

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

SCHULPWEG 15, NOORDWIJKERHOUT





Plangebied in de context.

1. INLEIDING

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel Schulpweg 15 de bestaande bebouwing te saneren en hier één nieuwe greenportwoning te realiseren.

Het huidige perceel staat kadastraal bekend als Noordwijkerhout D 1960 met een totaal oppervlakte van 28.380 m². Dit document bevat een analyse en uitwerking van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de beoogde GOM-woning met bijbehorende beeldkwaliteitscriteria.



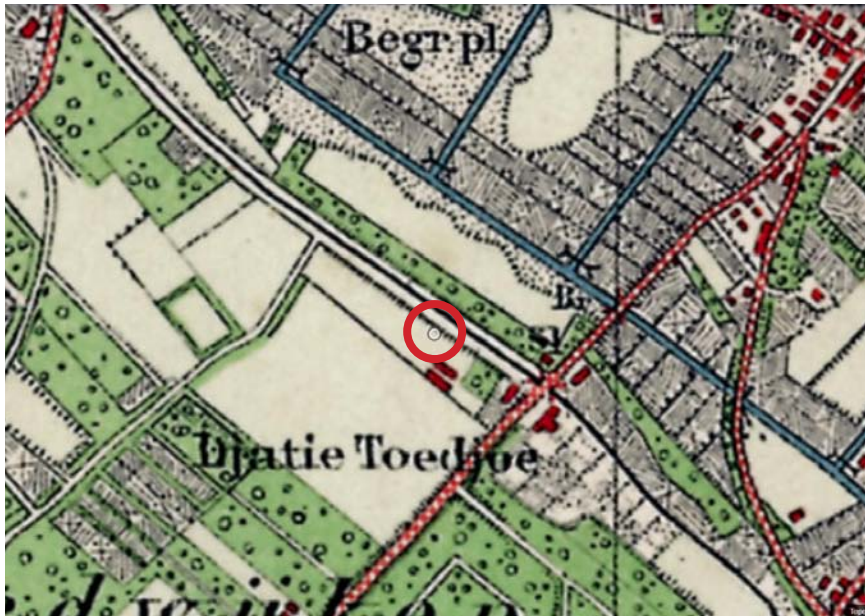
Bestaande kadastrale situatie met plangrens en te saneren bebouwing.

2. ANALYSE

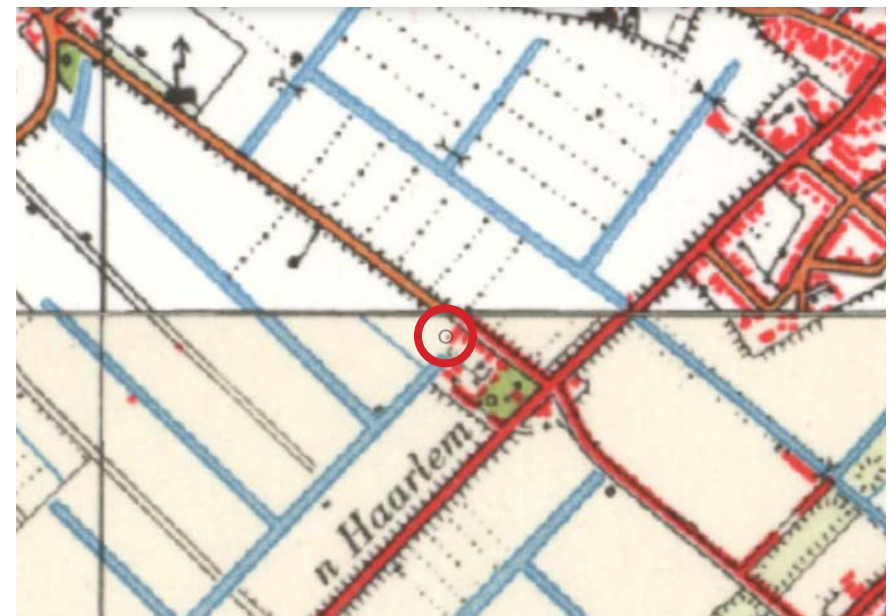
Het plangebied ligt aan de rand van het dichtbebouwde centrum van Noordwijkerhout. Vanaf de jaren 90 is het centrum dusdanig uitgebreid dat de Schulpweg de grenslijn vormt tussen het centrum en buitengebied. Langs het lint vind je hoofdzakelijk woningen.

Het plangebied ligt direct aan het lint van de Schulpweg. 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 één laags bebouwing met kap. Aan de andere zijde van de Schulpweg vind je een woonwijk waar wel andere type bouw is.

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.



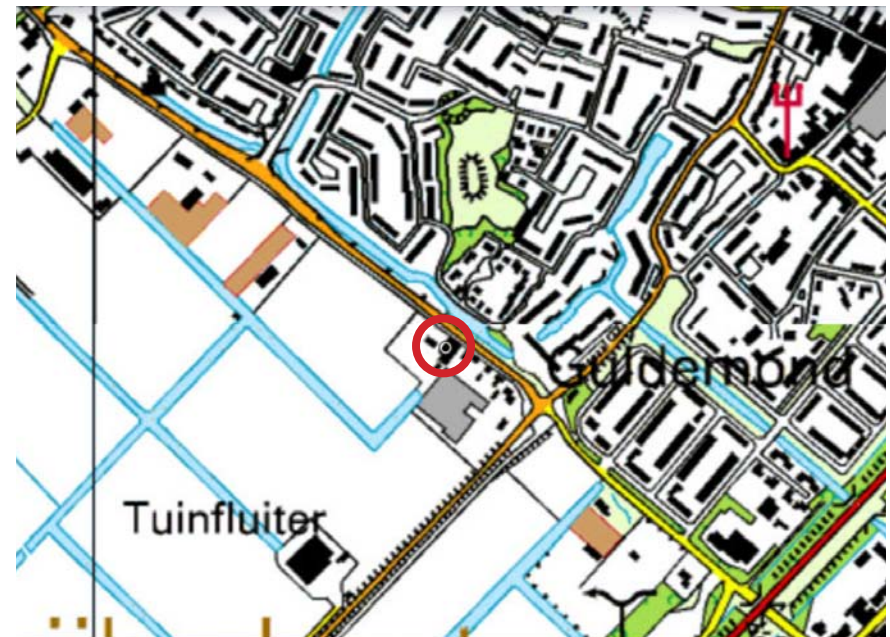
1930



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”.

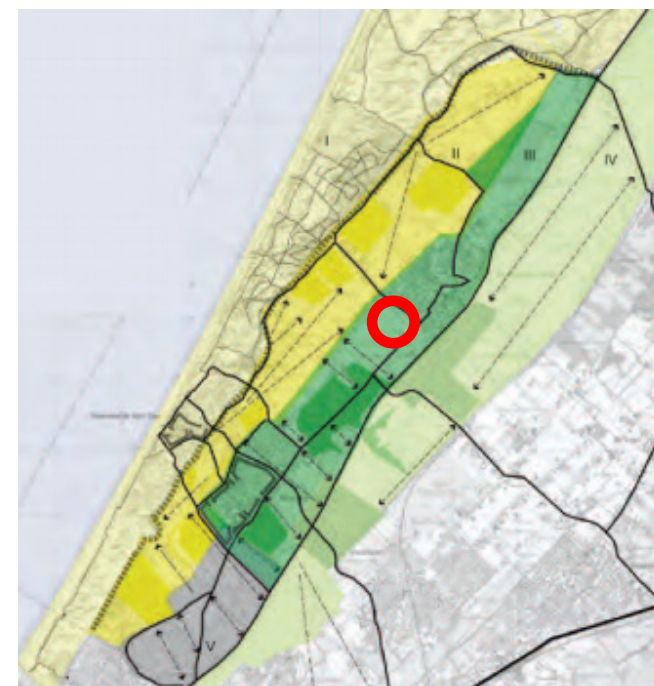
In de afbeelding hiernaast is te zien dat het zoekgebied voor de greenportwoning is gelegen in een open gebied met zicht naar de bollenvelden, waarvan het behoud bij eventuele ontwikkelingen een belangrijk uitgangspunt vormt.

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.



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 Schulpweg

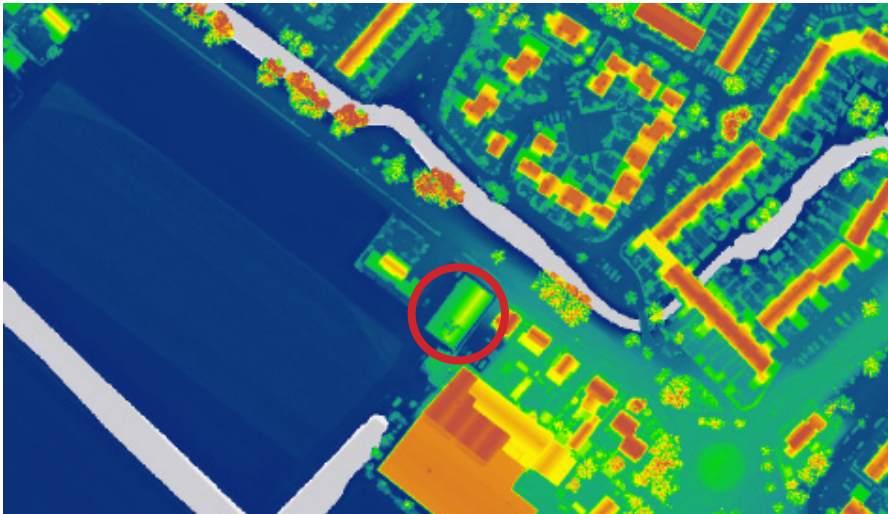
Langs het lint van de Schulpweg kom je hoofzakelijk woningen tegen. Rechts van het perceel staan de woningen dicht aan de weg met een kleine voortuin terwijl links de woningen juist verder van de weg af staan met een royale voortuin.

Woonwijk aan de overzijde

Parallel aan de Schulpweg ligt een woonwijk. Dit is passend bij een woonbestemming op het perceel.

Zicht

Direct naast de woning bevindt zich een beperkte zichtlijn naar de bollenvelden. Om deze vrij te houden kan er geen hoge beplanting in de zichtlijn worden geplaatst.



Het plangebied ligt op de grens van hoger gelegen gebied naar lager gelegen gebied.

Conclusie

Het realiseren van een greenportwoning past op deze plaats omdat deze straat al grotendeels voor wonen wordt gebruikt. Parallel van de Schulpweg bevindt zich een woonwijk ook dit past dus goed. Wel moet er rekening worden gehouden met de zichtlijnen over de bollenvelden. Om deze reden moet de bebouwing niet te breed worden en kan de beplanting naast de woning niet te hoog zijn.

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.



De zichtlijn naar de bollenvelden moet vrij gehouden worden.



Zicht ter hoogte van Schulpweg 9



Zicht ter hoogte van Schulpweg 19



Zicht ter hoogte van Schulpweg 21



Huidige bestaande situatie met zichtlijnen open bollengebied.



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 haaks op de Schulpweg 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 vier meter (inclusief haag) waarin niet mag worden gebouwd. Dit resulteert in een maximale breedte van de woning van acht 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.

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

Het perceel heeft in de nieuwe situatie een oppervlakte van ongeveer 1.000 m². Er is voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein.

Noordzijde (voor erf)

Aan de noordzijde van het kavel bevindt al lage opgaande beplanting. Deze beplanting blijft waar mogelijk behouden. Doordat het plangebied lager ligt ten opzichte van de Schulpweg is extra landschappelijke inpassing aan deze zijde niet noodzakelijk. Er kan er één solitaire boom worden aangeplant als extra toevoeging. Om het bestaande hoogteverschil te benadrukken is de rooilijn van de nieuw te realiseren woning in trapsgewijze lijn gepositioneerd tussen de rooilijn van Schulpweg 17 en Schulpweg 13.

Zuidzijde (achter erf)

De achterzijde van het kavel wordt aangeplant met opgaande beplanting (bijvoorbeeld struweel of bomen) aangeplant. Enerzijds om een groene uitstraling te creëren, anderzijds heeft dit ook een schaduwwerkende functie. Tevens zorgen de bomen er voor dat de bestaande bedrijfsbouw van het bedrijf aan de Gooweg 8 aan het zicht wordt onttrokken. Beplanting aan de zuidwestzijde mag steviger zijn vanwege de aanwezige bedrijfsbebouwing. Bomen dienen op minimaal twee meter van de erfgrans geplaatst te worden. De aanplant van 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

Aan de oostzijde bevindt zich de relatie met het open bollengebied en het perceel Schulpweg 17. Het perceel wordt aan deze zijde ingepast door middel van een wintergroene haag. De wintergroene haag is op het voorerf lager dan de wintergroene haag ter hoogte van het bouwvlak en het achtererf. Het heeft een minimale breedte van één meter. Aan de voorzijde van het erf, tot aan de voorgevel, is de haag maximaal één meter hoog. Zo blijft het zicht op het open bollengebied behouden.

Oostzijde

De oostzijde van het kavel sluit aan op het kavel van Schulpweg 13 en aan de achterzijde op het kavel van Gooweg 8. Hier kan (onderbroken) hogere beplanting worden aangeplant.

Beplanting en biodiversiteit

De zichtlijn die langs de rand van het plangebied ligt is minder belangrijk dan de bredere zichtlaan ten westen van het plangebied. Er kan dus extra meerwaarde worden gevonden in versterking van de biodiversiteit. Dit kan in samenwerking met het tegengaan van verrommeling.

De 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. Erfbeplanting is functioneel, eenvoudig en streekeigen en 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.



5. BEELDKWALITEIT

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

Karakteristiek

- 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 hebben een relatie met het hoofdgebouw.

Bebouwing

Voor bebouwing en uitbreiding van bebouwing zijn in de landschapsvisie 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.
- Beperk erfverharding en parkeerplaatsen.

Oktober 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