwing op het eigen perceel. Het oorspronkelijke perceel is enige keren gesplitst waardoor er nu meerdere (bedrijfs)panden op het perceel aanwezig zijn. De kassen en schuren die in eigendom zijn van de heer Dobbe komen te vervallen. 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 Leidsevaart 52 bestaat uit:

- Schuurruimte á 474 m²
- Kasruimte á 3.552 m²

Hierdoor ontstaat er een totaal van 5922m² glasrechten die worden ingezet op de ontwikkeling van een woning op het perceel Leidsevaart 52 te Noordwijkerhout.

3. Situatie en omgeving

3.1. Bedrijfscomplex

Het bedrijfscomplex aan de Leidsevaart 52 te Noordwijkerhout is in eigendom van de heer en mevrouw Dobbe. Het complex werd voorheen gebruikt voor een gemengde teelt van voornamelijk snijbloemen. Het complex bestaat uit een aantal schuren en aan elkaar geschakelde kassen. De huidige bedrijfswoning is een vrijstaande woning uit de jaren tachtig. Op de foto is het complex rood omrand. Door de tegenvallende bedrijfsresultaten is gekozen om het bedrijf te verkopen. De bedrijfsruimten zijn verouderend en door de geringe groeimogelijkheden ter plekke is het complex onverkoopbaar gebleken. Om deze rede wordt er een beroep gedaan op de Ruimte voor Ruimte regeling.



Foto 1. Het te saneren complex (rood omrand) aan de Leidsevaart 52

(bron: Google earth)



Foto 2. De te saneren kassen



Foto 3. Te saneren schuurruimte



Foto 4. De kassen met daarachter de woning



Foto 5. Het zicht op de golfbaan en bollenland

3.2. Omgeving

Het complex aan de Leidsevaart bevindt zich in de Hogeveense Polder, zie foto 5, tussen Noordwijkerhout en Lisse in. Het complex heeft uitzicht op de oude stortplaats waar nu een golfbaan gerealiseerd is. De Hogeveense polder ligt ingeklemd tussen de oude duinrand van de Oosterduinen en de strandwal waar Lisse op gelegen is. Het 'oude bouwblok' aan de Leidsevaart is opgesplitst. De oorspronkelijke boerderij is nu aan aparte private woning, daarnaast is een bedrijfspand gelegen dat niet in eigendom is van de heer Dobbe. Hierin is een niet agrarisch bedrijf gevestigd. Met het saneren van het bedrijfscomplex van de heer Dobbe worden enkel de kassen en de aangrenzende schuur gesloopt. De overige panden op het terrein blijven behouden, zie ook foto 6.

De omgeving van het complex is primair in gebruik als bollenland. Naastgelegen zijn nog enkele kleine bouselementen die verwijzen naar de relatie met het landgoed Keukenhof. De Hogeveense polder is een van de grote open bollenteeltgebieden van de Bollenstreek. Het gebied wordt gekenmerkt door haar openheid met de bedrijfscomplexen voornamelijk aan de rand van het gebied. Daarnaast wordt het gebied veelvuldig gebruikt als broedgebied voor tal van Nederlandse broedvogels.

3.3. Planlocatie nieuwe woning

De te saneren kas- en schuurruimten leveren voldoende glasrechten op voor het realiseren van één private woning. De nieuw te bouwen woning kan gerealiseerd worden op het eigen perceel. De bestaande bedrijfswoning van de heer Dobbe ligt achter de kassen en daarmee relatief diep in de polder. Om verdere verrommeling te voorkomen adviseert Landschapsbeheer Zuid-Holland de nieuw te bouwen woning te zoveel mogelijk clusteren aan de bestaande bebouwing aan de voorzijde van het perceel. Alternatief is de woning te koppelen aan de bestaande bedrijfswoning aan de achterzijde van het perceel. Tevens adviseert Landschapsbeheer Zuid-Holland voor de richting van de woning de bestaande structuur en vormen aan te houden. De lengterichting van het perceel is daarmee leidend. De gewenste situatie van de nieuw te bouwen woning is weergegeven op foto 6.

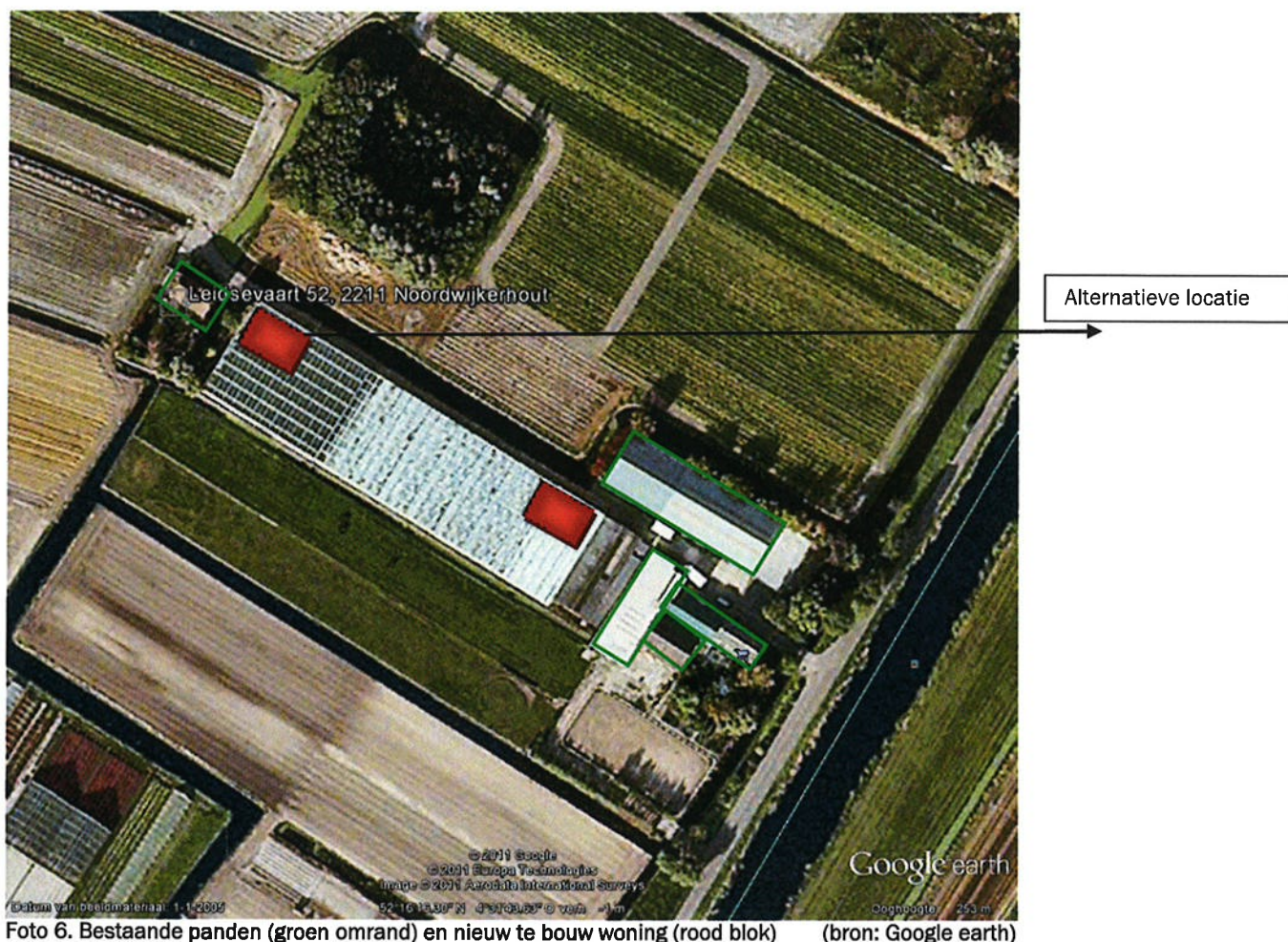


Foto 6. Bestaande panden (groen omrand) en nieuw te bouw woning (rood blok) (bron: Google earth)

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 Leidsevaart 52 en de beoogde ontwikkeling van een private woning 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 aan de Leidsevaart 52 heeft haar primaire functie voor de bloementeel al verloren. De kassen zijn nu nog deels in gebruik maar de opbrengsten wegen niet meer op tegen de kosten. De kans is daarmee dat het bedrijf ongebruikt achter blijft in het landschap.

4.2. Nieuw te bouwen woning

Gekoppeld aan de sanering is een geplande realisatie van een private woning op het perceel Leidsevaart 52. De woning is gepland waar nu de kassen situeert zijn en zodanig dat er vrij uitzicht is achter het bedrijfspand. Landschapsbeheer Zuid-Holland adviseert de woning niet los in het landschap te plaatsen en de aansluiting te behouden met de bestaande bebouwing op het perceel. Door de woning te clusteren aan de bestaande bebouwing wordt het positieve effect op de openheid niet belemmerd. Belangrijk is om de woning aan het bestaande toegangspad te realiseren en in lijn te blijven met de bestaande bebouwing. Daarmee rekening houdend met de oorspronkelijke lengterichting van het perceel. Door de sanering worden zichtlijnen richting de polder hersteld. De polder is daarmee beter beleefbaar gezien vanaf de Leidsevaart. Op foto 7 zijn de herstelde zichtlijnen weergegeven.

Het is landschappelijk gezien belangrijk dat bij de aankleding van de nieuw te bouwen woning rekening wordt gehouden met de normen van streekeigen beplanting. Het is hiermee niet de bedoeling de woning met een bos te camoufleren. Het doel is de woning landschappelijk in te passen, bijvoorbeeld met een solitaire boom, beukenhagen of enkele laanbomen.

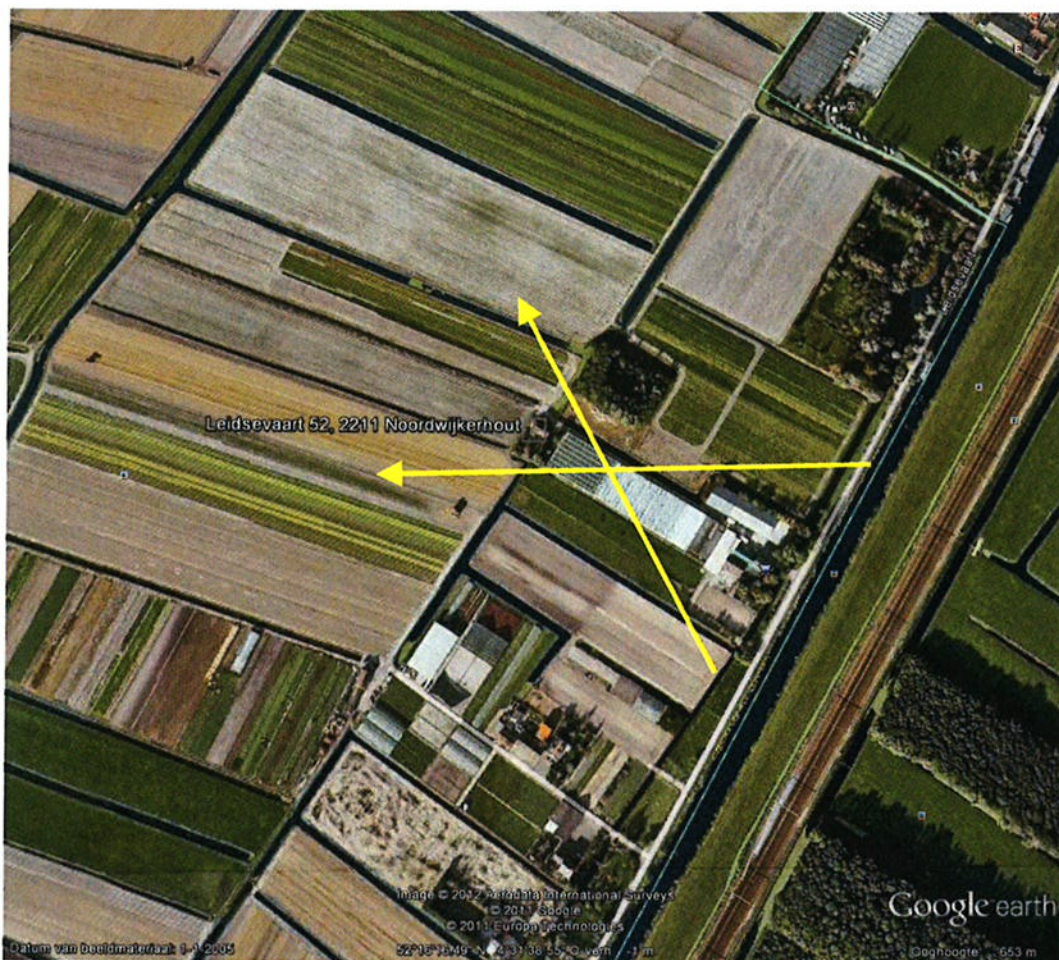


Foto 7. Herstelde zichtlijnen na sanering

(bron: Google earth)

4.3. "Open Geest"

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

De Hogeveense polder wordt in "Open Geest" als zeer waardevol beschouwd. Het gebied staat bekend om haar lange zichtlijnen, fraaie zicht op de bosrand van de Keukenhof en de grens van de Haarlemmer trekvaart. De bedrijven en kassencomplexen liggen verspreid in de ruimte en daarmee behoudt de polder toch haar openheid. De sanering zal voornamelijk effect hebben op de beleving van de ruimte vanaf de Leidse vaart. Door de nieuw te bouwen woning zo veel mogelijk te clusteren aan de bestaande bebouwing blijft de gerealiseerde ruimtewinst door de sanering behouden.

4.4. Afsluitend advies

Landschapsbeheer Zuid-Holland ziet landschappelijk geen bezwaar om het bedrijfscomplex te saneren en de glasrechten in te zetten op het gesaneerde perceel. De openheid van het landschap wordt versterkt door de sanering. De clustering van woningen werkt de versnippering van het landschap tegen. Echter het is wel wenselijk om het open landschappelijke karakter van de Leidsevaart te stimuleren. De ruimte die ontstaat door het saneren van de complexen wordt gebruikt als bollenland wat de openheid en de aantrekkelijkheid van het gebied ten goede komt.

Landschapsbeheer Zuid Holland adviseert daarnaast de nieuw te realiseren woning in het landschap in te passen door het aanbrengen van streekeigen beplanting conform regionaal beleid.

Samenvattend acht Landschapsbeheer Zuid-Holland de volgende aandachtspunten van belang:

- Beoogde ontwikkeling levert aan de Leidsevaart een landschappelijke – en ruimtelijke winst op. Het kassencomplex belemmert de doorkijk naar de open Hogeveense polder. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van de Ruimte voor Ruimte Regeling.
- Landschappelijke inpassing nieuwe woning conform normen streekeigen beplanting.