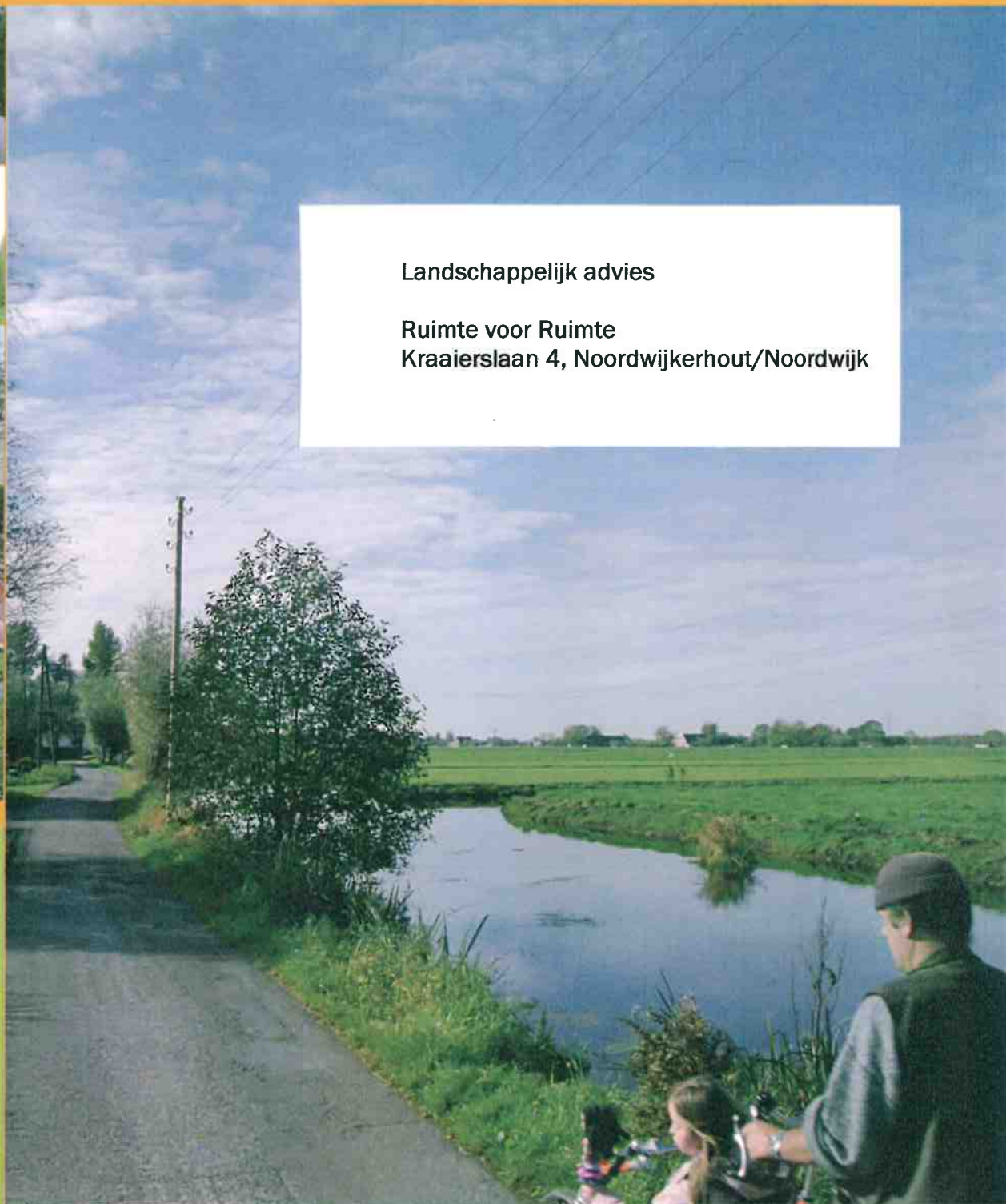


Landschappelijk advies

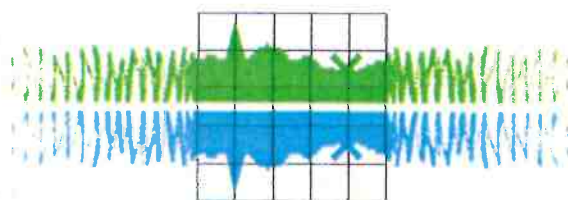
Ruimte voor Ruimte
Kraaierslaan 4, Noordwijkerhout/Noordwijk



Landschappelijk advies

Ruimte voor Ruimte

Kraaierslaan 4, Noordwijkerhout/Noordwijk



Landschapsbeheer Zuid-Holland



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.

Landschappelijk advies

Ruimte voor Ruimte

Kraaierslaan 4, Noordwijkerhout/Noordwijk

Waddinxveen, 6 oktober 2008

Onderzoek en

Rapportage:

Pieter Balkenende, regiocoördinator Duin- en Bollenstreek

Foto's:

Pieter Balkenende

Opdrachtgever:

De heer H. Duivenvoorden, Piet Warmerdam Makelaardij

Opdrachtnemer:

Landschapsbeheer Zuid-Holland

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	4
2.	RUIMTE VOOR RUIMTE IN ZUID-HOLLAND	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Toepassing.....	5
3.	SITUATIE EN OMGEVING	6
3.1	Te slopen opstallen.....	6
3.2	Omgeving	6
3.3	Nieuw te bouwen woning.....	6
4.	CONCLUSIES EN ADVIEZEN	7
4.1	Landschap	7
4.2	Positie nieuw te bouwen woning	7
4.3	Aankleding	7
4.4	“Open Geest”	7
4.5	Afsluitend advies	7

1. Inleiding

Landschapsbeheer Zuid-Holland heeft van de heer H. Duivenvoorden van Piet Warmerdam Makelaardij namens de eigenaar van Kraaierslaan 4, opdracht gekregen om een landschappelijk advies uit te brengen. Het advies betreft het in kaart brengen van landschappelijke gevolgen van het saneren van een bedrijfscomplex. Het plan is om een nieuwe woning te bouwen in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte' regeling. Het saneren van het bedrijfscomplex staat in direct verband met het plan voor het bouwen van de woning. In ruil voor het vervallen van de (glas-)rechten wordt parallel aan de Kraaierslaan een nieuwe woning gebouwd.

Om dit voorliggende advies tot stand te laten komen is kennis genomen van verschillende documenten betreffende de sanering, verstrekt door de heer Duivenvoorde. Daarnaast is een bezoek gebracht aan het object op 11 september 2008.

In dit rapport wordt een advies gegeven omtrent het karakteristieke landschap van dit **gedeelte** van de Bollenstreek. Het betreft zowel het landschap, de aanwezige beplantingen als de ter plaatse gesignaleerde historische bebouwingselementen die daarin aanwezig kunnen zijn.

Er wordt geen uitspraak gedaan over de bestemming van het gebied of over de verder te voeren procedures. Ook worden geen belangen van derden meegenomen in het advies.



Figuur 1. Te saneren bedrijfscomplex.

2. Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland

2.1 Inleiding

Hoofddoel van 'Ruimte voor Ruimte' is 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 woningen worden gebouwd. De randvoorwaarden van de regeling zijn probleemgericht, gebiedsspecifiek en op maat ingezet om daarmee de ruimtelijke kwaliteit zo concreet mogelijk te realiseren.

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. Worden er meer meters gesloopt dan ontstaat er de mogelijkheid meerdere woningen te bouwen, met een maximum van drie.

2.2 Toepassing

De te slopen opstallen hebben een totale oppervlakte wat het recht geeft tot het reserveren van 1 bouwkaavel voor een nieuw te bouwen woning. Het plan is om ten noordoosten van de huidige woning een nieuwe woning te situeren. De glasrechten zullen komen te vervallen waarmee dus de overgebleven grond wordt teruggebracht naar Ab-bestemming, 'bollengebied'. Hierdoor moet de openheid en de landschappelijke waarde in het gebied worden versterkt.

3. Situatie en omgeving

3.1 Te slopen opstallen

Het te saneren bedrijfscomplex bestaat uit enkele geschakelde moderne bedrijfsgebouwen opgetrokken uit grijs plaatstaal. De activiteiten van het bedrijf, welke uitsluitend zijn gericht op de teelt en de verwerking van bloembollen, zullen binnen afzienbare tijd worden beeindigd. Hierdoor worden de opstallen buiten gebruik gesteld. Het bedrijfscomplex is gesitueerd achter de bedrijfswoning en zichtbaar vanaf de Kraaierslaan.



Figuur 2. Bedrijfscomplex.



Figuur 3. Overzicht Noordzijderpolder.



Figuur 4. Vanaf Kraaierslaan ri. noordoost.



Figuur 5. Kraaierslaan.

3.2 Omgeving

Het object aan de Kraaierslaan is gelegen in de Noordzijderpolder, een bollengebied gelegen aan noordwestkant van Noordwijkerhout. De noordwestkant van de Kraaierslaan is tussen het open bollengebied en de achterliggende duinen volledig bezet door vakantieparken. Door de aantrekkelijke ligging vlak bij de duinen, het strand en de badplaats Noordwijk zijn in de afgelopen decennia enorme vakantieparken en campings in de binnenduinrand ontstaan. Uitbreiding van deze ontwikkeling is al jaren niet meer mogelijk vanwege de beperking op het onttrekken van bollengronden aan de functie, maar het beeld in de binnenduinrand wordt wel door deze parken bepaald.

3.3 Nieuw te bouwen woning

Het plan is om de nieuwe woning te situeren aan de noordoostzijde van de huidige bedrijfswoning waar door het vervallen van de bestemming van de glasopstanden en schuur recht op is. De woning is aan maximum omvang gebonden volgens de 'Ruimte voor Ruimte regeling'.

4. Conclusies en adviezen

4.1 Landschap

Dit advies behandelt de vraag of hier een verantwoordelijke landschappelijke keuze wordt gemaakt wat betreft het slopen van de genoemde opstallen en het herbestemmen van de vrijkomende percelen. 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 open karakter van het landschap wordt niet substantieel versterkt omdat het gebied redelijk verrommeld is. Ook ontstaan er geen waardevolle zichtlijnen door het slopen van het complex. Landschapsbeheer Zuid-Holland beoordeelt het opruimen van deze opstallen wel positief aangezien hier toch buiten gebruik zijnde opstallen worden opgeruimd uit het bollenlandschap.

4.2 Positie nieuw te bouwen woning

Landschapsbeheer Zuid-Holland adviseert uit landschappelijk oogpunt de woning zoveel mogelijk geschakeld met de huidige woning te bouwen. Op deze manier blijft het uitzicht op het achterliggende bollenland zoveel mogelijk gewaarborgd.

4.3 Aankleding

Het is belangrijk dat bij de aankleding van de nieuwe woning die na sanering en nieuwbouw parallel aan de Kraaierslaan wordt gesitueerd rekening wordt gehouden met normen wat betreft streekeigen beplanting. Landschapsbeheer Zuid-Holland kan en wil hiervoor het advies leveren. Verder is het open karakter van belang bij het aanleggen van nieuwe beplanting.

4.4 "Open Geest"

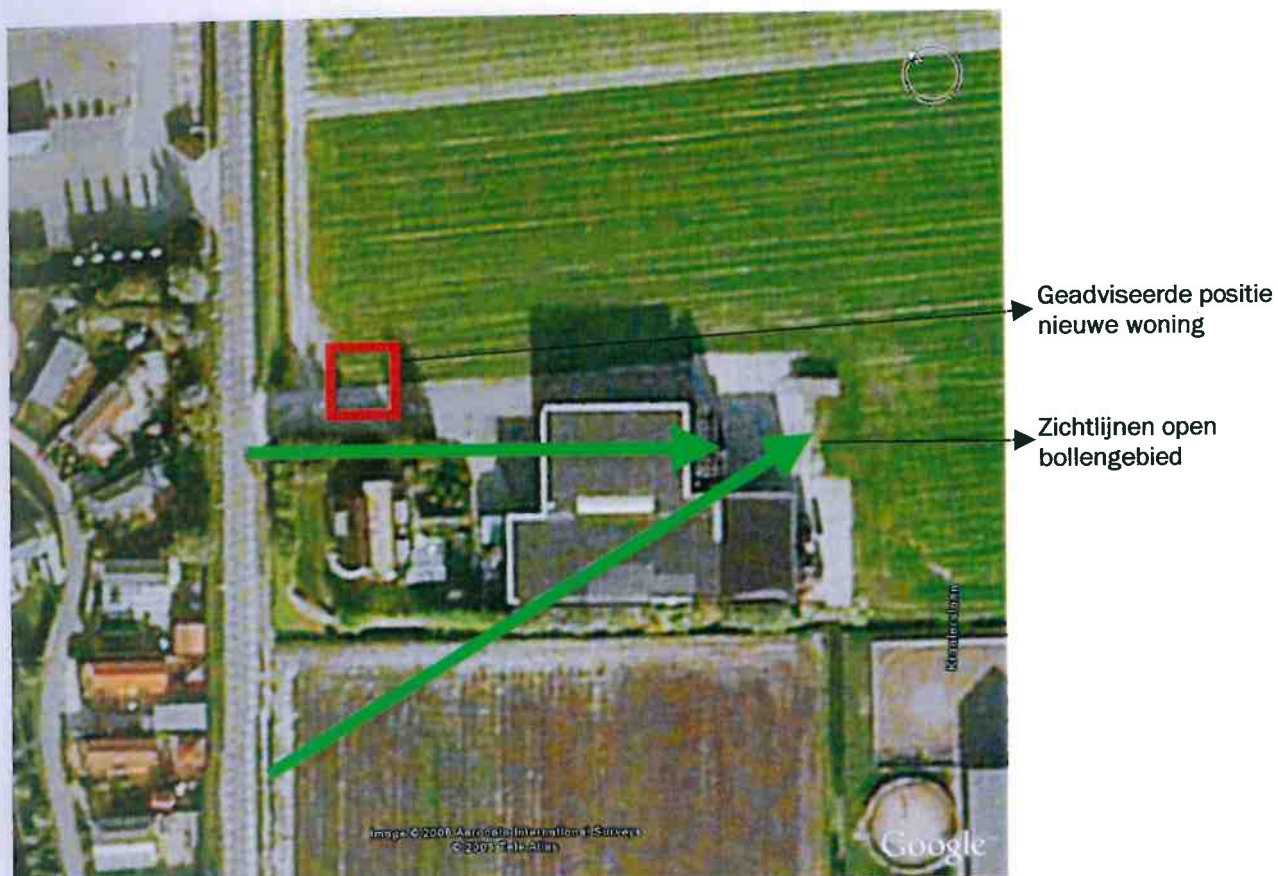
De ontwikkeling op deze locatie vindt niet plaats in zeer waardevolle open gebieden. Deze conclusie komt voort uit een onderzoek naar de openheid van het landschap dat is beschreven in het rapport "Open Geest" (2003). Dit rapport is een uitwerking van het Landschapsbeleidsplan Duin- en Bollenstreek en opgesteld door Bureau Vista. Het object valt in "Open Geest" binnen de middelste waardering. Dat wil zeggen dat er geen sprake is van topgebieden wat betreft openheid en totale landschappelijke context. Wel dienen deze gebieden een zekere basiskwaliteit te behouden.

4.5 Afsluitend advies

De basis voor de gewenste ontwikkelingen in de vorm van het slopen van de opstallen zorgt voor kleine landschappelijke kwaliteitswinst. Maar door het verdwijnen van buiten gebruik geraakte opstallen uit het bollenlandschap vindt Landschapsbeheer Zuid-Holland dat er rechtmatig gebruik wordt gemaakt van de 'Ruimte voor Ruimte' regeling. Ook het feit dat het gebied in 'Open Geest' wordt aangemerkt als 'gemiddeld' bevestigt deze conclusie.

Landschapsbeheer Zuid-Holland adviseert de volgende aandachtspunten in acht te nemen bij de ontwikkelingen:

- Aan te brengen landschappelijke beplanting rondom de nieuwe woning conform normen voor streekeigen beplanting zoals genoemd bij 4.3.
- De nieuwe woning geschakeld positioneren aansluitend aan de huidige bedrijfswoning parallel langs de Kraaierslaan. (zie figuur 6)



Figuur 6. Schets toekomstige situatie.

> Landschapsbeheer Zuid-Holland

Ons doel? Behoud, beheer en ontwikkeling van een mooi cultuurlandschap met een streekeigen karakter. Dat doen we niet door terreinen in eigendom te hebben, maar door samen te werken met u, de eigenaren van het Zuid-Hollandse buitengebied: boeren, nieuwe plattelanders, overheden. Onze deskundige contactpersonen vormen daarbij de schakel tussen u en ons.

Landschapsbeheer Zuid-Holland maakt deel uit van het samenwerkingsverband Landschapsbeheer. Het samenwerkingsverband, bestaande uit de provinciale organisaties voor landschapsbeheer en Landschapsbeheer Nederland, stimuleert de actieve zorg voor het Nederlandse cultuurlandschap.



> www.landschapsbeheerzuidholland.nl

Zorg voor ons landschap



DAT DOEN WE SAMEN



MAAK JE ERF GOED



RUIMTE VOOR PLANT EN DIER



BAKENS IN DE TIJD

LANDSCHAPSBEHEER ZUID-HOLLAND

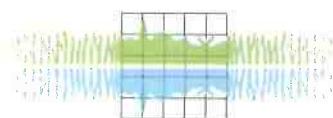
Ieplaan 35

2742 ZG Waddinxveen

(0182) 68 36 66

info@zh.landschapsbeheer.nl

www.landschapsbeheerzuidholland.nl



Landschapsbeheer Zuid-Holland