

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Landschappelijke inpassing Westeinde 52

Opdrachtgever: XXXXXXXXXX

projectnummer: 85640510000

Datum: 11-11-2021

1 Inleiding

AANLEIDING

Op het perceel Westeinde 52 en 54 te Noordwijkerhout is een handels- en exportbedrijf ten behoeve van de bollenteelt gevestigd. Een deel van de achterliggende gronden met bedrijfsbestemming is in gebruik voor opslag. Ook is hier een volkstuin gelegen. De initiatiefnemer is voornemens een deel van deze gronden om te vormen tot bollengrond. Ter compensatie biedt de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) de mogelijkheid een nieuwe woning te realiseren, ter plaatse van het perceel ten zuidwesten van de bedrijfswoning Westeinde 54. Het hier gelegen agrarische bouwvlak (inclusief een bestaande vergunning voor het bouwen van een schuur) komt dan te vervallen.

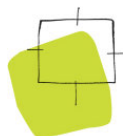
DOEL

Het doel van voorliggend document is het inzichtelijk maken en handvatten bieden aan hoe de beoogde ontwikkeling eruit kan komen te zien.

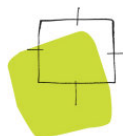
LEESWIJZER

Voorliggend beeldkwaliteitsplan begint met een historische en ruimtelijke beschrijving van de omgeving. Vervolgens komt de bestaande situatie aan bod, waarna wordt ingegaan op de toekomstige ontwikkeling en vervolgens wordt afgesloten met handvatten over hoe de ontwikkeling eruit kan komen te zien.





Plangebied



2 Historie, landschap en beleid

HISTORISCHE ONTWIKKELING

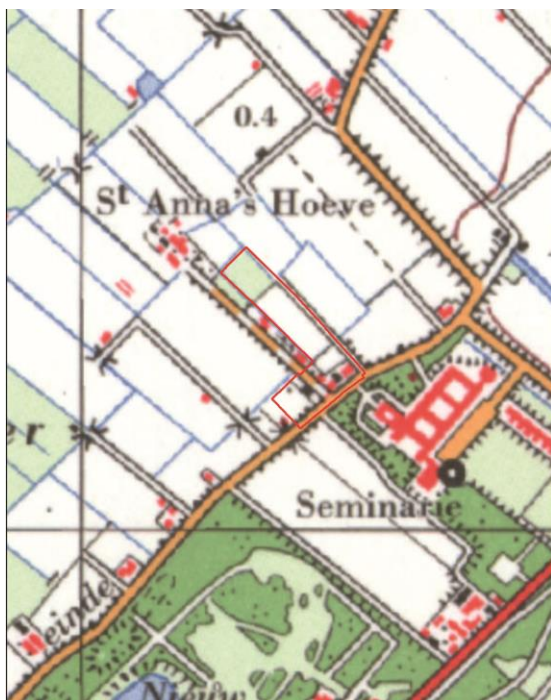
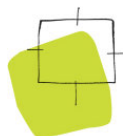
Op onderstaande historische kaarten is goed te zien dat het vroeger 2 besloten kamers in het landschap waren, omringd door een groene rand. Ten noorden van het plangebied lag toen al 'De Zak', aan een doorgaande weg. Deze weg is nu slechts nog een toegangsweg. In 1929 werd de bollenschuur gebouwd. Enige tijd daarvoor, in 1900, is reeds de bedrijfswoning van Westeinde 54 gebouwd. Door de jaren heen is het besloten karakter van dit stukje verdwenen en zijn de bollenschuur en de bedrijfswoning aan elkaar gegroeid, waarna er in de jaren '70 nieuwe bebouwing is toegevoegd op dit perceel.



1900



1930



1970



2000

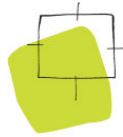
ISG 2016

Vanuit de kwaliteitskaart van de Provincie Zuid Holland wordt ook duidelijk dat het gebied in het bollenlandschap ligt. 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".

De basis om tot verbetering van de landschapskwaliteiten in de Duin- en Bollenstreek te komen is het Landschapsperspectief. In de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin en Bollenstreek wordt het landschap verdeeld in verschillende 'kamers' en worden de beleidsregels op hoofdlijnen weergegeven.

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in de zone waar een 'nee, tenzij' beleid geldt, gericht op sanering en in beginsel alleen uitbreidingen bebouwing zijn toegestaan onder strenge voorwaarden:

- Openheid actief vergroten (reduceren van de verrommeling van het landschap door sloop van bestaande bebouwing);

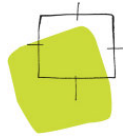


- Behoud en versterken doorkijk en vensters.

LANDSCHAPSVISIE HOGEVEENSEPOLDER DEELGEBIED 1

Het plangebied is gelegen binnen de 'Hogeveensepolder deelgebied 1'. Binnen dit deelgebied zijn verschillende ontwerpprincipes die richtinggevend zijn voor de herstructurering van de Hogeveensepolder. Hierbij zullen de belangrijke landschappelijke kwaliteiten als de richting van de strandwal en open vlakte behouden blijven. Naast deze twee genoemde punten zijn er nog een aantal principes van belang:

- Niet verstoren van bestaande zichtlijnen en doorzichten;
- De bebouwing en groen inpassen op een landschappelijke wijze, binnen de landschappelijke structuur;
- Behoud aanwezigheid sloot als erfafscheiding;
- Behoud van het contrast van het representatieve voorerf en het landelijke achtererf;
- Stimuleren van lage streekeigen erfbeplanting; erfbeplanting versterkt het ensemble van woonhuis en bedrijfsgebouwen en zorgt voor een groene uitstraling van het erf
- Bouwstijl van de gebouwen dient een landelijk karakter te hebben (dit wordt ook beschreven onder 'richtlijnen voor beeldkwaliteit').



3 Bestaande situatie

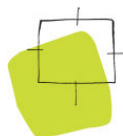
Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Noordwijk en wordt gevormd door de gronden behorende bij Westeinde 52 en 54. De gewenste ontwikkelingen zijn beoogd op een tweetal locaties binnen het plangebied en betreffen de volgende kadastrale percelen:

Sectie D, nummer 2311, met een oppervlakte van 1.850m²

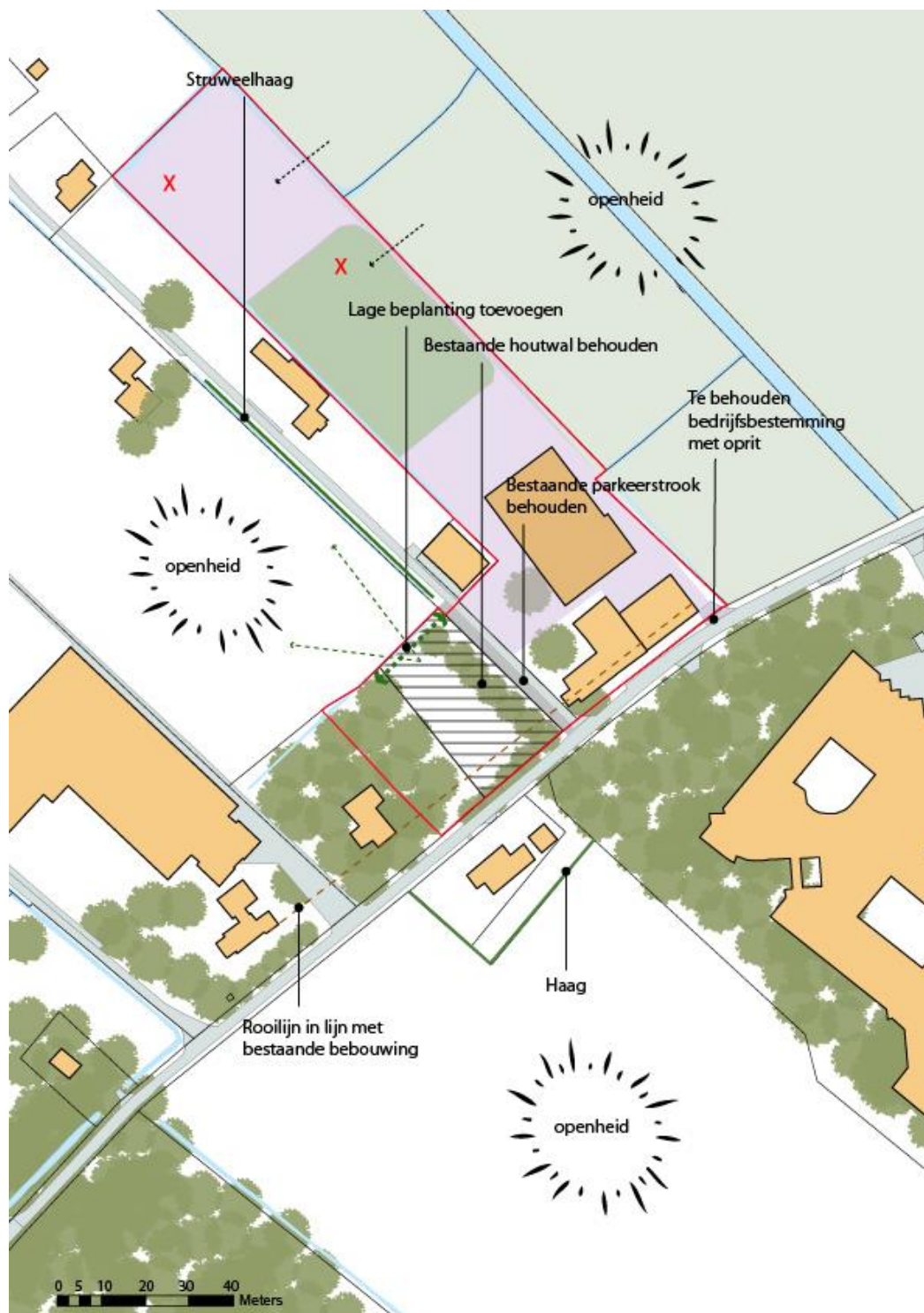
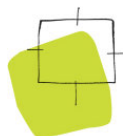
Sectie D, nummer 2054, met een oppervlakte van 13.117m²

Op onderstaande afbeelding is de bestaande situatie in beeld gebracht. Een deel van de achterliggende gronden met bedrijfsbestemming is in gebruik voor opslag. Ook is hier een volkstuin gelegen. Deze noordelijke bedrijfsbestemming met opslag en de volkstuinen komen in de nieuwe situatie te vervallen ten behoeve van bollengrond. Wel blijft een gedeelte van de bedrijfsbestemming behouden, inclusief de oprit die grenst aan de oostzijde van de bollenschuur.

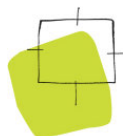
Het perceel D 2311 is gelegen tussen de woningen Westeinde 54 en 62 en is onbebouwd. Er is sprake van groen in de vorm van een grasveld en wordt aan twee zijdes omsloten door een houtwal. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich opgaande beplanting van het perceel van Westeinde 62. Zodoende is dit een besloten stukje groen. Aan de oostzijde van het perceel, ten oosten van de houtwal, bevindt zich nog een verhard stuk grond, gevormd door de fundering van een vroegere agrarische loods. Deze strook doet dienst als parkeerstrook voor ongeveer 7 á 8 voertuigen. Deze strook blijft behouden in de nieuwe situatie. Aan de noordzijde bevindt zich een watergang en gedeeltelijk open zicht op het bollenlandschap. Op dit perceel is een vergunning afgegeven voor een agrarisch gebouw, echter is deze nooit gerealiseerd. Deze vergunning komt te vervallen met deze ontwikkeling.



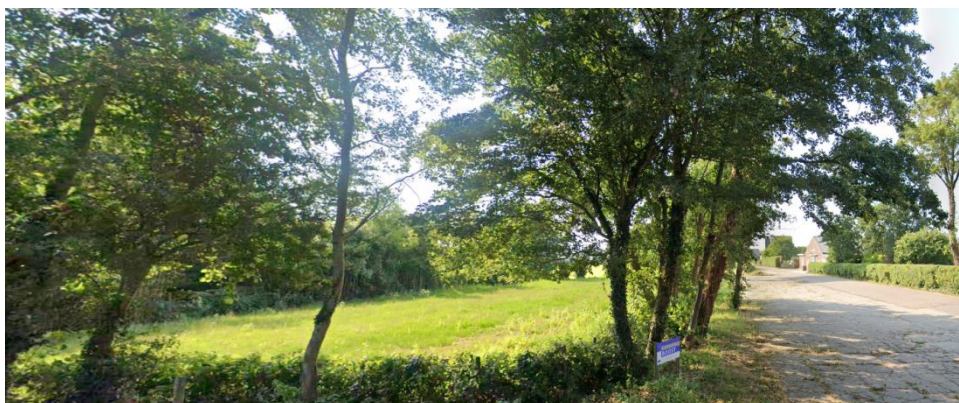
Bestaande situatie



Analyse plangebied en context



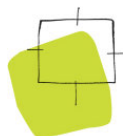
Ruimte voor de leefomgeving



Voorzijde; besloten stukje tussen groene opgaande beplanting.



Achterzijde; open zicht op bollenvelden



OUDE BOLLENSCHUUR WESTEINDE 52

Deze schuur heeft een (gemeentelijk) monumentale status en wordt gebruikt voor opslag. De houten schuren ten noordwesten van de bollenschuur worden eveneens gebruikt voor opslag. Aan de oostzijde van de bollenschuur grenst deze aan open gebied.



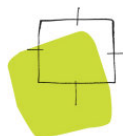
Vooraanzicht



Zijaanzicht

CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

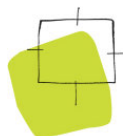
In de historische ontwikkeling van het gebied is goed te zien dat dit een bollenschuur is uit de periode 1925 – 1950. Deze bollenschuur valt onder type 4: 'naar mechanische ventilatie'. Feitelijk is er echter sprake van ventilatie door middel van het openzette van ramen. Van decoratie was bij deze schuren nauwelijks sprake. Echter is de architectonische waarde hier zeer waardevol. De vorm en functie komen in het gebouw samen, en aan de buitenkant is te zien waar het gebouw voor heeft gediend en hoe er binnen in het gebouw werd gewerkt. Het is een bouwwerk van baksteen met een plat dak en is 2, 3 of 4 bouwlagen hoog. Het heeft stalen ramen of gesloten gevels, ventilatieroosters en mechanische ventilatie. Bij herbestemming dienen deze kenmerken gewaarborgd te blijven.



4 Beoogde nieuwe situatie

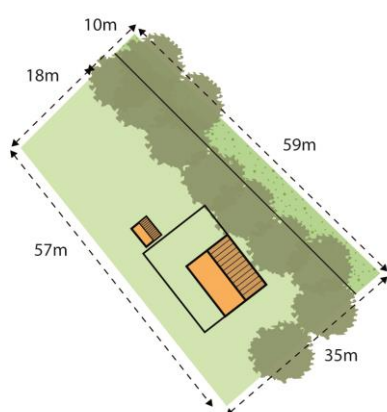


Ontwerpschets: 1:1000



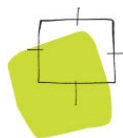
GOM WONING

In de nieuwe situatie komt er een nieuwe vrijstaande woning aan het Westeinde. Het betreffende perceel heeft een totale oppervlakte van 1.849 vierkante meter. Echter zal de houtwal, inclusief de oostzijde van deze houtwal worden gebruikt voor natuurontwikkeling. Hier komt een zone met bloemrijk grasland van ongeveer 5 meter breed, over de gehele lengte van het perceel. Ook wordt de houtwal verlengd tot het einde van het perceel. De parkeerstrook aan de oostzijde voor 7 á 8 voertuigen blijft behouden.



Maatvoering perceel nieuwe GOM woning.

De oriëntatie van de woning bevindt zich aan de straat, in lijn met de rooilijn van Westeinde 62. Het bijgebouw staat achter de woning, aan de binnenzijde van het kavel. Deze hoeft niet noodzakelijk binnen het bouwvlak gesitueerd te worden. Aan de achterzijde van het kavel komt een lage haag van inheems plantmateriaal (bijvoorbeeld een beukenhaag) van 1,0 meter hoog en 1 tot 2 meter breed. Dit om de zichtrelatie met het open bollenlandschap vanuit de tuin te kunnen waarborgen. De afstand vanaf de houtwal tot aan het bouwvlak bedraagt minimaal 5 meter en 5 meter uit de westelijke perceelsgrens.



5 Richtlijnen voor beeldkwaliteit

GOM WONING

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er getoetst aan de hand van de volgende criteria.

LIGGING (BESTEMMINGSPLAN IS LEIDEND)

- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Bedrijfsbebouwing is achter de woning/boerderij geplaatst.
- De rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar.
- Rooilijnen van een cluster of rij zijn in samenhang.
- De bebouwing is met de voorgevel gericht op de weg.
- De bedrijfsbebouwing is waar mogelijk met de korte gevel gericht naar de weg.
- Publieke of representatieve functies zijn gericht op de weg.
- Opslag uit het zicht houden.
- Kleine, utilitaire gebouwtjes in het veld hebben eenzijdige oriëntatie.
- Doorzichten behouden en waar mogelijk versterken.

MASSA EN VORM (BESTEMMINGSPLAN IS LEIDEND)

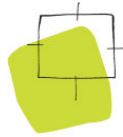
- Gebouwen zijn individueel en afwisselend.
- Aaneengebouwde woningen zijn per blok in samenhang.
- Woongebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag tot twee lagen met een kap.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm en bestaan uit een onderbouw van één laag met een flauw hellend zadeldak of plat dak.
- De nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg en is per rij in samenhang.
- Zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters.
- Op-, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en hebben een eenvoudige vorm.

GEVELKARAKTERISTIEK

- Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume.
- De detaillering is zorgvuldig en afwisselend.
- Bedrijfsgebouwen zijn eenvoudig en zorgvuldig gedetailleerd.
- Zeer grote lengtes zijn door middel van geleding van de wand (in materiaal of vorm) doorbroken.

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

- Gevels van woongebouwen zijn van baksteen.
- Hellende daken van woningen/boerderijen zijn gedekt met pannen.



- Grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur.
- Kleuren contrasteren niet met de omliggende bebouwing.
- Houtwerk is geschilderd of gebeitst.
- De kleuren zijn traditioneel en terughoudend.
- Aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op de hoofdmassa.
- Gevels van bedrijfsbebouwing bestaan uit grote vlakken met materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, metaal- of golfplaat en anders uit transparant glas
- Het kleurgebruik van bedrijfsbebouwing is terughoudend en aangepast aan het landelijk gebied.
- Daken zijn grijs en anders van glas.

BEPLANTING

1. Op de strandvlakte enkel laag groen: bollen, gras, hagen (max 1,1 m)
2. Langs de natte ecologische verbinding (EVZ) geen hoog opgaand groen
4. Geen groentetuin met hoge soorten, alleen lage soorten groen (max 1,0 m)
5. Zichtrelaties behouden met de Lageveensepolder (open en gesloten delen)
6. Als een natuurvriendelijke oever gewenst wordt, deze koppelen aan de hoofdwatgangen
7. De lijnvormige elementen van hagen, houtsingels en boomrijen langs de Herenweg en de Delfweg verbeteren

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