



Pinamar B.V.

Dhr. J. van den Berg
Postbus 479
2200 AL Noordwijk

Datum 22 oktober 2015
Uw kenmerk -
Ons kenmerk 3700.02-RA.01
Betreft Landschappelijk advies

Geachte heer van den Berg,

Op 8 oktober 2015 ontvingen wij van u opdracht voor het opstellen van een landschappelijk advies. Het advies betreft een onderbouwing uit landschappelijk oogpunt, voor het saneren van twee schuren en het bouwen van een woonhuis op uw perceel.

Ook heeft u 8 oktober bezoek gehad van de heer Pieter Balkenende en is de situatie besproken. Ter voorbereiding op onze advisering hebben wij u een situatieschets toegestuurd over de geplande sanering van de diverse objecten en de gewenste locatie van de nieuwe woning(en). Op donderdag 15 oktober hebben wij nogmaals het gebied bezocht en het perceel en de omgeving bekeken.

Zoals in onze offerte voorgesteld zullen we achtereenvolgens de volgende onderwerpen kort behandelen in het landschappelijk advies:

1. Omschrijving huidige situatie planlocatie.
2. Omschrijving toekomstige situatie, samenvatting planvorming.
3. Analyse landschap.
4. Waardering landschap in relatie tot voorgenomen ingrepen.
5. Conclusies en advies.

Aanvullend zijn wij zo vrij geweest een aantal aandachtspunten met betrekking tot de (aangepaste) kavelinrichting uit te werken en hier een mogelijke inrichtingsschets van bij te voegen.

Dit advies is door Ingenieursbureau Rodewijk met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Heeft u naar aanleiding hiervan nog vragen? Neemt u dan contact op met de heer P. Balkenende op telefoonnummer 0252 - 224 707 of 06 - 36 50 23 15.

Wij verwachten hiermee aan uw wens te hebben voldaan.

Met vriendelijke groet,

Ingenieursbureau RODEWIJK
Ed Rodewijk

Bijlagen:

1. Landschappelijk advies
2. Richtlijnen kavelinrichting
3. Situatieschets toekomstige kavelinrichting

Bijlage 1, Landschappelijk advies

1. Omschrijving huidige situatie planlocatie

De heer J. van den Berg is voornemens twee schuren te saneren en daarmee, in het kader van de Regeling 'Ruimte voor Ruimte, ruimte te scheppen voor de bouw van een woonhuis op het eigen perceel. Daarnaast wil hij verkennen wat een mogelijke herpositionering zou kunnen zijn van het bestaande woonhuis op nummer 40. Het bedrijfscomplex betreft een voormalig bloembollenbedrijf en is momenteel in gebruik voor diverse andere functies. De achterzijde van het perceel is in gebruik voor de opslag van strandtenten.



Figuur 1. Duinweg 40 en te saneren schuren

(bron: Bing)

2. Omschrijving toekomstige situatie

De gewenste ontwikkelingen komen deels in aanmerking voor de Regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De te saneren schuren bedragen bij elkaar ongeveer 1.198 m². In glasrechten (factor 5) gerekend is dit 5.990m², waardoor de bouw van één woning kan plaatsvinden in het kader van deze regeling. Het eventueel vervangen van de bestaande woning op nummer heeft geen relatie met de regeling.

Regeling Ruimte voor Ruimte

De Regeling 'Ruimte voor Ruimte' heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Dit gebeurt door de 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 burgerwoningen worden gebouwd. De randvoorwaarden van de regeling zijn probleemgericht, gebied specifiek en op maat ingezet om daarmee de ruimtelijke kwaliteit zo concreet mogelijk te verhogen.

Uitgangspunten van de Regeling Ruimte voor Ruimte:

- De bouw van een woning te allen tijde is gekoppeld aan de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen.
- Er geldt een minimum van 1.000 m² te slopen bedrijfsgebouwen óf 5.000 m² kassen voor het bouwen van één woning. Het areaal bedrijfsgebouwen (schuren) is vijf keer meer waard voor de te verkrijgen glasrechten dan kassen. Hierbij komt 1.000 m² bedrijfsgebouw overeen met 5.000 m² kasruimte.
- De hoeveelheid die nodig is voor het bouwrecht van één private woning is minimaal 1.000 m² bedrijfsloods en/of 5.000 m² kascomplex.
- Indien er meer meters worden gesloopt dan ontstaat de mogelijkheid meerdere woningen te bouwen, met een maximum van drie woningen per locatie.

Locatie nieuwe woning(en)

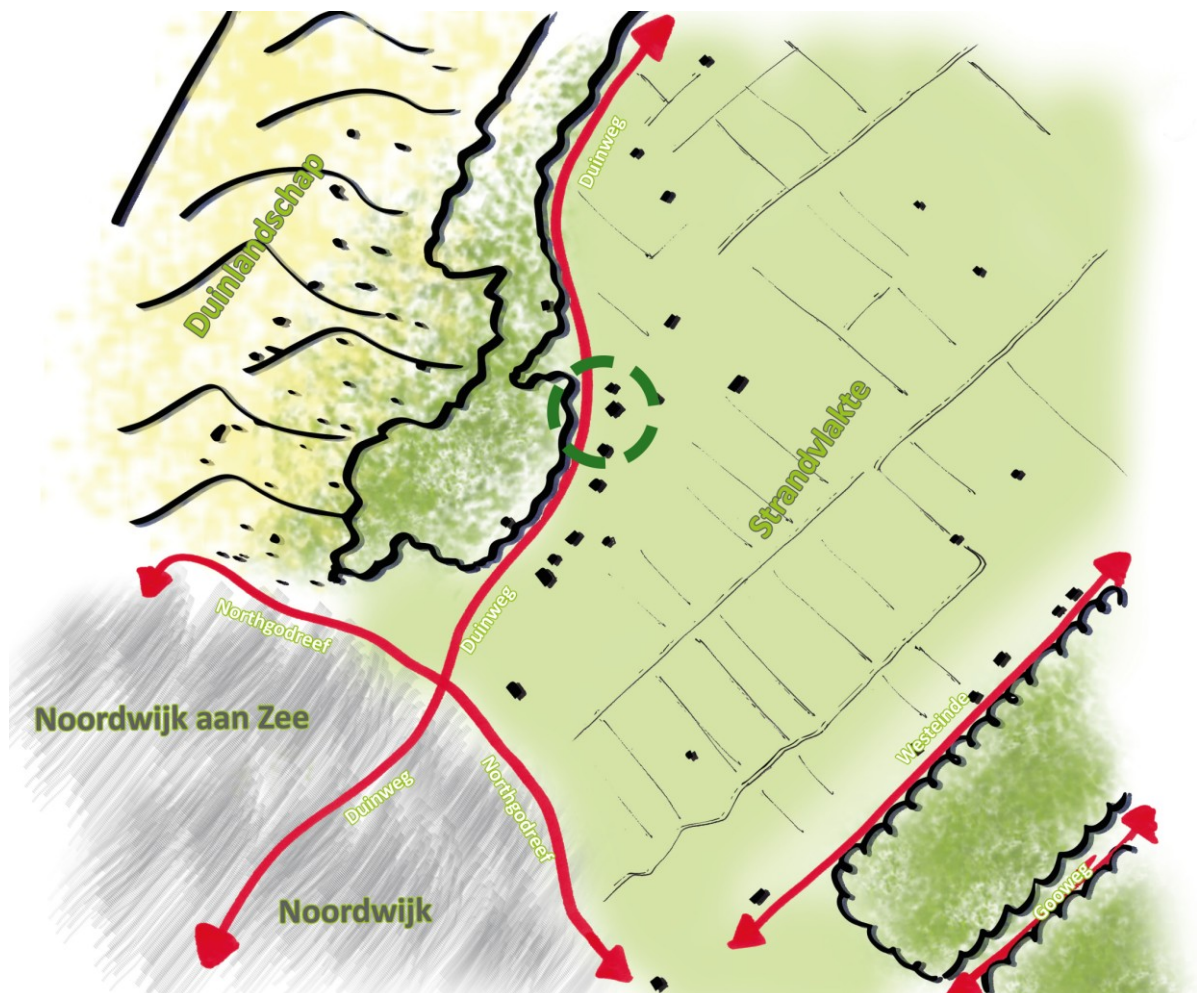
De nieuwe woning die gebouwd wordt in combinatie met het saneren van de schuren wordt door de heer J. van den Berg bij voorkeur een stuk verder van de weg af geplaatst in de lijn van de te saneren schuur. Over de bestaande woning van nummer 40 is geen duidelijke plaatsingsvoorkeur uitgesproken.

3. Analyse landschap

Een korte en bondige analyse van de landschappelijke context is van belang voor het opstellen van een onderbouwd advies over de omvormingen die de Dhr. van den Berg wil doorvoeren. De analyse gaat vooral in op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten in het projectgebied en typerende elementen in relatie tot de context van het gebied, de ontstaansgeschiedenis en het gebruik van het landschap.

Landschapstypen

De ontwikkeling vindt plaats in een zogenaamde strandvlakte, een vlak gebied tussen de voormalig hoger gelegen strandwallen in het landschap. In dit geval tussen de jonge duinen zoals nog steeds aanwezig en de eerste voormalige strandwal waarop onder andere Noordwijk-Binnen en Noodwijkerhout zijn gelegen. De benaming van het gebied is de Noordzijdepolder, dit langgerekte gebied strekt zich uit tussen de Waterleidingduinen bij de Zilk en Noordwijk.



Figuur 2. Landschapsstructuurkaart

Verkavelingstructuren

De langgerekte, rechthoekige, verkaveling is kenmerkend voor de percelen in de polder. In veel gevallen wordt de grens gevormd door een sloot of greppel. Kenmerkende kwaliteiten voor polderlandschappen zijn de grotere vlakken agrarisch land, openheid en zichtvelden met weinig versturende elementen er in.

Bebouwingsstructuren

In de polder zijn de percelen vaak bebouwd met een woning en meerdere vormen van bedrijfsmatige bebouwing zoals schuren, kassen en andere kleinere bijgebouwen. Het 'woondeel' bevindt zich vaak richting de weg. In figuur 2 zijn alle woongebouwen in de polder als zwarte vierkantjes weergegeven. Hier is duidelijk

op te zien dat het grootste deel van de woongebouwen parallel langs de dichtstbijzijnde wegen is gepositioneerd.

Wegenstructuren

Het projectgebied ligt aan de Duinweg, een oudere weg in het landschap. Dit is te zien aan het kronkelende verloop van de weg. Langs de Duinweg is de landschappelijke overgang tussen duinlandschap en de strandvlakten (polder) zeer goed te beleven. Dit verschil (zie figuur 3) uit zich in de contrasten open-gesloten en reliëfrijk-reliëfarm.



Figuur 3. Duinweg vormt landschappelijke overgang

Beplantingen

In de polder is nagenoeg geen sprake van landschappelijke beplantingen. Voor de verkaveling van de strandvlaktes tot de huidige bollenpercelen, bestonden deze uit weilanden met licht reliëf. Hier waren soms lagere struwelen en kleinere bomen en/of boomgroepen te vinden. Met de verkaveling en de omvorming van gebruik naar meer efficiënte landbouw is dit vrijwel volledig verdwenen. Beplantingen in de polder zijn vandaag de dag vooral te vinden op de erven. Langs de Duinweg is zo nu en dan wel hogere beplanting te vinden in de vorm van kleinere, dichte bosschages.

4. Waardering landschap in relatie tot voorgenomen ingrepen

Saneren schuren

Het saneren van de twee schuren (1.198 m²) op het perceel van de Duinweg 40 is vanuit landschappelijk oogpunt een wenselijke ontwikkeling. Het saneren leidt tot een afname in bebouwing in het gebied en draagt daarmee bij aan de openheid.

Het gewicht van dit argument is echter niet zeer zwaar. Kwantitatief gekeken is de verbetering sterker dan wanneer gekeken wordt vanuit ruimtelijk oogpunt. Het perceel en het polderlandschap is namelijk alleen vanaf de Duinweg te ervaren. Juist langs dit deel van de Duinweg worden de percelen en het polderlandschap aan het zicht ontnomen door hoge en dichte erfbeplantingen, waardoor een dergelijke omvorming van schuurruimte naar woongebouw nauwelijks impact zal hebben op het ruimtelijk beeld ter plekke. In figuur 4 is te zien wat er ter hoogte van de Duinweg 40 te zien is van de percelen en het oostelijk gelegen landschap.



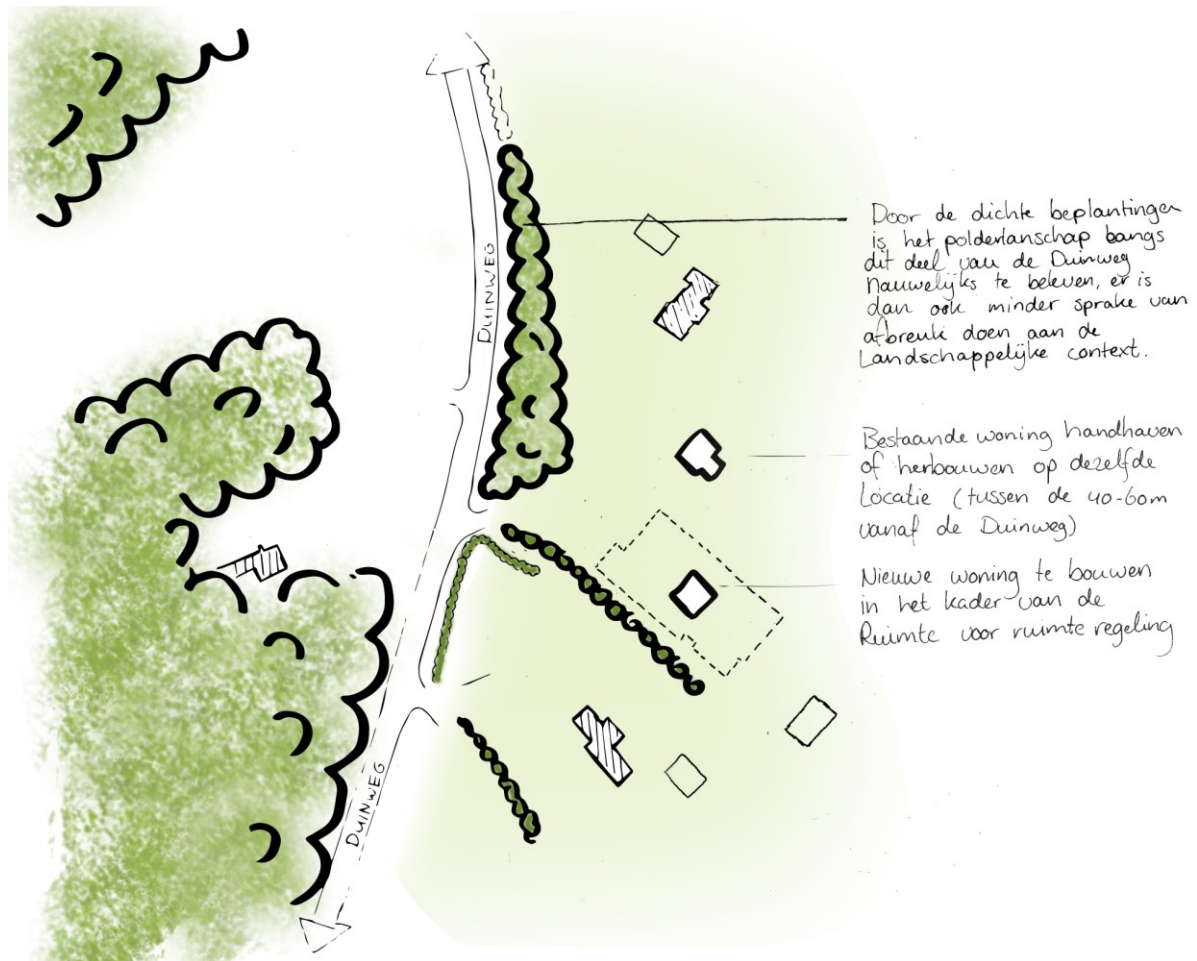
Figuur 4. Duinweg ter hoogte van projectgebied

Toevoegen woonhuis en mogelijk verplaatsen bestaande woning

Het is de wens van de heer van den Berg een woning te bouwen waarbij het saneren van de schuren dient als compensatie. Tevens wil de heer van den Berg verkennen wat een mogelijke nieuwe locatie kan zijn voor een bestaande woning (nummer 40).

De bestaande woningen in de directe omgeving bevinden zich parallel aan de Duinweg. Het verdient daarom de aanbeveling de nieuwe en de te verplaatsen woning in dezelfde lijn en afstanden te positioneren.

Wanneer de bestaande beplantingen langs de Duinweg gehandhaafd blijven, zal deze omvorming nauwelijks zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied.



Figuur 5. Positioneringsvoorstel nieuwe woning en te verplaatsen woning

De bestaande woning op nummer 40 staat al in dezelfde lijn van bebouwing. Indien besloten wordt de woning te vervangen, verdient het de aanbeveling deze woning op dezelfde plaats te herbouwen.

In figuur 5 is de nieuwe situatie geschetst. De bestaande of te vervangen woning blijft op dezelfde locatie gepositioneerd. De nieuwe woning komt ongeveer in het midden van de huidige grote schuur te staan.

5. Conclusies en advies

Ingenieursbureau Rodewijk beschouwt de beschreven ontwikkeling op ruimtelijk en landschappelijk gebied, gelet op de analyse en de waardering, als positief. Het verdwijnen van de schuren is weliswaar een minimaal waarneembaar, maar wordt beschouwd als een positieve ontwikkeling omdat er in de polder meer 'ruimte' ontstaat en er agrarische grond wordt vrijgemaakt. In dit proces verdwijnt er bebouwing uit het deel van de polder wat bij voorkeur zo leeg mogelijk dient te zijn.

Gelet op de kenmerkende positionering van woningen langs de Duinweg is het prima mogelijk om in dezelfde lijn een nieuwe woning toe te voegen en eventueel de bestaande woning te herbouwen. Het ruimtelijk beeld zal op deze manier minimaal veranderen.

Gezien het feit dat het projectgebied vanaf de Duinweg nagenoeg niet waarneembaar is, zal de verandering in belevingswaarde niet veel verschil opleveren. Wanneer in de toekomst dit zicht er wel komt, past de positionering van de woning in de lijn met de bestaande bebouwing en zal het geen afbreuk vormen aan het ruimtelijk beeld.

Aanvullend op het advies willen wij benadrukken dat deze aanbeveling is gemaakt vanuit de optiek om de uitstraling, kenmerken en ruimtelijke kwaliteiten van het omliggende landschap, in de toekomst verder op te pakken. Positionering van de kavels is belangrijk, maar de inrichting en aankleding van de kavels en woningen spelen wellicht een nog belangrijkere rol. Landschappelijke inpassing van de kavel is hierbij aan te bevelen, een passende inrichting van de kavel is relatief simpel te bereiken zonder teveel 'beperkende' richtlijnen voor de bewoner. Hierover meer in bijlage 2 en 3.

Het omvormen van bedrijfsruimte naar agrarische grond levert kwantitatief landschappelijke winst op voor deze locatie, maar men zal er in eerste instantie weinig van merken door de vele beplantingen rondom het projectgebied.

Bijlage 2, Richtlijnen kavelinrichting

Aandacht besteden aan de (zichtbare) inrichting van de kavel kan bijdragen aan een betere inpassing in het landschap. Ook kan het sterk bijdragen aan de waarde van de kavel met woning zonder dat er te veel beperkende randvoorwaarden worden opgesteld. Het verdient de aanbeveling nader onderzoek te doen naar passende inrichtingen van de kavels, vooruitlopend hier op kan al met de volgende zaken rekening gehouden worden.

Uitstraling woning

De woning dient bij voorkeur een 'huiselijke' en vriendelijke uitstraling te hebben. Dit zou men kunnen associëren met bakstenen muren, gebakken dakpannen en puntdaken. Verder dient de woning een duidelijke voorgevel te hebben die georiënteerd is op de Duinweg.

Oprit

De oprit dient bij voorkeur parallel aan de oprit van de burens te liggen richting de kleine geasfalteerde landweg die aansluit op de Duinweg. Hiermee sluit men in vorm aan op de omliggende percelen.

Erfbeplanting

Zonder de inrichting van het perceel te veel te dicteren kan, met een paar simpele richtlijnen, veel bereikt worden in het kader van landschappelijke inpassing. De volgende aandachtspunten kan men in acht nemen bij het opstellen van een ontwerp voor de inrichting van het perceel.

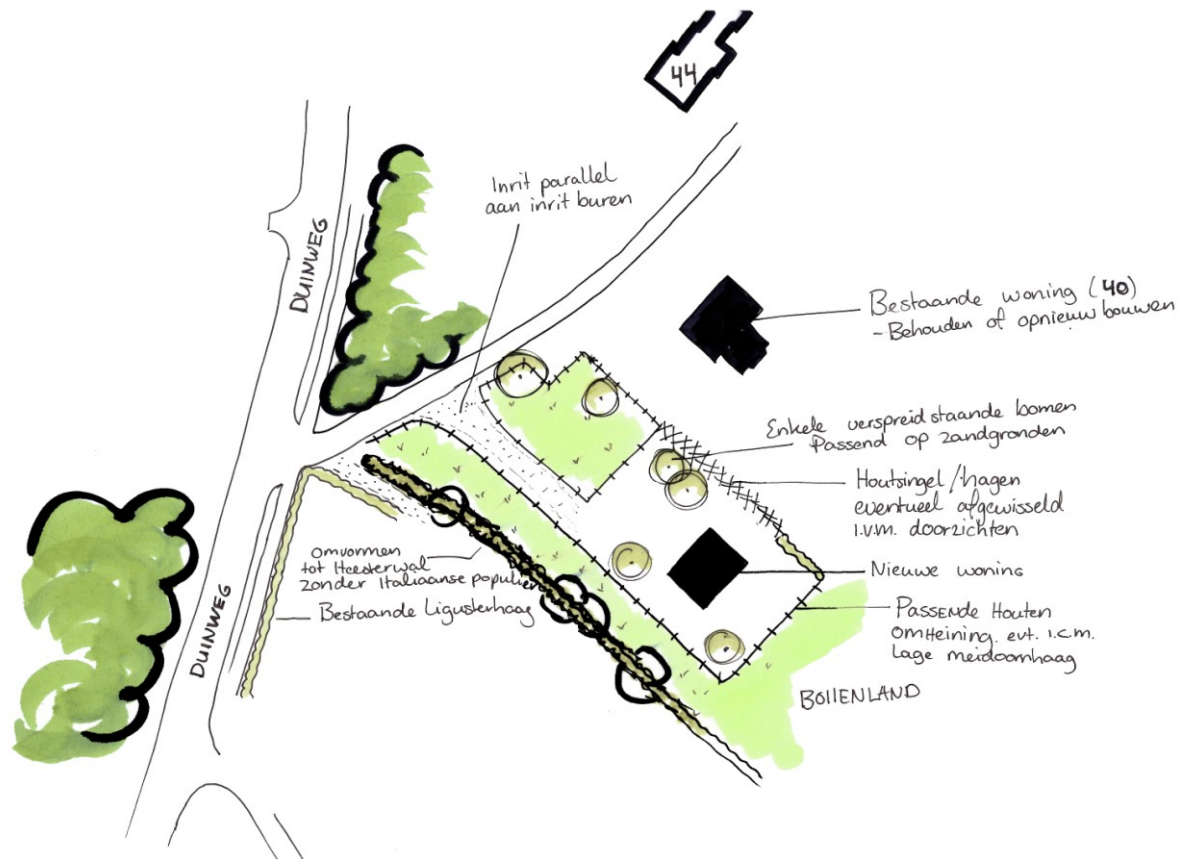
- Voorzijde perceel
Omdat de woningen op de locatie redelijk weggestopt zit achter beplanting, is het aan te bevelen de woningen niet dicht te zetten in beplanting. Wanneer men de asfaltweg naar de achterliggende percelen gevonden heeft, zijn de woningen veel beter herkenbaar. Het is in te denken dat er voor de woningen kleinere omheinde grasvelden te vinden zijn met wellicht enkele kleinere (fruit)bomen. Dit zou de uitstraling van een boerenerf iets kunnen versterken.

Wanneer de behoefte bestaat grotere bomen aan te planten is het advies om het aantal beperkt te houden en ze als solitaires toe te passen aan de hoekzijden van de voorgevel. Wanneer grotere, beeldbepalende bomen toegepast worden, dient men bij voorkeur te kiezen voor soorten die er landschappelijk gezien thuis horen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de Zomereik.

- Zijkant perceel
De zijkanten van het perceel zijn niet zeer beeldbepalend. Desondanks is er wel de aanbeveling om de Italiaanse populieren aan de zuidzijde van het perceel niet terug te planten wanneer deze verdwijnen. Als erfafscheiding kan gebruik gemaakt worden van lage hagen en houtsingels van inheems plantmateriaal.

Bijlage 3, Situatieschets toekomstige kavelinrichting

Hieronder is een situatieschets weergegeven zoals het bovenstaande geïnterpreteerd kan worden als aanzet naar een beplantingsplan voor de percelen.



Figuur 6. Situatieschets mogelijke beplantingsinrichting

Beplantingssoorten

De toe te passen plantsoorten voor met name perceelbegrenzing zijn bij voorkeur inheems, bladverliezend en hebben geen uitbundige bladkleuren. Wat betreft de soorten valt te denken aan: Zwarte Els, Zomereik, Liguster, Meidoorn of bladverliezende Kardinaalsmuts.

Verder zouden enkele verspreid geplaatste bomen prima passen op het perceel. Het verdient de voorkeur enkele grotere, beeldbepalende bomen op het terrein aan te planten. Daarnaast kunnen er ook kleinere (sier)bomen toegevoegd worden.

De heer J. Duijndam
Achterweg 19
2201 AH Noordwijk

Datum 30 oktober 2015
Uw kenmerk -
Ons kenmerk 3700.04-RA.01
Betreft Landschappelijk advies

Geachte heer Duijndam,

Op 19 oktober 2015 ontvingen we van u opdracht voor het opstellen van een landschappelijk advies. Het betreft een analyse en advies over de landschappelijke gevolgen van het saneren van kassencomplexen en het bouwen van een woonhuis op uw perceel in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

Op donderdag 15 oktober heeft de heer Martin Verschure met u het object bezocht en is de situatie besproken.

Zoals in onze offerte voorgesteld zullen we achtereenvolgens de volgende onderwerpen behandelen:

1. Omschrijving huidige situatie planlocatie.
2. Omschrijving toekomstige situatie, samenvatting planvorming.
3. Analyse landschap.
4. Waardering landschap in relatie tot voorgenomen ingrepen.
5. Conclusies en advies.

Aanvullend zijn wij zo vrij geweest een aantal aandachtspunten met betrekking tot de (aangepaste) kavelinrichting uit te werken.

Dit advies is door Ingenieursbureau Rodewijk met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Heeft u naar aanleiding hiervan nog vragen? Neemt u dan contact op met de heer P. Balkenende op telefoonnummer 0252 - 224 707 of 06 - 36 50 23 15.

Wij verwachten hiermee aan uw wens te hebben voldaan.

Met vriendelijke groet,



Ingenieursbureau RODEWIJK
Ed Rodewijk

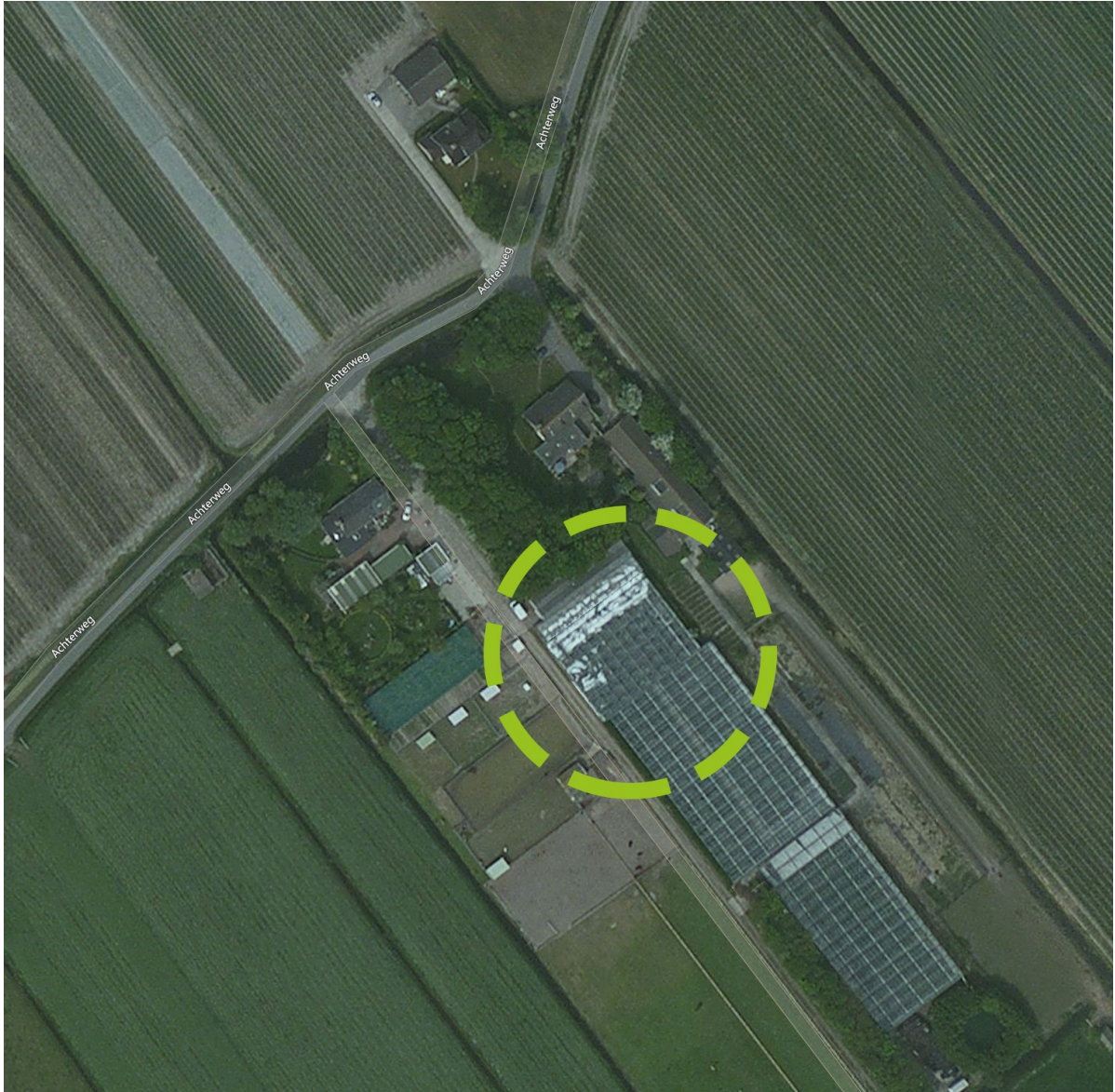
Bijlagen:

1. Landschappelijk advies
2. Richtlijnen kavelinrichting

Bijlage 1, Landschappelijk advies

1. Omschrijving huidige situatie planlocatie

De heer Duijndam is voornemens het grootste deel van het kassencomplex op het terrein te saneren en daarmee ruimte te scheppen voor de bouw van een woonhuis op het eigen perceel. In figuur 1 is een overzicht te zien van het projectgebied, met daarin het zoekgebied aangegeven voor de nieuw te bouwen woning.



Figuur 1. Achterweg 19 – Perceeloverzicht

2. Omschrijving toekomstige situatie

Het is de wens om het grootste gedeelte van het in figuur 2 aangegeven kassencomplex te saneren. De geschatte oppervlakte van de schuur en kassen bedraagt circa 5490 m² aan glasrechten. De gewenste ontwikkeling vindt plaats in het kader van de Regeling 'Ruimte voor Ruimte'.



Figuur 2. Te saneren kasruimte

(bron: Bing)

Regeling Ruimte voor Ruimte

De Regeling 'Ruimte voor Ruimte' heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Dit gebeurt door de 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 burgerwoningen worden gebouwd. De randvoorwaarden van de regeling zijn probleemgericht, gebied specifiek en op maat ingezet om daarmee de ruimtelijke kwaliteit zo concreet mogelijk te verhogen.

Uitgangspunten:

- De bouw van een woning is te allen tijde gekoppeld aan de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Er geldt een minimum van 1.000 m² te slopen bedrijfsgebouwen óf 5000 m² kassen voor het bouwen van één woning. Het areaal bedrijfsgebouwen (schuren) is vijf keer meer waard voor de te verkrijgen glasrechten dan kassen. Hierbij komt 1.000 m² bedrijfsgebouw overeen met 5.000 m² kasruimte.
- De hoeveelheid die nodig is voor het bouwrecht van één private woning is minimaal 1.000 m² bedrijfsloods en/of 5.000 m² kascomplex. Indien er meer meters worden gesloopt dan ontstaat de mogelijkheid meerdere woningen te bouwen, met een maximum van drie woningen per locatie.

Toepassing

Het complex aan de Achterweg 19 bevat een schuur, kassen en een woning. De kassen en een deel van de schuur worden gesaneerd. Na de sanering, zal een deel van het perceel terug gebracht worden naar de oorspronkelijke agrarische bestemming en worden ingericht als bollengrond.

Samenvattend worden onderstaande objecten gesaneerd. Genoemde oppervlakten en objecten zijn conform opgave door Dhr. Duijndam en zijn niet geverifieerd met gegevens uit het bestemmingsplan.

- **498 m2** schuur **(2490 m2** glasrechten)
- **3000 m2** kas(sen) (glas) **(3000 m2** glasrechten)

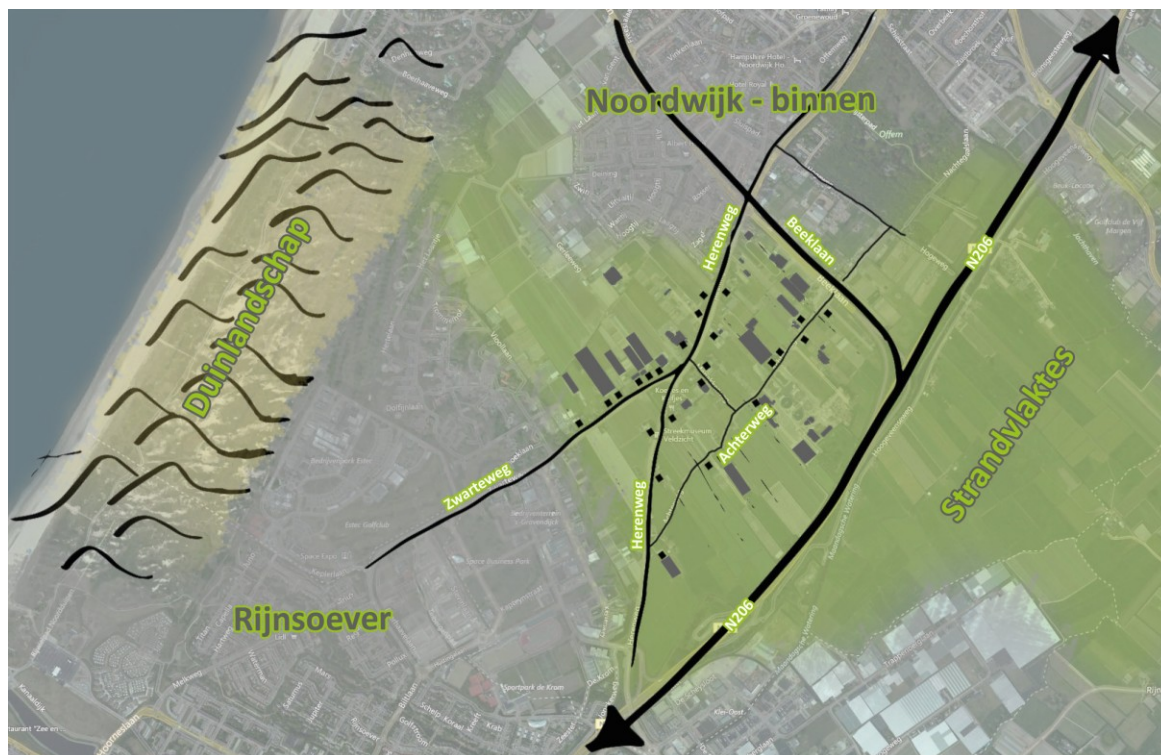
Totaal betreft deze ontwikkeling een oppervlak van 5490 m2 glasrechten, hetgeen binnen de regeling Ruimte voor Ruimte voldoende is voor het reserveren van 1 compensatiewoning (waarvoor een oppervlakte van tenminste 5.000 m2 glasrechten benodigd is).

3. Analyse landschap

Een korte analyse van de landschappelijke context is van belang voor het opstellen van een onderbouwd advies over de beoogde ontwikkeling. De analyse gaat vooral in op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten in het projectgebied, typerende elementen in relatie tot de context van het gebied, de ontstaansgeschiedenis en het gebruik van het landschap.

Landschapstypen

Achterweg 19 ligt nabij de grens van de (1^e) strandwal, waarop o.a. Noordwijk-Binnen ligt, met de strandvlaktes aan de oostkant. Het landschapstype wordt ook wel het 'mondingsgebied van de Rijn' genoemd, vanwege de nadrukkelijke invloed van de oude Rijn op dit gebied in het verre verleden. Het gebied heet 'De Klei' en is een open gebied met een afwisseling van graslanden en bollenland.



Figuur 3. Landschapsstructuurkaart

Verkavelingstructuren

De langgerekte, rechthoekige, verkaveling is kenmerkend voor de percelen in dit gebied. In veel gevallen wordt de grens gevormd door een sloot of greppel. Andere kenmerkende kwaliteiten voor een dergelijk landschap zijn de grotere vlakken agrarisch land, openheid en zichtvelden met weinig versturende elementen hierin. In de bestaande situatie is hier minder sprake van, zoals ook staat beschreven onder het kopje bebouwingsstructuren.

Bebouwingsstructuren

In het gebied zijn de percelen vaak bebouwd met een woning en enkele vormen van bedrijfsmatige bebouwing zoals schuren, kassen en/of kleine bijgebouwen. Het 'woondeel' bevindt zich vaak richting de weg en de woning is uitgelijnd aan de vorm van de kavel waar deze op staat. Dit betekent dat de woningen niet per definitie met de voorgevels parallel aan de openbare weg worden uitgelijnd. Het 'werkdeel' is vaak meerdere malen groter dan het 'woondeel', staat verder van de openbare weg af en is bereikbaar door een aparte of gemeenschappelijke inrit/toegangsweg. Het werkdeel omvat alle agrarische gronden, bedrijfsbebouwing en andere elementen die horen bij agrarisch grondgebruik.

De eerder genoemde kenmerkende open ruimtes van de agrarische polders zijn op de locatie niet sterk beleefbaar. Er is namelijk veel 'ruis' in de vorm van wisselend formaat kassen, schuren en andere bebouwing. De positionering van deze bebouwingsvormen is ook nog eens dusdanig variabel dat er, naast de

aanwezigheid van deze typerende elementen, geen duidelijk verband is waar te nemen vanaf de openbare weg. Wat wel opvalt is dat de woonhuizen voornamelijk langs de openbare weg zijn uitgelijnd.

Wegenstructuren

In het gebied lopen twee wegen (Achterweg en Herenweg) die beiden relatief oud zijn. Dit is te zien aan het kronkelende verloop van de wegen. De landwegen onderbreken de rechtlijnige en hoekige structuur van de polderpercelen.

Wat opvalt is dat de Achterweg voor een deel relatief hoog in het landschap lijkt te liggen. Sommige kaveleigenaren hebben, volgens de heer Duijndam, in het verleden ingestemd met het ontgraven en leveren van eigen grond voor de aanleg van de N206. Dit zou verklaren waarom sommige percelen lager liggen dan andere.

Kenmerkend voor de Achterweg zijn de sloten die vaak aan weerszijden van de weg liggen. Ter hoogte van de Achterweg 19 is dit echter niet het geval.



Figuur 5. Achterweg t.h.v. nummer 10



Figuur 6. Achterweg t.h.v. nummer 19

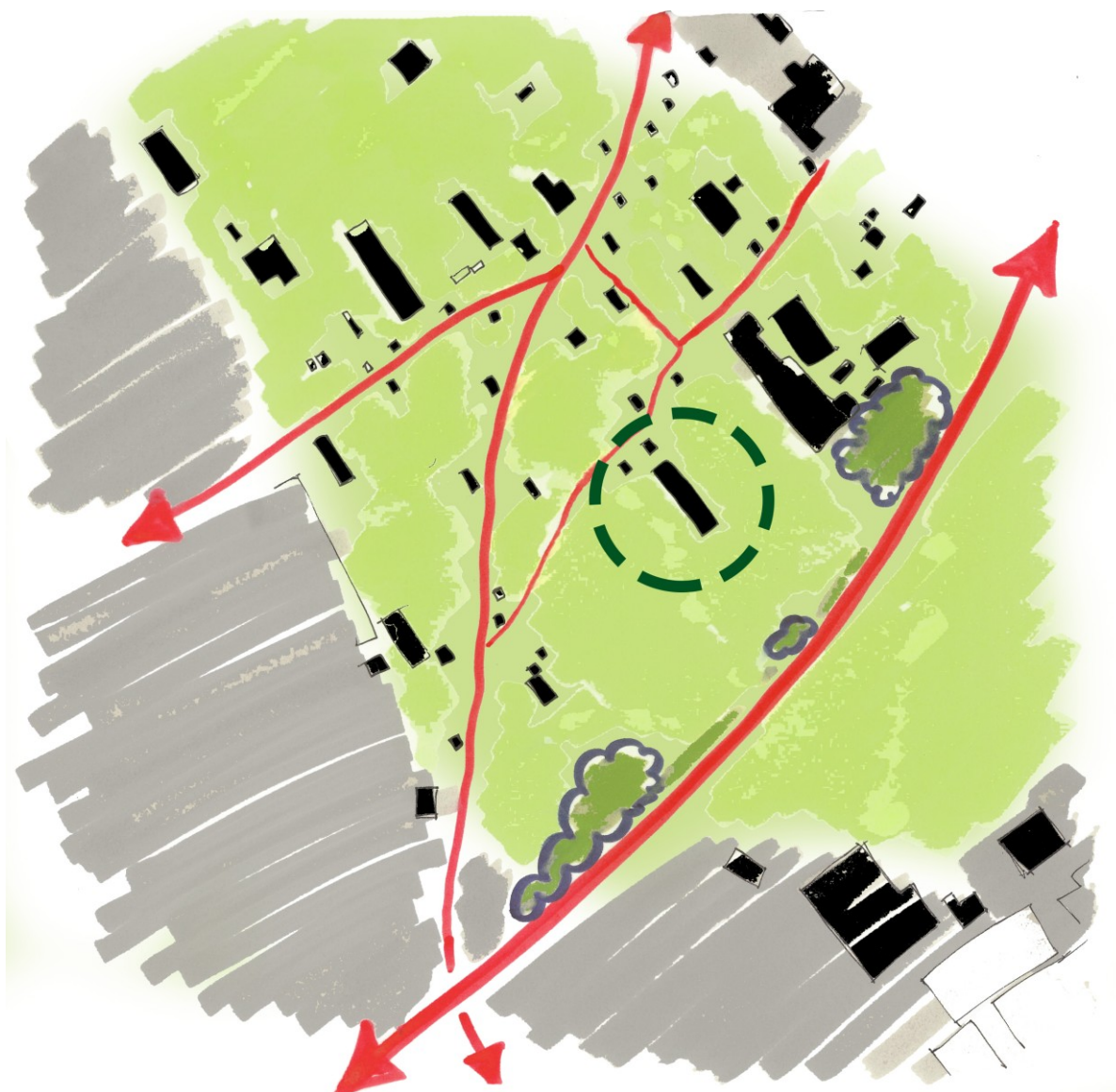
Beplantingen

In het gebied is nagenoeg geen sprake van landschappelijke beplantingen. Voor de verkaveling van de strandvlaktes bestonden deze uit weilanden met licht reliëf. Hier waren soms lagere struwelen en kleinere bomen en/of boomgroepen te vinden. Met de verkaveling en de omvorming van gebruik naar meer efficiënte landbouw is dit volledig verdwenen. Beplantingen in de polder zijn vandaag de dag vooral te vinden op de erven.

Uitzonderingen zijn enkele verdwaalde hagen, vaak Liguster of Meidoorn en enkele verdwaalde bomen langs de weg. In figuur 5 en 6 zijn deze elementen goed te zien.

Sommige percelen hebben een bosschage of struweel aan de achterzijde van het perceel, of als scheiding tussen het 'woondeel' en 'werkdeel' van de kavel. De soortkeuze voor beplantingen langs de openbare weg is wisselend. Er is geen duidelijke lijn in te ontdekken, wat laat zien dat niet specifiek wordt ingezet op het aansluiten of refereren aan het omliggende landschap.

4. Waardering landschap in relatie tot voorgenumen ingrepen



Figuur 7. Directe landschappelijke context projectgebied

Saneren schuur en kassen

Het saneren van de bebouwing achter op het perceel aan de Achterweg 19 is een wenselijke ontwikkeling en draagt bij aan het versterken van de openheid in het gebied. De kassen zijn op dit moment minimaal in gebruik en dienen geen bedrijfsmatige doelen meer. De openheid van het polderlandschap komt, zoals eerder vermeld in de analyse, niet sterk naar voren in het projectgebied. Dit komt door de verspreid voorkomende bedrijfsmatige bebouwing en bijbehorende inrichting.

Zoals figuur 7 laat zien, bevinden zich vrijwel overal, verspreid in de polder, kassen en andere bedrijfsmatige gebouwen die bijdragen aan een wat rommelige en half gevulde polder. Tussen de rood ingekleurde wegen bevindt zich het projectgebied (Groen omcirkeld) en is goed te zien dat juist in dit deel van de polder relatief weinig bebouwing te vinden is. Het verdwijnen van de relatief grote kas zal in het ruimtelijk beeld daarom tot een substantiële kwaliteitsverbetering leiden doordat het de aaneengesloten, groene ruimte versterkt.

Toevoegen woonhuis op het perceel

Het is de wens van de heer Duijndam om de nieuw te bouwen woning achter het eigen woonhuis te bouwen. Uit de analyse van het landschap is gebleken dat woonhuizen in de regel zijn uitgelijnd aan de openbare weg en dat er slechts één woonhuis per perceel te vinden is. Wanneer een woning achter een bestaand bebouwingslint wordt gebouwd zal dit afbreuk doen aan de lintstructuur van woningen langs de Achterweg.

Wanneer de woning toch op het achterterrein, in een 2^e bebouwingslijn geplaatst wordt, is het zaak de woning zo dicht mogelijk bij de huidige woning op nummer 19 te positioneren. Hiermee wordt de bebouwingsconcentratie zoveel mogelijk geclusterd en draagt het minimaal bij aan eventuele versnippering van de bebouwing in het overwegend lege landschap.

Het toevoegen van deze woning aan het lint langs de Achterweg mag geen precedent scheppen om overal in de 2^e lijn woningbouw te gaan toestaan. Dit dient per situatie te worden beoordeeld en afgewogen.



Figuur 8. Gewenste positionering nieuwe woning

5. Conclusies en advies

Ingenieursbureau Rodewijk beschouwt de beschreven ontwikkeling op ruimtelijk en landschappelijk gebied, gelet op de analyse en de waardering, als positief.

Het verdwijnen van de kassen is een ingrijpende, maar positieve ontwikkeling in een relatief ruim en open gebied. De groene, open en ruime uitstraling van het polderlandschap wordt sterk verbeterd door het verwijderen van de kassen.

Hierbij willen wij echter wel aangeven dat het toevoegen van een woning als 'tweede bebouwingslijn' langs een bebouwingslint (de Achterweg) uit landschappelijk oogpunt niet tot de aanbeveling behoort. Voor specifiek deze situatie is het geen reden om negatief te adviseren over geheel vanwege de huidige grote impact die het kassencomplex heeft in dit gebied.

Aanvullend op het advies willen wij benadrukken dat deze aanbeveling is gemaakt vanuit de optiek om geen afbreuk te doen aan de uitstraling, kenmerken en ruimtelijke kwaliteiten van het omliggende landschap. Positionering van de kavel is in dit specifieke geval belangrijk. De inrichting en aankleding van de kavels en woning spelen ook een belangrijke rol. Gezien het feit dat een tweede bebouwingslijn achter een bestaande woning landschappelijk niet wenselijk is, verdient het de aanbeveling een passende erfbeplanting toe te passen om de woning daarmee in het landschap in te passen.

Bijlage 2, Richtlijnen kavelinrichting

Aandacht besteden aan de (zichtbare) inrichting van de kavel kan bijdragen aan een betere inpassing in het landschap. Ook kan het sterk bijdragen aan de waarde van de kavel met woningen, zonder dat er te veel beperkende randvoorwaarden worden opgesteld. Het verdient zeker de aanbeveling nader onderzoek te doen naar passende inrichtingen van de kavels, vooruitlopend hier op kan al met de volgende zaken rekening gehouden worden.

Positionering woning

De nieuw toe te voegen woning plaatsen op de aangegeven locatie in figuur 8.

Bereikbaarheid

Het nieuwe perceel dient bereikbaar te zijn via de bestaande, gedeelde, oprit.

Erfbeplanting

Zonder de inrichting van het perceel te veel te dicteren kan met een paar eenvoudige richtlijnen veel bereikt worden in het kader van landschappelijke inpassing. De volgende aandachtspunten kan men in acht nemen bij het opstellen van een ontwerp voor de inrichting van het perceel.

1. Uitgangspunt moet zijn dat er gebruik gemaakt wordt van inheemse en streekeigen beplanting.
2. Het perceel met woonhuis ligt achter de bestaande woning op nummer 19. Het verdient de voorkeur om met beplantingen de zijkanten van het perceel aan te kleden met beplanting om zo de impact van het woonhuis als tweede bebouwingslijn minimaal te laten zijn.
3. Het aanplanten van hogere hagen of meer natuurlijke houtsingels zijn ideale manieren om op een passende manier het perceel aan te kleden langs de randen. Hierbij dient bij voorkeur gebruik gemaakt te worden van bladverliezende, streekeigen en inheemse plantsoorten.
4. Het perceel volledig begrenzen met dergelijke beplanting is niet noodzakelijk, als er de beplanting maar zodanig wordt toegepast dat er sprake is van landschappelijke inpassing van de nieuwe woning.

De heer Th. M. Berbee
Achterweg 10
2201 AH Noordwijk

Datum 16 oktober 2015
Uw kenmerk -
Ons kenmerk 3700.03-RA.01
Betreft Landschappelijk advies

Geachte heer Berbee,

Op 14 oktober 2015 ontvingen we van u opdracht voor het opstellen van een landschappelijk advies. Het betreft een analyse en advies over de landschappelijke gevolgen van het saneren van drie kassen, het omvormen van grasland naar bollenland en het bouwen van een woonhuis op uw perceel. Op maandag 28 september heeft de heer Pieter Balkenende het object bezocht en is de situatie vervolgens telefonisch met besproken. Op donderdag 15 oktober hebben wij nogmaals het gebied bezocht en het perceel en de omgeving bekeken.

Zoals in onze offerte voorgesteld zullen we achtereenvolgens de volgende onderwerpen behandelen:

1. Omschrijving huidige situatie planlocatie.
2. Omschrijving toekomstige situatie, samenvatting planvorming.
3. Analyse landschap.
4. Waardering landschap in relatie tot voorgenomen ingrepen.
5. Conclusies en advies.

Aanvullend zijn wij zo vrij geweest een aantal aandachtspunten met betrekking tot de (aangepaste) kavelinrichting uit te werken en hier een mogelijke inrichtingsschets van bij te voegen.

Dit advies is door Ingenieursbureau Rodewijk met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Heeft u naar aanleiding hiervan nog vragen? Neemt u dan contact op met de heer P. Balkenende op telefoonnummer 0252 - 224 707 of 06 - 36 50 23 15.

Wij verwachten hiermee aan uw wens te hebben voldaan.

Met vriendelijke groet,



Ingenieursbureau RODEWIJK
Ed Rodewijk

Bijlagen:

1. Landschappelijk advies
2. Richtlijnen kavelinrichting
3. Situatieschets toekomstige kavelinrichting Achterweg 10

Bijlage 1, Landschappelijk advies

1. Omschrijving huidige situatie planlocatie

De heer Berbee is voornemens drie kassen, achter op het terrein, te saneren en daarmee ruimte te scheppen voor de bouw van een woonhuis op het eigen perceel. Het grasland wordt omgevormd naar de oorspronkelijke bestemming bollenland. Het perceel bestaat op dit moment uit een voor- en achter terrein. Het voorterrein, langs de weg, biedt ruimte voor het woonhuis (nummer 10), kantoor, schuur en een paardenbak. De achterzijde van het perceel is in gebruik als weiland, met de drie kassen tegen de achtergrens van het perceel.



Figuur 1. Achterweg 10 – Voorzijde perceel



Figuur 2. Te saneren kassen

(bron: Bing)

2. Omschrijving toekomstige situatie

Het is de wens om op de aangegeven locatie (figuur 3) een nieuwe woning te realiseren. De nieuwe woning komt, samen met de bestaande woning (nummer 10), op één kavel te staan. In de onderstaande figuur is de locatie indicatief aangegeven.



Figuur 3. Gewenste locatie nieuwe woning

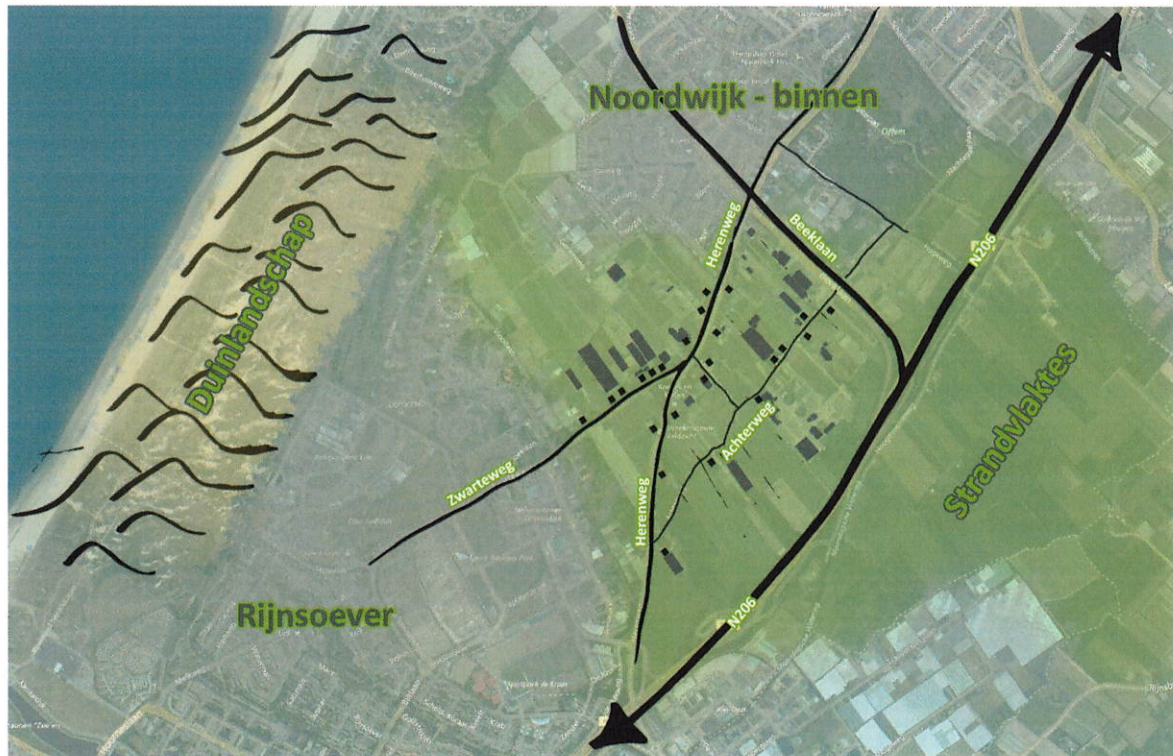
(bron: Bing)

3. Analyse landschap

Een korte analyse van de landschappelijke context is van belang voor het opstellen van een onderbouwd advies over de veranderingen die de heer Berbee wil doorvoeren. De analyse gaat vooral in op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten in het projectgebied en typerende elementen in relatie tot de context van het gebied, de ontstaansgeschiedenis en het gebruik van het landschap.

Landschapstypen

Achterweg 10 ligt op de grens van de (1^e) strandwal waarop o.a. Noordwijk-Binnen ligt en de strandvlakte aan de oostkant. Het landschapstype wordt ook wel het 'mondingsgebied van de Rijn' genoemd, vanwege de nadrukkelijk invloed van de oude Rijn op dit gebied in het verre verleden. Het gebied heet 'De Klei' en is een open gebied met een afwisseling van graslanden en bollenland.



Figuur 4. Landschapsstructuurkaart

Verkavelingstructuren

De langgerekte, rechthoekige, verkaveling is kenmerkend voor de percelen in dit gebied. In veel gevallen wordt de grens gevormd door een sloot of greppel. Kenmerkende kwaliteiten voor open landschappen zijn de grotere vlakken agrarisch land, openheid en zichtvelden met weinig verstorende elementen erin. In de bestaande situatie is hier minder sprake van. Meer hierover onder het kopje bebouwingsstructuren.

Bebouwingsstructuren

In het gebied zijn de percelen vaak bebouwd met een woning en enkele vormen van bedrijfsmatige bebouwing zoals schuren, kassen en kleine bijgebouwen. Het 'woondeel' bevindt zich vaak richting de weg en de woning is uitgelijnd aan de vorm van de kavel waar deze op staat.

Het 'werkdeel' is vaak meerdere malen groter dan het 'woondeel', bevindt zich verder van de openbare weg af en is bereikbaar door een aparte of gemeenschappelijke inrit/toegangsweg. Het werkdeel omvat alle agrarische gronden, bedrijfsbebouwing en andere elementen die horen bij agrarisch grondgebruik.

De eerder genoemde kenmerkende open ruimtes van de agrarische polders zijn op de locatie niet sterk beleefbaar. Er is namelijk veel 'ruis' in de vorm van wisselend formaat kassen, schuren en andere bebouwing. De positionering van deze bebouwingsvormen is ook nog eens dusdanig variabel dat er, naast de aanwezigheid van deze typerende elementen, geen duidelijk verband is waar te nemen vanaf de openbare weg.

Wegenstructuren

In het gebied lopen twee wegen die beiden relatief oud zijn. Dit is te zien aan het kronkelende verloop ervan. De landwegen onderbreken de rechtlijnige en hoekige structuur van de polderpercelen.

Wat opvalt is dat de Achterweg voor een deel relatief hoog in het landschap lijkt te liggen. Sommige kaveleigenaren hebben, volgens een bewoner, in het verleden ingestemd met het ontgraven en leveren van eigen grond voor de aanleg van de N206. Dit zou verklaren waarom sommige percelen lager liggen dan andere.

Kenmerkend voor de Achterweg zijn de sloten die vaak aan weerszijden van de weg liggen. Ter hoogte van de Achterweg 10 is dit echter niet het geval.



Figuur 5. Achterweg t.h.v. nummer 10



Figuur 6. Achterweg op de meeste plekken

Beplantingen

In het gebied is nagenoeg geen sprake van landschappelijke beplantingen. Voor de verkaveling van de strandvlaktes bestonden deze uit weilanden met licht reliëf. Hier waren soms lagere struwelen en kleinere bomen en/of boomgroepen te vinden. Met de verkaveling en de omvorming van gebruik naar meer efficiënte landbouw is dit volledig verdwenen. Beplantingen in de polder zijn vandaag de dag vooral te vinden op de erven.

Uitzonderingen zijn enkele hagen, vaak Liguster of Meidoorn en enkele bomen langs de weg. In figuur 5 en 6 zijn deze elementen deels zichtbaar. Sommige percelen hebben een bosschage of struweel aan de achterzijde van het perceel, of als scheiding tussen het 'woondeel' en 'werkdeel' van de kavel. De soortkeuze voor beplantingen langs de openbare weg is wisselend. Er is geen duidelijke lijn in te ontdekken, wat laat zien dat niet specifiek wordt ingezet op het aansluiten of refereren aan het omliggende landschap.

4. Waardering landschap in relatie tot voorgenomen ingrepen

Saneren drie kassen

Het saneren van de drie kassen (865 m²) achter op het perceel aan de Achterweg 10 is een wenselijke ontwikkeling. De kassen zijn op dit moment niet in gebruik en hebben dus geen duidelijke functie.



Figuur 7. Grasland met achterin de drie te saneren rolkassen op het perceel

De openheid van het polderlandschap komt, zoals eerder vermeld in de analyse, niet sterk naar voren in het projectgebied. Dit komt door de bedrijfsmatige bebouwing en bijbehorende inrichting.

Vanuit dat oogpunt is het dus wenselijk de drie kassen te saneren, zodat er letterlijk meer 'ruimte' ontstaat in het midden van de polder. Het gewicht van dit argument is echter niet zeer zwaar te noemen. Zoals figuur 7 laat zien, bevinden zich vrijwel overal, verspreid in de polder, kassen en andere bedrijfsmatige gebouwen die bijdragen aan een wat rommelige en half gevulde polder. Het verdwijnen van de relatief kleinere kassen zal in het ruimtelijk beeld daarom niet tot een substantiële kwaliteitsverbetering leiden. Wel dient vermeld te worden dat met de omvorming, dit perceel geheel vrij gemaakt wordt.

Omvormen grasland naar bollenland

Ondanks de bestemming als bollengrond is het perceel momenteel in gebruik als grasland, met name voor de beweiding van enkele 'hobby-paarden'. De achterzijde van het perceel zal omgevormd worden tot bollenland hetgeen wel bijdraagt aan meer consistent landgebruik in dit deel van de polder.

Toevoegen woonhuis op het perceel

Het is de wens van de heer Berbee om de nieuw te bouwen woning naast het eigen woonhuis te bouwen. Deze plek is nu in gebruik als paardenrenbak met bijbehorende opstallen. In figuur 3 is al aangegeven welke locatie op het perceel bedoeld wordt. In figuur 8 zijn twee foto's opgenomen van de huidige locatie.



Figuur 8 en 9. Zicht van de Achterweg op de nieuwe locatie naast nummer 10

Het toevoegen van een woning naast nummer 10 zal een minimale impact hebben op het gewenste open karakter van het landschap. De woning wordt namelijk op een perceel geplaatst waar al een woning op staat, om die reden is er sprake van een clustering van bebouwing en niet van verdere versnippering van nieuw toe te voegen bebouwing in de polder. Het toevoegen van deze woning aan het lint langs de Achterweg betekent echter geen vrijbrief om overal langs deze weg nieuwe woonkavels te situeren. Dit zal per situatie beoordeeld moeten worden afgewogen en beoordeeld.

5. Conclusies en advies

Ingenieursbureau Rodewijk beschouwt de beschreven ontwikkeling op ruimtelijk en landschappelijk gebied, gelet op de analyse en de waardering, als positief. Het verdwijnen van de kassen is weliswaar een zeer minimale positieve ontwikkeling in een relatief groot en 'verrommeld' gebied, maar de kassen handhaven terwijl ze geen bedrijfsmatig gebruik meer kennen is niet wenselijk. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de naastliggende kassen op Achterweg 12 ook verwijderd worden. Voor deze ontwikkeling is inmiddels al een sloopvergunning verleend. Deze twee ontwikkelingen zorgen voor het ontstaan van een substantiële nieuwe open ruimte in dit gebied. Verwijderen van de drie kassen van de heer Berbee dragen hier sterk aan bij.

Gelet op de kenmerkende positionering van woningen in lijn met de vorm van het perceel waar ze op staan en de afstand tot de weg, kan op hetzelfde perceel een nieuwe woning worden toegevoegd. Het ruimtelijk beeld zal op deze manier minimaal veranderen omdat de woning opgehangen wordt aan een bestaande woning, er is dus geen sprake van een op zichzelf staande toevoeging van bebouwing. Wanneer gekozen wordt om de woning op de aangegeven locatie te plaatsen, dient deze op dezelfde afstand van de Achterweg gepositioneerd te worden als de woning op nummer 10. Voor een rustig beeld is het handhaven van een gedeelde oprit wenselijk omdat de twee woningen op één perceel komen te staan.

Aanvullend op het advies willen wij benadrukken dat deze aanbeveling is gemaakt vanuit de optiek om de uitstraling, kenmerken en ruimtelijke kwaliteiten van het omliggende landschap, in de toekomst verder op te pakken. Positionering van de kavels is belangrijk, maar de inrichting en aankleding van de kavels en woningen spelen wellicht een nog belangrijkere rol. Landschappelijke inpassing van de kavel is hierbij aan te bevelen, een passende inrichting van de kavel is relatief simpel te bereiken zonder teveel 'beperkende' richtlijnen voor de bewoner. Hierover meer in bijlage 2 en 3.

Het omvormen van het grasland naar bollenland levert geen grote landschappelijke winst op voor deze locatie. Er wordt weliswaar eenheid gebracht in het landgebruik, maar feitelijk wordt het oorspronkelijke (oneigenlijke) gebruik hersteld.

Bijlage 2, Richtlijnen kavelinrichting

Aandacht besteden aan de (zichtbare) inrichting van de kavel kan bijdragen aan een betere inpassing in het landschap. Ook kan het sterk bijdragen aan de waarde van de kavel met woningen, zonder dat er te veel beperkende randvoorwaarden worden opgesteld. Het verdient zeker de aanbeveling nader onderzoek te doen naar passende inrichtingen van de kavels, vooruitlopend hier op kan al met de volgende zaken rekening gehouden worden.

Positionering woning

De nieuw toe te voegen woning op eenzelfde afstand van de Achterweg positioneren als de woning op nummer 10. Positioneer de woning bij voorkeur in het midden van de bestaande paardenrenbak.

Uitstraling woning

De woning dient bij voorkeur een 'huiselijke' en vriendelijke uitstraling te hebben. Dit zou men kunnen associëren met bakstenen muren, gebakken dakpannen en puntdaken. Verder dient de woning een duidelijke voorgevel te hebben richting de Achterweg.

Watergang

De begrenzing van het perceel aan de wegzijde wordt gevormd door een watergang. De watergang dient zoveel mogelijk intact te blijven. Het heeft de aanbeveling één centrale oprit over de watergang te creëren in plaats van twee.

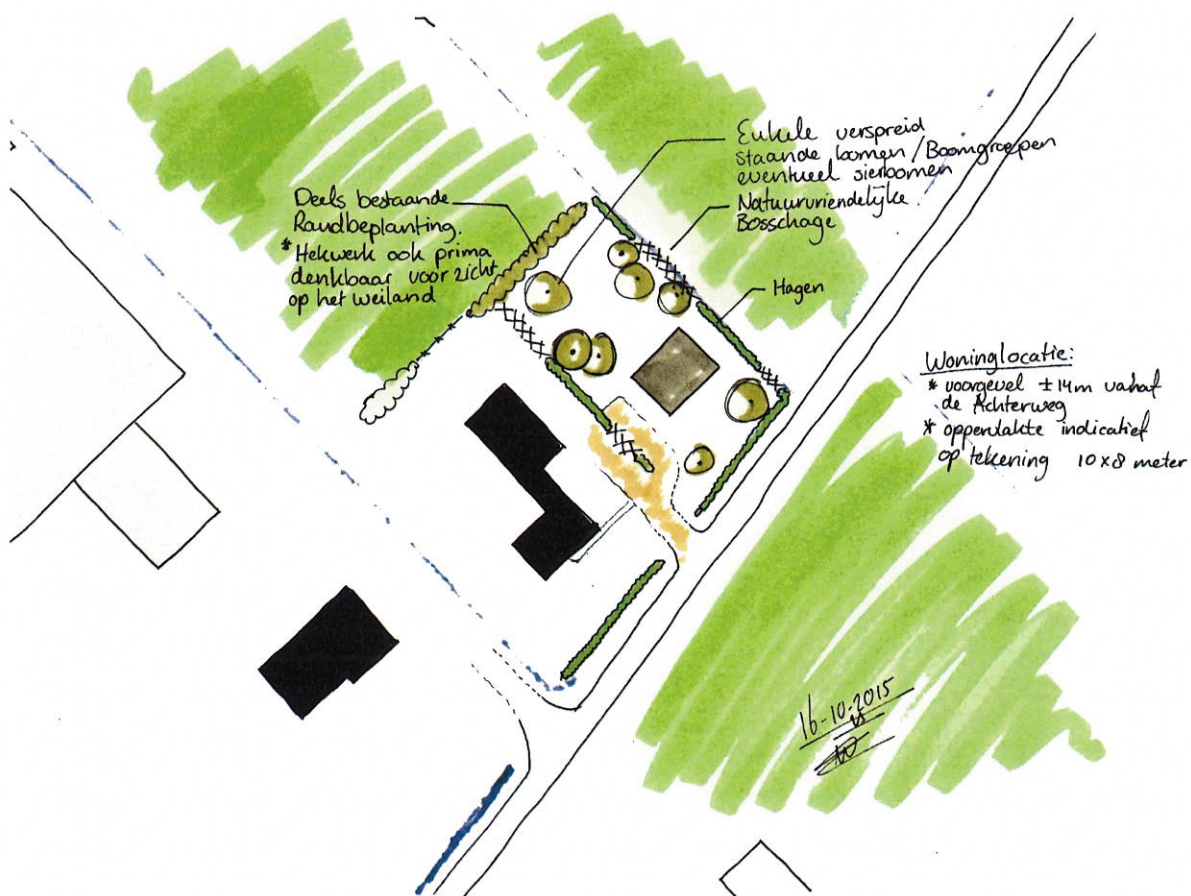
Erfbeplanting

Zonder de inrichting van het perceel te veel te dicteren kan met een paar simpele richtlijnen veel bereikt worden in het kader van landschappelijke inpassing. De volgende aandachtspunten kan men in acht nemen bij het opstellen van een ontwerp voor de inrichting van het perceel. Uitgangspunt moet zijn dat er gebruik gemaakt wordt van inheemse en streekeigen beplanting.

- Voorzijde perceel
De voorzijde (wegzijde) van het perceel heeft bij voorkeur een open/half-open, groene uitstraling. De watergang en talud blijven vanaf de weg goed waarneembaar en er bevinden zich geen constructies langs het talud. De woning blijft voor een groot deel goed zichtbaar vanaf de weg. Grotere groenobjecten als bomen en heesters worden zodanig gekozen en gepositioneerd dat zij niet te veel zicht op de woning onttrekken. Aanplant van bladhoudende coniferen (m.u.v. Taxus), hoge (>100cm) hagen en struiken met bonte bladkleuren dienen bij voorkeur niet aan de wegzijde te worden aangeplant.
- Zijkanten perceel
De percelen liggen tussen twee bestaande woningen. Het verdient de voorkeur om met beplantingen in de vorm van hagen of houtsingels perceelbegrenzing vorm te geven. Hierbij dient bij voorkeur gebruik gemaakt te worden van bladverliezende, streekeigen en inheemse plantsoorten. Om en nabij de woningen mag gewerkt worden met hogere struiken en bomen. Meer van de weg en de woning af, richting de agrarische landbouwgronden is het belangrijk minder beplanting toe te passen met veel massa. Een enkele boom of boomgroep is echter wel denkbaar, als men op de achterzijde van het perceel de openheid van het polderlandschap maar kan ervaren.

Bijlage 3, Situatieschets toekomstige kavelinrichting Achterweg 10

Hieronder is een situatieschets weergegeven zoals het bovenstaande geïnterpreteerd kan worden als aanzet naar een beplantingsplan voor de percelen.



Figuur 10. Situatieschets mogelijke beplantingsinrichting

Beplantingssoorten

De toe te passen plantsoorten voor met name perceelbegrenzing zijn bij voorkeur inheems, bladverliezend en hebben geen uitbundige bladkleuren. Wat betreft de soorten valt te denken aan: Zwarte Els, Wilg, liguster en Meidoorn.

Verder zouden enkele verspreid geplaatste bomen prima passen op het perceel. Het verdient de voorkeur enkele grotere, beeldbepalende bomen op het terrein aan te planten. Daarnaast kunnen er ook kleinere (sier)bomen toegevoegd worden.

Heemskerk vaste planten | Perennials

De heer G. Heemskerk
De Boender 7
2204 AE Noordwijk

Datum 7 oktober 2015
Uw kenmerk -
Ons kenmerk 3700.01-RA.01
Betreft Landschappelijk advies Het Langeveld Noordwijk

Geachte heer Heemskerk,

Op 19 september 2015 ontvingen we van u opdracht voor het opstellen van een landschappelijk advies. Het advies betreft het saneren van een bedrijfscomplex inclusief bedrijfswoning aan Vogelaardreef 8, enkele bedrijfsopstallen aan de Wilgendam en het situeren van 2 nieuwe woningen aan de Wilgendam ofwel de Duinschooten. Dit alles in het kader van de Regeling Ruimte voor Ruimte.

Op donderdag 17 september heeft u bezoek gehad van de heer Pieter Balkenende is de situatie besproken. Ter voorbereiding op onze advisering hebben wij een situatieschets ontvangen over de geplande sanering van de diverse objecten. Op vrijdag 25 september hebben wij nogmaals het gebied bezocht en de planpercelen bekeken.

Zoals in onze offerte voorgesteld zullen we achtereenvolgens de volgende onderwerpen kort behandelen in dit advies:

1. Omschrijving huidige situatie planlocatie.
2. Omschrijving toekomstige situatie, samenvatting planvorming.
3. Analyse landschap.
4. Waardering landschap in relatie tot voorgenomen ingrepen.
5. Conclusies en advies.

Dit advies is door Ingenieursbureau Rodewijk met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Heeft u naar aanleiding hiervan nog vragen? Neemt u dan contact op met de heer P. Balkenende op telefoonnummer 0252 - 224 707 of 06 - 36 50 23 15.

Wij verwachten hiermee aan uw wens te hebben voldaan.

Met vriendelijke groet,

Ingenieursbureau RODEWIJK
Ed Rodewijk

Bijlagen:

1. Landschappelijk advies
2. Richtlijnen kavelinrichting
3. Situatieschets toekomstige kavelinrichting Wilgendam

Bijlage 1, Landschappelijk advies

1. Omschrijving huidige situatie planlocatie

De woning en het perceel aan Vogelaardreef 8, in eigendom van de heer Heemskerk, hebben momenteel een agrarische bestemming en functie. De heer Heemskerk is van plan het gehele perceel te saneren en het weer onderdeel uit te laten maken van de agrarische (bollen-)teeltgronden die het gebied kenmerken. Hierbij worden de bouwrechten van de bestaande bedrijfswoning verplaatst. De bedrijfspanden en kassen worden in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte regeling' gesaneerd. Meer over de opgave in relatie tot de 'Ruimte voor Ruimte regeling' staat beschreven in hoofdstuk 2.



Figuur 1. Vogelaardreef 8 (bron: Google)

De heer Heemskerk wil elders in de polder twee kavels á 1000 m² inrichten voor de nieuw te realiseren woningen. Er zijn hiervoor twee locaties mogelijk waar de twee bouwkavels zouden kunnen worden gereserveerd. Dit advies verkent de twee locaties in relatie tot de landschappelijke context en de omvormingen die plaats gaan vinden. Vervolgens wordt een locatieadvies gegeven voor de twee nieuwe kavels en een aanzet naar de landschappelijke inrichtingsaspecten van de twee kavels.



Figuur 2. Vogelaardreef 8 in plattegrond (bron: Bing)



Figuur 3. Saneren schuurkas Wilgendam (bron: Google)

Locatie Wilgendam

De locatie betreft een cluster van bestaande kleine agrarische bedrijven en woningen. De kavels zijn momenteel in gebruik voor de bollenteelt en/of moestuin. De locatie bevindt zich aan de Wilgendam, ten zuiden van de kruising met de Boender. De inrichting van de kavels hebben geen historisch karakter en zijn in de loop van de tijd omgevormd. Watergangen lijken gesaneerd en een deel van de kavel is in gebruik als moestuin.



Figuur 4. Kavels Wilgendam (bron: Google en Bing)



Locatie Duinschooten

Deze locatie betreft een grotere aaneengesloten kavel die in gebruik is als agrarisch land. Het perceel is qua vorm nog intact. Het is een rechthoekig perceel met geen enkele vorm van bebouwing. Feitelijk heeft het perceel nog de pure vorm van de verkaveling zoals dit in de jaren '50 is aangelegd.



Figuur 5. Kavel Duinschooten (bron: Google)



2. Omschrijving toekomstige situatie, samenvatting planvorming

De gewenste ontwikkeling vindt deels plaats in het kader van de Regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

Regeling Ruimte voor Ruimte

De Regeling 'Ruimte voor Ruimte' heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Dit gebeurt door de 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 burgerwoningen worden gebouwd. De randvoorwaarden van de regeling zijn probleemgericht, gebied specifiek en op maat ingezet om daarmee de ruimtelijke kwaliteit zo concreet mogelijk te verhogen.

Uitgangspunten:

- De bouw van een woning is te allen tijde gekoppeld aan de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Er geldt een minimum van 1.000 m² te slopen bedrijfsgebouwen óf 5000 m² kassen voor het bouwen van één woning. Het areaal bedrijfsgebouwen (schuren) is vijf keer meer waard voor de te verkrijgen glasrechten dan kassen. Hierbij komt 1.000 m² bedrijfsgebouw overeen met 5.000 m² kasruimte.
- De hoeveelheid die nodig is voor het bouwrecht van één private woning is minimaal 1.000 m² bedrijfsloods en/of 5.000 m² kascomplex. Indien er meer meters worden gesloopt dan ontstaat de mogelijkheid meerdere woningen te bouwen, met een maximum van drie woningen per locatie.

Toepassing

Het complex aan de Vogelaardreef 8 bevat een schuur, kas en woning. De schuur, kas en woning worden gesaneerd. Na sanering, zal het gehele perceel terug gebracht worden naar de Ab-bestemming 'bollengebied'.

Samenvattend worden onderstaande objecten gesaneerd. Genoemde oppervlakten en objecten zijn conform opgave door Dhr. Heemskerk en zijn niet geverifieerd met gegevens uit het bestemmingsplan.

Vogelaardreef:

- **740 m2** schuur **(3660 m2** glasrechten)
- **320 m2** kas(sen) (glas) **(320 m2** glasrechten)

Wilgendam:

- **204 m2** schuurkas **(1020 m2** glasrechten)

Totaal betreft deze ontwikkeling een oppervlak van exact 5.000 m² glasrechten, hetgeen voldoende is voor het reserveren van 1 compensatiewoning (waarvoor een oppervlakte van tenminste 5.000 m² glasrechten benodigd is). Samen met de verplaatsing van de bedrijfswoning aan de Vogelaardreef, is het mogelijk twee kavels in te richten met een burgerbestemming.

3. Analyse landschap

Een korte en bondige analyse van de landschappelijke context is van belang voor het opstellen van een onderbouwd advies over de ruimtelijke wijzigingen die de heer Heemskerk eventueel wil doorvoeren. De analyse gaat vooral in op de bestaande kwaliteiten in het projectgebied en typerende elementen in relatie tot de context van het gebied, de ontstaansgeschiedenis en gebruik van het landschap.

Landschapstypen

De ontwikkeling vindt plaats in de zogenaamde strandvlaktes. Dit zijn de oude stranden tussen de duinenrijen in. Deze strandvlaktes zijn vanaf de jaren 50' verkaveld en omgevormd naar agrarische gronden bestemd voor de bollenteelt.

In figuur 4 en 5 is het projectgebied weergegeven. De polder is onderdeel van de Noordzijder polder en wordt begrensd door de wegen Kapelleboslaan – Vogelaardreef, Duinschooten en Langevelderlaan.



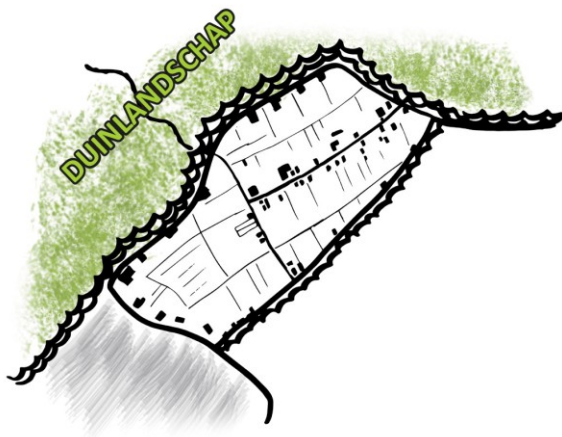
Figuur 6. Landschapsstructuurkaart



Figuur 5. Luchtfoto plangebied (bron: Bing)

Landschappelijke randen

Vanuit de polder is de aanwezigheid van de dichte, groene, bosrand continu aanwezig. Dit vormt een zeer duidelijke rand en tevens overgang van de strandvlakte naar het Duinlandschap ten Noorden van de polder. De bosrand behoort als vegetatie niet direct tot het Duinlandschap, maar het markeert door het duidelijke contrast tussen dicht en open, samen met het plotselinge hoogteverschil wel degelijk een landschappelijke overgang en is daarom een belangrijk beeldelement in de polder waaraan een hoge landschappelijke waarde wordt toegekend.



Figuur 7. Bosrand langs de polder



Figuur 8. Bosrand langs Vogelaardreef

De Zuid-Oostelijke rand wordt gevormd door de Duinschooten en diverse recreatieparken en dichtere bosschages met bomen. Deze weg ligt op de rand van een voormalige strandwal naar de strandvlakten. De strandwal is ontgraven en valt nu onder de Zanderijen. Vanuit landschappelijk oogpunt is deze rand minder van belang omdat het verhoudingsgewijs meer weg heeft van een 'landschappelijk overblijfsel' zonder duidelijke samenhang met het verleden.

Verkavelingstructuren

De rechthoekige verkaveling is kenmerkend voor de percelen in de polder. De percelen variëren in vorm van langgerekt tot bijna vierkant. In veel gevallen wordt de grens gevormd door een grotere sloot of kleinere watergang. De polder wordt in drieën gedeeld door een tweetal landwegen, de Wilgendam en de Boender, die elkaar in het midden van de polder ontmoeten.

Kenmerkend voor polderlandschappen zijn de grotere vlakken agrarisch land, openheid en zichtlijnen met weinig verstorende elementen er in.

Bebouwingsverdeling

De bebouwingsverdeling hangt vaak samen met de infrastructuur, verkavelingspatronen en watergangen. De bebouwingsverdeling kan daarom veel zeggen over de bouw, indeling en ontstaan van het landschap.

In het projectgebied is de bebouwing verspreid aanwezig. Een van de bebouwing is vooral langs de wegen rondom de polder te vinden, een deel van de bebouwing bevindt zich in het midden van de polder en is voornamelijk gekoppeld aan de Wilgendam en de Boender. De typerende 'leegte' en het open karakter van de polder wordt door de min of meer gelijke verdeling van bebouwing minder sterk geaccentueerd. Langs bijna alle wegen zijn ononderbroken op min of meer gelijke afstand bebouwingseenheden waar te nemen, waardoor feitelijke sprake is van een verrommeld landschap.

Beplantingen

In de polder is nagenoeg geen sprake van landschappelijke beplantingen. Voor de verkaveling van de strandvlaktes, bestonden deze uit weilanden met licht reliëf. Hier waren soms lagere struwelen en kleinere bomen en/of boomgroepen te vinden. Met de verkaveling en de omvorming van gebruik naar meer efficiënte landbouw is dit volledig verdwenen. Beplantingen in de polder zijn vandaag de dag vooral te vinden op de erven. Typisch in deze polder is dat veel van de sloten zijn beschoeid. Hierdoor is het gebied ecologisch ook niet heel aantrekkelijk.

4. Waardering landschap in relatie tot voorgenomen ingrepen

Saneren opstallen Vogelaardreef 8

Het saneren van de woning en bedrijfsbebouwing aan de Vogelaardreef 8 is een wenselijke ontwikkeling als het gaat om het verder accentueren een tweetal landschappelijke kwaliteiten. Met het verdwijnen van de bebouwing wordt namelijk het ritmische patroon van bebouwing langs de Vogelaardreef en de herkenbare bosrand als landschappelijke overgang onderbroken. Hierdoor is er vanuit de polder beter zicht op de landschappelijke overgang en ontstaat er een grotere open ruimte zonder bebouwing in de polder. Door dit laatste wordt het kenmerkende open karakter van een polder beter benadrukt.

Saneren opstal Wilgendam

Het saneren van de schuurkas op de locatie draagt bij aan een afname van visuele bedrijfsactiviteiten. Er blijven alleen een aantal woonhuizen over met tuin of landbouwgrond. Met het verdwijnen van de schuurkas ontstaat er hier lokaal bekeken een rustiger beeld. Van een afstand bekeken zal het verdwijnen van deze bebouwing geen substantiële esthetische meerwaarde opleveren.

Realiseren kavels op locatie Wilgendam

Het toevoegen van twee bouwkavels tussen twee bestaande woningen langs de Wilgendam zou bijdragen aan een beter herkenbare bebouwingsverdeling. De bebouwing vormt op veel plaatsen, zoals eerder vermeld, een ritmisch, lineair patroon langs wegen. Het op deze locatie toevoegen van woningen zou een 'gat' tussen twee woningen opvullen waardoor een stap wordt gezet in een beter herkenbaar bebouwingslint. Er wordt een stap gezet in het clusteren van de anders zo verspreid gepositioneerde woningen in de polder.

De vorm van de verkaveling op deze locatie is zoals eerder gezegd niet 'puur' meer. De percelen vertonen weinig overeenkomst met de vroegere situatie en hebben een niet zodanig groot formaat dat het efficiënt ingezet zou kunnen worden als landbouwgrond.

Realiseren kavels langs Duinschooten

Het realiseren van twee bouwkavels op het aangegeven perceel langs Duinschooten zou betekenen dat de bebouwing langs de minder interessante landschappelijke rand komt te liggen. Hierdoor komt er minder bebouwingsmassa in de kern van de polder en zou dit op termijn bij kunnen dragen aan een meer open en ruime agrarische polder. Dit wordt echter alleen bereikt als de overige bebouwingen in de kern ook meer naar de randen verplaatst worden. Dit is niet aannemelijk, waardoor dit argument van beperkte betekenis is.

De twee bouwkavels worden gerealiseerd op een betrekkelijk groot agrarisch perceel. Juist deze grotere percelen met agrarische bestemming zijn kenmerkend voor de lege en open uitstraling van de polder. Dit opbreken door er twee woonkavels van te maken heeft niet de voorkeur, omdat dit bijdraagt aan een verdere versnippering van de kavels en percelen. Hiermee zou afbreuk gedaan worden aan één van de landschappelijke kenmerken van een polder.

5. Conclusies en advies

Ingenieursbureau Rodewijk beschouwt de beschreven ontwikkeling op ruimtelijk en landschappelijk gebied, gelet op de analyse en de waardering, als positief. Het verdwijnen van de bebouwing aan de Vogelaardreef 8 en de omvorming van de beschikbare grond naar agrarische gronden zorgt er voor dat de landschappelijke overgang van strandvlakte naar duinlandschap weer beter beleefbaar wordt.

Gelet op de verhouding en positionering tussen bebouwing en landbouwgrond in de polder, is de aanbeveling om de gewenste twee nieuwe bouwkavels met bestemming wonen te situeren langs de beschreven perceellocatie aan de Wilgendam. Hiermee wordt de bebouwing in de polder meer geconcentreerd in de polder, in plaats van nog meer verspreid. Door overblijvende bebouwing te clusteren blijft er meer ononderbroken ruimte over, wat het open karakter van de polder zal benadrukken.

Aanvullend op het advies willen wij benadrukken dat de aanbeveling is gemaakt vanuit de optiek om de uitstraling, kenmerken en ruimtelijke kwaliteiten van het omliggende landschap te complementeren. Positionering van de kavels is hier in één ding, de inrichting van de kavel en vooral die inrichting die het aangezicht vormt van de woningen speelt, op een kleiner schaalniveau, misschien wel een belangrijkere rol. Landschappelijke inpassing van de kavel is hierbij aan te bevelen, een passende inrichting van de kavel is relatief simpel zonder teveel 'beperkende' richtlijnen voor de bewoner. Hierover meer in Bijlage 2 en 3.

Bijlage 2, Richtlijnen kavelinrichting

Aandacht besteden aan de (zichtbare) inrichting van de kavel kan bijdragen aan een betere inpassing in het landschap. Ook kan het sterk bijdragen aan de waarde van de kavel met woningen, zonder dat er te veel beperkende randvoorwaarden worden opgesteld. Het verdient zeker de aanbeveling nader onderzoek te doen naar passende inrichtingen van de kavels, vooruitlopend hier op kan al met de volgende zaken rekening gehouden worden.

Positionering woning

Zet de voorgevel op dezelfde afstand van de weg als de buurwoningen. Dit zorgt voor een eenduidig beeld langs de Wilgendam.

Uitstraling woning

De woning dient bij voorkeur een 'huiselijke' en vriendelijke uitstraling te hebben. Dit zou men kunnen associëren met bakstenen muren, gebakken dakpannen en puntdaken. Een twee-onder-een-kapwoning is zeker denkbaar, maar niet noodzakelijk. Verder dient de woning een duidelijke voorgevel te hebben, zodat de woningen naar de weg georiënteerd zijn.

Watergang

De begrenzing van het perceel aan de wegzijde wordt gevormd door een watergang. De watergang dient zoveel mogelijk intact te blijven. Het heeft de aanbeveling één centrale oprit over de watergang te creëren in plaats van twee.

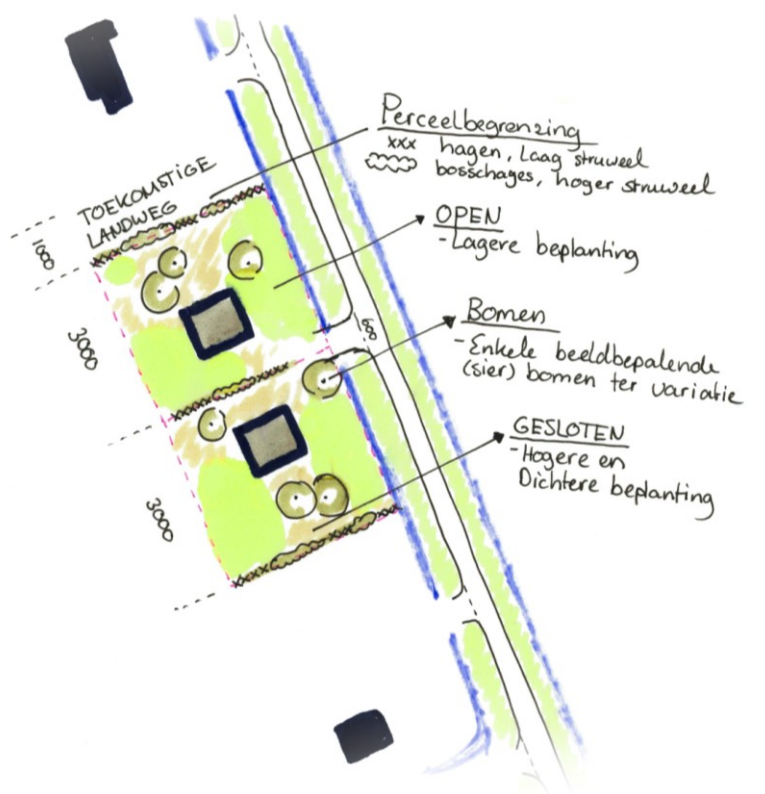
Erfbeplanting

Zonder de inrichting van het perceel te veel te dicteren kan, met een paar simpele richtlijnen, veel bereikt worden in het kader van landschappelijke inpassing. De volgende aandachtspunten kan men in acht nemen bij het opstellen van een ontwerp voor de inrichting van het perceel.

- Voorzijde perceel
De voorzijde (wegzijde) van het perceel heeft bij voorkeur een open/half-open, groene uitstraling. De watergang en talud blijven vanaf de weg goed waarneembaar en er bevinden zich geen constructies langs het talud. De woning blijft voor een groot deel goed zichtbaar vanaf de weg. Grotere groenobjecten als bomen en heesters worden zodanig gekozen en gepositioneerd dat zij niet te veel zicht op de woning onttrekken. Aanplant van bladhoudende coniferen (m.u.v. Taxus), hoge (>100cm) hagen en struiken met bonte bladkleuren dienen bij voorkeur niet aan de wegzijde te worden aangeplant.
- Zijkanten perceel
De percelen liggen tussen twee bestaande woningen. Het verdient de voorkeur om met beplantingen in de vorm van hagen of houtsingels perceelbegrenzing vorm te geven. Hierbij dient bij voorkeur gebruik gemaakt te worden van bladverliezende, streekeigen en inheemse plantsoorten. Om en nabij de woningen mag gewerkt worden met hogere struiken en bomen. Meer van de weg en de woning af, richting de agrarische landbouwgronden is het belangrijk minder beplanting toe te passen met veel massa. Een enkele boom of boomgroep is echter wel denkbaar, als men op de achterzijde van het perceel de openheid van het polderlandschap maar kan ervaren.

Bijlage 3, Situatieschets toekomstige kavelinrichting Wilgendam

Hieronder is een situatieschets weergegeven zoals het bovenstaande geïnterpreteerd kan worden als aanzet naar een beplantingsplan voor de percelen.



Figuur 9. Situatieschets mogelijke beplantingsinrichting

Beplantingssoorten

De toe te passen plantsoorten voor met name perceelbegrenzing zijn bij voorkeur inheems, bladverliezend en hebben geen uitbundige bladkleuren. Wat betreft de soorten valt te denken aan: Zwarte Els, Krent, Wilg en Meidoorn.

Onderwerp: Landschapsadvies Zwarteweg 18 A te Noordwijk
Datum: 16 oktober 2015
Referte: Martijn Kegler / Stefan la Grand

Inleiding

Aan de Zwarteweg 18 A vindt een ruimte voor ruimte ontwikkeling plaats. Bij de ontwikkeling van het plan dient is gekeken of dit aansluit bij de handreiking van de provincie in de vorm van kwaliteitskaart en het gebiedsprofiel en of de ontwikkeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dit advies wordt aangegeven op welke wijze het voorgestelde plan bij de ambities voor de kenmerken en kwaliteiten van het gebied. Daarbij is de wijze waarop de ontwikkeling landschappelijk en stedenbouwkundig wordt ingepast van belang.

Voornemen

Op het perceel Zwarteweg 18A is momenteel een teeltbedrijf met glastuinbouw aanwezig. Iets noordelijker staat in het bollenlandschap nog een solitaire schuur. Initiatiefnemer wenst zijn bedrijfsactiviteiten aan te passen aan de markt en zijn glastuinbouw op deze locatie te staken. Het bedrijf zal zich in de toekomst vooral richten op de teelt van zonnebloemen. Voor deze activiteiten heeft de ondernemer slechts een zeer beperkt oppervlak nodig van de bestaande opstallen. De kassen én de verderop in het landschap gelegen schuur zijn daarom niet meer nodig. Initiatiefnemer wil de slooprechten inzetten voor de ruimte-voor-ruimte-regeling waarbij na sloop van de gebouwen één (burger)woning kan worden teruggebouwd. De initiatiefnemer zal zelf in deze woning naast zijn bedrijf gaan wonen.



Zicht vanaf entree op bedrijfspand en kassen



Zicht vanuit landschap op achterzijde kassen



De gemeente heeft reeds laten weten medewerking te willen verlenen aan de sloop en ontwikkeling op het perceel Zwarteweg 18 A.

De ligging van de sloop- en ontwikkelingslocatie op de grens van de bollengronden vraagt erom ontwikkelingen goed af te stemmen en dusdanig vorm te geven dat er op een zorgvuldige wijze wordt aangesloten op de kwaliteiten van dit landschap.

Als uitwerking van de kwaliteitskaart in de provinciale structuurvisie is het 'gebiedsprofiel Duin en Bollenstreek' opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Bij de uitwerking van de is goed rekening gehouden met de benoemde kwaliteiten en ambities van kwaliteitsverbetering vanuit het gebiedsprofiel. Na de planuitleg wordt aan het gebiedsprofiel getoetst.

Ruimte-voor-ruimte regeling

De zes Greenportgemeenten en de provincie Zuid-Holland hebben op 30 september 2014 het 'Afsprakenkader Vitale Greenport Duin- en Bollenstreek' ondertekend. Met het Afsprakenkader wordt het ruimtelijk beleid voor de Greenport Duin- en Bollenstreek, zoals neergelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Duin- en Bollenstreek (ISG), binnen het kader van de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) bestendigd. Daarmee wordt voorkomen dat er een vacuüm ontstaat tussen de VRM, nog te actualiseren ISG en vast te stellen Regionale Woonagenda. In de Verordening heeft de provincie geen specifieke regels meer voor de Ruimte voor Ruimte-regeling opgenomen. Dat wordt in het vervolg aan de gemeenten overgelaten. Omdat de Intergemeentelijke Structuurvisie Duin- en Bollenstreek op dit punt nog niet is geactualiseerd, is in het afsprakenkader vastgelegd dat de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt voortgezet in ieder geval tot de ISG is geactualiseerd.

Voor de ruimte-voor-ruimteregeling dient tenminste 5000 m² aan glas te worden gesloopt om als compensatie een burgerwoning te mogen oprichten. Schuren, garages en andere zwaardere en meer permanente constructies en bouwwerken tellen zwaarder mee in het gesloopte totaal.

In het bollenlandschap wordt door de initiatiefnemer 300 m² schuur gesloopt. Deze bebouwing telt als 5 keer glas. Hiermee komt het fictief gesloopte oppervlak op 1500 m². Daarnaast wordt op het perceel Zwarteweg 18A nog eens 3100 m² aan glas naast het bedrijfsgebouw opgeruimd. De resterende benodigde

ca. 400 m² slooprechten worden aangekocht uit het regionale sloopdepot plaatsvind (waarbij de sloop van glas elders in de regio zonder dat op die plek zal worden herontwikkeld) om de bouw van de woning op de locatie mogelijk te maken.



Zicht vanaf entree op bedrijfspand en de te verwijderen kassen



Nieuwe openheid door reeds gesloopte bebouwing in het bollenlandschap

Locatie

De locatie Zwarteweg 18A in Noordwijk ligt achter de lintbebouwing van de Zwarteweg aan de rand van het bollenlandschap en tegen de binnenduintrand van Noordwijk.

Het lint van de Zwarteweg is aan de zuidkant minder dicht bebouwd dan aan de noordkant. De noordkant van deze weg wordt gekenmerkt door woonkavels met daarachter een aantal kassen en schuren. De woonkavels zijn dichtbeplant. Doorzichten op het achterliggende bollenlandschap komen nauwelijks voor. De aanliggende binnenduintrand bestaat ter plaatse uit een lommerrijk opgezet zorgpark, Willem van den Bergh. Binnen een min of meer Engelse landschapsstijl staan verschillende gebouwen op het zorgpark. De rand met het bollenlandschap is vormgegeven met stevig opgaand groen.



Achtergrond van de binnenduintrand met opgaand groen



Open bollenlandschap met op de achtergrond de duinen



Open bollenlandschap met op de achtergrond de bebouwing van Geerleweg en Noordwijk-Binnen.

Ook de noordoostzijde van dit bollenlandschap is een duidelijke rand. Hier staat de bebouwing van een zeer planmatig opgezette woonwijk met de rug naar het landschap. In dit bollenlandschap staan aan deze oostzijde (Gerleeweg) een aantal grote bedrijfspanden, kassen en schuren waardoor er eigenlijk een nieuwe rafelrand is ontstaan en de beleving van dit open bollenlandschap sterk is verengt.

De noordzijde wordt gevormd door een smalle onbebouwde zone van de binnenduintrand met opgaande beplantingsranden en daarachter de kenmerkende Coepelduynen met het aanliggende duinvillagegebied van Noordwijk.

De locatie ligt aan de zuidwestzijde van de 'bollenkamer' in het bollenlandschap. Op basis van het gebiedsprofiel Duin- en Bollenstreek valt de locatie net tussen het verder te vergroenen lint van de Zwarteweg en de landschappelijke kamer van de bollenteelt.

Het gebied tussen het lint en de locatie is niet meer geschikt voor de bollenteelt. De gronden zijn te versnipperd en de kwaliteit van de grond is niet voldoende.

Het initiatief draagt enerzijds bij aan het verder openen van het bollenlandschap door de sloop van de verderop gelegen schuur en biedt kans om de rand van de kamer meer kwaliteit te geven door sloop van de kassen en de bouw van een woning inclusief een landschappelijke inpassing. Onderdeel van de ontwikkeling is een goede groene inpassing van de bebouwing waarbij tevens het zicht op de achtergelegen kassen van derden wordt verzacht.



Ontwikkeling op de locatie

De bestaande kassen worden gesloopt. Een klein deel van de bedrijfsbebouwing blijft staan. Deze bebouwing is nodig voor sortering en verpakking van de bloemen. Het bestaande parkeer- en manoeuvreervlak voor het bedrijfsgebouw blijft gehandhaafd. Ten noorden van dit bedrijfsgebouw wordt de nieuwe woning opgericht. De woning krijgt een eigen inrit, maar wordt als onderdeel van een totaalkavel gezamenlijk landschappelijk ingepast. Op deze manier krijgen de woning en de bedrijfsunit een eigen kavel, maar blijft het als een samenhangend clustertje herkenbaar.

De kavels worden aan de randen groen ingeplant, maar niet geheel afgezoomd. Richting het landschap blijft de bebouwing zichtbaar. De bedrijfskavel wordt met streekeigen groen ingeplant, waarbij de sloot aan de zuidzijde iets kan worden verbreed. Ook het parkeer- en manoeuvreerterrein wordt groen ingezoomd, zodat geparkeerde voertuigen bij het bedrijf niet in het zicht staan. De bedrijfsbebouwing wordt op deze manier voor een groot deel aan het zicht onttrokken. Vanaf de oostzijde (bollengebied) blijft de bedrijfsbebouwing met de korte zijde zichtbaar.

De randen van de woonkavel worden op verschillende wijzen vormgegeven om de beeldkwaliteit optimaal te kunnen versterken of de bestaande kwaliteit juist te benutten. De westzijde krijgt in aansluiting met de

bedrijfskavel een stevige rand van opgaand groen. Op deze manier wordt een groot deel van de achtergelegen bedrijfsbebouwing (van een andere ondernemer) vanuit het bollenlandschap uit het oog onttrokken. De bedrijfskavel- en de woonkavel doen zo mee in het beeld van het opgaande groen van de binnenduinrand.

Naar de noordzijde wordt de woonkavel meer opengewerkt. Er wordt gebruik gemaakt van een (lage) haag zoals deze meer voorkomt in het bollenlandschap. Aan de westzijde blijft de kavel open en wordt de nieuwe woning niet verstopt. Op deze manier wordt het landschap ook betrokken bij de beleving vanuit de woning en de tuin. De woning is vanaf afstand zichtbaar tegen een opgaande groene achtergrond.



Principeschets kavelopbouw.

Ook de woning zal moeten bijdragen aan een kwalitatieve aanvulling in het beeld van het landschap. Hierbij spelen een aantal beeldkwaliteitsaspecten een rol:

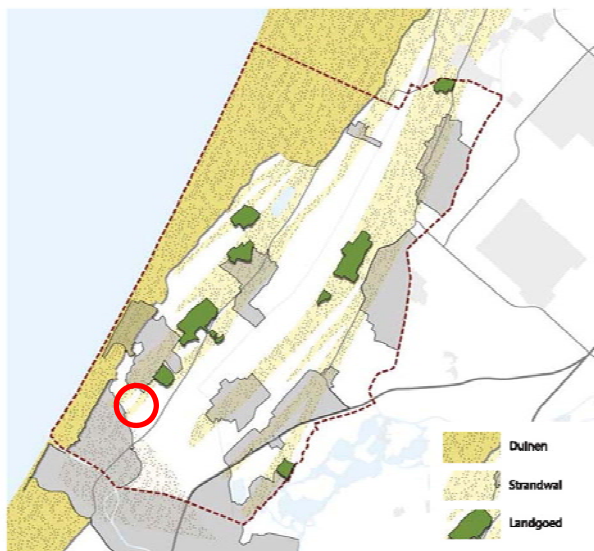
- De woningen krijgen een duidelijke dubbele oriëntatie: op de openbare ruimte (entree) en op het landschap met een verzorgde representatieve gevel. De positie van de woning op de kavel is indicatief en kan richting het bollenlandschap worden geschoven om meer afstand tot de gronden aan de westzijde te creëren.
- Een bouwlaag met (doorgezakte) kap: goothoogte maximaal 4 m in aansluiting op de bestaande woningen aan deze zijde van de Zwarteweg.
- De woning krijgen een eenvoudige hoofdvorm met een duidelijke kap (zadeldak of tentdak). De woning kan worden uitgevoerd met een samengestelde kap om de sterke dubbele oriëntatie te maken richting de kavelentree en het landschap;
- Overwegend natuurlijk materiaalgebruik en een terughoudend kleurgebruik zoals baksteen, hout, pannen en riet. Geen felle kleurstelling, witte gevels of geglazuurde pannen (ivm sterke schittering/reflectie).
- Garages / opstelplaatsen bij entree (westzijde kavel) uit het zicht vanuit het landschap.

- Parkeren op eigen terrein.
- Groene tuin bij de woning: zo min mogelijk verharding aan de zijde van het bollenlandschap.
- Gebruik van streekeigen beplanting voor de landschappelijke inpassing van de gehele locatie.

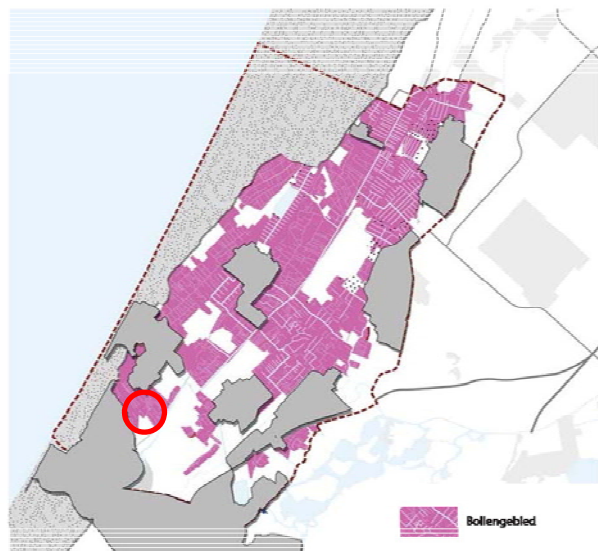
Gebiedsprofiel Duin & Bollenstreek

Het gebiedsprofiel is een handreiking van de provincie en bevat informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de schakel tussen de kwaliteitskaart en de beeldkwaliteitsparagrafen van lokale overheden. Het geeft een beschrijving en ambitie voor de kenmerken en kwaliteiten van een gebied.

De Zuid-Hollandse bollenstreek is een bijzonder onderdeel van de kuststrook, omdat het reliëfrijke patroon van strandwallen en strandvlakten hier sinds het einde van de 18de eeuw is geëgaliseerd. Delen van de strandwallen zijn afgegraven ten behoeve van wegeaanleg en stadsuitbreidingen (Leiden en Haarlem). Daardoor kwam de afgevlakte zandige bodem dichterbij het grondwater te liggen en ontstonden er uitstekende condities voor de bollenteelt. Vervolgens zijn ook delen van de natte en venige strandvlakten omgespoten om ze als bollengrond te kunnen gebruiken. Het verschil tussen de strandwallen en -vlakten is in dit gebied niet meer goed herkenbaar in het reliëf. Op enkele plekken is nog de oorspronkelijke parallelle ligging van strandvlakten en strandwallen zichtbaar.



Strandwallen en -vlakten

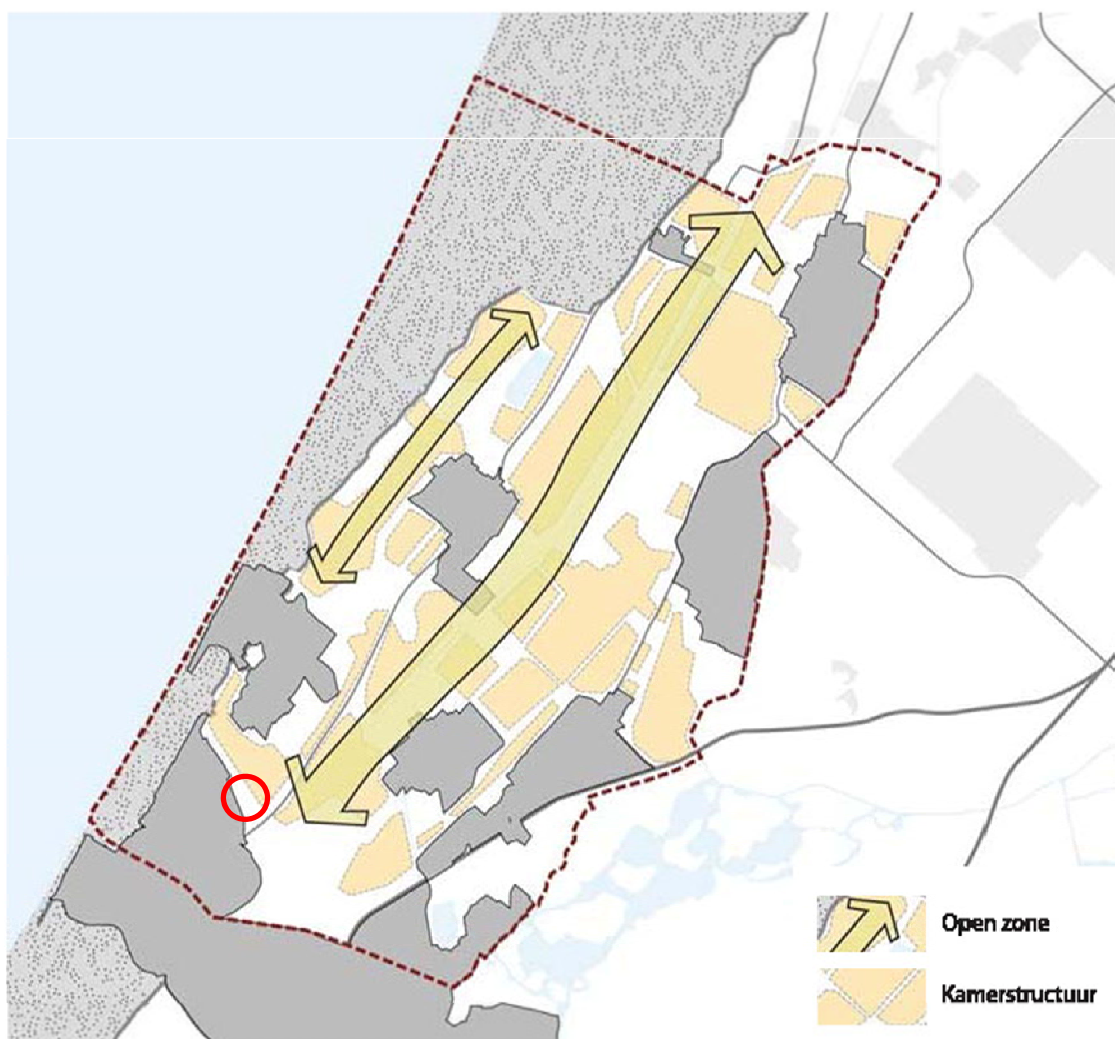


Bollenlandschap

Het Bollengebied kent één dominant grondgebruik: de bollenteelt. Verlies van oppervlakte van de bollengrond moet gecompenseerd worden: door het slopen van bebouwing, het verbeteren van de kwaliteit van tweede klas bollengrond of door het omzetten van daarvoor aangewezen graslanden. Deze regel is een harde garantie voor het behoud van productiegrond en voor het behoud van open ruimte. Door de verspreide bebouwing langs de wegen wordt de ruimtelijke opbouw van het bollenlandschap ervaren als 'kamers': vlakke open ruimtes met verdichte randen.

De relevante hoofdambities uit het gebiedsprofiel Duin- & Bollenstreek welke betrekking hebben op de locatie Zwarteweg 18A zijn:

- De specifieke kwaliteiten van het landschap als 'bollentuin' versterken door groene randen langs de kamers te maken;
- Voorkomen dat de kernen aan elkaar groeien;
- Behouden en versterken diversiteit van woonmilieus;
- Entrees en randen van het 'bollentapijt' accentueren.



Uitbreiding bebouwing op deze locatie is (vanuit de Intergemeentelijke structuurvisie) in beginsel mogelijk onder voorwaarde van behoud openheid en behoud zichtlijnen van de aanliggende 'kamer'.

Toetsing aan relevante thema's van kwaliteitskaarten gebiedsprofiel Duin- & Bollenstreek

Woonlandschap

De duin- en bollenstreek is een kustlandschap, een productielandschap voor de tuinbouw en een woonlandschap. Het is een verstedelijkt gebied, met een grote variatie in woonvormen: tuinderswoningen, arbeidershuisjes, landhuizen, stedelijke linten, buurtschappen, kernen op de strandwal, kernen in de binnenduintrand, recreatiewoningen, duinvilla's, klooster, instituten en voormalige instituten die tot woningen zijn en worden getransformeerd. De bollenteelt brengt specifieke bebouwing met zich mee: bollenschuren, ondersteunend glas en aan de bollenteelt gelieerde bedrijvigheid en transport. Juist die menging en variatie is een karakteristiek van het gebied.

In de bollenstreek ligt de opgave om naast de voorziene uitbreiding van de woonkernen in het buitengebied nog 600 'Greenport'-woningen te bouwen. Dit kan deels geclusterd worden uitgevoerd, en deels ook gespreid door het gebied. Deze bouwopgave kan worden benut om landschappelijke verschillen in het gebied te versterken. Waar bollenbedrijven stoppen doet zich in de linten de opgave voor om de sloop van bedrijvengebouwen te compenseren door woningbouw. Hierbij gaat het om een zorgvuldige inpassing van de bebouwing in het lint.

Ambities

- o Voorkomen dat de kernen aan elkaar groeien
- o Behouden en versterken diversiteit van het woonlandschap
- o Benutten bouwopgave voor het versterken van de landschapsstructuur

Inpassing

De ontwikkeling heeft geen invloed op het al dan niet aan elkaar groeien van kernen. Het woonlandschap wordt door de ontwikkeling versterkt. De nieuwe woning kan, zeker wanneer de herontwikkeling van Willem van den Bergh tot woonlocatie tot stand komt, aan de rand van de bollenkamer worden gezien als een overgang van woonlandschap, naar woonwerklandschap aan de rand van het productielandschap. De ontwikkeling versterkt de rand van de bollenkamer door het weghalen van de verrommeling en de inzet van nieuwe representatieve bebouwing en een groene inpassing van de kavel. In die zin wordt de opgave benut voor versterking van de landschapsstructuur.

Bollenlandschap in de binnenduinrand

Karakteristiek

De bollenteelt begon op afgravingen van strandwallen en jonge duinen. Vanaf 1980 werden de bollen ook op strandvlaktes geteeld door de zand uit de ondergrond naar boven te halen. Het bollengebied heeft naast de landbouwfunctie ook een grote toeristische waarde. Kenmerkend voor het gebied zijn de bollenvelden in combinatie met historische bollenschuren, kleine rijtjes arbeiderswoningen en wegbegeleidende hagen.

Ambities

- De specifieke kwaliteiten van het landschap als ‘bollentuin’ versterken door zones open te houden en groene randen langs de kamers op de strandwallen te maken.
- Vanuit de oost-west wegen de verschillende landschappen zichtbaar maken.
- Entrees en randen van het ‘bollentapijt’ accentueren.
- Aan bollenteelt gekoppelde bedrijfsgebouwen goed vormgeven verspreid door het landelijk gebied.
- Bedrijfsuitbreiding wordt zoveel mogelijk gekoppeld aan landschapsbouw, bijvoorbeeld door aanplant van erfbeplanting.
- Aantrekkelijkheid van het bollengebied versterken door landschapsbouw, bijvoorbeeld door:
 - o toevoegen van beplanting op de strandwallen (lanen, houtwallen, bosschages, hagen)
 - o aanplant van hagen in het zanderijenlandschap
 - o aanleg van natuurvriendelijke oevers langs noord-zuid gerichte watergangen in de strandvlaktes en langs het boezemwater

Inpassing

De ontwikkeling leidt door de sloop van de solitaire bebouwing in het landschap enerzijds tot meer openheid in de bollenkamer en maakt door de ontwikkeling van de woonkavel anderzijds juist een sterker afgeronde rand van deze kamer tegen de achtergrond van de opgaande beplanting van het instituut (Willem van den Bergh) in de groene setting in de binnenduinrand en de Zwarteweg. De kavel wordt door de inzet van gebiedseigen beplanting landschappelijk ingepast. De nieuwe ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de openheid en het doorzicht vanaf de Zwarteweg. Momenteel is er namelijk nauwelijks doorzicht richting het open bollengebied vanaf de Zwarteweg door de bebouwing en de erfbeplanting.

Verspreide kassen en bedrijfsgebouwen

Kenmerkend voor de Duin- en Bollenstreek zijn het relatief grote aantal verspreid staande kassen en bedrijfsgebouwen. Vaak gaat het om oorspronkelijke tuindersbedrijven die hun activiteiten hebben uitgebreid of van functie zijn veranderd.

Ambities

- Verspreide kassen(-complexen) passen in het werklandschap mits zij ondergeschikt aan overige bebouwing blijven.
- Kassen staan achter op het erf, niet direct aan de weg (uitzondering zijn rol-kassen, deze zijn verplaatsbaar en leveren een wisselend beeld per seizoen).
- Stimuleren van erfbeplanting; erfbeplanting versterkt het ensemble van woonhuis en bedrijfsgebouwen en zorgt voor een groene uitstraling van het erf.

Inpassing

Door de sloop van kassen wordt het landschappelijke beeld versterkt. Met de nieuwe invulling met een woning naast het bedrijfsgebouw in combinatie met (streekeigen) erfbeplanting rond de gehele kavel krijgt het clustertje een verzorgde en groene erfuitstraling aan de rand van het bollenlandschap.

Conclusie

Door de toepassing van de ruimte voor ruimte regeling op de locatie Zwarteweg 18A wordt op verschillende fronten een kwaliteitsslag gemaakt.

De sloop van de bedrijfsbebouwing in het open bollenlandschap en de kassen naast het bedrijfsgebouw in combinatie met de ontwikkeling van nieuwe woning biedt extra kansen voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering aan de rand van de bollenkamer. Door de toevoeging van de woning ontstaat de mogelijkheid om een landschappelijke kwaliteitsverbetering toe te voegen:

- Meer openheid in het bollenlandschap door de sloop van de schuur;
- Minder verrommeld beeld van de rand van de kamer door sloop kassencomplex;
- Een evenwichtige hoogwaardige groene inpassing met streekeigen beplanting van de gehele kavel (woning en bedrijf), die enerzijds past in het beeld van de groene binnenduinrand en anderzijds de openheid van het bollenlandschap benadrukt.
- Geparkeerde auto's, opslag etc. zijn niet meer zichtbaar vanuit het bollenlandschap / 'kamer'.
- De groene inpassing van de kavel zorgt er tevens voor dat het zicht op een deel achterliggende rommelige kassencomplexen aan de binnenduinrand wordt verzacht.