

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

NAAST SCHIPPERSVAARTWEG 44, NOORDWIJKERHOUT



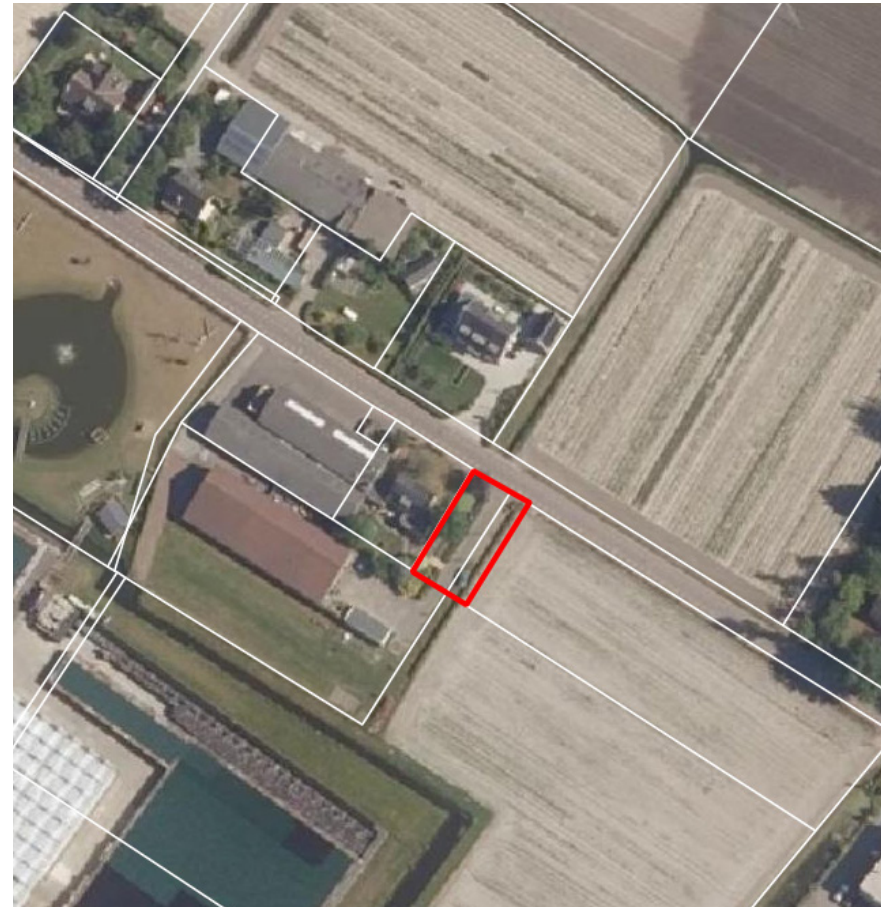


Plangebied in de context. Schaal 1:3.000

1. INLEIDING

Initiatiefnemer is voornemens naast de bestaande woning aan de Schippersvaartweg 44 een kavel te realiseren voor één greenportwoning.

Dit document bevat een analyse en uitwerking van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de beoogde greenportwoning met bijbehorende beeldkwaliteitscriteria.



Bestaande kadastrale situatie met plangrens

2. ANALYSE

Historische analyse

Het plangebied ligt in de strandvlakte aan de oostzijde van Noordwijkerhout, aan de rand van de Hogeveensepolder. Dit is een vlakke, open ruimte waar de bollenteelt de belangrijkste vorm van grondgebruik is. Aan de Schippersvaartweg is een afwisseling te vinden tussen (bedrijfs)woningen, grote bedrijven en verschillende doorzichten over de (bollen)velden.

Het plangebied ligt direct aan het lint van de Schippersvaartweg. Dit lint is door de jaren heen relatief open gebleven. Pas vanaf de jaren 90 is er verspreid meer verdichting ontstaan. Deze tuinderswoningen waren (en zijn nog steeds) eenvoudig van opzet. Vaak 1 laags bebouwing met kap.

In de huidige situatie is het lint dichter bebouwd dan dat het was. Deze ontwikkeling heeft er toe geleid dat de openheid die er nog is ook de landschappelijke kwaliteit van het bollenlandschap waarborgt. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij de landschappelijke inpassing.



1930



1960



1990



2000

2. ANALYSE

Onderstaand is het relevante beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

Structuurvisie Greenport 2016

Op de schaal van de polder zijn de bebouwingslinten en open en besloten gebieden zichtbaar. De open gebieden zijn landschappelijk waardevol en dienen open te blijven. Dit is ook zodanig benoemd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016:

“Vanaf de grote landschapsstructuren van de strandwallen en strandvlaktes die van noord naar zuid lopen tot de vele te onderscheiden ‘landschapskamers’ moeten de landschapskwaliteiten verbeteren. Herstructurering in combinatie met landschapsverbetering (inclusief opruimen verrommeling) dienen spoedig en slagvaardig ter hand worden genomen. Dit heeft de hoogste prioriteit”.

In de afbeelding hiernaast is te zien dat het zoekgebied voor de greenportwoning is gelegen in een open gebied met een zichtlijn naar de bollenvelden, waarvan het behoud bij eventuele ontwikkelingen een belangrijk uitgangspunt vormt (zie witte pijl op de kaart op de vorige pagina).

Structuurvisie Noordwijk 2030

Volgens de structuurvisie Noordwijk 2030 is het plangebied gelegen in de strandvlakte. Dit gebied kenmerkt zich door openheid en weidse vergezichten. Daarom is het streven dit gebied zo open mogelijk te houden.

Landschapsvisie Hogeveensepolder (2014)

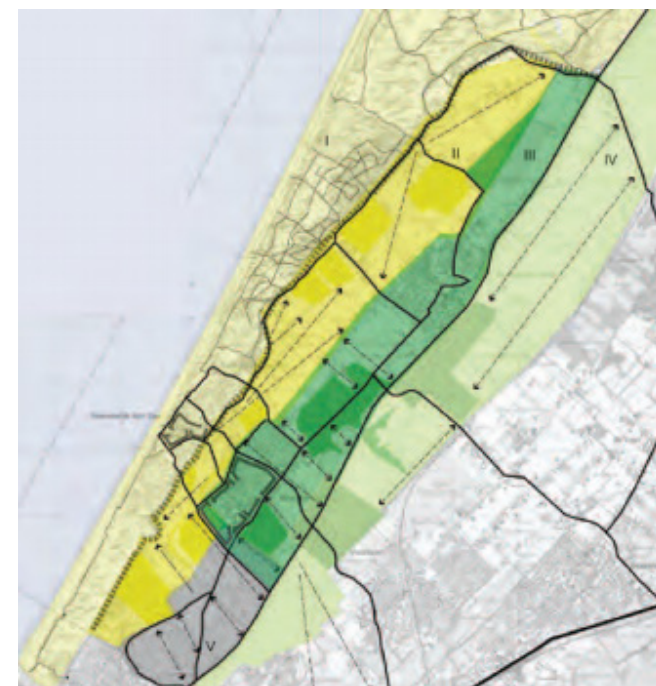
Het plangebied is gelegen aan de rand van de Hogeveensepolder. Om de kwaliteiten van deze polder te behouden en te versterken is in 2014 een landschapsvisie opgesteld, als bijlage bij het bestemmingsplan buitengebied (2015). De visie heeft de ambitie de strandwallen en strandvlaktes zichtbaar te maken en werkt toe naar een herstructurering van de polder vanwege de economische en landschappelijke vitaliseringsopgave. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gegeven:

- Versterken van de hoofdstructuur, strandwal, strandvlakte;
- Verbeteren van de totale waterhuishouding en verkaveling;
- Verbeteren van bedrijfsontsluiting in het middengebied en daarmee de overige wegen van agrarisch verkeer ontlasten;
- Verbeteren van de openheid en belangrijke zichtlijnen;
- Tegengaan van verdere verrommeling.

Omdat het plangebied net buiten de contour van deze visie ligt, maar wel aan de rand, is het van belang deze uitgangspunten toch waar mogelijk toe te passen. Met name het behouden en/of verbeteren van belangrijke zichten en tegengaan van verdere verrommeling zijn daarbij van belang.



Structuurvisie greenport 2016 met plangebied rood omcirkeld. Gelegen in gebied: Herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering en integratie wateropgaven, sanering, schaalvergroting en intensivering van het bollencomplex



Ligging plangebied (rood omcirkeld) in landschappelijke zone III 'strandwal - landgoederenzone' (structuurvisie 2030 Noordwijkerhout)

3. LOCATIE AFWEGING

Het lint van de Schippersvaartweg

Aan de Schippersvaartweg is een afwisseling te vinden tussen (bedrijfs) woningen, grote bedrijven en verschillende doorzichten over de (bollen) velden. Tegenover het plangebied zijn er 2 percelen in ontwikkeling tot wonen (oranje vlakken). Dit versterkt het bebouwingscluster dat zich hier aan het ontwikkelen is.

Het bebouwingslint heeft een grote hoeveelheid open zicht richting het landschap tussen kleinere clusters van bebouwing. Zichtlijnen en openheid bepalen voor een groot deel de landschappelijke kwaliteit van het bollenlandschap en hier dient dus ook rekening mee gehouden te worden bij de landschappelijke inpassing.

In de huidige situatie wordt een gedeelte van het bedrijfsperceel nog gebruikt. Het resultaat is dat slechts de helft van open bollengrond wordt ingezet voor een nieuw perceel. Aan de zuidzijde van het perceel wordt in de nieuwe situatie dit verlies gecompenseerd.

Zicht

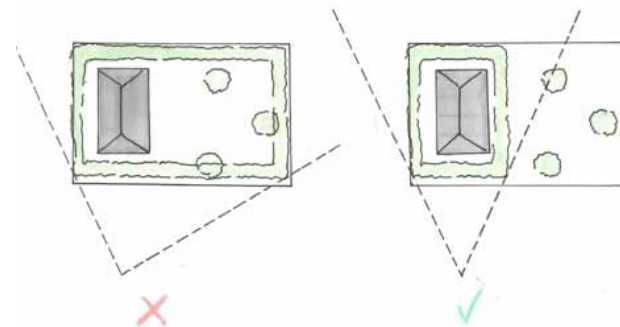
Indien de greenportwoning wordt gerealiseerd in het plangebied, verdwijnt er in beperkte mate zicht over de bollenvelden. Achter de gewenste kavel staat al bebouwing, waardoor het vergezicht over de bollenvelden niet versmald door het realiseren van een woning. Ook is er aan de achterzijde een omheining die zicht op het landschap ontnemt.

Conclusie

Het realiseren van een greenportwoning op deze locatie gaat zeer beperkt ten koste van de zichtlijnen over de bollenvelden en blijft binnen bestaande contouren die in de huidige situatie het open zicht ontnemen. De voorwaarde hierbij is dat het kavel in de lengterichting wordt gesitueerd. Om deze reden wordt deze locatie gezien als passend voor een greenportwoning. Dit is duidelijk te zien op de volgende pagina's.

Wel blijft het van belang een woning landschappelijk goed in te passen, zodat de woning zich op een natuurlijke wijze voegt in het landschap en er een kwalitatieve overgang kan worden gerealiseerd.

Omdat de locatie volgens de structuurvisie Noordwijk 2030 onderdeel uit maakt van de 'strandvlakte', is openheid een belangrijk uitgangspunt. Opgaande beplanting dient daarom maar summier te worden toegevoegd.

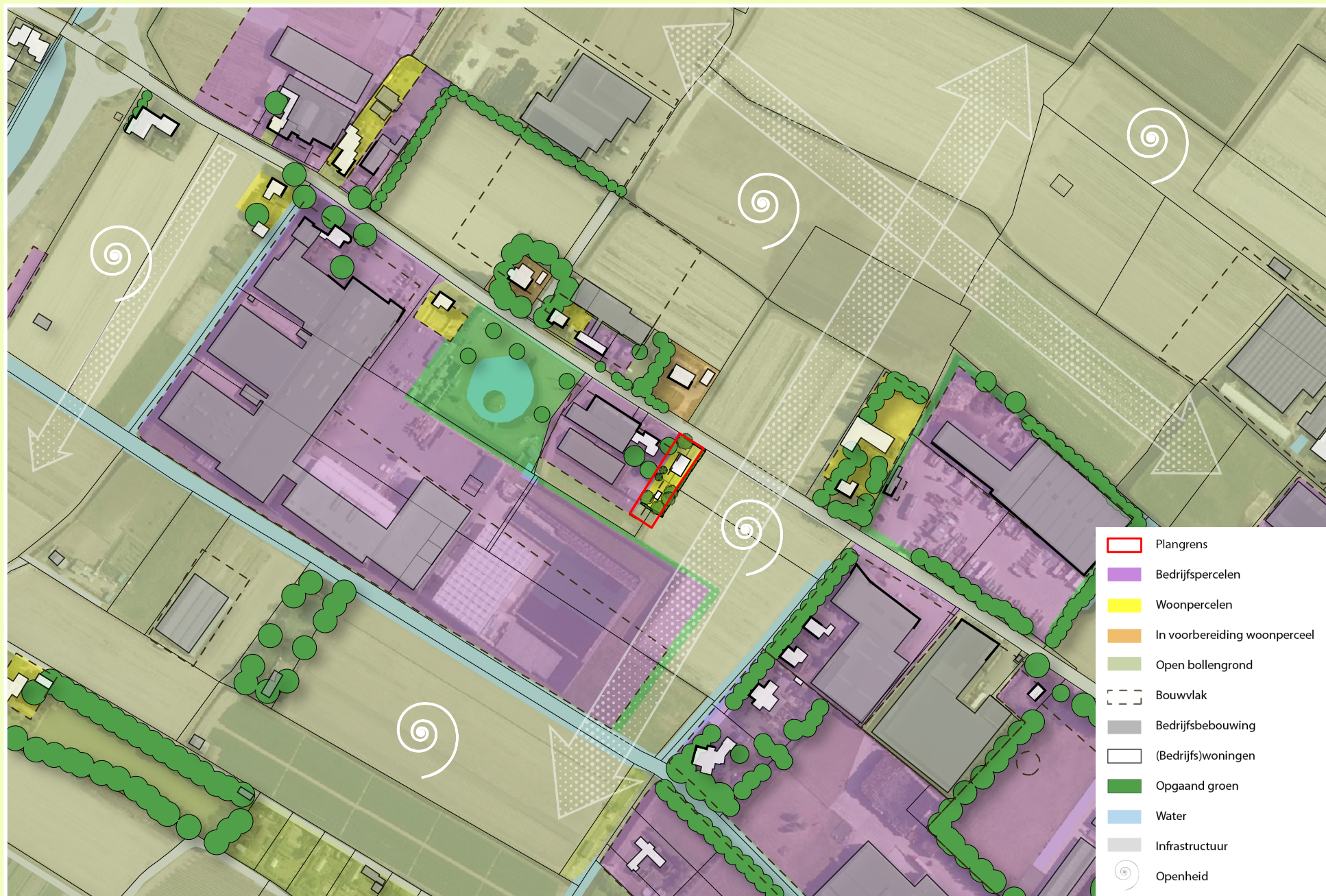


Een kavel met woning in de lengterichting verkleint de impact op de zichtlijn.





Huidige bestaande situatie met zichtlijnen open bollengebied.



- Plangrens
- Bedrijfspercelen
- Woonpercelen
- In voorbereiding woonperceel
- Open bollengrond
- Bouwvlak
- Bedrijfsbebouwing
- (Bedrijfs)woningen
- Opgaand groen
- Water
- Infrastructuur
- Openheid

Gewenste nieuwe situatie plangebied en omgeving. Er is slechts beperkt verlies van bollengrond en zicht en de woning sluit aan op het bestaande lint.

4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

In de nieuwe situatie wordt de woning wordt haaks op de Schippersvaartweg geplaatst. Door de nieuwe woning op deze manier te positioneren wordt de lengterichting van het landschap en het kavel versterkt. De kaprichting is ook in de lengte gesitueerd. Door de beperkte breedte van het kavel is het niet wenselijk om de woning in de breedte te plaatsen. Vanuit het zijerf en achtererf is er een zone van 2 meter (inclusief haag) waarin niet mag worden gebouwd. Dit resulteert in een maximale breedte van de woning van 8 meter. De maximale lengte van de woning is 12 meter diep. Aan de voorzijde van het erf ligt de rooilijn in een redelijke lijn met de bestaande bebouwing in de omgeving. De oprit naar het erf is een gedeelde oprit met het erf aan de Schippersvaartweg 44.

Ook is er ruimte voor een bijgebouw dat ondergeschikt is aan de hoofdwoning. De woning heeft een inhoud van maximaal 750m³. De goothoogte is 4 meter en de bouwhoogte is 8 meter. Dit sluit aan bij de omliggende bebouwing in het buitengebied.

Het perceel heeft in de nieuwe situatie een oppervlakte van ong. 800 vierkante meter. Er is voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein.

Noordzijde (voor erf)

Aan de noordzijde van het kavel bevindt zich een gezamenlijke oprit met de Schippersvaartweg 44. Om de groene uitstraling van deze zijde te waarborgen wordt er een beukenhaag aangeplant. Ook wordt er één solitaire boom aangeplant. De rooilijn van de nieuw te realiseren woning is gelijk aan de rooilijn van Schippersvaartweg 44. Het voorerf wordt afgeschermd door een beukenhaag van 1 meter hoog.

Zuidzijde (achter erf)

De achterzijde van het kavel wordt aangeplant met opgaande beplanting (bijvoorbeeld struweel of bomen). Er worden minimaal 3, en maximaal 4 solitaire bomen aangeplant. Enerzijds om een groene uitstraling te creëren die in lijn ligt met omliggende bebouwing, anderzijds heeft dit ook een schaduwwerkende functie.

Oostzijde

Aan de oostzijde bevindt zich de relatie met het open bollengebied. Het perceel wordt aan deze zijde ingepast door middel van een wintergroene haag. Deze wintergroene haag is op het voorerf lager dan ter hoogte van het bouwvlak en het achtererf en heeft een minimale breedte van 1,0 meter. Aan de voorzijde van het erf, tot aan de voorgevel, is de haag maximaal 1,5 hoog.

Zo worden auto's aan het zicht ontnomen, maar is de haag nog laag genoeg om overheen te kunnen kijken. Deze dienen wel op minimaal 2 meter van de erfgrans te worden aangeplant. De aanplant van deze bomen mag de bedrijfsvoering niet in de weg staan. Er dient bijvoorbeeld rekening gehouden te worden met schaduwwerking op de bollengrond en de hoogte van landbouwvoertuigen.

Westzijde

De westzijde van het kavel sluit aan op het kavel van de Schippersvaartweg 44. Hier bevindt zich de gezamenlijke oprit. De bestaande watergang die hier al aanwezig is blijft behouden. Hier kan (onderbroken) lagere beplanting worden aangeplant. Indien hier bomen worden aangeplant is het advies om, in verband met ruimte, bomen van de 2e orde te gebruiken die niet te groot uitgroeien. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een krentenboompje. (*Amelanchier lamarckii*). Een andere optie is een geknotte schietwilg (*Salix alba 'Sericea'*). Door de beperkte grootte en breedte is dit een waardevolle toevoeging langs het water.

Beplanting en biodiversiteit

Omdat het plangebied niet in een belangrijke zichtlocatie ligt binnen het open bollengebied, kan extra meerwaarde worden gevonden in versterking van de biodiversiteit. Dit kan i.s.m het tegengaan van verrommeling.

Soorten sluiten aan op de voorkomende soorten in de omgeving en/of zijn gericht op het aanbrengen van drachtplanten voor bijen en/of hommels. Ook kunnen vruchtdragende soorten voor onder andere vogels een interessante toevoeging zijn. Houdt hierbij rekening met een soort met doornen. Dit kan dienen als bescherming. Erfbeplanting is functioneel, eenvoudig en streekeigen en erfbeplanting zorgt voor een groene uitstraling van het erf.

Mogelijke boomsoorten

- Voorkeurssoorten:
Zomereik, hollandse iep en linde
- Voorkeur bij weinig profielruimte:
Eenstijlige meidoorn, geknotte schietwilg, beukhaag
- Overig mogelijke soorten ter behoud van variatie:
Zwarte els, gewone es

Andere soorten die hier ook een toegevoegde waarde zouden kunnen hebben zijn: sleedoorn, hazelaar, veldesdoorn, liguster, gewone vlier en duinroos.



Voorstel landschappelijke inpassing

5. BEELDKWALITEIT

Onderstaand staan de ruimtelijke kenmerken en karakteristieken beschreven die tevens aansluiten op de landschapsvisie (Regionale laanbeplanting 2004-2019, Duin en Bollenstreek)

Karakteristiek

- Erven in lint op de strandwal, veelal burgererven
- Woningen aan de Schippersvaartweg staan direct aan de weg
- Voor- en achtererf zijn gescheiden
- Voorerf zichtbaar vanaf de (openbare) weg
- Achtererf (en zijerf) is vaak afgeschermd
- Bebouwd en onbebouwd wisselt af, bebouwing zijn losse elementen in het landschap
- Losse bijgebouwen die qua architectuur, vorm en verhoudingen geen relatie hebben met het hoofdgebouw

Bebouwing

Voor bebouwing en uitbreiding van bebouwing zijn in de landschapsvisie Hogeveenspolder een aantal uitgangspunten genoemd die aansluiten bij de ontwikkeling in het plangebied:

- De bouwstijl van gebouwen hebben een landelijk karakter en sluiten aan op bestaande bebouwing in de omgeving.
- Voorkeur voor materialen en kleurgebruik zijn baksteen en sobere, neutrale kleuren zoals donkergroen, bruin, donkergrijs en zwart. Geen wittinten of glimmende materialen.
- Buitenopslag dient extra zorgvuldig vormgegeven te worden. Bij voorkeur uit het zicht en aan de achterzijde.

Kenmerken van het erf

- Het erf volgt het patroon van de verkaveling en landschap.
- Bestaande zichtlijnen en doorzichten naar achtergelegen gronden mag niet worden verstoord.
- Behoud aanwezigheid sloten, sloot als erfscheiding verdient de voorkeur boven schutting of hoog opgaand groen.
- Beperk erfverharding en parkeerplaatsen.

November 2022

BügelHajema Adviseurs
Utrechtseweg 7
3811 NA Amersfoort
T 033 465 65 45
E info@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving