



STEDENBOUWKUNDIGE VISIE GOOWEG - AMBACHTSWEG, NOORWIJKERHOUT

Landschappelijke inpassing bedrijven Weijers en De Koning



INHOUD

1. Aanleiding en doel
2. Visie Gooweg - Ambachtsweg
 - 2.1 Ruimtelijke structuur
 - 2.2 stedenbouwkundige visie
3. Bedrijfsperceel Weijers en De Koning
4. Woningclusters aan de Van der Weijdenlaan

1 AANLEIDING EN DOEL

Aanleiding

Deze visie heeft betrekking op het gebied tussen de Gooweg en de Ambachtsweg en, meer gedetailleerd, op twee deellocaties daarbinnen. Directe aanleiding voor de visie is het beleid om in de Hoogeveensepolder kassen en schuren te verplaatsen met als doel daar een open bollenlandschap te creëren. Voor twee bedrijven uit de Hoogeveensepolder is verplaatsing voorzien naar een perceel aan de Ambachtsweg.

Zowel in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (2016) als in de Landschapvisie Hoogeveensepolder (2014) heeft de gemeente Noordwijkerhout de ambitie geformuleerd de Hoogeveensepolder meer 'open' te maken door het herstructureren van het gebied. Middelen daartoe zijn het verwijderen / verplaatsen van bedrijfsbebouwing en het bieden van kansen voor schaalvergroting aan bollenareaal.

In dit kader heeft de gemeente voor de bedrijven Weijers (Herenweg 302e) en De Koning (Herenweg 300a) perceel B1977 aan de Ambachtsweg voorgesteld als locatie waar beide bedrijven hun bedrijfsvoering voort kunnen zetten. Voor de inpassing van deze bedrijven dient een stedenbouwkundige visie opgesteld te worden.

Doel

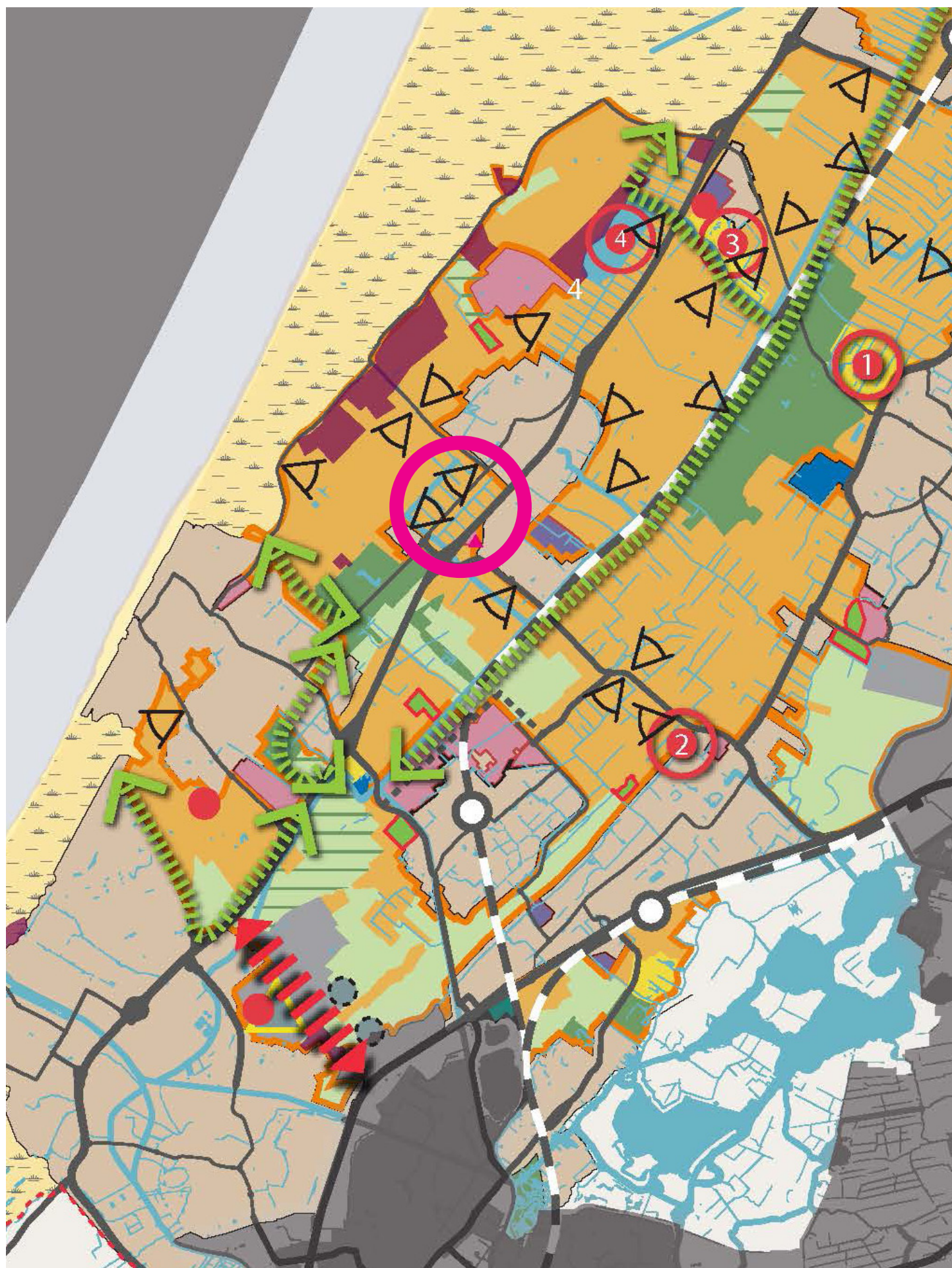
Doel is het aangeven van een stedenbouwkundige visie voor het gebied Gooweg - Ambachtsweg als geheel en meer in detail voor de invulling van een tweetal deelgebieden. Het betreft (1) de invulling van het beoogde bedrijfskavel met twee percelen voor Weijers en De Koning en (2) een verkenning naar mogelijkheden voor woningbouw de aan de Van der Weijdenlaan. De visie vormt tevens de basis voor een aansluitend op te stellen postzegelbestemmingsplan voor het bedrijfskavel 'Weijers en De Koning'.



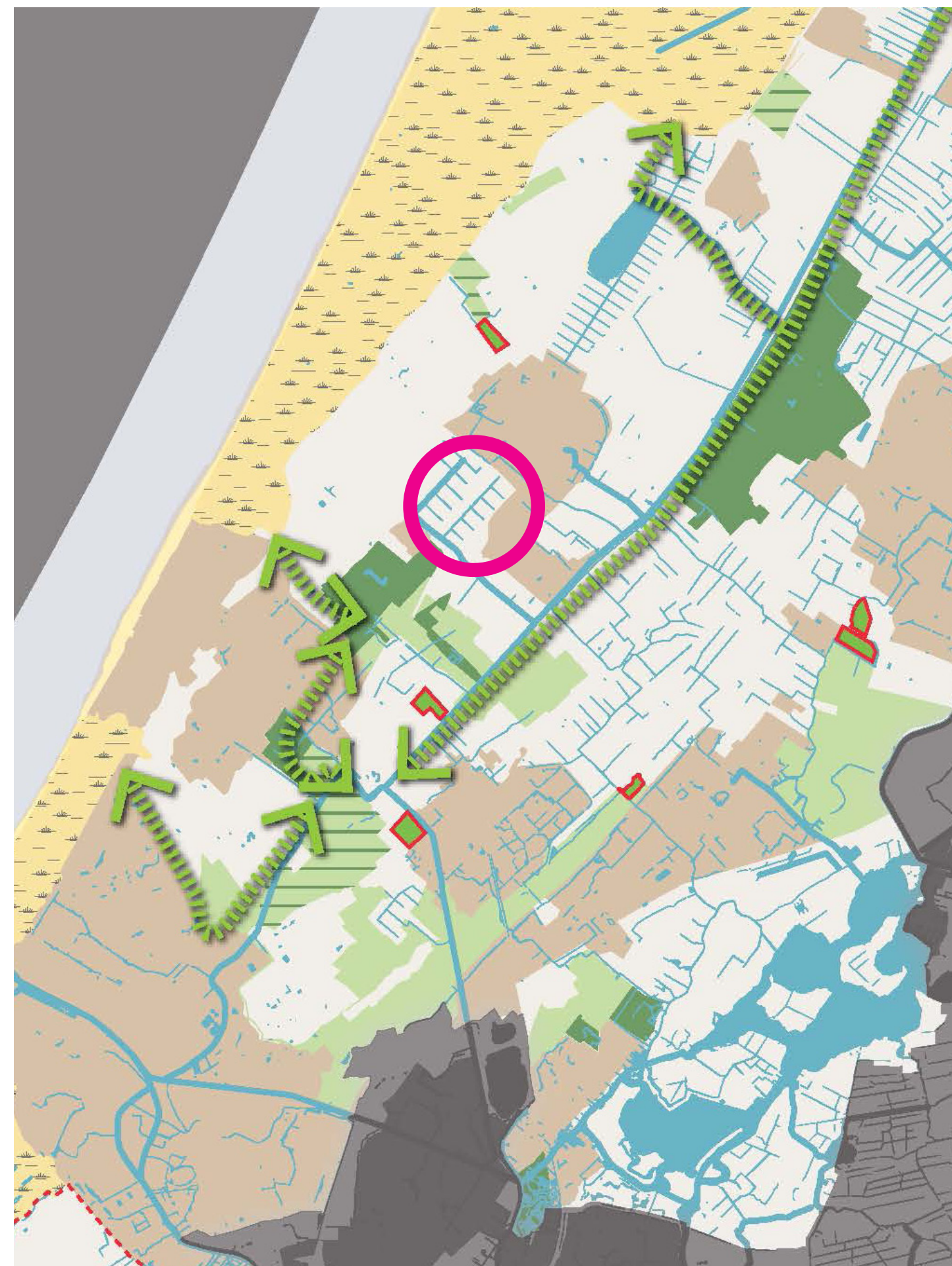
context plangebied, Hoogeveensepolder in Noordwijkerhout - (1) kavel Weijers en De Koning, (2) mogelijke locatie woningcluster



zicht op plangebied (rechts op beeld) vanaf de Ambachtsweg



Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (2016)



Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (2016) : Graslanden en Natuur

2 VISIE GOOWEG - AMBACHTSWEG

2.1. Ruimtelijke structuur

Oorspronkelijk lag het gebied op de meest westelijke oude strandwal, een langgerekte rug evenwijdig aan de kust, met aan weerszijden lager gelegen, moerassige strandvlakten. Ook Leeuwenhorst en de oude kern van Noordwijkerhout liggen op deze strandwal. Van oudsher lagen akkers en bossen op de strandwal en werd de strandvlakte als weiland gebruikt. Over de lengte van de strandwal liepen beboomde lanen, waaronder de Gooweg. Tegenwoordig bepalen de omvangrijke bosopstanden van de landgoederen Oud Leeuwenhorst, Nieuw Leeuwenhorst en Dyckenburg het beeld van de strandwal.

In de 20e eeuw is dit strandwallenlandschap omgevormd tot een vlak bollengebied, dat is ontstaan door de hogere delen af te graven en door bezanding en ophoging van de lagere delen. Daarbij is tevens een vaargebied gecreëerd: een indeling in regelmatige rechthoeken, gedeeld door vaarten. Bij de Goobrug in de Gooweg is de vaarweg goed zichtbaar.

De Gooweg ligt nog op de oorspronkelijk hoogte van de strandwal en steekt daardoor uit boven de afgegraven omgeving. Ter weerszijden van de Gooweg liggen twee in de vorige eeuw op het lage niveau van de bollenvlakte aangelegde parallelwegen, de perceel-ontsluitende wegen. De westelijk gelegen weg ontsluit één bedrijfsperceel; de oostelijk gelegen weg ontsluit meerdere woon- en bedrijfspercelen. Aan de Gooweg staan een aantal woningen en een aantal bedrijven. Aan de Ambachtsweg ligt een tweetal bedrijven.

De huidige ruimtelijke structuur wordt bepaald door:

- de hoger gelegen Gooweg en de compartimentering in een westelijke zone en een oostelijke zone met bollengebied;
- de rechthoekige blokvormige bollenverkaveling met rechte vaarten en dwarsvaarten;
- indeling van de ruimte tussen Gooweg en Ambachtsweg in een smalle zone (100 m) aan de Gooweg met een aantal recent gerealiseerde vrijstaande woningen en een brede zone (200 m) aan de Ambachtsweg;
- de contouren van het dorpsgebied van Noordwijkerhout en de zone met landgoederen en de Leeuwenhorst;
- de openheid van het westelijk van de Gooweg gelegen gebied met de door het bebouwingslint van het Westeinde en de achterliggende duinen bepaalde horizon;
- de beslotenheid van het oostelijk van de Gooweg gelegen gebied met enige verspreid tussen de bollenpercelen gelegen kassenbedrijven en woonpercelen;
- de groene afscherming van het oostelijk deel van de Gooweg gelegen gebied door de beplantingen langs de Gooweg en de N206;
- het landschappelijk doorzicht vanaf de Langelaan, 's-Gravendamseweg en Schulpweg.



De Gooweg, ligt op de oorspronkelijke hoogte van de strandwal



rechthoekige blokvormige bollenverkaveling met rechte vaarten en dwarsvaarten



2 VISIE GOOWEG - AMBACHTSWEG

2.2. Stedenbouwkundige visie

Puntsgewijs volgt hieronder een beschrijving en schetsmatige verbeelding van de stedenbouwkundige visie. De nummers verwijzen naar de bijgaande visieschets.

1. Creëren van openheid is de doelstelling voor het gebied ten westen van de Gooweg. Hier geen bebouwing dus.
2. Zone langs de N443 / Langelaan open houden.
3. Behoud van de historische vaarten als karakteristieke watergangen in het gebied. Plaatselijke verbreding ten behoeve van benodigde watercompensatie (vanwege extra verhardingen en daken) is daarbij mogelijk.
4. Bestaande woningen langs de Gooweg.
5. Mogelijke inpassing nieuwe woningen op de resterende open plekken langs de Gooweg. Daarbij 40 meter openhouden tot aan de percelen langs de Ambachtsweg (= oostzijde van de watergang)
6. Zone van 40 meter tussen woningen Gooweg en percelen Ambachtsweg open houden en vrij van bebouwing. Deels zijn de woonpercelen tot aan het water uitgegeven. De overige gebieden krijgen een bestemmen voor groen en water. Naar behoefte kan hier extra waterberging gerealiseerd worden. De resterende gebiedjes kunnen een functie krijgen als belevingsgroen, recreatief groen collectieve tuin, volkstuin en dergelijke.
7. Gebiedseigen beplanting in randzones als kwaliteitsdrager van het gebied
8. Behoud volkstuinen bij hoek Van der Weijdenlaan en Gooweg als belangrijke maatschappelijke functie voor Noordwijkerhout. Volkstuinen vormen één van de dragers die refereren aan de agrarische historie van het gebied.
9. Bestaande school.
10. Behoud bestaande afsluiting Ambachtsweg ter hoogte van de Regenboogschool.
11. Bestaande bedrijfskavels.
12. Nieuwe bedrijfskavel voor de firma's 'Weijers' en 'De Koning'. Inpassing bedrijfsbebouwing met buitenteelt en maximaal twee bedrijfswoningen. Qua opzet en beeldkwaliteit zoveel mogelijk aansluiten bij (de planologische mogelijkheden van) al gerealiseerde bedrijven om een éénduidige beeld langs de Ambachtsweg te laten ontstaan. Eén centrale ontsluiting voor beide bedrijven. Zone langs de weg vrijhouden van bebouwing, minimaal afstand van 40 m vanaf perceelgrens Ambachtsweg tot aan de bedrijfsbebouwing. De mogelijkheden en ruimtelijke randvoorwaarden zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.
13. Toestaan agrarische bedrijfsbebouwing langs de Ambachtsweg (percelen D1975, D2554 en D2273), toegestaan bouwvlak per perceel nader te bepalen. Behoud agrarische bestemming. De watergangen vormen tevens de perceelsgrens, één ontsluiting per perceel, bebouwing concentreren, zone van minimaal 40 meter langs de Ambachtsweg vrijhouden van bebouwing.
14. Mogelijkheid realisering 10 tot 14 vrijstaande of 2-onder-1 kapwoningen aan de Van der Weijdenlaan tussen het volkstuinencomplex en de Regenboogschool (percelen D2263 en D2192). Hofjes- of woonerfachtige opzet, maximaal twee toegangen vanuit de Van der Weijdenlaan. Strook van 40 meter vrijhouden tot aan bedrijfskavel 'Weijers' en 'De Koning'. Deze zone in te vullen met water en gebiedseigen landschapselementen. Hoofdstuk 4 geeft een nadere verkenning van de mogelijkheden.



3 BEDRIJFSPERCEEL WEIJERS EN DE KONING

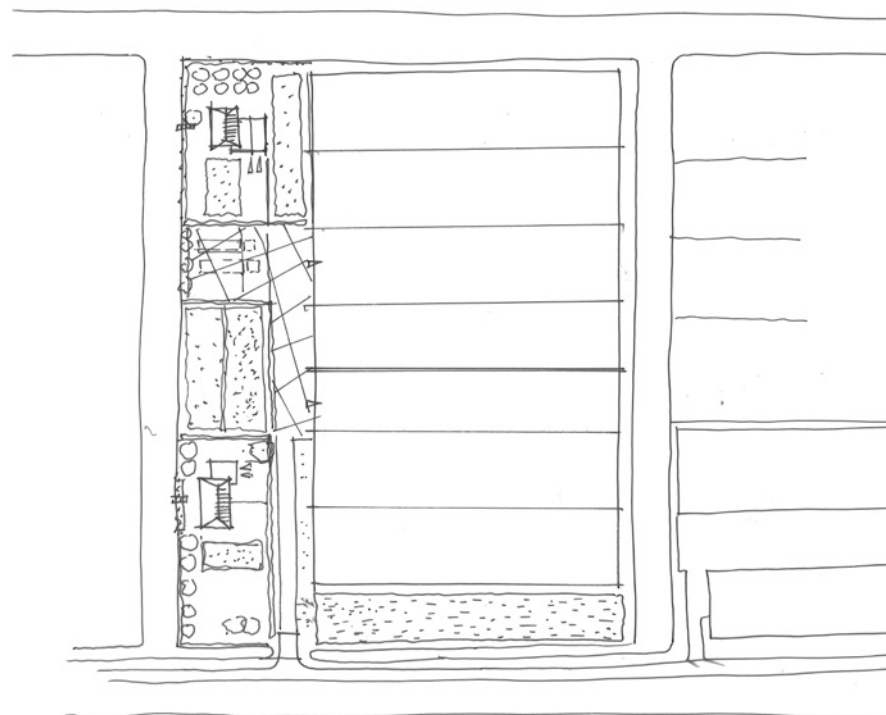
In het kader van het verwijderen van bebouwing uit de Hoogeveensepolder om daar een open bollenlandschap te creëren is voor de firma's 'Weijers' en 'De Koning' verplaatsing voorzien naar perceel B 1977 aan de Ambachtsweg. Bedoeling is dat de volgende programmaonderdelen daar een plek krijgen:

- Bedrijfsbebouwing De Koning
- Bedrijfsbebouwing Weijers met ruimte voor buitenteelt
- Wens voor inpassing van twee bedrijfswoningen

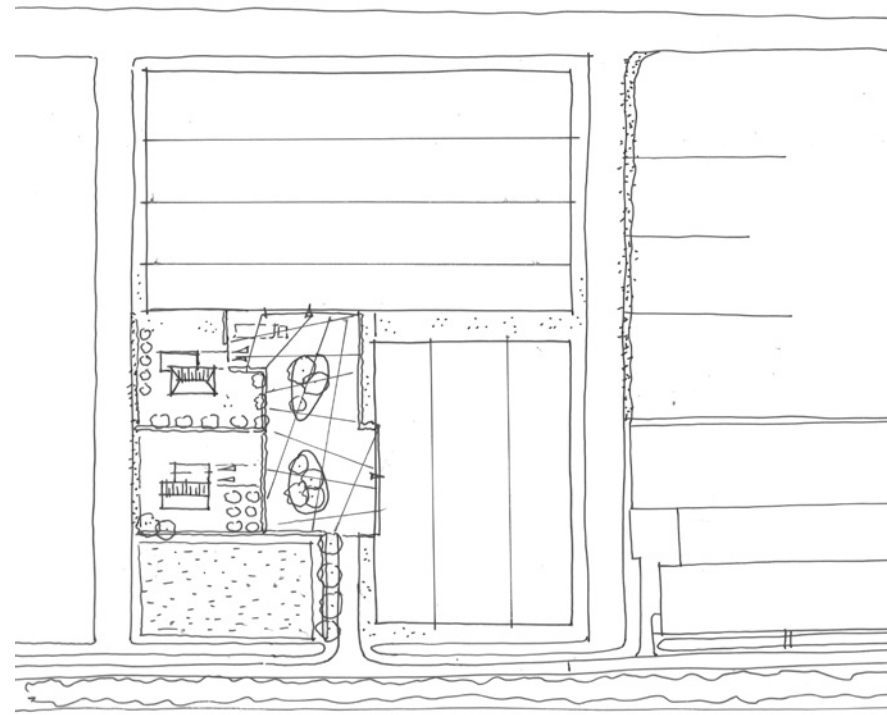
Vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het wenselijk dat de bestaande en nog te realiseren bedrijven langs de Ambachtsweg gezamenlijk een éénduidig beeld gaan opleveren. Gezocht is daarom naar een stedenbouwkundige opzet waarin het gewenste programma realiseerbaar is en tevens zo veel mogelijk een goede en consistente beeldkwaliteit ontstaat.

In dat kader zijn verschillende varianten geschetst, waarbij variant 3 zeer goed aansluit bij de opzet van de al eerder langs de Ambachtsweg gerealiseerde bedrijven. Deze opzet voldoet evenwel niet aan enkele specifieke, bedrijfsmatige voorwaarden waaronder die om de grens tussen beide bedrijven in de hartlijn van de kavel te leggen. Dit in verband met de bedrijfsvoering en verkoop van een van de percelen bij bedrijfsbeëindiging. Verder is het niet wenselijk dat telers met bedrijfsvoertuigen over elkaars perceel moeten rijden, een gezamenlijke ontsluiting op de Ambachtsweg daargelaten. De ingekleurde variant voldoet daaraan wél.

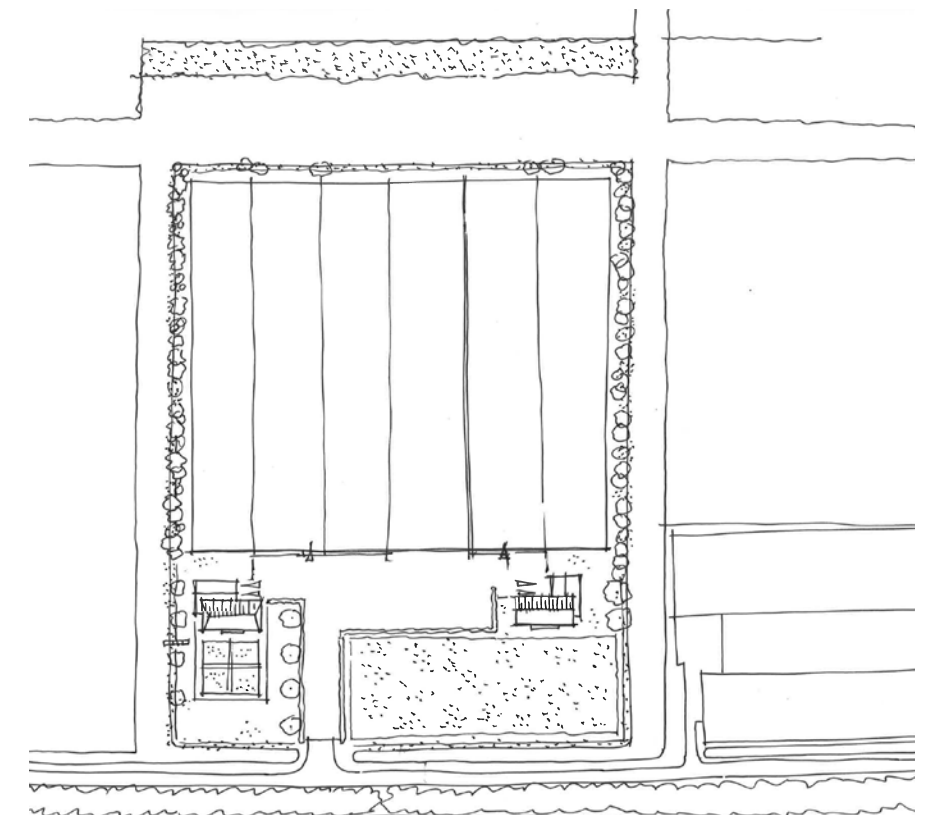
Bedrijfswoningen en bedrijfsbebouwing liggen dientengevolge dicht bij de Ambachtsweg dan de verderop gelegen woningen en bedrijven. Dat wordt op deze plek acceptabel geacht omdat de situatie een overgang vormt naar de versmalling ter hoogte van de Regenboogschool. Implicatie is wel dat de bedrijfswoningen een hogere geluidbelasting zullen ondervinden, omdat ze relatief dicht bij de provinciale weg liggen. Een akoestische berekening zal moeten uitwijzen of dit oplosbaar is, bijvoorbeeld door gebruik te maken van 'dove gevels'.



variant 1



variant 2

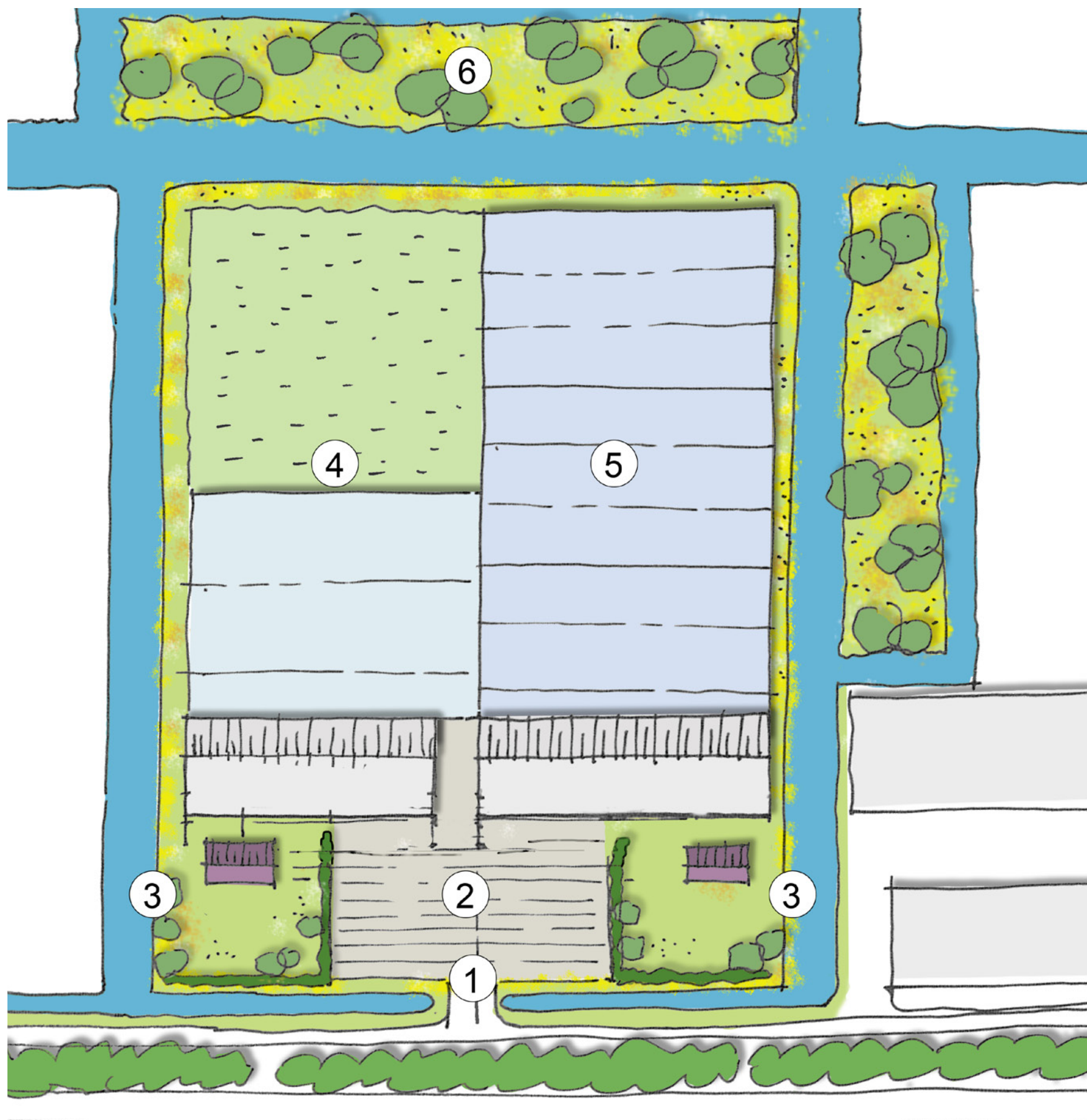


variant 3

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Onderstaande nummering verwijst naar de afbeelding 'voorkeursvariant'. De bedrijfsbebouwing in deze variant sluit qua diepte aan bij het bouwvlak dat in het bestemmingsplan is opgenomen voor het naastgelegen perceel van De Ridder. Verschil is dat de bedrijfswoningen nu op het voorerf gerealiseerd mogen worden. Bij deze opzet zijn de maximale afmetingen van de bedrijfsbebouwing 70 x 154 meter op elk van de beide percelen.

1. Gemeenschappelijke toegang vanaf Ambachtsweg
2. Open 'voorerf', bedrijfsbebouwing minimaal 40 meter uit perceelsgrens zijde Ambachtsweg
3. Maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan op 'voorerf' op minimaal 25 meter uit perceelsgrens zijde Ambachtsweg (onder voorbehoud uitkomsten akoestische berekening); maximale goothoogte bedrijfswoningen 4,5 meter, maximale bouwhoogte 8 meter
4. Bedrijfsbebouwing perceel Weijers maximaal 70 meter breed, minimaal 5 meter uit de zijwatergang, bouwen tot aan achterste watergang is toegestaan ; maximale bouwhoogte 10 meter
5. Bedrijfsbebouwing perceel De Koning maximaal 70 meter breed, minimaal 5 meter uit de zijwatergang, bouwen tot aan achterste watergang is toegestaan; maximale bouwhoogte 10 meter
6. Watercompensatie (oppervlak nader te bepalen) te realiseren bij achterzijde woningen Gooweg of achterzijde kavels Van der Weijdenlaan, zodat dit niet ten koste gaat van het oppervlak van het bedrijfsperceel



voorkeursvariant: schets inrichting bedrijfskavel De Koning en Weijers

4 WONINGCLUSTER(S) AAN DE VAN DER WEIJDENLAAN

Voor de voormalige tuinbouwbouwkavels aan de Van der Weijdenlaan (percelen D2263 en D2192) wil de gemeente de mogelijkheid openen er woningen te realiseren. Deze locatie, gesitueerd tussen het volkstuintencomplex en de Regenboogschool kan ruimte bieden aan 10 tot 13 vrijstaande of 2-onder-1 kapwoningen in een geclusterde, hof- of woonerfachtige opzet. Een of twee ontsluitingen vanaf de Van der Weijdenlaan geven toegang tot de woningclusters. Daarbij is het belangrijk dat er ook woningen rechtsreeks georiënteerd zijn op de Van der Weijdenlaan.

Aan de achterzijde van de ontwikkeling dient een Strook van 40 meter te worden vrijhouden tot aan het bedrijfsperceel 'Weijers en De Koning'. Deze zone kan ingevuld worden met water en gebiedseigen groen. Eventueel kunnen de aan het water gelegen woningen hier aanlegsteigers krijgen. Ook de noodzakelijke watercompensatie kan hier gevonden worden.

Bijgaand zijn drie varianten getekend ter illustratie van de mogelijkheden. Elk van de varianten heeft zowel een eigen 'gezicht' aan de binnenzijde als naar de Van der Weijdenlaan.

Variant 1 woonerven

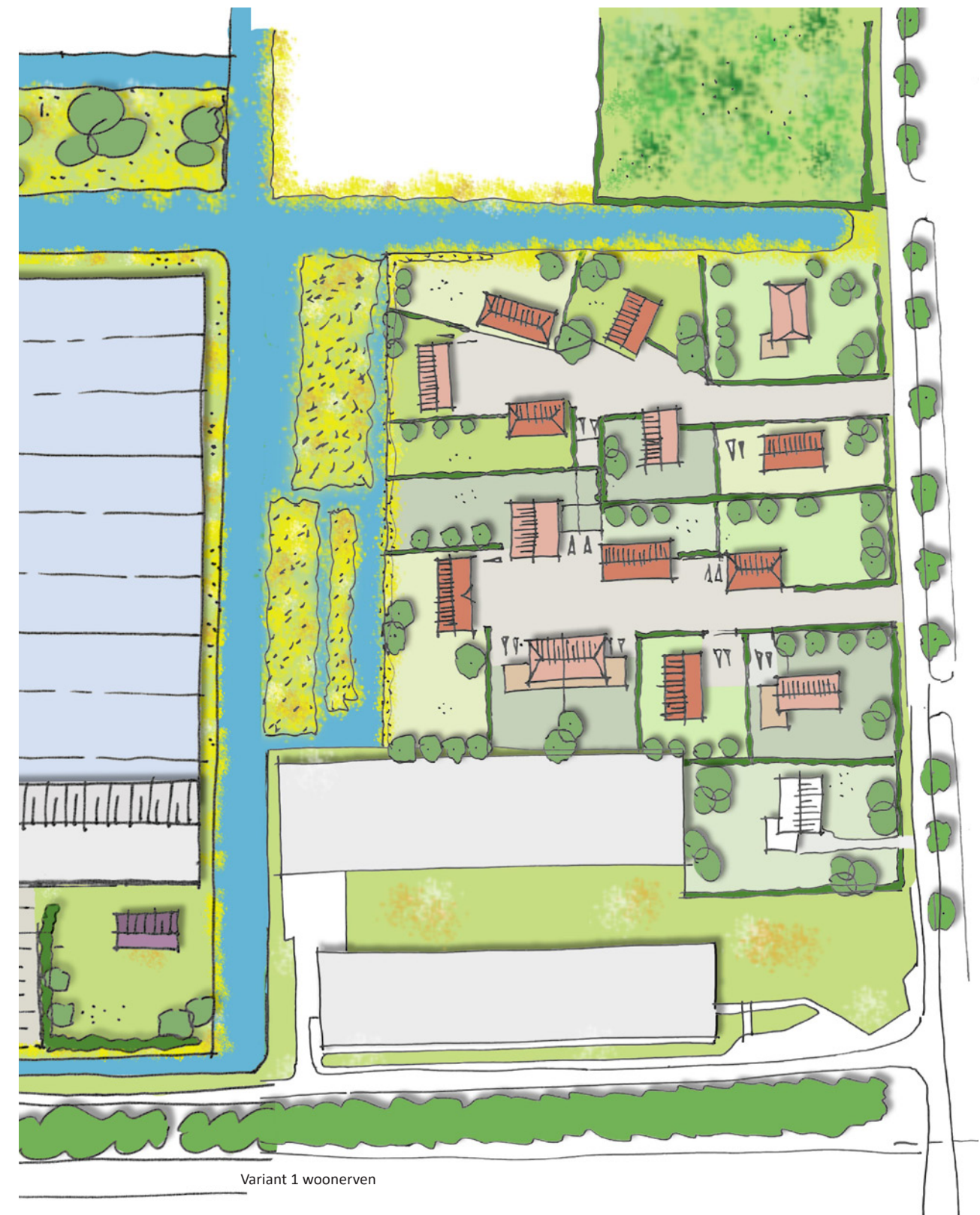
In deze variant grenzen de woningen met hun voorkant rechtsreeks aan een gemeenschappelijk erf waardoor er grote achtertuinen gerealiseerd kunnen worden. Er zijn twee erven die worden ontsloten vanaf de Van der Weijdenlaan.

Variant 2 erftuinen

In deze variant zijn de woningen geclusterd in groepjes van drie of vier rondom een klein erf. Het bestaande pad vanaf de Van der Weijdenlaan naar de voormalige tuinderij is in deze opzet hergebruikt.

Variant 3 woonhof

In deze variant liggen vrijstaande of half-vrijstaande woningen rondom een groene woonhof. Er is een toegang vanuit de Van der Weijdenlaan.



Variant 1 woonerven

