

Onderwerp: Landschapsadvies Het Laantje 37, Noordwijk

Datum: 2 oktober 2017

Referte: Wessel van Vliet / Thijs de Boer

Inleiding

Aan Het Laantje 37 in Noordwijk vindt een ruimte voor ruimte ontwikkeling plaats. Bij de ontwikkeling van het plan dient gekeken te worden 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 binnen de ambities voor de kenmerken en kwaliteiten van het gebied landschappelijk en stedenbouwkundig kan worden ingepast.

Voornemen

Op het perceel Het Laantje 37 is momenteel een teeltbedrijf met glastuinbouw en een bedrijfswoning aanwezig. De initiatiefnemer wenst er een nieuwe woning bij te bouwen. De woning krijgt een inhoud van maximaal 750m³ met een perceelsomvang van 1.000 m². In ruil voor deze extra woning worden de bedrijfsactiviteiten gestaakt en de aanwezige bedrijfsbebouwing, met een gezamenlijke omvang van circa 6.000 m² waarvan circa 5.500 m² aan glas, gesloopt. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de voorwaarden van 'Ruimte-voor-ruimte'. De gemeente heeft bovendien bevestigd de ontwikkeling met toepassing van die regeling mogelijk te willen maken.

De sloop- en ontwikkelingslocatie ligt op de bollengronden en 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 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

Met de vaststelling van de Visie Ruimte en Mobiliteit in 2014 heeft de provincie Zuid-Holland de regeling Ruimte voor ruimte geschrapt en wordt het aan de betreffende gemeenten overgelaten om ruimtelijke plannen te faciliteren. Aanvullend daarop is door de gezamenlijke Greenportgemeenten met de provincie een afspraak gemaakt dat tot de herziening van de ISG2016, als overgangsmaatregel, nog wel toepassing kan worden gegeven aan de regeling Ruimte voor ruimte. Dit om in de overgangperiode tot de vaststelling van de ISG2016 te onderzoeken of er aanvullend behoefte zou bestaan aan een eigen intergemeentelijke regeling Ruimte voor ruimte. Vanaf 22 juli 2016 verlenen de gemeenten van de Greenport Duin en Bollenstreek geen medewerking meer aan nieuwe verzoeken om toepassing van de regeling Ruimte voor ruimte. Daarbij wordt aangetekend dat een uitzondering wordt gemaakt voor verzoeken om toepassing van de regeling Ruimte voor ruimte, waarop door het gemeentebestuur schriftelijk in het verleden al is bevestigd dat daaraan in principe medewerking zal worden verleend en waaraan nog geen uitvoering is gegeven. Het voorliggende plan betreft een dergelijk verzoek.

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 alleen al 5.500 m² glas gesloopt en daarbij ook nog een aanliggende schuur van 500 m². Het plan voldoet daarmee aan ruimte-voorruimte regeling.

Locatie

De locatie in Noordwijk ligt in het bollenlandschap aan de overzijde van de openbare weg Het Laantje langs de binnenduinrand. De bebouwing ligt een eindje vanaf de openbare weg. Vanaf Noordwijk, dat ten noordoosten ligt, opent zich een venster met zicht op een smalle onbebouwde zone van de binnenduinrand met opgaande beplantingsranden en daarachter de kenmerkende Coepelduynen met het

HET LAANTJE | NOORDWIJK ANALYSE OMGEVING



aanliggende duinvillagegebied van Noordwijk. Het Laantje vormt in het noordwesten de rand van het bollenlandschap en is aan deze zijde vormgegeven met stevig opgaand groen. Aan de zuidzijde gaat de aanliggende binnenduinrand over in een lommerrijk opgezet zorgpark, Willem van den Bergh. In het bollenlandschap staan aan de 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 verenigd.

De locatie ligt aan de zuidwestzijde van de 'bollenkamer' in het bollenlandschap. Op basis van het gebiedsprofiel duin- en Bollenstreek ligt de locatie net in het gebied van de landschappelijke kamer van de bollenteelt en ligt aan de overzijde van Het Laantje de scherpe overgang tussen duinen en bollen. Het initiatief draagt enerzijds bij aan het verder openen van het bollenlandschap door de sloop van de kassen en biedt daarnaast een kans om de kamer meer kwaliteit te geven door een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woning.

Ontwikkeling op de locatie

De bestaande kassen worden gesloopt. De nieuwe woning wordt voor op het nieuwe perceel opgericht in de lijn van de bestaande bebouwing op naastgelegen percelen. De rest van de oude kavel wordt teruggegeven ten behoeve van het bollenlandschap. Er wordt vanuit het bollenlandschap een nieuwe openzichtlijn gecreëerd langs de nieuwe kavel op de opgaande beplanting van de binnenduinrand. De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via de bestaande inrit van Het Laantje 37. De nieuwe kavel wordt aan de randen met lage hagen ingeplant, zoals deze meer voorkomt in het bollenlandschap. Vanaf Het Laantje blijft de bebouwing zichtbaar. Parkeren vindt plaats op het perceel naast de woning. Aan de achterzijde van de nieuwe woning blijft de kavel open. De woning wordt niet verstoep. Het landschap wordt op deze manier ook betrokken bij de beleving vanuit de woning en de tuin. De woning is vanaf afstand zichtbaar tegen de opgaande groene achtergrond van de binnenduinrand.

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 positie van de woning op de kavel is indicatief, wel dient te woning haaks of evenredig in de lijn van het bollenlandschap geplaatst te worden zoals de naastgelegen bebouwing;
- Een bouwlaag met (doorgezakte) kap: goothoogte maximaal 4 m;
- 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 het landschap;
- Overwegend natuurlijk materiaalgebruik en een terughoudend kleurgebruik zoals baksteen, hout, pannen en riet. Geen felle kleurstelling, witte gevels of geglazuurde pannen (i.v.m. sterke schittering/reflectie);
- Garages / opstelplaatsen bij entree (oostzijde kavel) uit het zicht vanuit het landschap;
- Parkeren op eigen terrein;
- Bijgebouwen zoveel mogelijk tegen of vlakbij de woning plaatsen;
- Groene tuin bij de woning: zo min mogelijk verharding aan de zijde van het bollenlandschap;
- Een schone/directe overgang van bollengrond naar erf door middel van het onderhoud van een strakke erfgrans. Dit kan bijvoorbeeld door middel van haagbeplanting:
 - o Inheemse haag ontwikkelen tussen 1 a 2 meter hoog;
- Gebruik van streekeigen beplanting voor de landschappelijke inpassing van de gehele locatie.

HET LAANTJE - NOORDWIJK

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



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 op enkele plekken nog zichtbaar.

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 hoofddoelstellingen uit het gebiedsprofiel Duin- & Bollenstreek welke betrekking hebben op de locatie Het Laantje 37 zijn:

- De specifieke kwaliteiten van het landschap als 'bollentuin' versterken door zones open te houden;
- Voorkomen dat de kernen aan elkaar groeien;
- Doorzichten naar de duinen behouden;

De ontwikkeling op deze locatie is (vanuit de Intergemeentelijke structuurvisie) in beginsel mogelijk onder voorwaarde van behoud openheid van de 'kamer' en bollencompensatiegrond.

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

Woonlandschap

Karakteristiek

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 binnenduinrand, 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.

Ambities

- Voorkomen dat de kernen aan elkaar groeien;
- Behouden en versterken diversiteit van het woonlandschap;
- 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. Door bij de ontwikkeling te kiezen voor streekeigen beplanting worden de kenmerken van de bollenlandschap versterkt en blijft de sterke rand tussen het bollenlandschap en binnenduinrand bestaan. Door het slopen van de schuren en de inzet van nieuwe representatieve bebouwing passend in de landschapsstructuur, een groene inpassing van de kavel en een deel van de gronden terug te geven ten behoeve van bollenteelt wordt nieuwe kwaliteit aan het bollenlandschap toegevoegd.

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 weg begeleidende 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 kassen in het landschap enerzijds tot meer openheid in de bollenkamer en door de ontwikkeling van de woonkavel anderzijds een inpassing die beter aansluit op het bestaande bollenlandschap. De kavel wordt door de inzet van gebiedseigen beplanting landschappelijk ingepast. De ontwikkeling heeft positieve gevolgen voor de openheid en het doorzicht vanaf het bollenlandschap op de opgaande beplanting van de binnenduinrand.

Conclusie

Door de toepassing van de ruimte voor ruimte regeling op de locatie Het Laantje 37 wordt op verschillende fronten een kwaliteitsslag gemaakt.

De sloop van de kassen in het open bollenlandschap ontstaan kansen voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering in de bollenkamer. Door de toevoeging van de woning ontstaat de mogelijkheid om een landschappelijke kwaliteitsverbetering toe te voegen:

- Meer openheid in het bollenlandschap en compensatie van grond ten behoeve van door de sloop van de schuur;
- Minder verrommeld beeld door sloop kassencomplex;
- Een evenwichtige hoogwaardige groene inpassing met streekeigen beplanting van de kavel die de openheid van het bollenlandschap benadrukt;
- Het creëren van een doorzicht vanuit het bollenlandschap op de opgaande beplanting van de binnenduinrand door een deel van de oude kavel open te houden.