



Fam. P. van Haaster  
Zilkerbinnenweg 80  
2191 AE De Zilk

|                |                                                                                 |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Datum          | 19 juni 2018                                                                    |
| Uw kenmerk     | –                                                                               |
| Ons kenmerk    | 2400.01–RA.01 .1                                                                |
| Betreft        | Landschappelijk advies t.b.v. Perceel A3490 bouwka-<br>vel à 660 m <sup>2</sup> |
| Behandeld door | K. Wezepoel/E. Rodewijk                                                         |

Geachte heer van Haaster,

De heer P. Nederstigt heeft ons gevraagd om een landschappelijk advies op te stellen voor de bouw van een greenpoortwoning van de GOM. Voor deze rapportage hebben wij de volgende onderwerpen behandeld in ons advies:

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

Het 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 E. Rodewijk op telefoonnummer 0252-2244707 of 06-21527222.

Wij verwachten hiermee aan uw wens te hebben voldaan.

Met vriendelijke groet,

Ingenieursbureau RODEWIJK  
Ed Rodewijk

|           |                                                 |
|-----------|-------------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Landschappelijk advies Zilkerbinnenweg          |
| Bijlage 2 | Schetsontwerp landschappelijke inpassing woning |

## Landschappelijk advies Zilkerbinnenweg, bijlage 1,

19 juni 2018

### Inleiding

De familie van Haaster, nu wonende aan de Zilkerbinnenweg 80 behorend bij Kwekerij Oud-Breeland, heeft om voor hun moverende redenen besloten voor de bouw van een nieuwe vrijstaande woning. De locatie van deze woning is gevonden naast de woning op de Zilkerbinnenweg 14. De grond, naast deze woning, is al eigendom van de familie van Haaster. Het is de bedoeling om deze nieuwe woning als zogenoemde 'Greenportwoning' aan te merken.

### 1. Omschrijving huidige situatie planlocaties

Het perceel heeft is bestemd als bollengrond. Deze grond is bereikbaar vanaf de Zilkerbinnenweg via een kavelpad. Naast dit pad is een strook bollengrond wat grenst aan de erachter liggende grotere kavel. Vanwege de hedendaagse wijze van telen is dit stuk grond inefficiënt gesitueerd en kan worden beschouwd als een 'overhoek'.



Figuur 3, Plankavel in Zilkerpolder (foto november 2014)

bron: Google-earth

## 2. Omschrijving toekomstige situatie, samenvatting planvorming

Het is de wens van familie van Haaster om een nieuwe woning te bouwen aan de Zilkerbinnenweg 14. De toegankelijkheid van de achterliggende kavel op deze plek blijft bestaan door het naastgelegen kavelpad. Daarom moet de woning op het perceel direct naast het kavelpad (de overhoek) tegen de sloot worden gebouwd. Er ontstaat dan een ruime woonkavel.



Figuur 3, Situatie toekomstige bedrijfswoning

bron: Google-earth



Figuur 4, plankavel I – (Foto november 2014)  
grond is reeds verwijderd.



Figuur 5, plankavel II – (Foto november 2014)

### 3. Analyse landschap en vigerend beleid

De ontwikkelingen vinden plaats in de Zilkerpolder. Het landschapstype betreft 'De Strandvlakten'. Ter hoogte van de Zilkerbinnenweg heeft een smalle (waarschijnlijk lage) strandwal gelegen en ten oosten en westen van deze strandwal was het land oorspronkelijk in gebruik als weidegrond. Later, pas ver in de 20<sup>e</sup> eeuw, is het grootste deel van de gronden in gebruik gekomen als bollengrond. Het oorspronkelijke grondgebruik is nog duidelijk af te lezen aan de diverse oude boerderijen die nog aanwezig zijn langs de Zilkerbinnenweg. De afzanding van de strandwal heeft, zoals een groot deel van de Bollenstreek, rond de jaarwisseling van de 18<sup>e</sup> en 19<sup>e</sup> eeuw plaats gevonden. Al in de 17<sup>e</sup> eeuw waren nederzettingen zichtbaar aan beide zijden van deze evenwijdig aan de kust lopende smalle strandwal. De Zilkerbinnenweg 'meanderde' indertijd over deze strandwal. Halverwege de 19<sup>e</sup> eeuw was de term 'Breeland' al zichtbaar op oude kaarten. De bollenkwekerij is dus een oorspronkelijke veehouderij in deze strandvlakte. Het 'meanderen' van de Zilkerbinnenweg, inclusief de bijbehorende sloten is dus duidelijk historisch te herleiden en heeft dus (hoge) historische waarde. Tevens is op een aantal plekken de verkaveling nog van historische waarde, omdat het vrijwel ongeschonden is. Tenslotte staan, zoals eerder aangegeven, op een aantal plekken nog oude boerderijen of overblijfselen ervan die refereren met het oorspronkelijke grondgebruik. Rond deze boerderijen is soms nog oude beplanting aanwezig zoals leibomen.

#### *'Regioprofiel Cultuurhistorie Bollenstreek'*

Het regioprofiel cultuurhistorie is in 2010 door de Provincie Zuid-Holland vastgesteld en vormt ook in de Bollenstreek een belangrijke onderlegger als het gaat om de toets voor cultuurhistorische (en landschappelijke) waarden. Op de waardenkaart is de Zilkerbinnenweg getypeerd als een 'Zandnederzetting' (1850–1950). In feite komt dit overeen met hierboven beschreven analyse. Het lint en het direct naastliggende landschap heeft de waardering 'hoog' gekregen. Van de drie categorieën: zeer hoog, hoog en redelijk hoog, is dat dus een gemiddeld hoge waardering. De waardering betekent dat dit karakteristieke nederzettingvormen zijn, die elders in de Provincie Zuid-Holland weinig voorkomen.

Concreet volgen hieruit voor dit advies de volgende beleidsuitgangspunten op basis waarvan waardering en toetsing plaats vindt:

1. Vasthouden aan de ijle tot verspreide bebouwingsstructuur van het lint.
2. In stand houden van de relatie met het landschap door het koesteren van de onbebouwde kavels tussen de bebouwing.
3. Bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande kavelopbouw als uitgangspunt nemen: bebouwing voor op de kavel, evenwijdig aan de kavelgrenzen.
4. Doorzetten van de oorspronkelijke maat en schaal van de bebouwing.
5. Continueren van het overwegend agrarische karakter van de bebouwing.

#### *'Intergemeentelijk structuurvisie Greenport'*

Een tweede belangrijk toetsingskader is de Intergemeentelijk structuurvisie Greenport, vastgesteld in 2009. Specifiek voor het thema landschap is een paragraaf 'Landschapsperspectief' opgenomen. Het deel van de Zilkerpolder ten oosten van Zilkerbinnenweg heeft de typering 'openheid actief vergroten' gekregen. Daarnaast is 'versterken van de doorkijk vensters' aangegeven. Concreet is het uitgangspunt hier dat uitbreiding en verdichting plaats vinden, onder de voorwaarde dat de openheid gespaard blijft. Vensters vanuit de linten naar het achterliggende open landschap mogen niet worden verdicht. Daarnaast wordt het 'versterken van erfbeplanting' nadrukkelijk genoemd.



#### 4. Waardering landschap in relatie tot voorgenomen ingrepen

De nieuwe woning wordt gesitueerd op een stuk bollenland dat is bestemd als open bollenland. Feitelijk wordt de openheid van het landschap ter plekke beperkt door de bouw van de woning, het netto oppervlak bollengrond neemt af. Er moet echter wel worden vermeld dat het stuk grond als een 'overhoek' wordt gebruikt voor de opslag van diverse materialen. Daarnaast is de hoek grond geclusterd met het bollenbedrijf, zoals dat is gevestigd aan de Zilkerbinnenweg nr. 14. De toekomstige woning is dus een uitbreiding van het bestaande aanwezige bebouwde cluster.

De twee geciteerde beleidsuitgangspunten zijn kritisch over bebouwing langs de Zilkerbinnenweg. Daardoor kan niet anders worden vastgesteld dat het toevoegen van een woning langs het lint op een stuk grond dat is bestemd als open bollengrond een kritische aangelegenheid is.

Toetsing en waardering beleidsuitgangspunten zoals genoemd onder paragraaf 3:

1. De bouw van deze woning is van invloed op het geheel van de bebouwingstructuur langs de Zilkerbinnenweg. Temeer omdat de nieuwe woning geclusterd wordt gebouwd.
2. De relatie met het achterliggende landschap wordt ter plaatse beperkt. Er wordt echter geen onbebouwde kavel dicht gebouwd. De zichtlijn naar het achterliggende open landschap kan gehandhaafd blijven, zeker als men met de vormgeving van de woning rekening houdt met de breedte van de beschikbare kavel. De zuidwestelijk liggende kavel is en blijft bij deze ontwikkeling volledig onbebouwd.
3. Er wordt hier gebouwd aan de voorzijde van de kavel, binnen de kavelgrenzen.
4. Het gaat hier niet om exorbitante omvang van bebouwing.
5. De nieuwe woning is een particuliere woning en valt onder de constructie van een Greenportwoning van de GOM. Het heeft geen agrarische bestemming.



Figuur 6, open karakter Zilkerpolder

## 5. Conclusies en advies

Het feit dat hier een 'overhoek' wordt bebouwd is meegenomen in de afweging van de advisering. Daarnaast beschouwen wij de bouw van de woning als een uitbreiding van het aanwezige bebouwde cluster. Rekening houdend met een bouwvorm die zorgt voor ruim doorzicht naar het achterliggende landschap. Landschappelijke erfbepanting rondom de woning kan voor een natuurlijke overgang zorgen van bebouwing naar het landschap. Concreet kan gedacht worden aan een beukenhaag, een houtsingel, enkele groepen bomen en heesters en de toepassing van leibomen. Door deze landschappelijke inpassing wordt tevens de kop van de schuur, aanwezig op Zilkerbinnenweg 14, op een positieve wijze aan het zicht onttrokken. Als bijlage is een situatieschets toegevoegd met een ontwerpadvies met betrekking tot de landschappelijke inpassingen.

Op basis van de analyse en waardering blijkt dat de impact van de bouw op het landschap beperkt is, waardoor wij hiervoor een positief advies kunnen afgeven. Daarbij adviseren wij het ja-mitsprincipe (ISG) ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de woning mee te nemen in de voorwaarden rondom de definitieve toestemming.