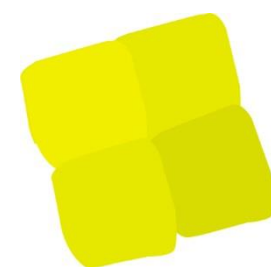


Landschappelijke inpassing nieuwe woning Schulpweg 55/57 Noordwijkerhout





Landschappelijke inpassing nieuwe woning Schulpweg 55/57 Noordwijkerhout

Projectnummer 8561651000000

17 oktober 2017



Inleiding

Op het perceel aan de Schulpweg 57 te Noordwijkerhout is onlangs een ruimte-voor-ruimtewoning gerealiseerd. Nu wil de initiatiefnemer op de naastgelegen grond (westelijk van Schulpweg 57) een nieuwe woning realiseren. De gemeente Noordwijkerhout heeft gevraagd om hiervoor een verkenning/advies op te stellen over behoud van het doorzicht en mogelijkheden voor de landschappelijke inpassing. Voorliggend advies gaat hier nader op in.

Locatie

De locatie aan de schulpweg 55/57 is omcirkeld op onderstaande foto.

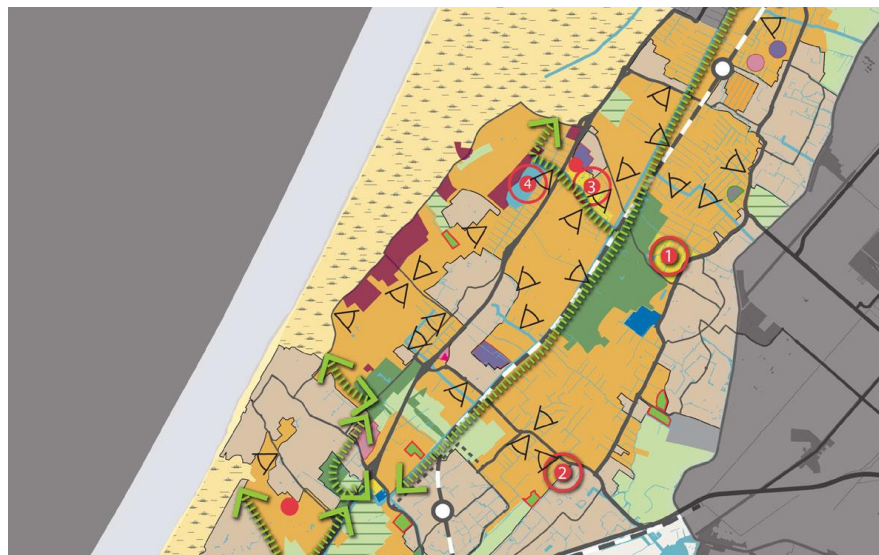


Locatie nieuw te realiseren woning



Analyse

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”.

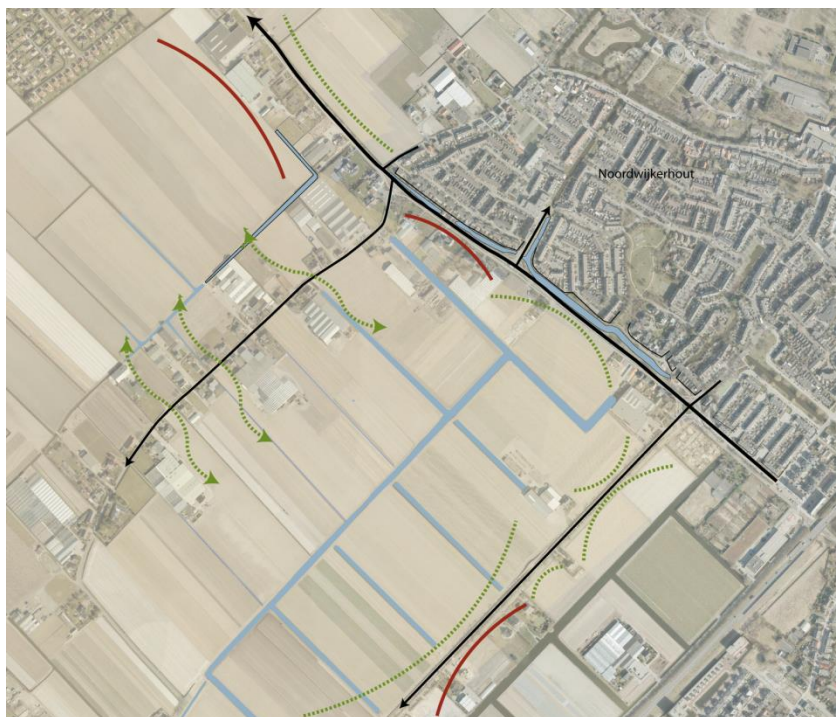


Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016

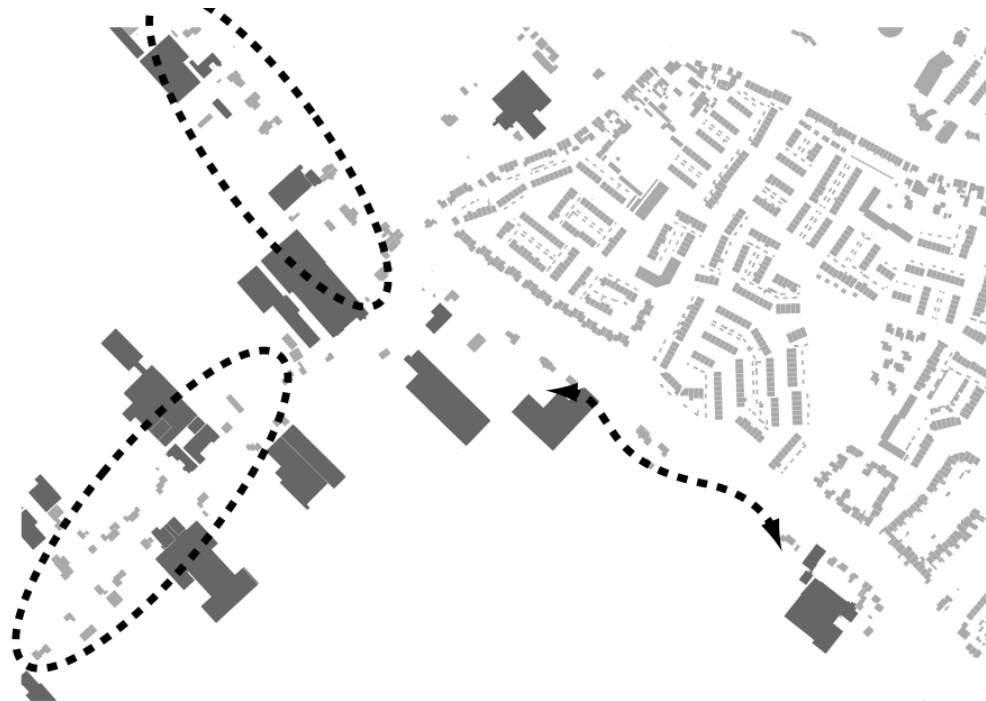
Legenda Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport

- | | |
|--|---|
| Herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering en integratie wateropgaven, sanering, schaalvergroting en intensivering van het bollencomplex | Ontwikkeling en versterking toeristische knooppunten en openluchtrecreatie
1: Keukenhof,
2: Rufne van Teylingen,
3: Tespelduyn,
4: Oosterduinse Meer,
5: Valkenburgse Meer |
| Stedelijk gebied | Verbetering beeldkwaliteit en groen karakter toegang Bollenstreek |
| Open houden grasland met veehouderij, agrarisch natuurbeheer en recreatief medegebruik | Behoud open vensters op het bollenlandschap en benutting als toeristische uitzichtpunten |
| Ontwikkeling weidevogelnatuur | Voltooien en versterken ecologische verbindingen |
| Behoud natuurgebied met recreatief medegebruik | Zoekgebied noordelijke randweg Rijsburg |
| Handhaving sportpark | |
| Verblijfs- en openluchtrecreatiegebied | |
| Verblijfsrecreatie | |

Onderstaande analysekaarten geven een beeld van de huidige besloten gebieden en open gebieden met doorzichten. Te hoogte van de groene lijnen zijn open gebied gelegen, de rode lijnen zijn gesloten gebied. De groene pijlen zijn zichtlijnen tussen de bebouwing door. De bebouwingslinten (langs Schulpweg en Westeinde) hebben elk een andere beleving. Het lint langs het Westeinde wordt gekenmerkt door een afwisseling in doorzichten en verdichting. De Schulpweg heeft een meer besloten karakter, waarbij relatief weinig doorzichten aanwezig zijn. Met name in het zuidelijke deel (ten zuiden van Schulpweg 55) is de open polder zichtbaar.



Open en gesloten gebieden.



Bebouwingslinten met verschillend karakter

Uit studie is gebleken dat het huidige zicht op landschap maar vanaf 1 punt daadwerkelijk goed wordt beleefd. Namelijk het punt als men van de Schulpweg gezien recht voor het open kavel staat. Vanaf de hoekpunten van dit kavel vervalst dit zicht. Men kijkt namelijk naar een aangrenzende woning of naar een kas (zie foto-impressies).

Om de breedte van de zichtlijn vanaf de Schulpweg tussen de nieuwe woning en de huidige kassen zo optimaal mogelijk te houden (30m breed) is ervoor gekozen om het nieuwe kavel smal te houden en de nokrichting van de woning haaks op de weg te situeren. Deze nokrichting komt ook bij bestaande gebouwen langs de Schulpweg voor.



Zichtlijnenstudie huidige situatie versus nieuwe situatie

Landschappelijke inpassing



Inpassingsplan nieuw te realiseren woning

De kavel van de nieuwe woning bedraagt 20 meter in de breedte bij 35 meter in de diepte, in totaal een oppervlakte van 700 m². Het kavel wordt omsloten door een haag, zodat het open zicht gewaarborgd blijft. Door deze groene erfafscheiding is duidelijke sprake van een scheiding tussen openbaar en privé gebied. Ook is rekening gehouden met de benodigde richtafstand (10m) tot het bedrijf dat ten noordwesten van de nieuwe woning is gelegen. De oppervlakte van de nieuwe woning is 120 m². Dit is vergelijkbaar met naastgelegen bebouwing. De verschijningsvorm van de woning zal aan moeten sluiten op het huidige straatbeeld en de welstandseisen. Daarnaast adviseren we om een boom(groep) in de noordwestelijke hoek van het kavel te plaatsen om een goede landschappelijke inpassing te bereiken.

De rooilijn van de woning zal gelijk komen te liggen met die van de naastgelegen woningen, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, maar ook vanwege de geluidscontour afkomstig van de Schulpweg. Hierbij wordt vermeld dat nog nader geluidsonderzoek plaats zal moeten vinden en dat de woning onder invloed hiervan wellicht nog naar het zuiden opschuift.

Onderstaande impressies geven een beeld van de mogelijk nieuwe situatie. De architectuur van de woningen in deze beelden vormen slechts voorbeelden.



Foto-impressie van een nieuwe woning en de zichtlijn(en)



Foto-impressies verschillende standpunten, vanaf de Schulpweg.

Colofon

Opdrachtgever

Medioburgum Advies

Contactpersoon

De heer Adriaanse

Rapport

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

BügelHajema Adviseurs

Supervisie

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

8561651000000

BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Utrechtseweg 7
3811 NA Amersfoort
T 033 465 65 45
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort