

LANDGOEDONTWIKKELINGSPLAN



Landgoed "Oud Leeuwenhorst"
Noordwijkerhout

NOORDWIJKERHOUT

Landgoed “Oud Leeuwenhorst”

Projectcode: NWH-1353

03 december 2013

In opdracht van:

De heer en mevrouw van den Bosch
Gooweg 45
2211 XW Noordwijkerhout

Uitgevoerd door:

HOLLANDSCHAP®
Adviesburo voor Stad- en Landschapsinrichting

Bezoekadres:
Moerdijkstraat 23
2751 BE Moerkapelle

Tel: 079-5931819
Fax: 079-5932498

E-mail: mail@hollandschap.nl
Web : www.hollandschap.nl

Voorgaande versies:

- 25 februari 2010
- 15 augustus 2011 n.a.v. opmerkingen Provincie Zuid-Holland
- 16 juli 2012
- 21 december 2012
- 20 februari 2013 n.a.v. opmerkingen gemeente Noordwijkerhout
- 2 april 2013 n.a.v. opmerkingen Provincie Zuid-Holland (ontv. 26 maart)
- 15 oktober 2013 t.b.v. informatie voor het bestemmingsplan, EHSkaart
- 03 december 2013 n.a.v. sloten + plangrens de heer Wassenaar

Afgestemd met de rapporten:

- Historisch Onderzoek d.d. augustus 2011, Stichting in Arcadië, Ronald van Immerseel;
- Beeldkwaliteitsplan d.d. december 2012, Van Asbeck Architecten.

Inhoudsopgave

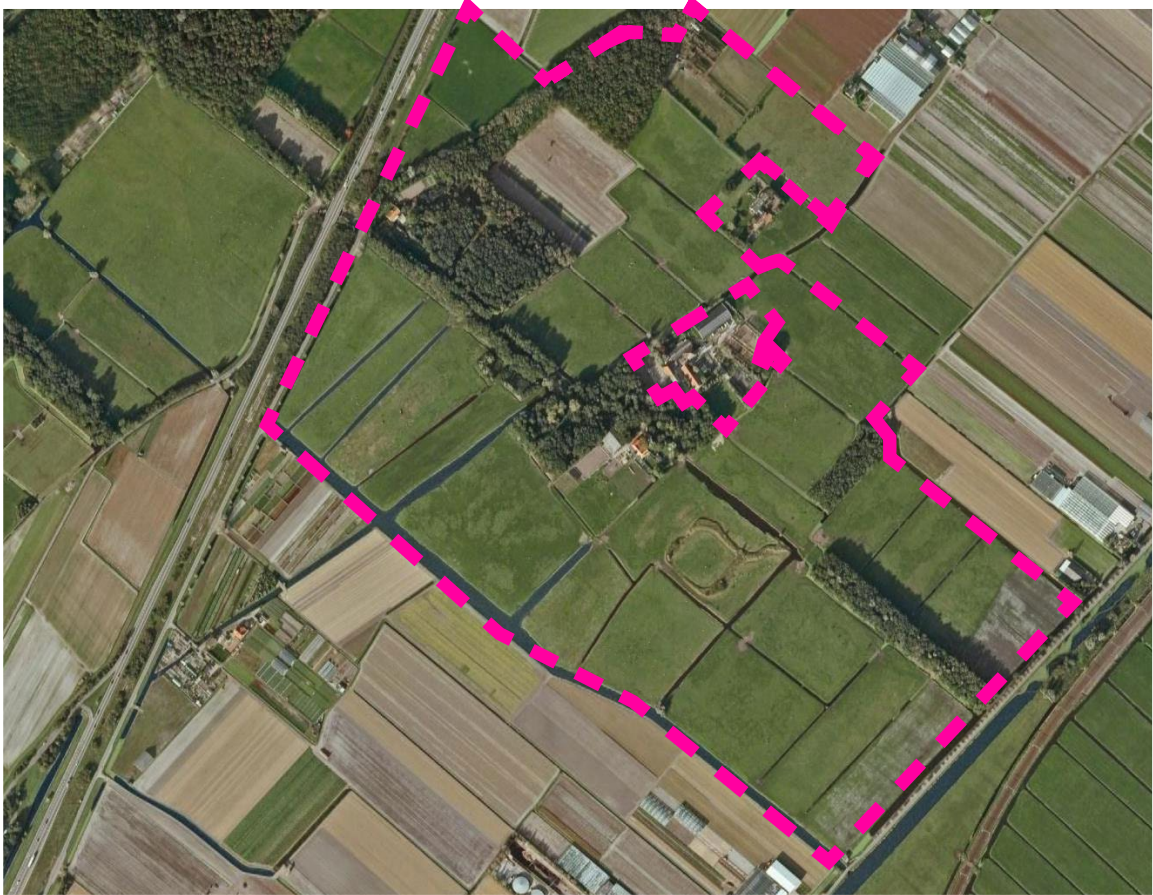
Hoofdstuk 1	Inventarisatie plangebied	p. 4
Hoofdstuk 2	Landschappelijke opbouw Landgoed “Oud Leeuwenhorst”	p. 22
Hoofdstuk 3	Historisch Karakter Landgoed “Oud Leeuwenhorst”	p. 34
Hoofdstuk 4	Plan - strategie	p. 37
Hoofdstuk 5	Uitleg ontwikkeling	p. 44

1. Inventarisatie

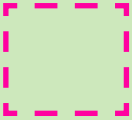
LOCATIE
NOORDWIJKERHOUT



(bron: google earth)

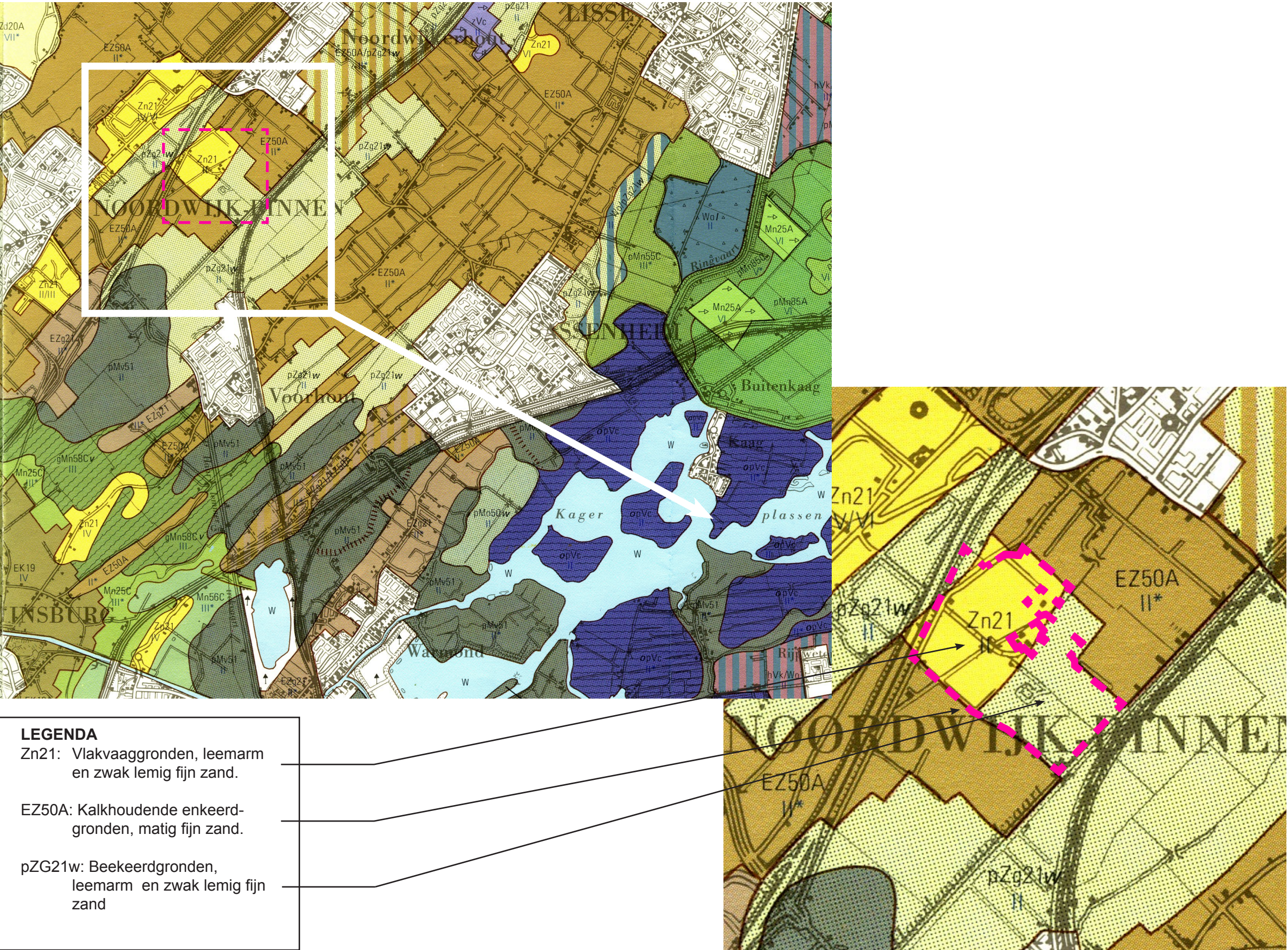


(bron: google earth)



studiegebied

1. Inventarisatie



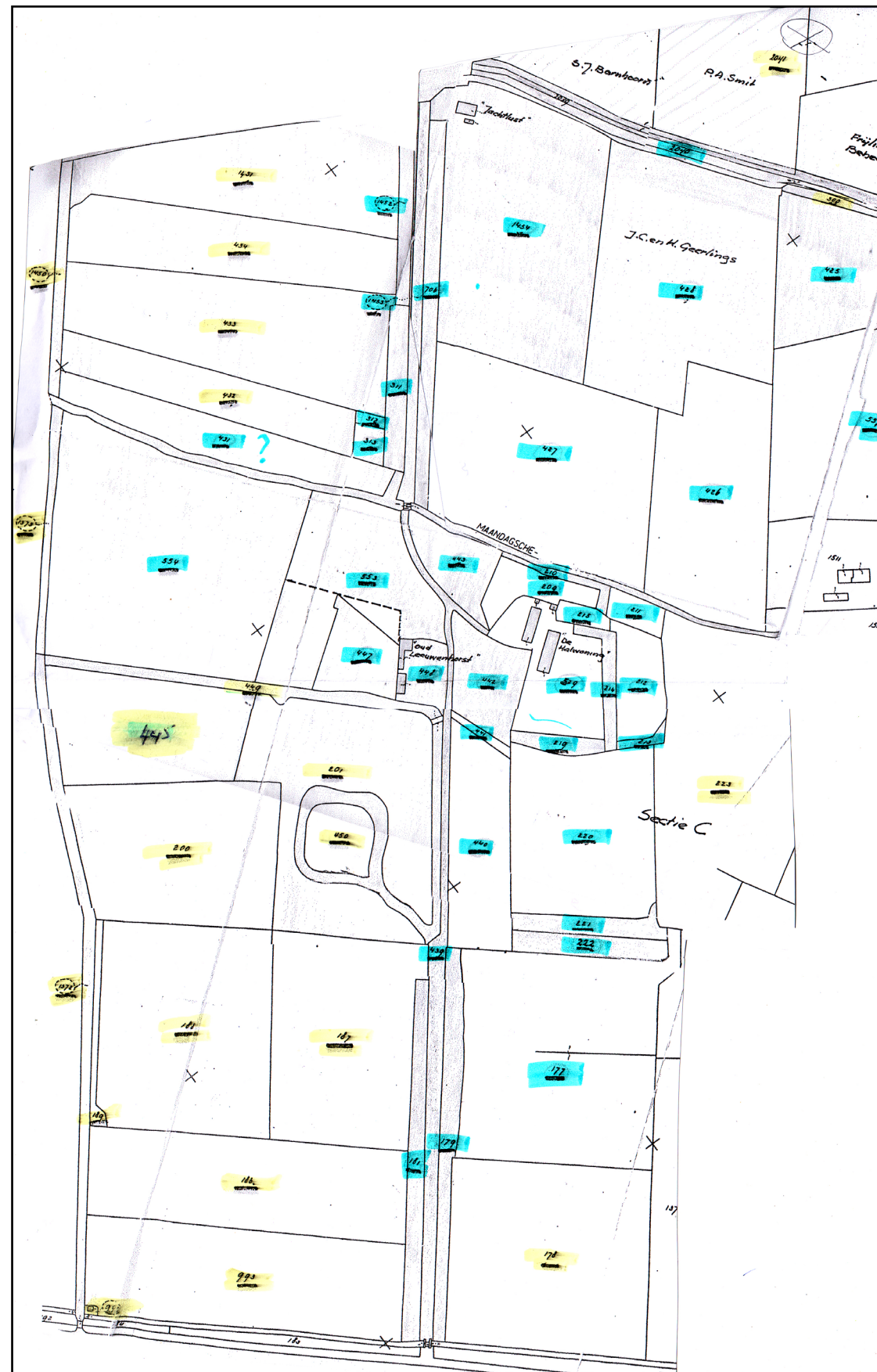
BODEM

Het studiegebied (Landgoed Leeuwenhorst) is onderdeel van een strandwallen- en strandvlaktenlandschap dat gekenmerkt wordt door een hoger gelegen strandwal bestaande uit vlakvaaggronden en beekeerdgronden in het lager gelegen deel.

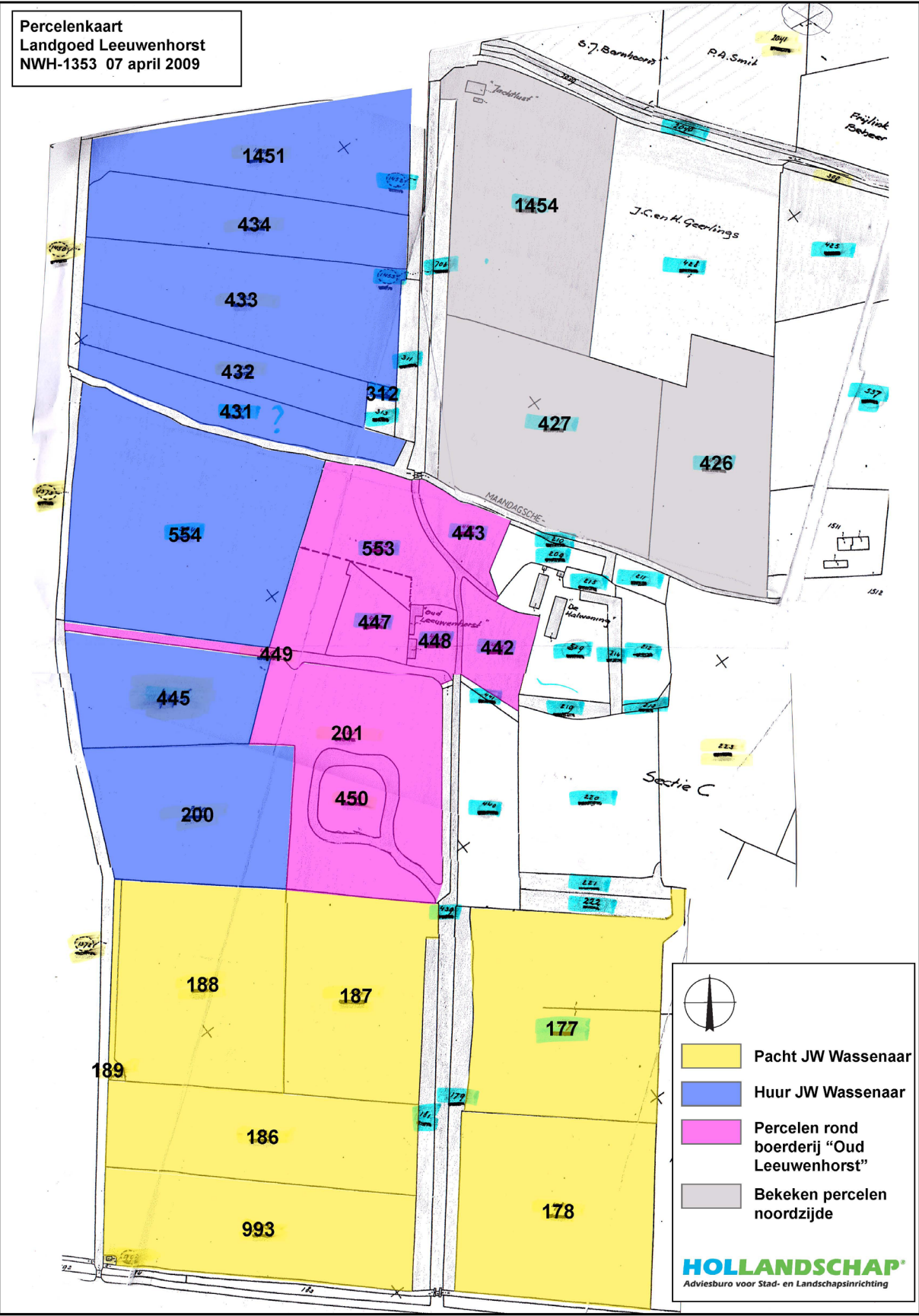
(bron: Stiboka, Bodemkaart van Nederland, 1982)

1. Inventarisatie

KAVELINDELING



1. Inventarisatie



LEEUVENHORST- OOST van de N 206					
Kad.Perc	NSW	Oppervlakte	Soort land	Pachter	
C 177	NSW	2.37.90	grasland	J.W.Wassenaar	
C 178		2.12.80	grasland	J.W.Wassenaar	
C 186		1.70.80	grasland	J.W.Wassenaar	
C 187		1.72.10	grasland	J.W.Wassenaar	
C 188		2.06.50	grasland	J.W.Wassenaar	
C 993		1.81.00	grasland	J.W.Wassenaar	
C 189		0.09.00	grasland	J.W.Wassenaar	
		11.90.10			
C 1451	NSW	1.59.30	grasland	J.W.Wassenaar	
C 431		0.59.70	grasland	J.W.Wassenaar	
C 432		0.72.90	grasland	J.W.Wassenaar	
C 433		1.79.00	grasland	J.W.Wassenaar	
C 434		1.16.80	grasland	J.W.Wassenaar	
C 200		1.72.20	grasland	J.W.Wassenaar	
C 312		0.02.14	bos/grasland	J.W.Wassenaar	
C 445		1.23.45	grasland	J.W.Wassenaar	
C 554		2.93.15	grasland	J.W.Wassenaar	
		11.78.64			
C 201	NSW	1.84.40	grasland	J.W.Wassenaar	
C 442		0.38.80	bos		
C 443		0.31.00	bos		
C 447		0.31.35	tuin/grasland	J.W.Wassenaar	
C 448		0.19.02	huis/schuur/erf	J.W.Wassenaar	
C 449		0.67.05	vijver/water		
C 450		0.27.89	grasland	J.W.Wassenaar	
C 553		1.17.55			
		(0.47.50)	stal	J.W.Wassenaar	
		(0.70.05)	bos		
		5.17.06			
C 426	NSW	1.59.00	grasland	J.W.Wassenaar	
C 427	NSW	2.30.40	grasland	J.W.Wassenaar	
C 1454	NSW	2.38.85	Huis/schuur/bos	jachtlust	
		6.27.85			

PERCELEN- KAART

PACHT/ HUUR

Ten tijde van de ontwikkeling van het nieuwe landgoed "Oud Leeuwenhorst" zijn alle gronden in eigendom van de opdrachtgever. Met de pachters zijn afspraken gemaakt over het mogelijk onderling wijzigen van pachtgronden.

1. Inventarisatie

LIJST MET GEGEVENS PER PERCEEL

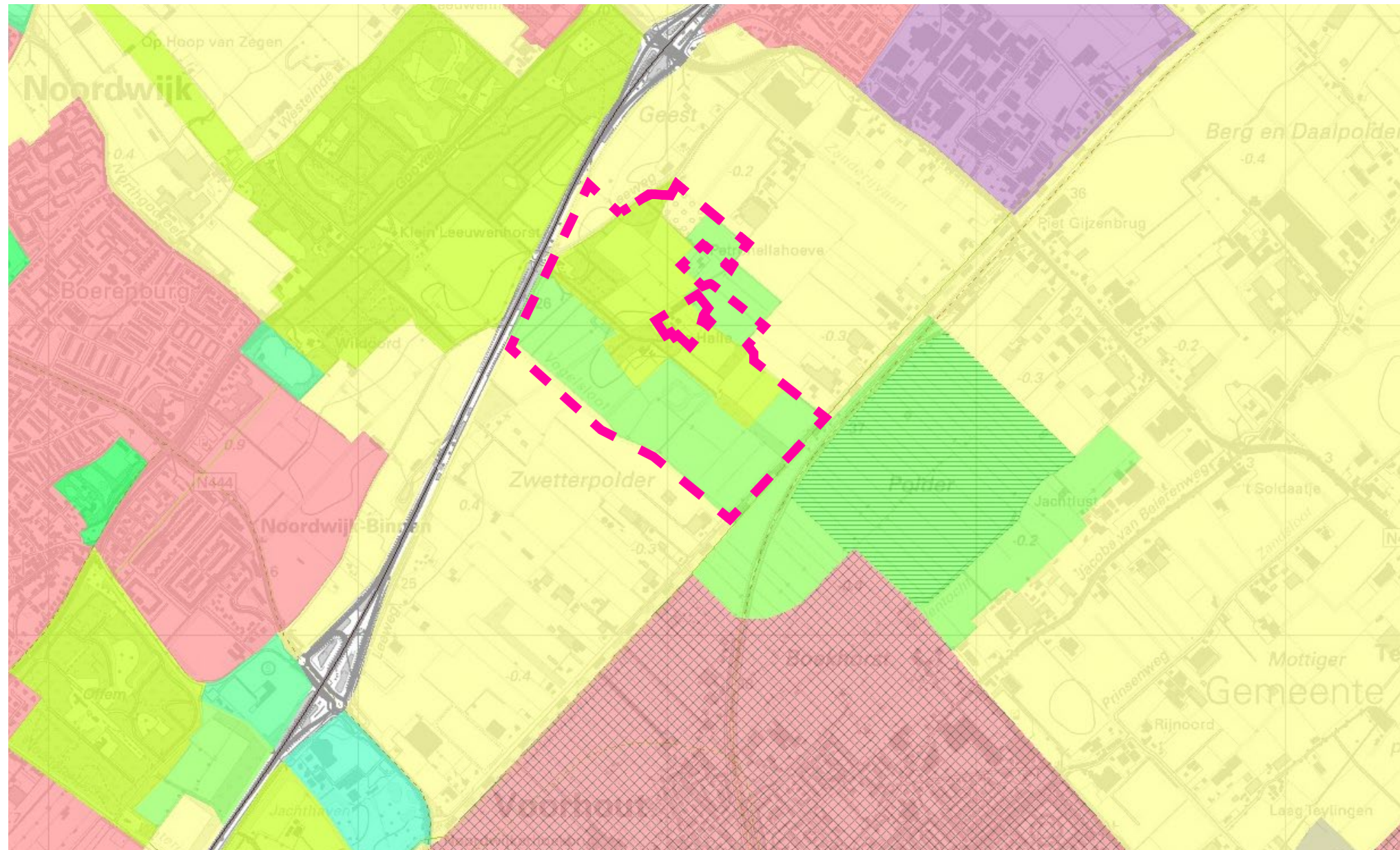
LEEUWENHORST- OOST van de N 206					Aante- kening
Kad.Perc	NSW	Oppervlakte	Soort land	Pachter	
C 177	NSW	2.37.90	grasland	J.W.Wassenaar	
C 178		2.12.80	grasland	J.W.Wassenaar	
C 179	NSW	0.36.60	houtwal		
C 181	NSW	0.33.80	houtwal		
C 186		1.70.80	grasland	J.W.Wassenaar	
C 187		1.72.10	grasland	J.W.Wassenaar	
C 188		2.06.50	grasland	J.W.Wassenaar	
C 189		0.09.00	grasland	J.W.Wassenaar	
C 200		1.72.20	grasland	J.W.Wassenaar	
C 201		1.84.40	grasland	J.W.Wassenaar	
C 209	NSW	0.20.00	Stal/boomgaard	J.W.Wassenaar	
C 210	NSW	0.06.50	houtwal		
C 211	NSW	0.10.40	grasland/erf	J.W.Wassenaar	
C 212	NSW	0.30.80	grasland/erf	J.W.Wassenaar	
C 213	NSW	0.02.50	houtwal		
C 214	NSW	0.11.00	houtwal		
C 215	NSW	0.05.90	melkplaats/erf	J.W.Wassenaar	
C 219	NSW	0.08.70	houtwal		
C 220	NSW	1.41.20	grasland	J.W.Wassenaar	
C 221	NSW	0.17.90	bos		
C 222	NSW	0.22.30	bos		
C 223		2.28.30	grasland	J.W.Wassenaar	
C 285	NSW	1.06.70			
		(0.26.10)	grasland	J.W.Wassenaar	
		(0.80.60)	boomkwekerij	J.C.J. Meijer	
C 286	NSW	0.30.00	bos		
C 300		0.06.10	bos		
C 311	NSW	0.20.10	bos		
C 312	NSW	0.02.14	bos/grasland	J.W.Wassenaar	
C 313	NSW	0.06.50	grasland	J.W.Wassenaar	
C 425	NSW	0.86.10	bos		
C 426	NSW	1.59.00	grasland	J.W.Wassenaar	
C 427	NSW	2.30.40	grasland	J.W.Wassenaar	
C 428	NSW	2.33.50			
		(0.50.64)	hakhout		
		(1.82.86)	bollenland	J.C. & H Geerlings	
C 431		0.59.70	grasland	J.W.Wassenaar	
	NSW-ged	0.09.00			
C 432		0.72.90	grasland	J.W.Wassenaar	
C 433		1.79.00	grasland	J.W.Wassenaar	
C 434		1.16.80	grasland	J.W.Wassenaar	
C 439	NSW	0.54.40	laan	J.W.Wassenaar	
C 440	NSW	0.79.90	grasland	J.W.Wassenaar	
C 441	NSW	0.02.80	grasland	J.W.Wassenaar	
C 442	NSW	0.38.80	bos		
C 443	NSW	0.31.00	bos		
C 445		1.23.45	grasland	J.W.Wassenaar	
C 447	NSW	0.31.35	tuin/grasland	J.W.Wassenaar	
C 448	NSW	0.19.02	huis/schuur/erf	J.W.Wassenaar	antikraak
C 449		0.67.05	vijver/water		

C 450		0.27.89	grasland	J.W.Wassenaar
C 496	NSW	0.03.00	houtwal	
C 529	NSW	0.62.00	huis/schuur/erf	J.W.Wassenaar
C 553	NSW	1.17.55		
		(0.47.50)	stal	J.W.Wassenaar
		(0.70.05)	bos	
C 554		2.93.15	grasland	J.W.Wassenaar
C 557	NSW	2.05.40		
		(1.57.40)	grasland	J.W.Wassenaar
		(0.48.00)	boomkwekerij	J.C.J. Meijer
C 558		0.99.17	grasland	J.W.Wassenaar
C 706	NSW	0.33.50	bos	
C 992		0.00.70	gemaal	Rijnland
C 993		1.81.00	grasland	J.W.Wassenaar
C 1372		0.45.23	water	
C 1373		0.12.25	water	
C 1450		0.15.30	water	
C 1451		1.59.30	grasland	J.W.Wassenaar
C 1452	NSW	0.15.50	bos	
C 1453	NSW	0.25.60	weg	
C 1454	NSW	2.38.85	Huis/schuur/bos	jachtlust
D 1567		1.90.00		
		(0.37.10)	bollenland	P.J. van Staveren
		(1.52.90)	bollenland	Adr.Vastgoed BV
D 1568		0.01.90	bos	
D 1682	NSW	0.16.60	bos	
D 2040	NSW	0.16.40	houtwal	
D 2041		5.22.25		
		(1.50.00)	bollenland	J.Smit
		(1.91.10)	grasland	J.Smit
		(1.26.63)	bollenland	P.J. van Staveren
		(0.54.77)	grasland	S.J.Barnhoorn

Totaal	59.89.85	ha
Niet NSW	35.29.24	ha
NSW	24.60.61	ha

1. Inventarisatie

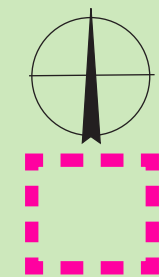
Functiekaart Structuurvisie



-  Natuurgebied
-  Agrarisch landschap, inspelen op verbinding stad-land
-  Agrarisch landschap, bollenteelt

De provincie Zuid-Holland heeft het gebied aangeduid als “Agrarisch landschap-inspelen op verbinding stad-land“, “Agrarisch landschap-bollenteelt“ en “natuur-gebied“. De te beschermen landschappelijke en cultuurhistorische waarden bestaan uit de veelal hoger gelegen delen met bos en historische bebouwing en de veelal lager gelegen delen met het duidelijk verkavelde, open weidelandschap en de cultuurhistorische lijnen.

<http://ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl/kaart/NL.IMRO.9928.VoZuidHollandPSV-GC02>
Geconsolideerde versie 29-02-2012
Website bezocht 12.02.2013

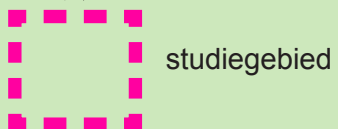


studiegebiet

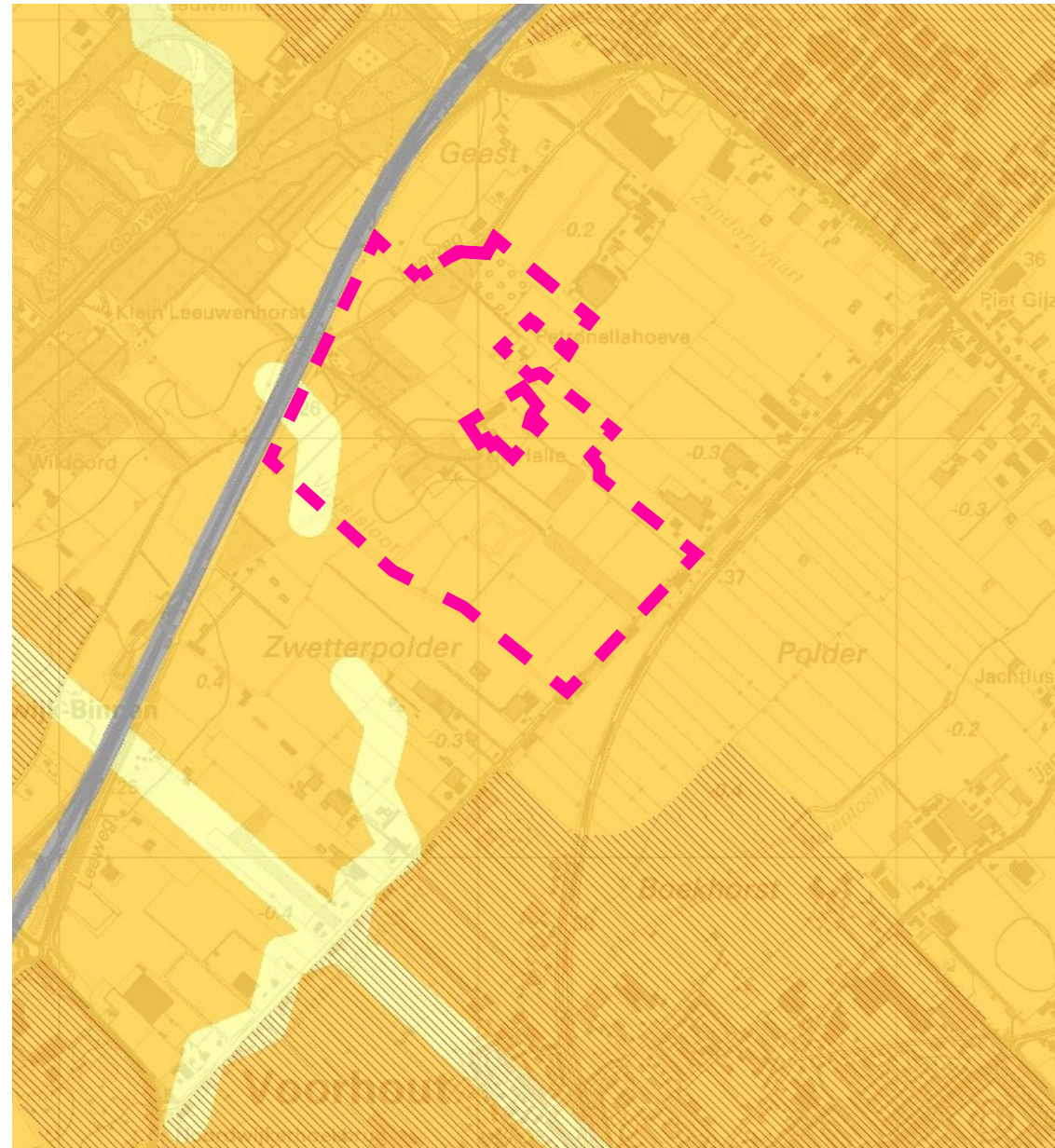
1. Inventarisatie

Provinciale Visie op Zuid-Holland

<http://ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl/kaart/NL.IMRO.9928.VoZuidHollandPSV-GC02>
Geconsolideerde versie 29-02-2012
Website bezocht 12.02.2013



Kwaliteitskaart

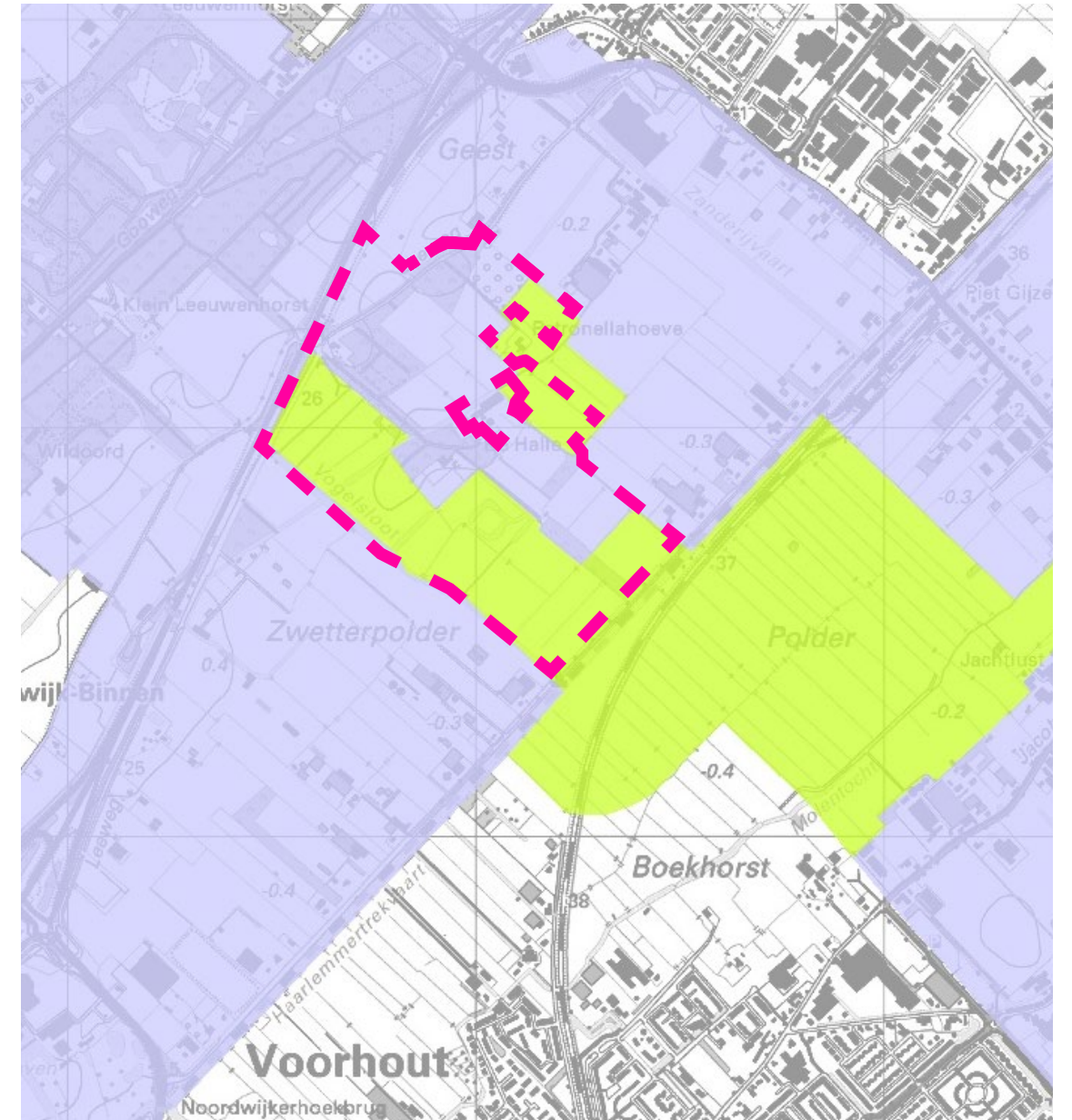


Orange: Bollenlandschap in de binnenduinrand

Yellow: Natuurlijke duinen

In het ontwerp is gekeken hoe er kan worden omgegaan met deze kwaliteiten in het gebied. Hier heeft dan ook veel overleg over plaatsgevonden. Op de locatie van de natuurlijke duinen zoals aangegeven op de kaart worden geen wijzigingen voorgesteld.

Landbouw en Landschap



Green: Agrarisch landschap - inspelen op verbinding stad-land

Blue: Nieuwe Landgoederen

Het studiegebied valt binnen de zonering Nieuwe Landgoederen. De landgoedontwikkeling zal zorgen voor een vergroting van de openbaarheid van het terrein. Waardoor het geheel beleefbaarder wordt voor de bewoners uit de omgeving.

1. Inventarisatie

Ecologische Hoofdstructuur



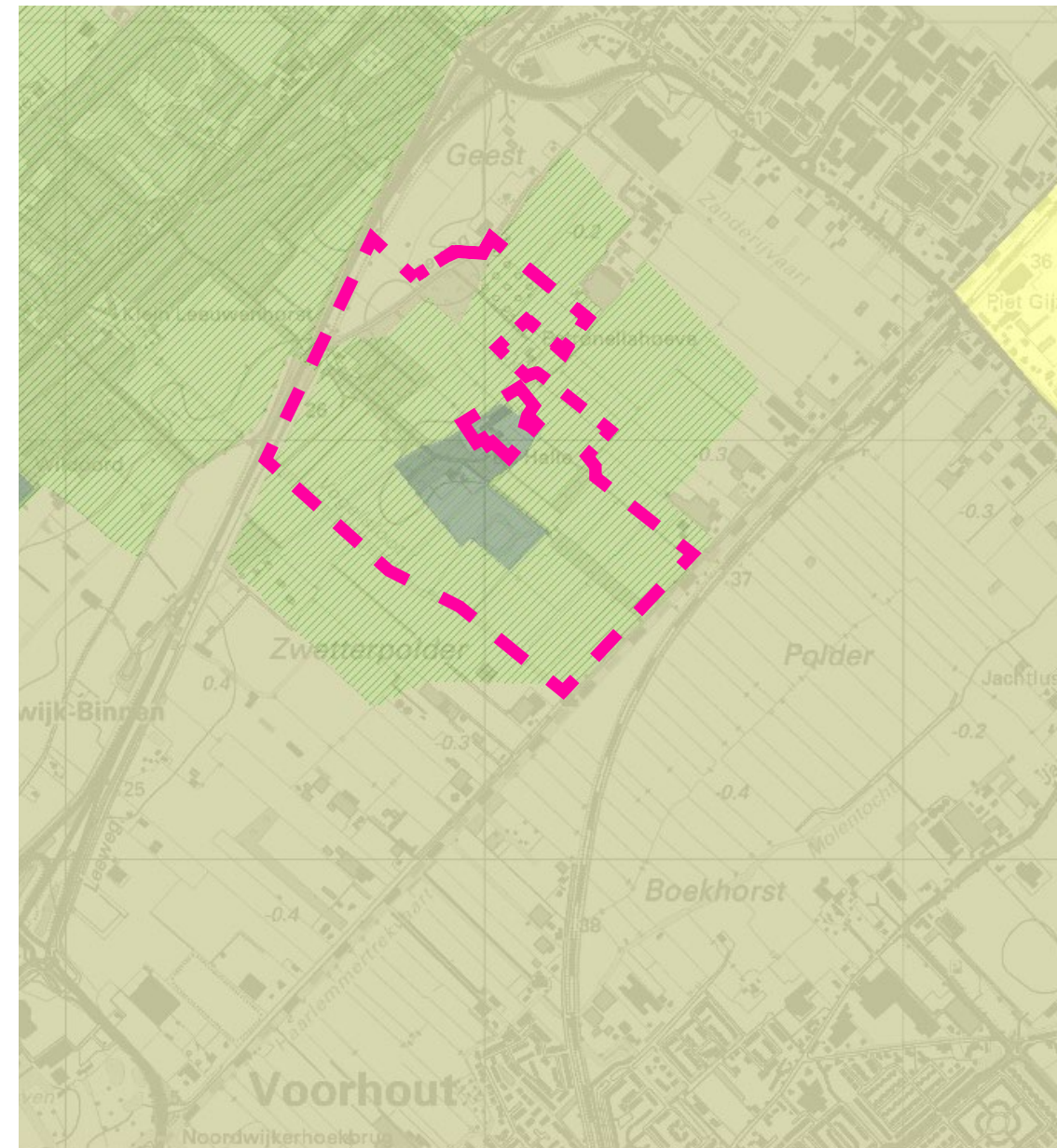
Ontvangen Mornout (gemeente Noordwijkerhout) op 08.09.2013

Bestaande natuur en prioritaire nieuwe natuur

Ecologische verbinding

Tijdens het ontwerpproces is er veel overleg geweest over de inpassing van natuur. Verderop in deze rapportage wordt hier op ingegaan.

Cultuurhistorie



(Zeer) grote kans op archeologische sporen

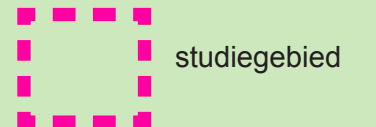
(Zeer) grote archeologische waarde

Landgoederenzone

Voor een uitgebreide en grondige historische analyse wordt verwezen naar het rapport "Oud Leeuwenhorst, historische onderzoek naar de cultuurhistorische waarden van het plangebied Landgoed Oud Leeuwenhorst te Noordwijkerhout", opgesteld door Stichting in Arcadie d.d. augustus 2011. In het bestemmingsplan zal de archeologie verder aan bod komen.

Provinciale Visie op Zuid-Holland

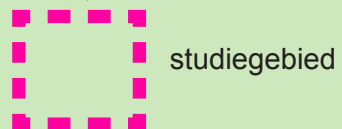
<http://ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl/kaart/NL.IMRO.9928.VoZuidHollandPSV-GC02>
Geconsolideerde versie 29-02-2012
Website bezocht 12.02.2013



1. Inventarisatie

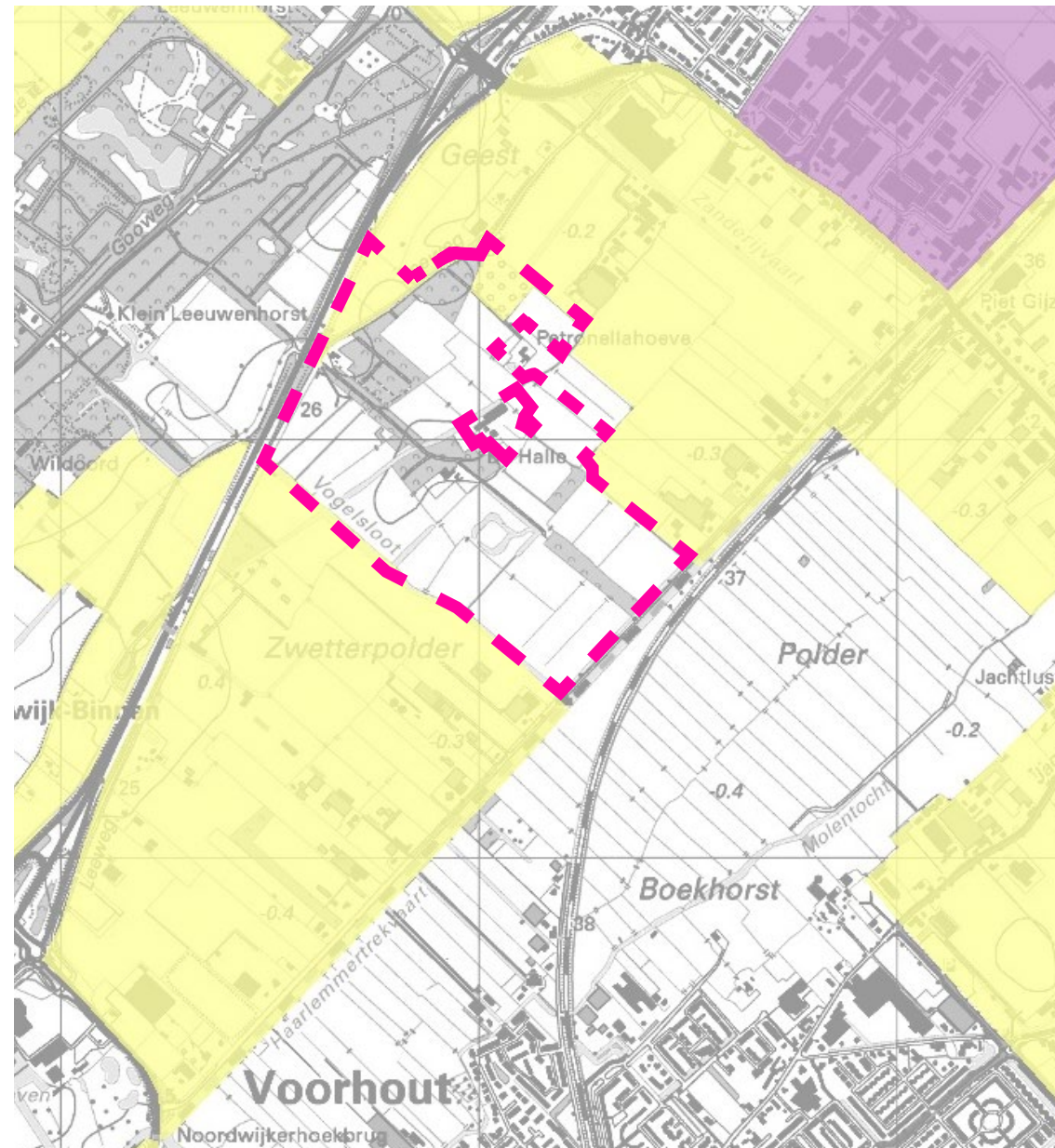
Provinciale Visie op Zuid-Holland

<http://ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl/kaart/NL.IMRO.9928.VoZuidHollandPSV-GC02>
Geconsolideerde versie 29-02-2012
Website bezocht 12.02.2013



studiegebied

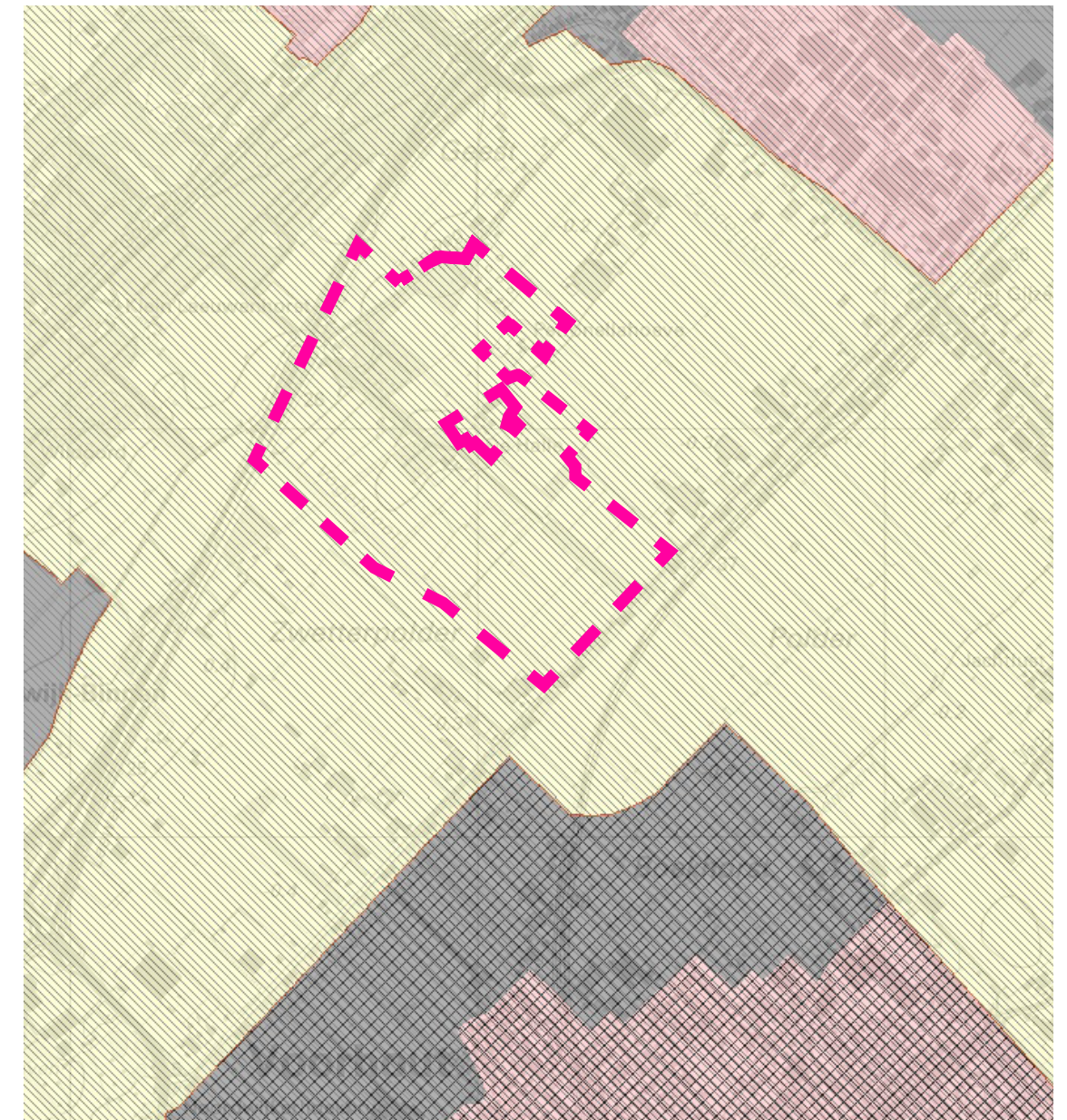
Economische clusters



 Agrarisch landschap - bollenteelt

In het schetsontwerp wordt er een bollenveld in het studiegebied voorgesteld.

Verstedelijking en woonmilieus



 Gebied buiten de bebouwingscontour

 Zuidvleugel

Op deze kaart is te zien dat het Landgoed buiten de bebouwingscontour valt.

1. Inventarisatie

Beschermde graslanden (kaart 14)



 Beschermde graslanden

Een deel van de houtachtige beplanting zal in de Provincie gewenste Beschermde Graslanden vallen. Voor de opzet van het landgoed is een afwisseling tussen gras en opgaande beplanting een interessante afwisseling. Ook voor de ecologische biodiversiteit binnen het landgoed en de bezoeker van de langzaamverkeersroutes is deze diversiteit in beleving interessant.

Archeologische aandachtsgebieden (kaart 17)



 Archeologische aandachtsgebieden

Archeologie wordt in de bestemmingsplanprocedure verder uitgewerkt.

Verordening Ruimte
Provincie
Zuid-Holland

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?tabFilter=VISIE#
Website bezocht: 06.02.2013



studiegebied

1. Inventarisatie

Cultuurhistorische Atlas

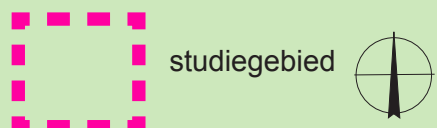
De bodemstructuur heeft ertoe geleid dat op de hoger gelegen delen in het landschap (horsten) nederzettingen ontstonden. Hier kan ook de naam "Leeuwenhorst" aan worden ontleend.

Het gebied valt binnen een Landgoedbiotoop. In artikel 17 van de Verordening Ruimte wordt aangegeven dat het provinciaal beleid gericht is op de bescherming en versterking van de historische landgoederen ('Mooi') en hun ontsluiting voor een breed publiek ('Meedoen'). Het gaat om behoud door ontwikkeling. Onder een kasteel- en landgoedbiotoop wordt een beschermingszone verstaan, die als contour om respectievelijk een kasteel/kasteellocatie of historische buitenplaats heen getrokken kan worden en waarvoor bij planvorming dezelfde uitgangspunten gelden.

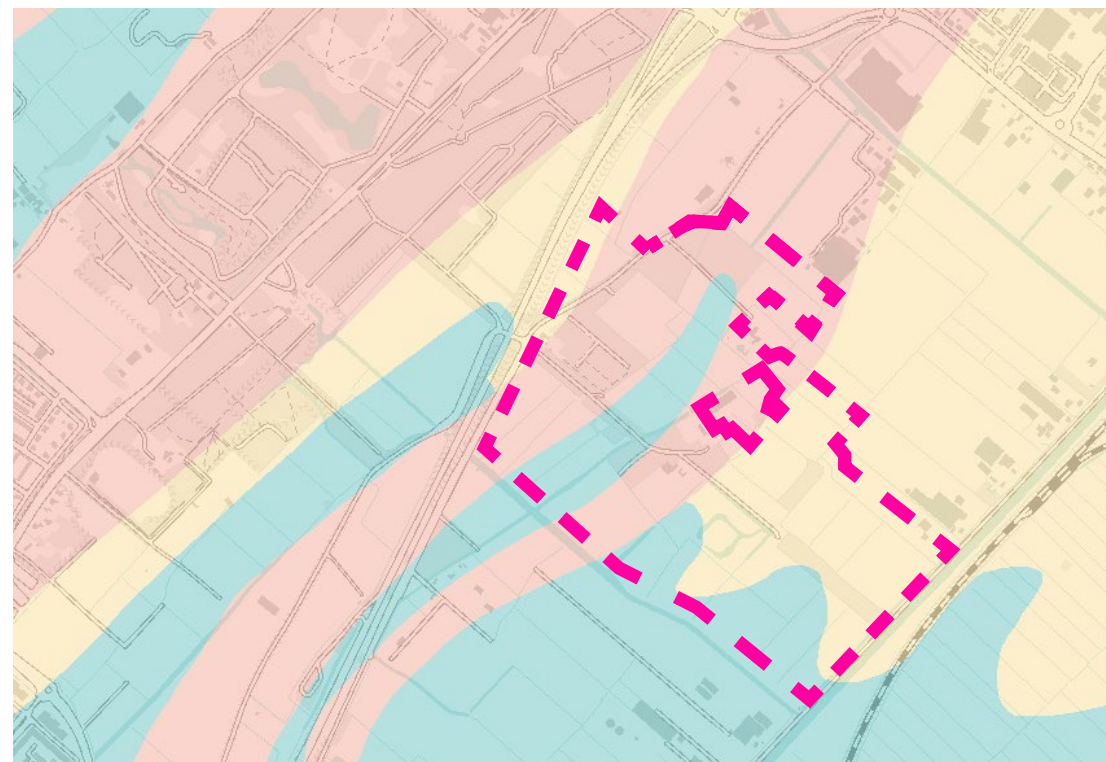
Een landgoed- en kasteelbiotoop kan bestaan uit:

- de buitenplaats of het kasteel/kasteelterrein zelf en de ruimte daarom heen;
- de koppeling van het landgoed c.q. het kasteel/kasteelterrein aan een structuur;
- het blikveld.

Uitgangspunt bij de bescherming van de biotoopwaarden is een 'nee, tenzij'-beleid: dat wil zeggen er zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, tenzij gericht op de verbetering en versterking van de kwaliteit van het landgoed, de kasteel/de kasteellootatie en de biotoop.

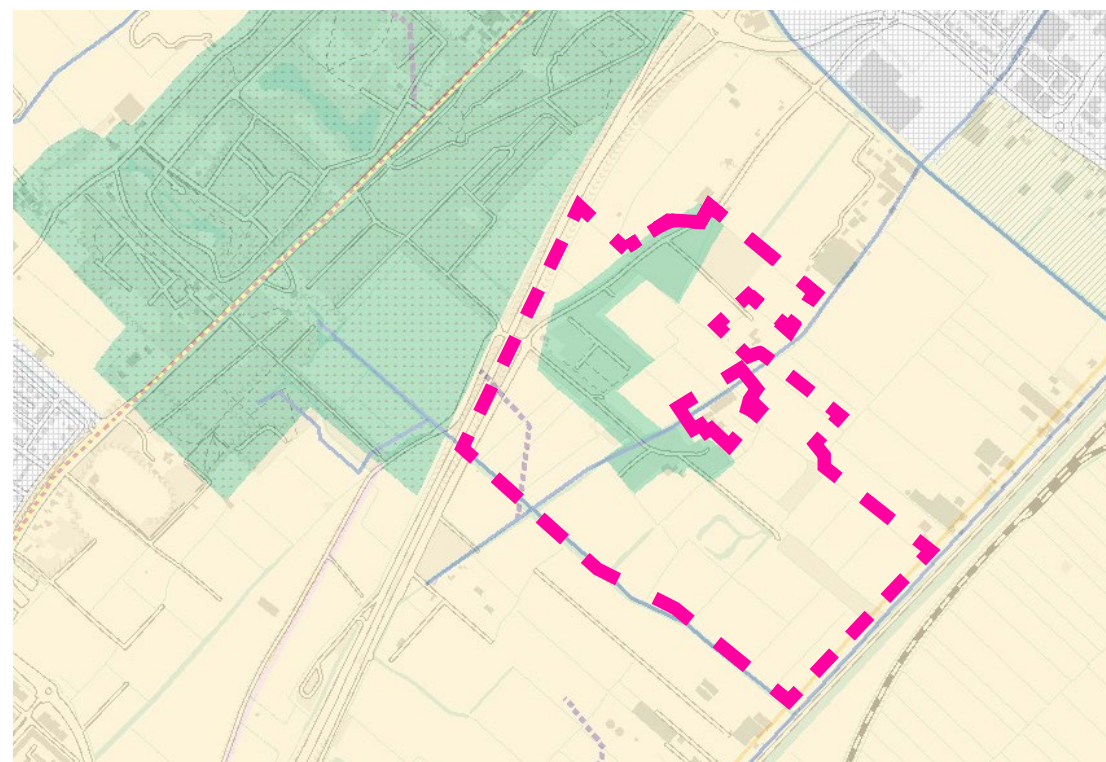


Cultuurhistorische Atlas



Cultuur Historische Atlas (fig. 1)

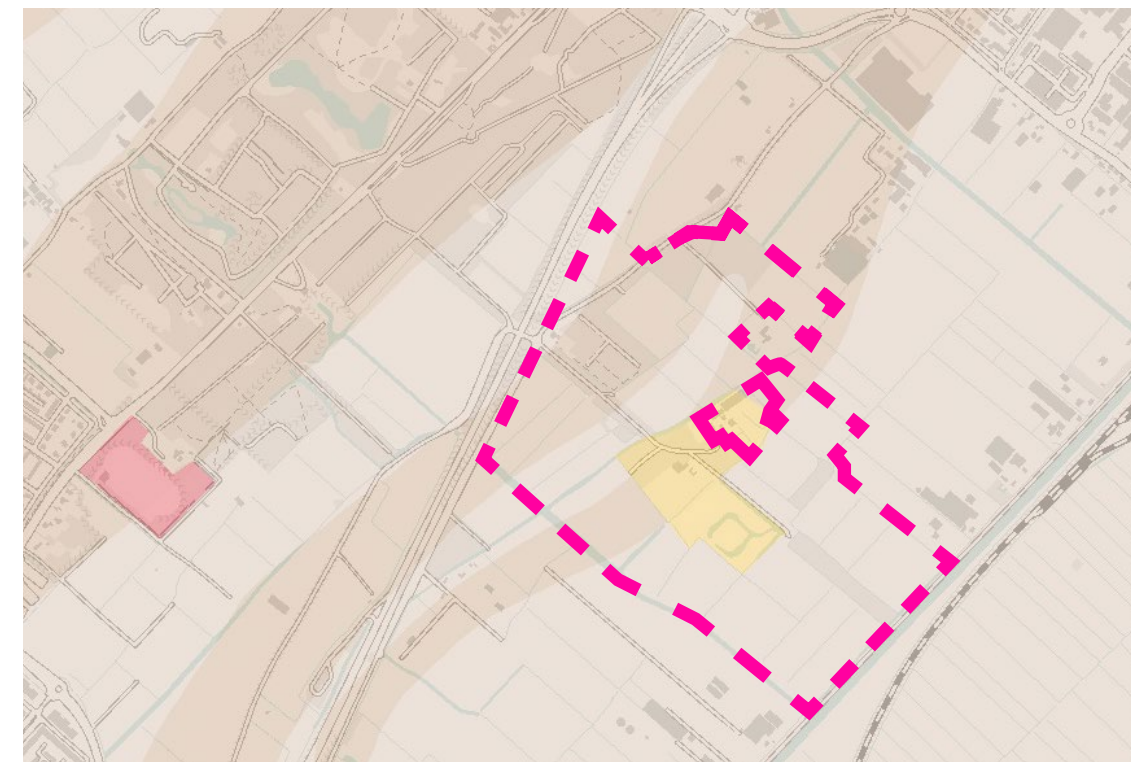
(Bron: Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Duin & Bollenstreek)
(<http://geo.zuid-holland.nl/geo-loket/html/atlas.html?atlas=chs> bezocht 12.02.2013_ Kaart 1a)



Landschapkenmerken en waarden (fig. 2)

(Bron: Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Duin & Bollenstreek)
(<http://geo.zuid-holland.nl/geo-loket/html/atlas.html?atlas=chs> bezocht 12.02.2013_ kaart 2a en 2b)

Cultuurhistorische Atlas



Archeologische waarden (fig.3)

(Bron: Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Duin & Bollenstreek)
(<http://geo.zuid-holland.nl/geo-loket/html/atlas.html?atlas=chs> bezocht 12.02.2013_ kaart 1b)

LEGENDA

Figuur 1.

- Duin-strandzanden (bewoning vanaf het Neolithicum, ca. 3000 BC) (fig. 2)
- Zee-afzettingen (bewoning vanaf de IJzertijd, ca. 500 BC)

Figuur 2.

- Boslandschap
- Strandwal
- Atlantikwall

Figuur 3.

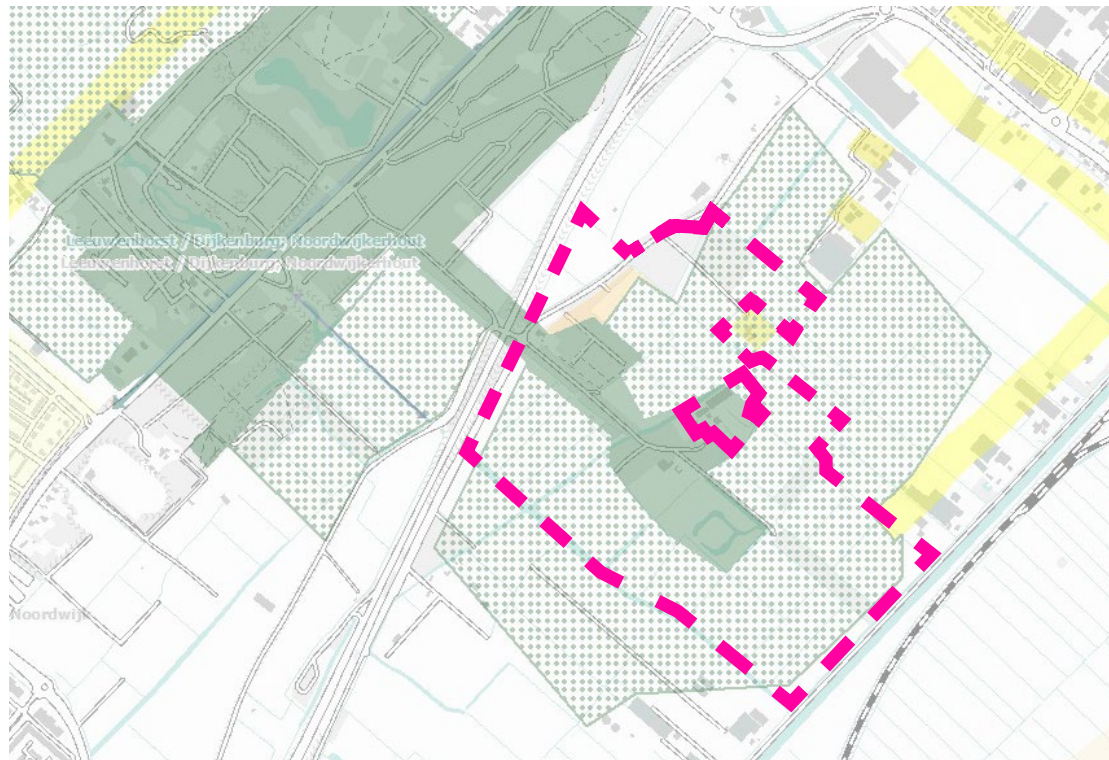
- Hoge archeologische waarde: resten van klooster Leeuwenhorst
- Zeer grote kans op archeologische sporen
- Redelijk tot grote kans op archeologische sporen

Figuur 4.

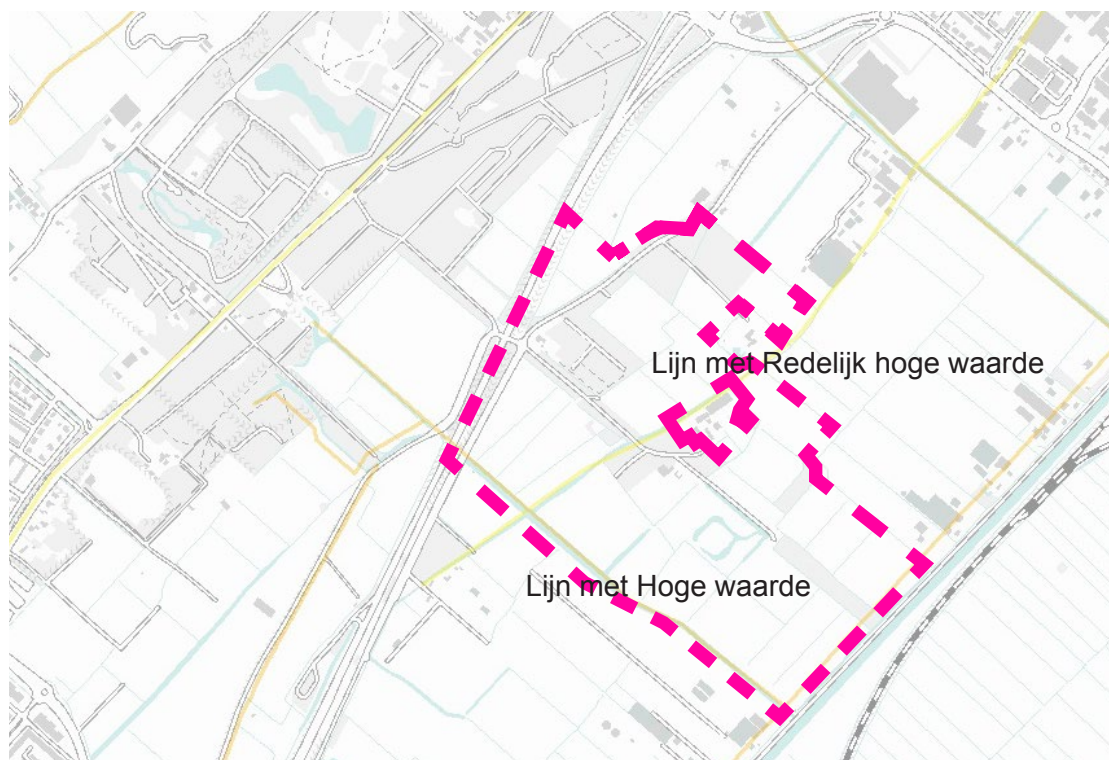
- Landgoedbiotoop Leeuwenhorst, geen beschermd complex
- Blikveld

1. Inventarisatie

Cultuurhistorische Atlas



Nederzetting kenmerken en waarden (fig. 4)
(Bron: Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Duin & Bollenstreek)
(<http://geo.zuid-holland.nl/geo-loket/html/atlas.html?atlas=chs> bezocht 12.02.2013_kaart 3a en 3b)



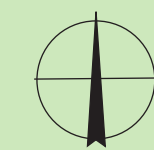
Historisch landschappelijke lijnen (fig.5)
(Bron: Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Duin & Bollenstreek)
(<http://geo.zuid-holland.nl/geo-loket/html/atlas.html?atlas=chs> bezocht 12.02.2013_kaart 4)

Kaart: Intergemeentelijke Structuurvisie



- Herstructurering naar vitale Greenport met Landschapsverbetering en integratie wateropgaven, sanering, schaalvergroting en intensivering van het bollencomplex.
- Behoud natuur met recreatief medegebruik

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport en Cultuurhistorische Atlas



studiegebied

1. Inventarisatie

Bestemmingsplan Buitengebied

In het bestemmingsplan buiten-gebied Noordwijkerhout wordt gewerkt met een zonering systeem, bestaande uit vijf zones. Twee van deze zones bevinden zich binnen het studiegebied. Hieronder een beschrijving.

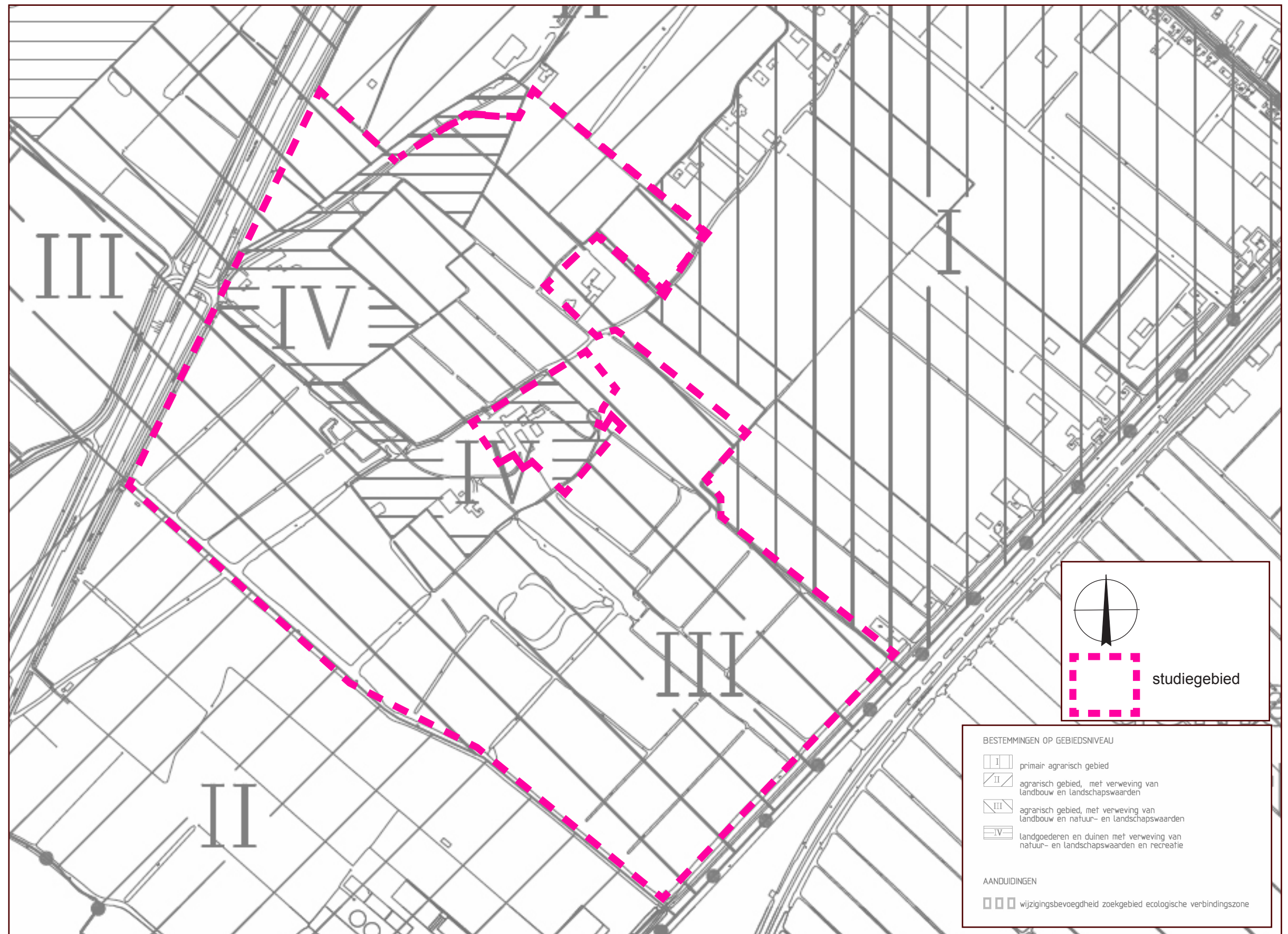
Zone III: Agrarisch gebied met verweving van landbouw en natuur- en landschapswaarden.

Het grondgebruik is hier in overwegende mate gericht op grondgebonden veehouderij. De graslanden vormen een waardevol landschappelijk contrast met de bollenvelden. Daarnaast leidt het graslandgebruik tot een hoge mate van openheid. De aanwezigheid van de graslanden en de water-kwaliteit dragen bij aan de natuurwaarden in de vorm van weidevogels en waardevolle sloot- en oevervegetaties.

Zone IV: Landgoederen en duinen met verweving van natuur- en landschapswaarden en recreatie.

Het betreft hier enerzijds het duin-gebied nabij De Zilk en anderzijds de bossen van het landgoed Leeuwenhorst. Deze gebieden herbergen kenmerkende landschappelijke en natuurwaarden en kennen een beperkt recreatief medegebruik.

(bron: Bestemmingsplan Buitengebied, 2005)

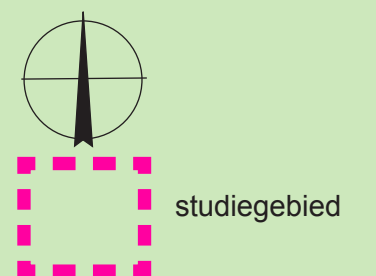


(bron: Bestemmingsplan Buitengebied, 2005)

1. Inventarisatie



Bestemmingsplan
Buitengebied
Noordwijkerhout



(bron: Bestemmingsplan Buitengebied, 2005)

1. Inventarisatie

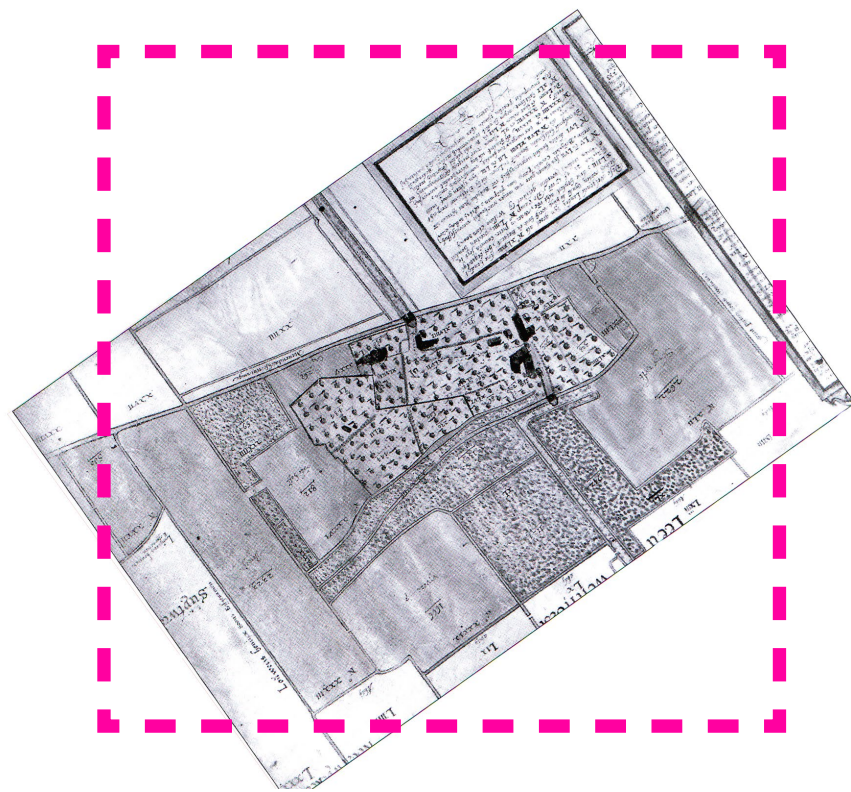
GRONDGEBRUIK



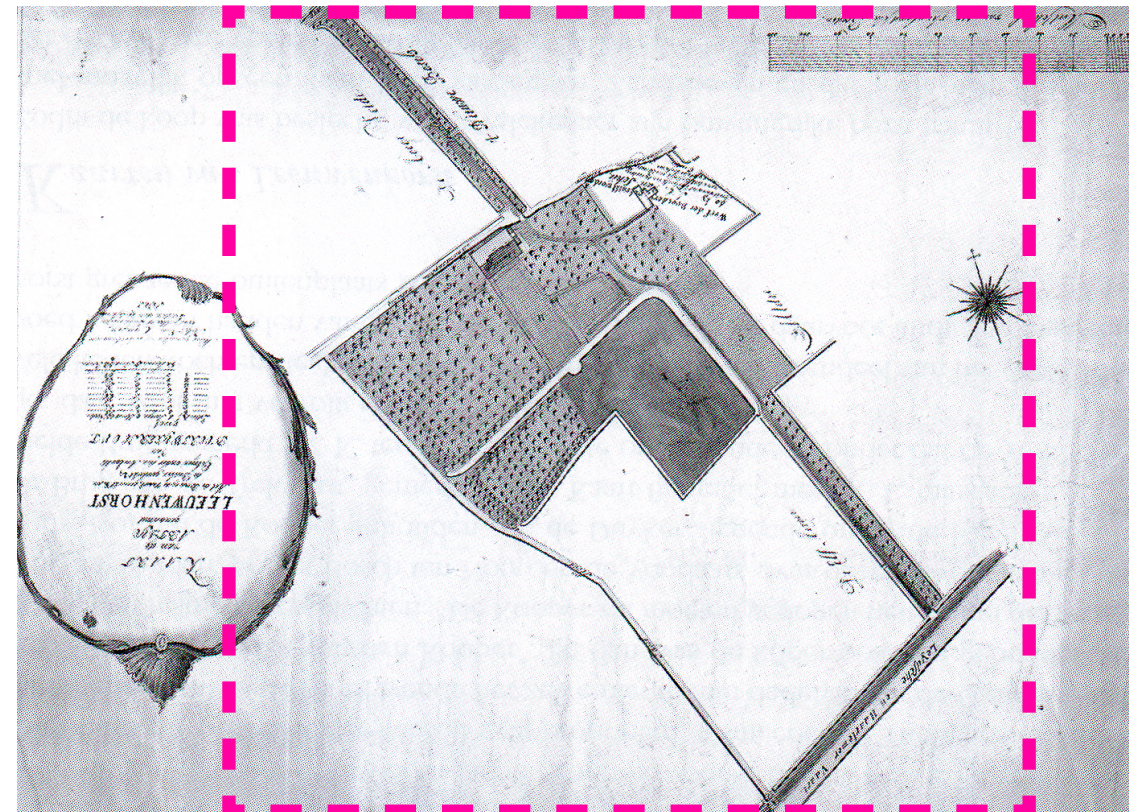
-  Ecologische verbindingzones globaal
-  Gemengd bos
-  Grasland
-  Riet
-  Sloten
-  Vaart
-  Akkers, wegen, overig



1. Inventarisatie



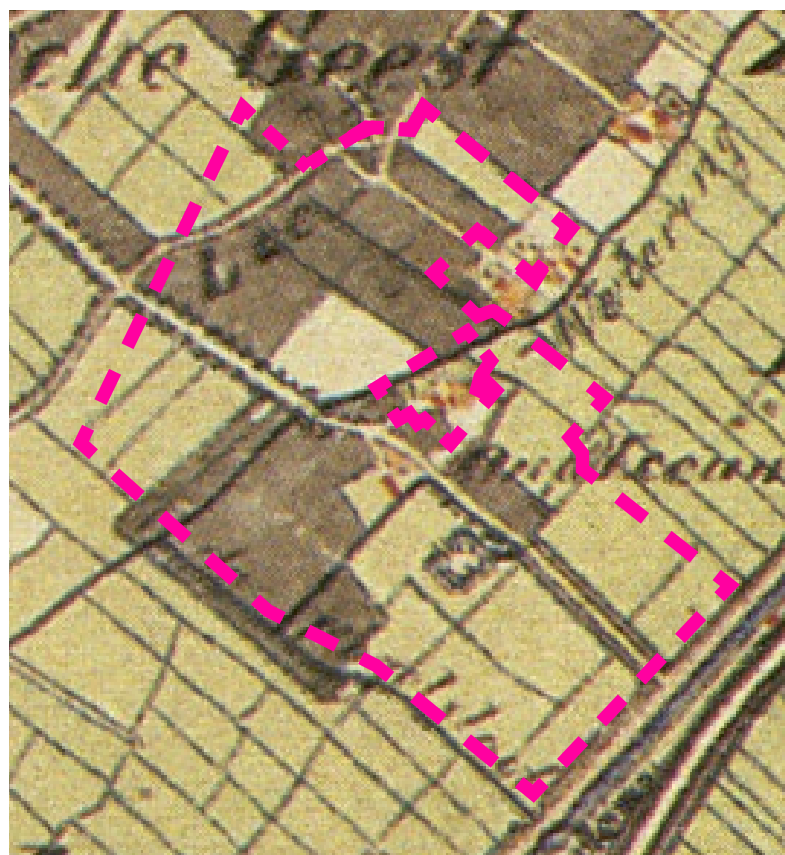
Kaart van Gerard Dou uit het kaartboek van Leeuwenhorst uit het jaar 1625-31



Kaart van Leeuwenhorst uit 1801 door Pieter van Campen

HISTORISCHE KAARTEN

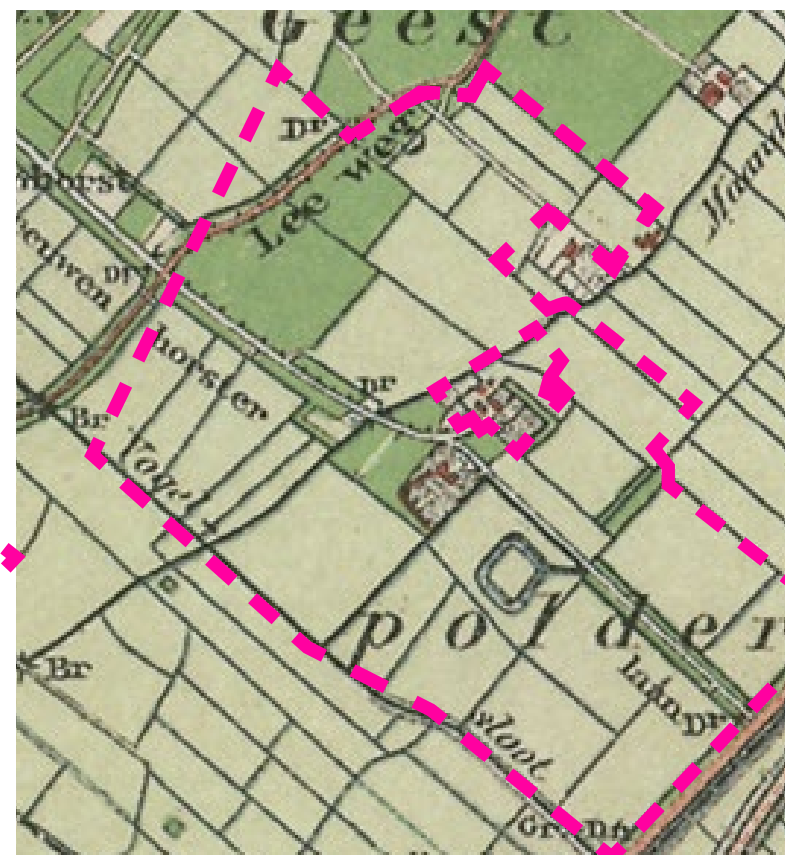
Vanaf de 15e eeuw is duidelijk te zien dat "landgoed Leeuwenhorst" zich in de loop der tijd nauwelijks heeft ontwikkeld. De kavelstructuur is vrijwel constant in de tijd. De bebouwingsstructuur verandert daarentegen wel. Het oude klooster complex, gebouwd in de 14e eeuw, is hier niet meer zichtbaar. In de loop der tijd verdwijnt en ontstaat er diverse bebouwing, waar tegenwoordig weinig van is blijven staan. Wel continu zichtbaar zijn de lijnen van het tuinontwerp van van raadspensionaris Gaspar Fagel.



Historische kaart van 1839-1859 (bron: grote historische atlas van Nederland 1839-1859)



Militaire kaart van 1854 (bron: topografische en militaire kaart van 1854)



Historische kaart van 1905 (bron: grote historische atlas van Zuid-Holland, 1905)

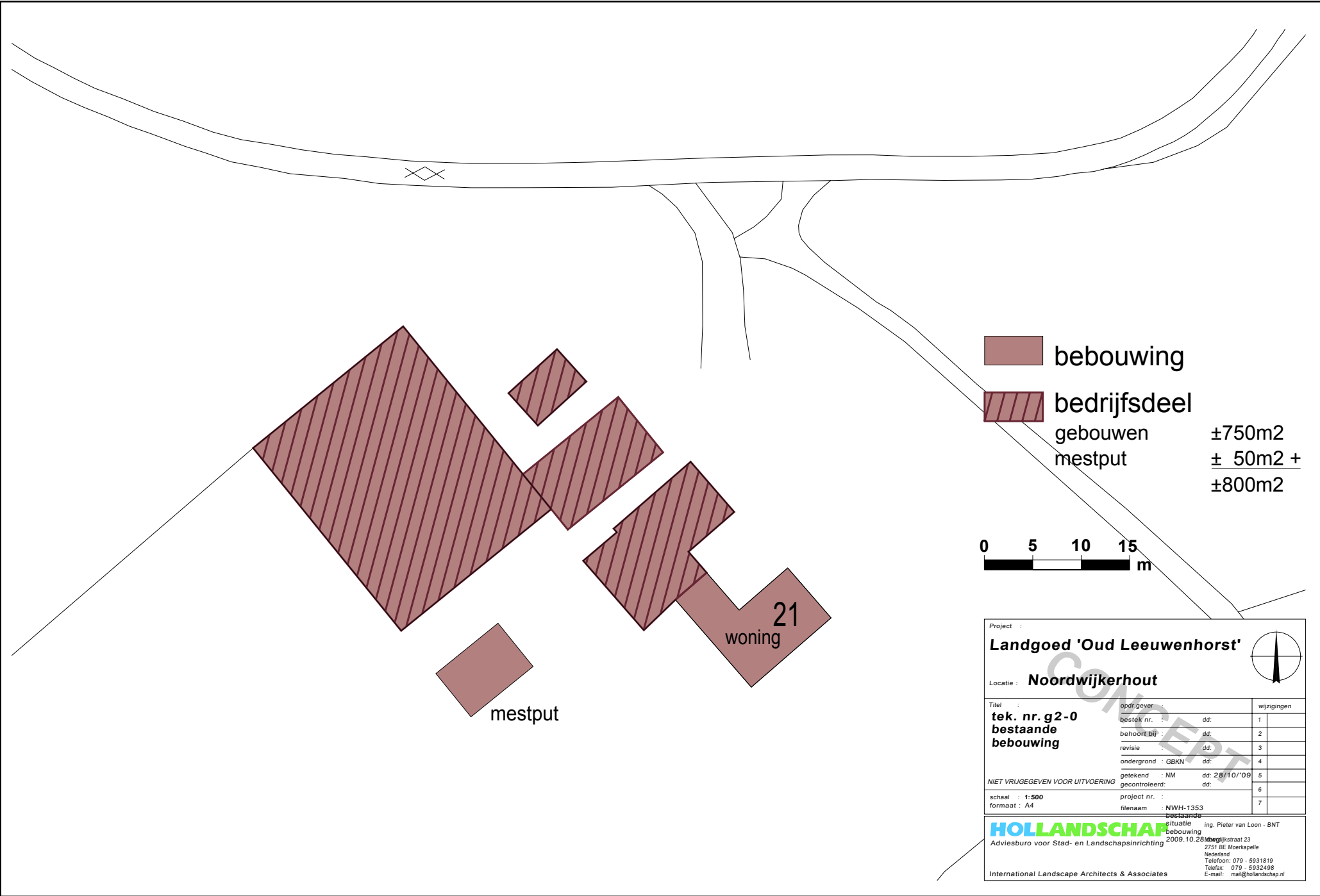


studiegebied

1. Inventarisatie

BESTAANDE BEBOUWING

Ruimte voor Ruimte
regeling



1. Inventarisatie



Foto's bestaande
bebouwing

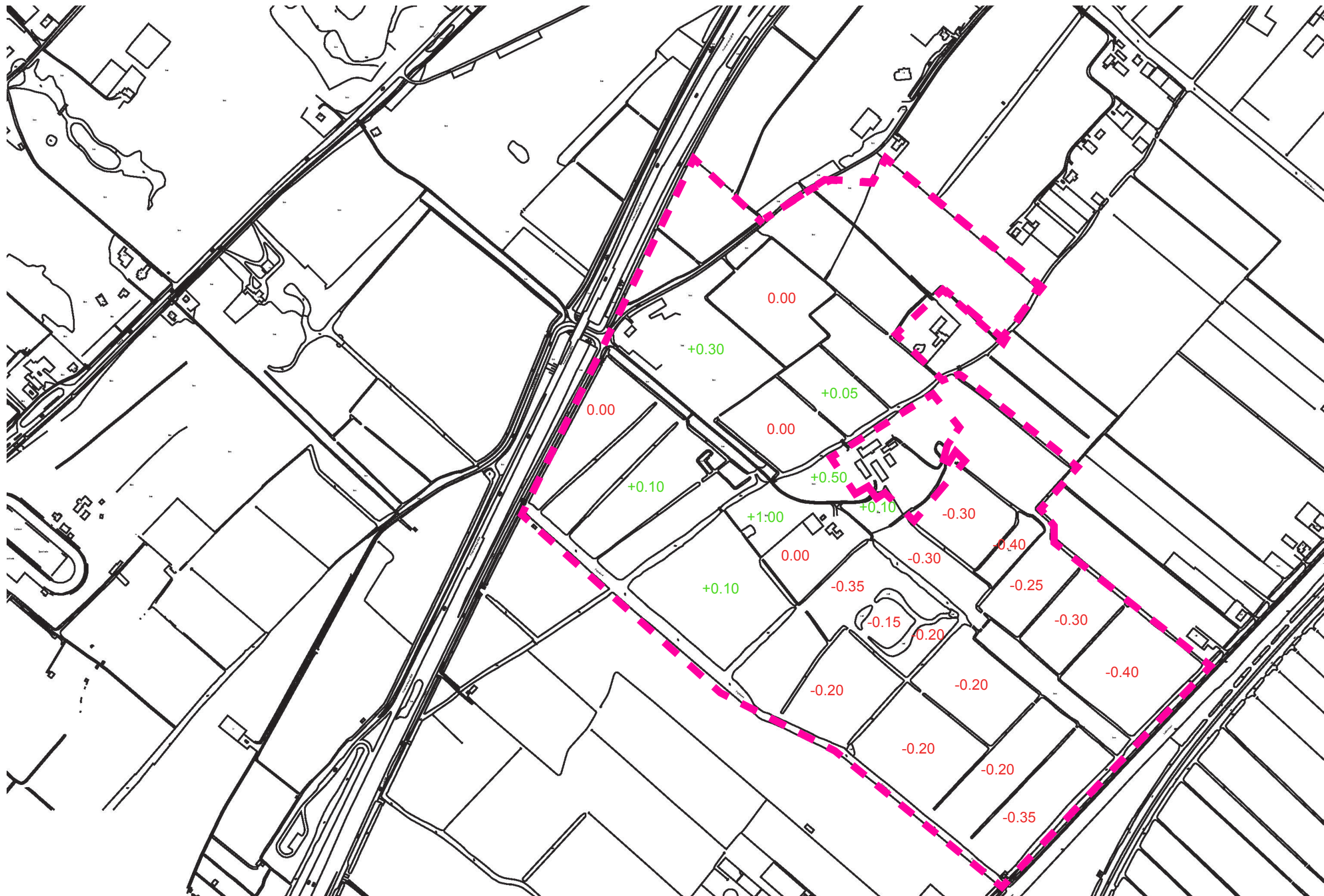
Ruimte voor Ruimte
regeling

2. Landschappelijke opbouw Landgoed “Oud Leeuwenhorst”



Topografische kaart

2. Landschappelijke opbouw Landgoed “Oud Leeuwenhorst”



Hoogtematen studiegebied
(bron: actueel hoogte bestand nederland, www.ahn.nl)

NB. maten in meters en een gemiddelde per perceel

HOOGTELIJNING

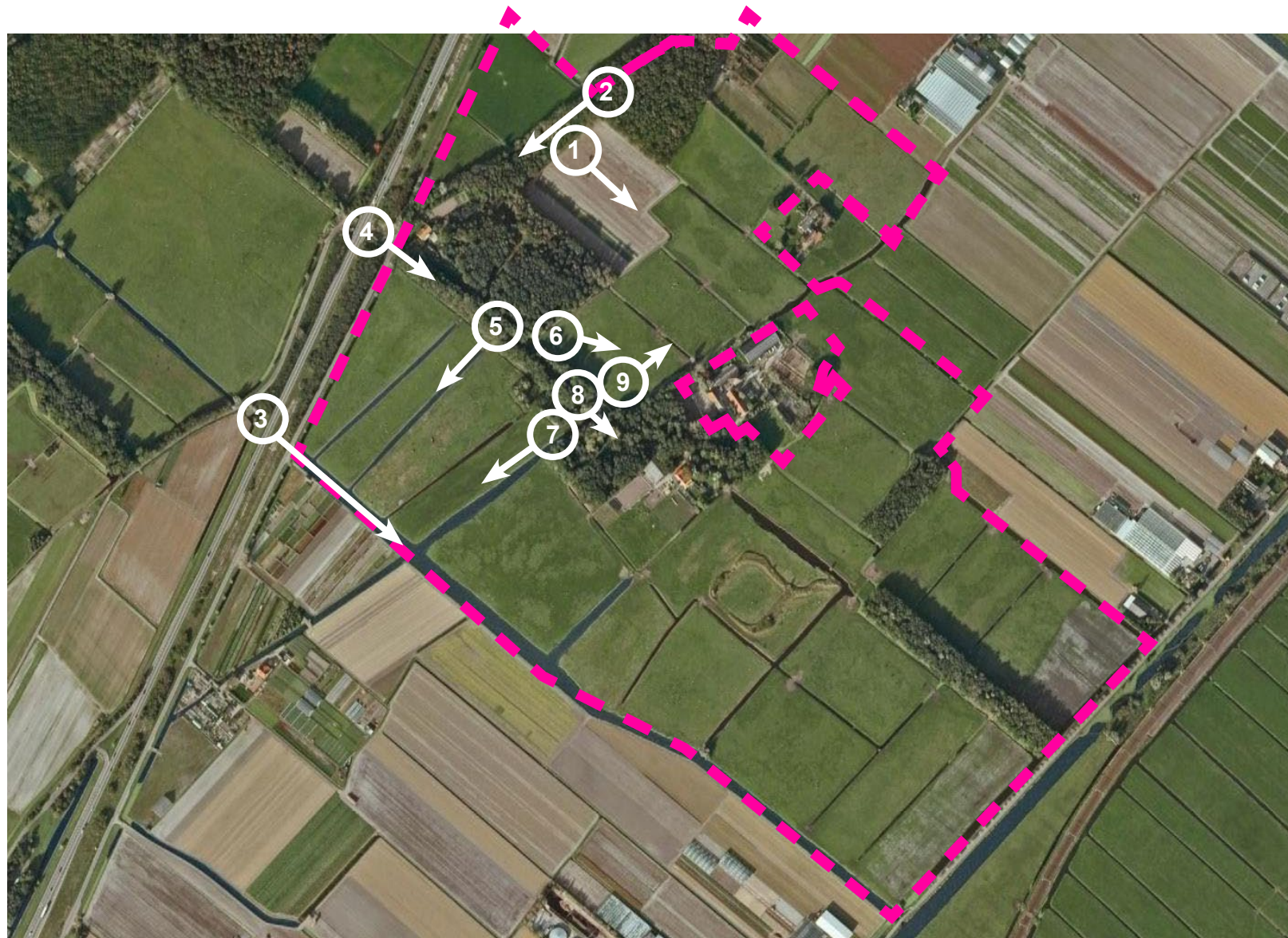


studiegebied

2. Landschappelijke opbouw Landgoed “Oud Leeuwenhorst”

LANDSCHAP

De foto's op de komende pagina's geven een globaal beeld weer van de opbouw van “Landgoed Leeuwenhorst”. Duidelijk zichtbaar is het contrast tussen de bossige delen van het landgoed die deel uitmaken van de natuur en de openheid van de omliggende graslanden behorende bij het agrarisch gebied.



(bron: google earth)



2. Landschappelijke opbouw Landgoed “Oud Leeuwenhorst”



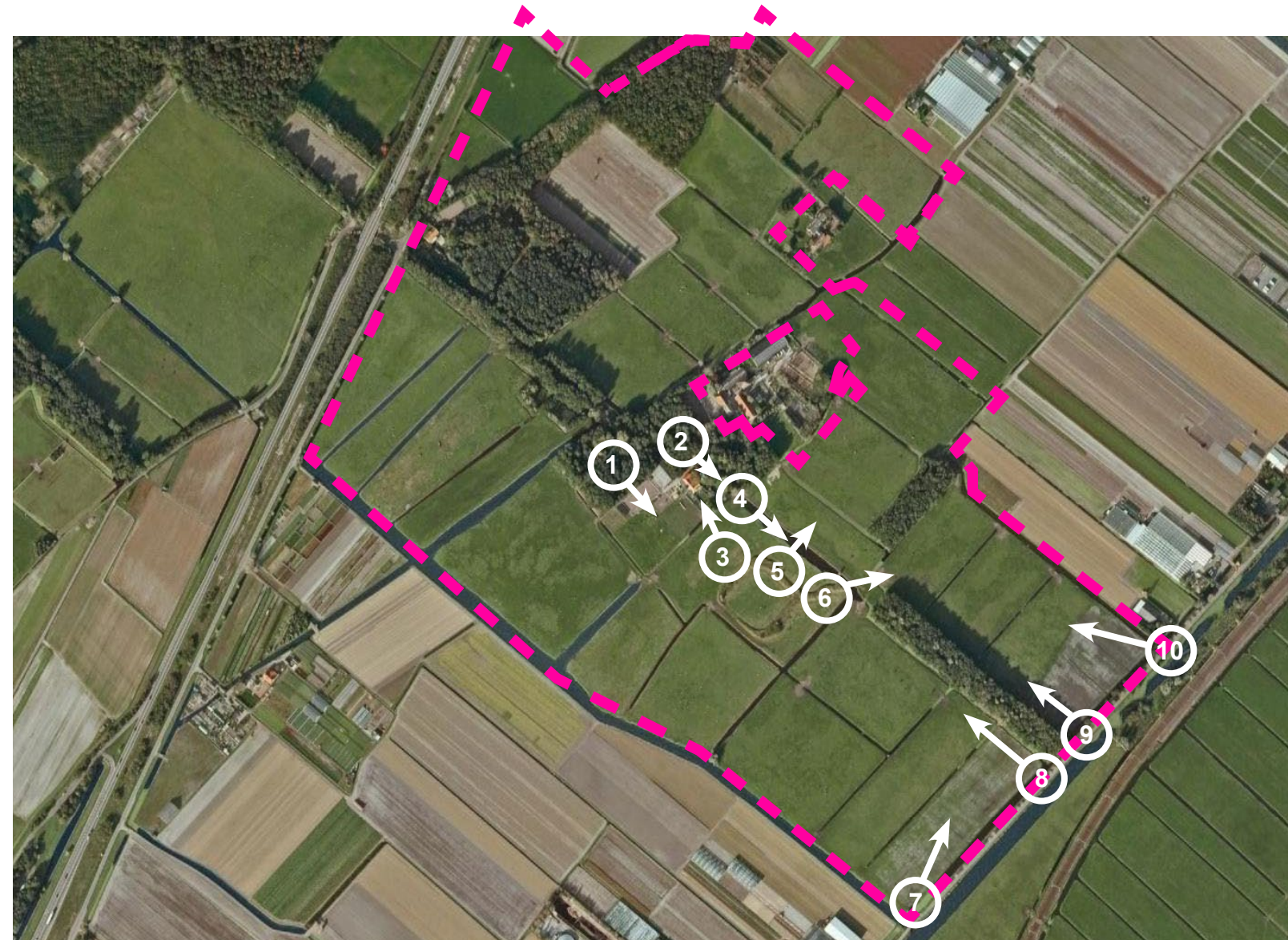
LANDSCHAP

2. Landschappelijke opbouw Landgoed “Oud Leeuwenhorst”

LANDSCHAP



2. Landschappelijke opbouw Landgoed “Oud Leeuwenhorst”

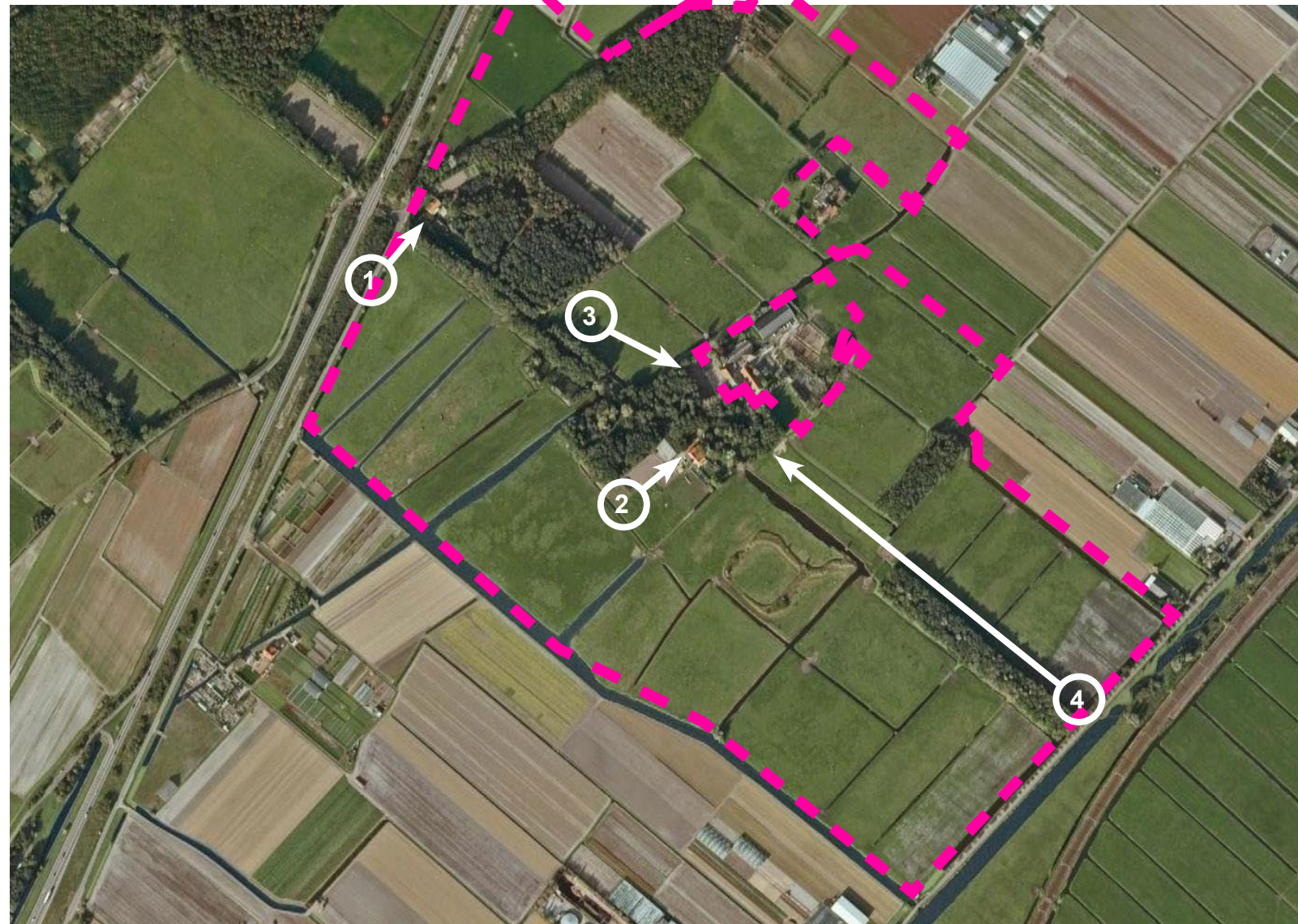


(bron: google earth)

LANDSCHAP

2. Landschappelijke opbouw Landgoed “Oud Leeuwenhorst”

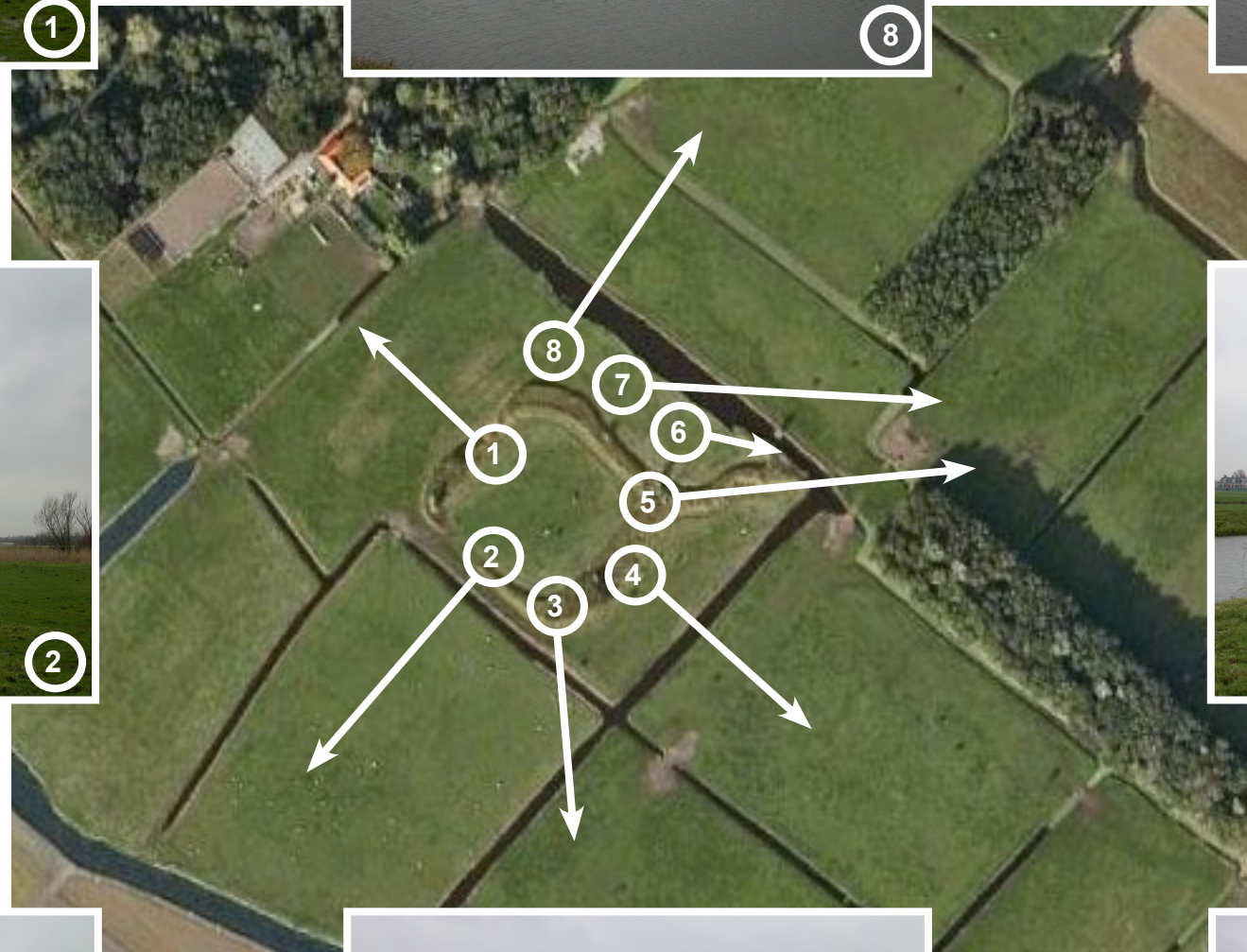
Bebouwing



(bron: google earth)



2. Landschappelijke opbouw Landgoed “Oud Leeuwenhorst”



EILAND

Het merkwaardige “eiland” op het landgoed neemt een prominente rol aan in het landschap. De foto's op deze pagina geven een goed beeld van de zichtlijnen vanuit het eiland. Het weidse gevoel is hier duidelijk merkbaar.

2. Landschappelijke opbouw Landgoed “Oud Leeuwenhorst”

LANDGOED IN DE LENTE



2. Landschappelijke opbouw Landgoed “Oud Leeuwenhorst”



LANDGOED IN DE
LENTE



2. Landschappelijke opbouw Landgoed “Oud Leeuwenhorst”

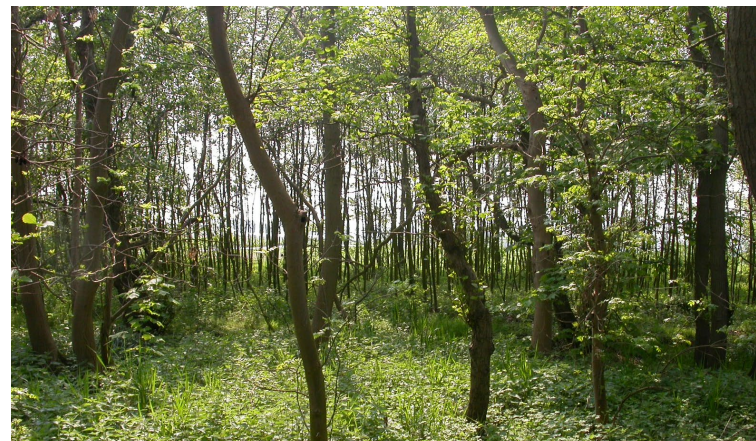
LANDGOED IN DE LENTE



2. Landschappelijke opbouw Landgoed “Oud Leeuwenhorst”



LANDGOED IN DE
LENTE



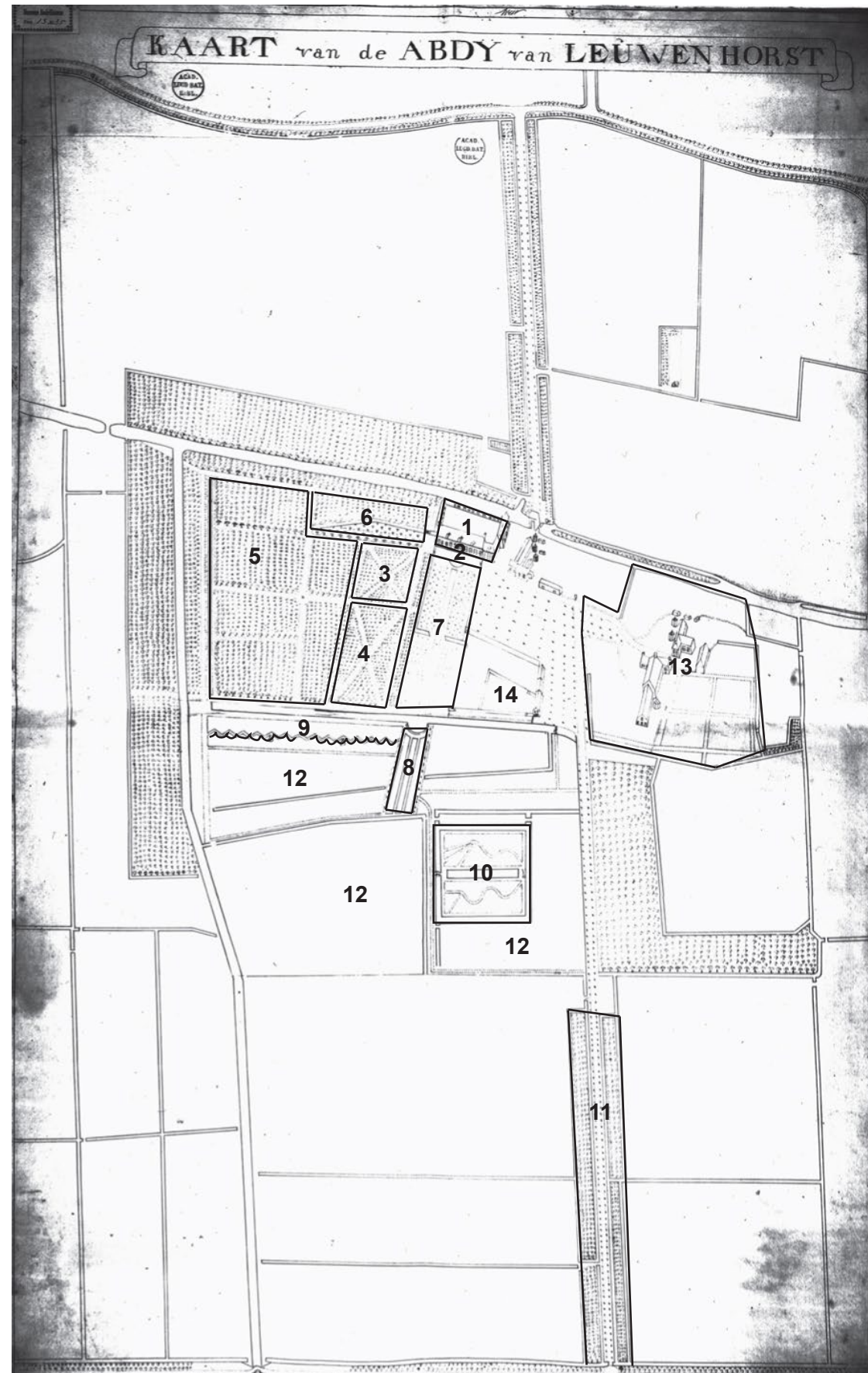
3. Historisch karakter van Landgoed “Oud Leeuwenhorst”

De tuinen van ”Oud Leeuwenhorst”

Naast een rijke bebouwingshistorie heeft “Landgoed Leeuwenhorst” ook een tijd gekend met grote groen elementen. Op deze pagina is het tuinontwerp van de hand van Gaspar Fagel te zien. De tuin was korte tijd wereldberoemd vanwege de grote variëteit aan exotische planten.

Op de plattegrond zijn de diverse groen elementen goed te herkennen; zoals bosquetten, hakhoutplantages, en de lanen aan de noord en zuidzijde van het landgoed. Samen met de slangenmuur en de waterpartij (die gepositioneerd was op de zichtlijn vanuit “Huize Leeuwenhorst”) waren dit duidelijke ornamenten die in die tijd aanwezig “moesten” zijn in een landgoed.

Opvallend is het eiland aan de zuidzijde van het projectgebied. Op dit eiland zijn duidelijk een kanaal en paden te herkennen.



LEGENDA

1. “Huize Leeuwenhorst”.
2. Halfgrond terras gelegen aan de woning op “Oud Leeuwenhorst”
3. Een met bomen beplant raster, genaamd Bosquet. In de 17e-18e eeuw een onmisbaar element in de tuin om aan de schoonheidsidealen van die tijd te voldoen. In dit geval met in het midden een tuinkamer waar in de schaduw vertoeft kon worden.
4. Bosquet.
5. Hakhout plantage
6. Hakhoutplantage met overblijfselen van de oude klooster omheining
7. Zichtlijn met wandelpad richting waterpartij (8) Dit perceel werd gedeeltelijk omheind met delen van de oude klooster omheining.
8. Verdiept kanaal met fontein in de vorm van een waterpartij.
9. Een zigzag variant op de slangenmuur. Gebruikt voor vruchtbomen en struiken te beschermen tegen koude en wind. Vaak gericht op het zuiden.
10. Eiland met in het midden een gegraven kanaal. Het eiland kon bereikt worden met een brug. Aan weerszijden van het kanaal waren paden gesitueerd.
11. Laan richting de vaart beplant met bomen aan weerszijden.
12. Weiland.
13. Gebied met daarin gelegen boederijen, stallen en hooibergen
14. Een 3-tal gebouwen waarvan 2 kassen/oranjerijen en 1 tuinmanswoning

Kaart van Leeuwenhorst van voor 1789 door Bodel-Nijenhuis

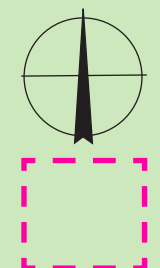
3. Historisch karakter van Landgoed “Oud Leeuwenhorst”



Heden en verleden

Op deze pagina is het oude tuinontwerp van Gaspar Fagel over de kaart van de hedendaagse situatie gelegd. Een aantal elementen zijn nog steeds zichtbaar in het huidige landschap.

Het “eiland” is goed te onderscheiden, al zijn de paden en het kanaal niet meer zichtbaar. Aan de noord- en zuidzijde van het landgoed zijn de lanen herkenbaar en in het hele gebied zijn nog duidelijk lijnen te herkennen van de oude verkavelingstructuur van elementen binnen de tuin. Voorbeelden hiervan zijn de zichtlijn vanuit “Huize Leeuwenhorst” richting de waterpartij en de open ruimte aan de westzijde van de oude toegang naar “Landgoed Leeuwenhorst”.



studiegebied

3. Historisch karakter van Landgoed “Oud Leeuwenhorst”

Analyse van de tuin van Gaspar Fagel en toekomstige ontwikkeling

Vanuit de afdeling “Cultuur”, binnen de Provincie Zuid-Holland, is aangegeven dat met het vaststellen van de Provinciale Structuurvisie 2020, Leeuwenhorst binnen een landgoedbiotoop valt. Op grond van artikel 143 van de Verordening Ruimte is bij het ontwikkelen in een landgoedbiotoop een beeldkwaliteitsparagraaf in het bestemmingsplan noodzakelijk, waarin het effect/de invloed van de beoogde ontwikkeling op de landgoedbiotoop wordt beschreven. Het gaat daarbij om een analyse van de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden en de wijze waarop omgegaan wordt met de kenmerken en waarden van de landgoederenbiotoop als de buitenplaats, de structuur, het panorama, het blikveld en de zichtlijnen.

De vorige pagina's tonen een eerste verkenning van deze kenmerken en waarden. Voor een uitgebreide en grondige analyse wordt verwezen naar het rapport “Oud Leeuwenhorst, historische onderzoek naar de cultuurhistorische waarden van het plangebied Landgoed Oud Leeuwenhorst te Noordwijkerhout”, opgesteld door Stichting in Arcadië d.d. augustus 2011.



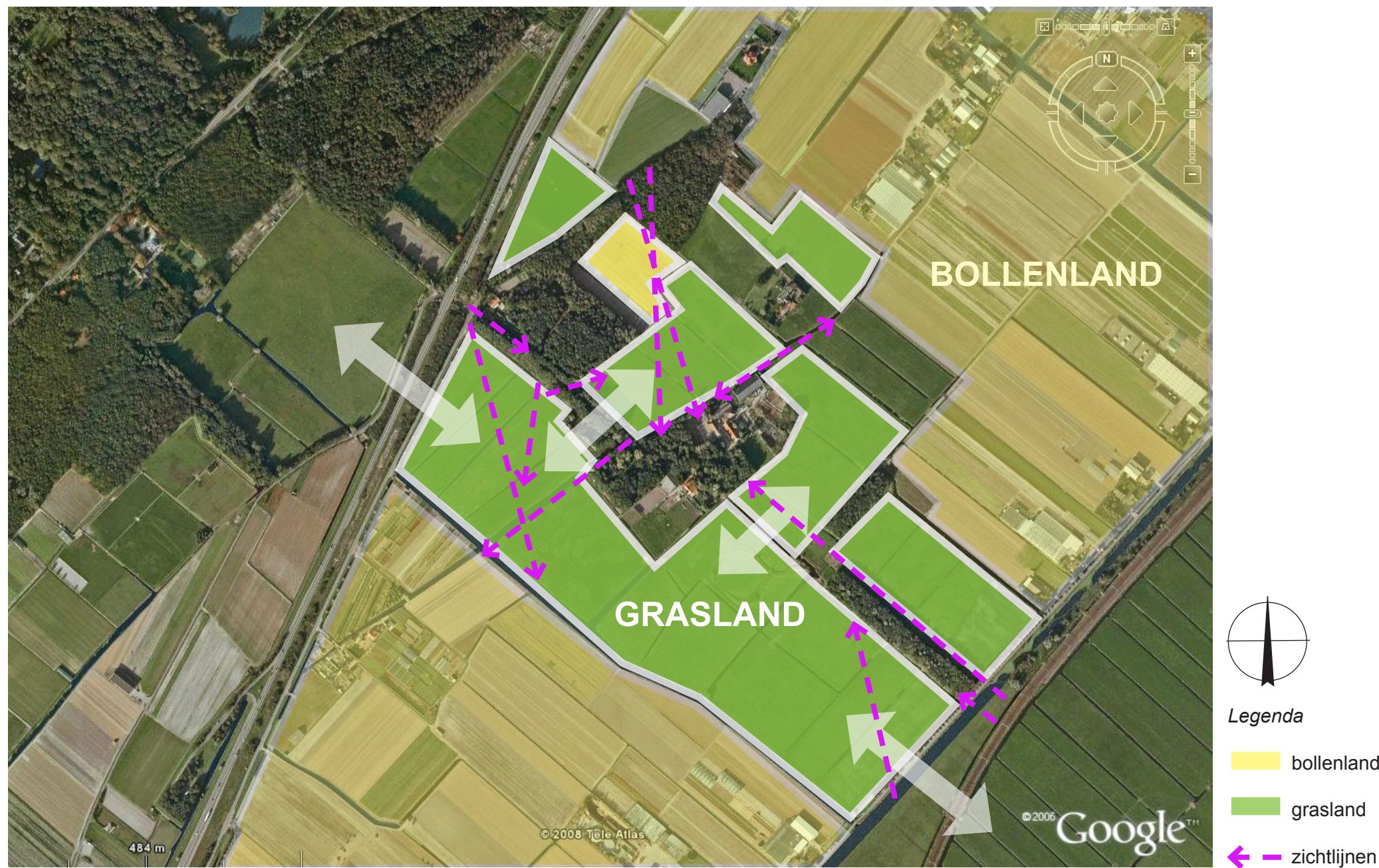
4. Plan - strategie - Analyse landschap

Grondgebruik

Het is gewenst om het grondgebruik zoveel mogelijk te bundelen. Grasland blijft grasland.

Zichtlijnen

Het plangebied kent veel belangrijke zichtlijnen (zie kaart). De verkaveling is noordwest - zuidoost georiënteerd.

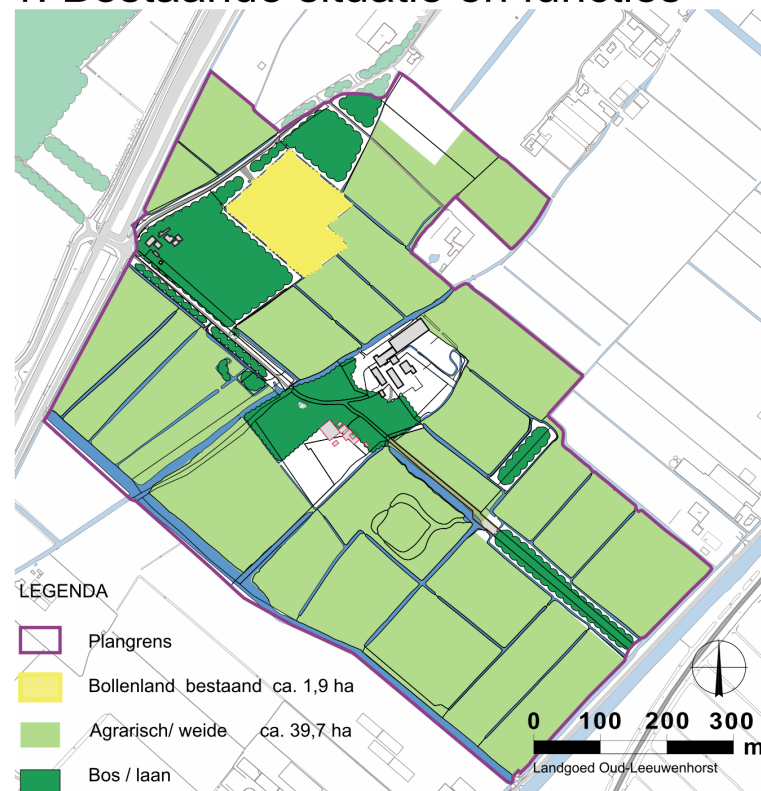


Gewenst grondgebruik plangebied: noordzijde bollenland - zuidzijde grasland en belangrijke zichtlijnen plangebied.

4. Plan - strategie

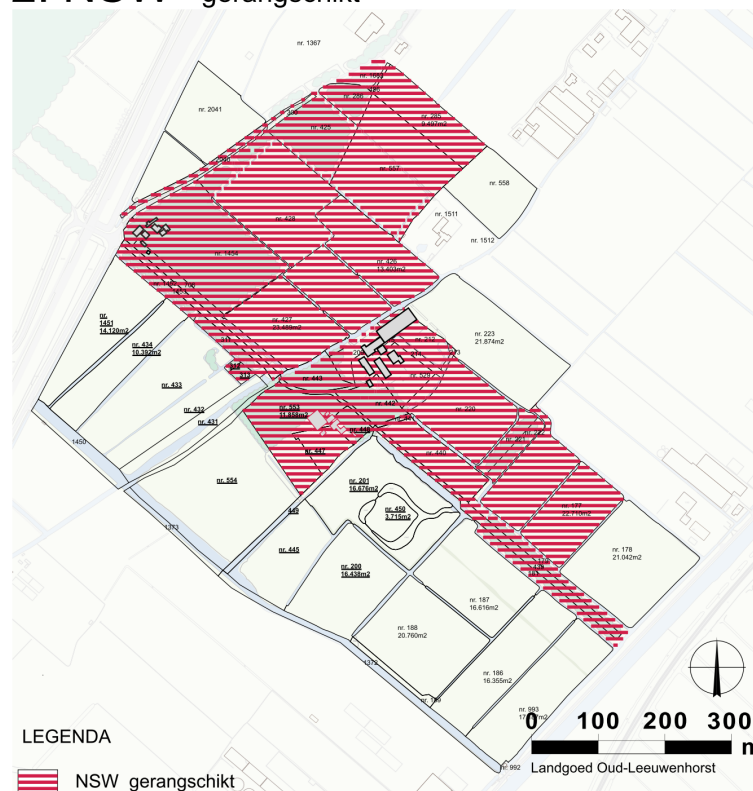
Overzicht

1. Bestaande situatie en functies

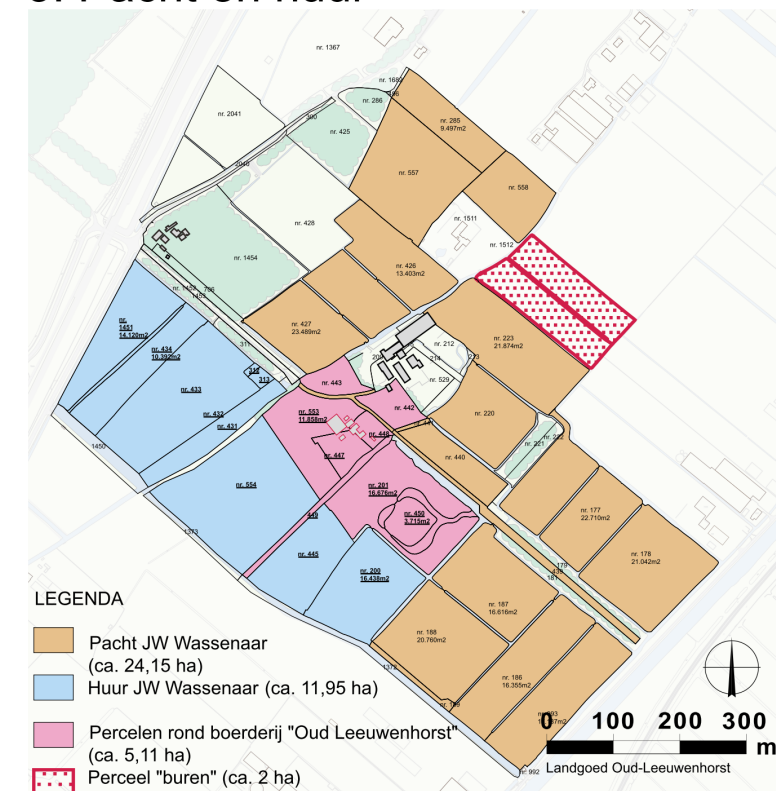


N.B. alle oppervlakten uit de tekening gemeten

2. NSW - gerangschikt



3. Pacht en huur

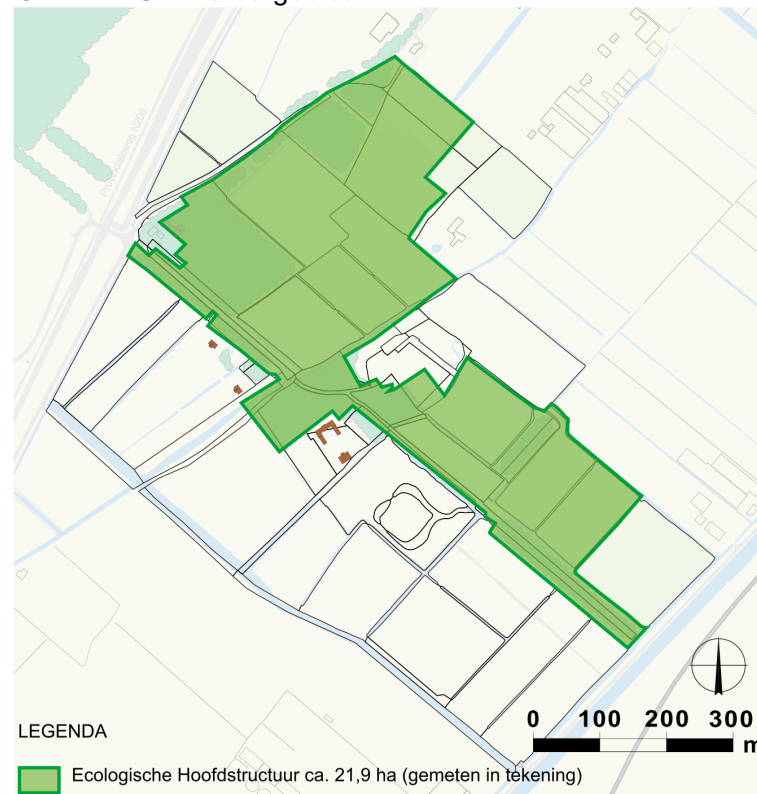


4. Nieuwe functies - grondgebruik agrarisch



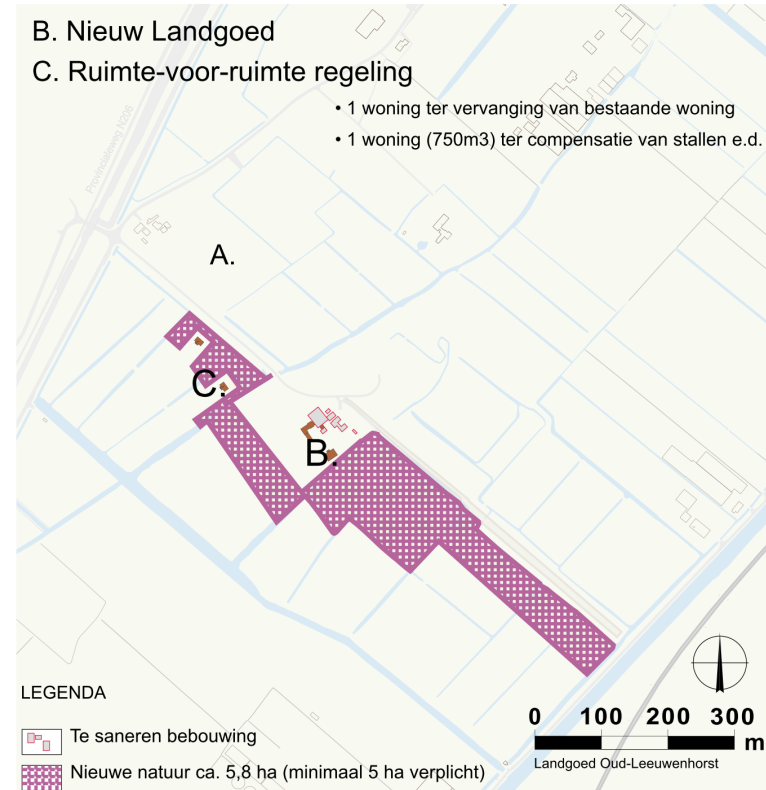
N.B. alle oppervlakten uit de tekening gemeten

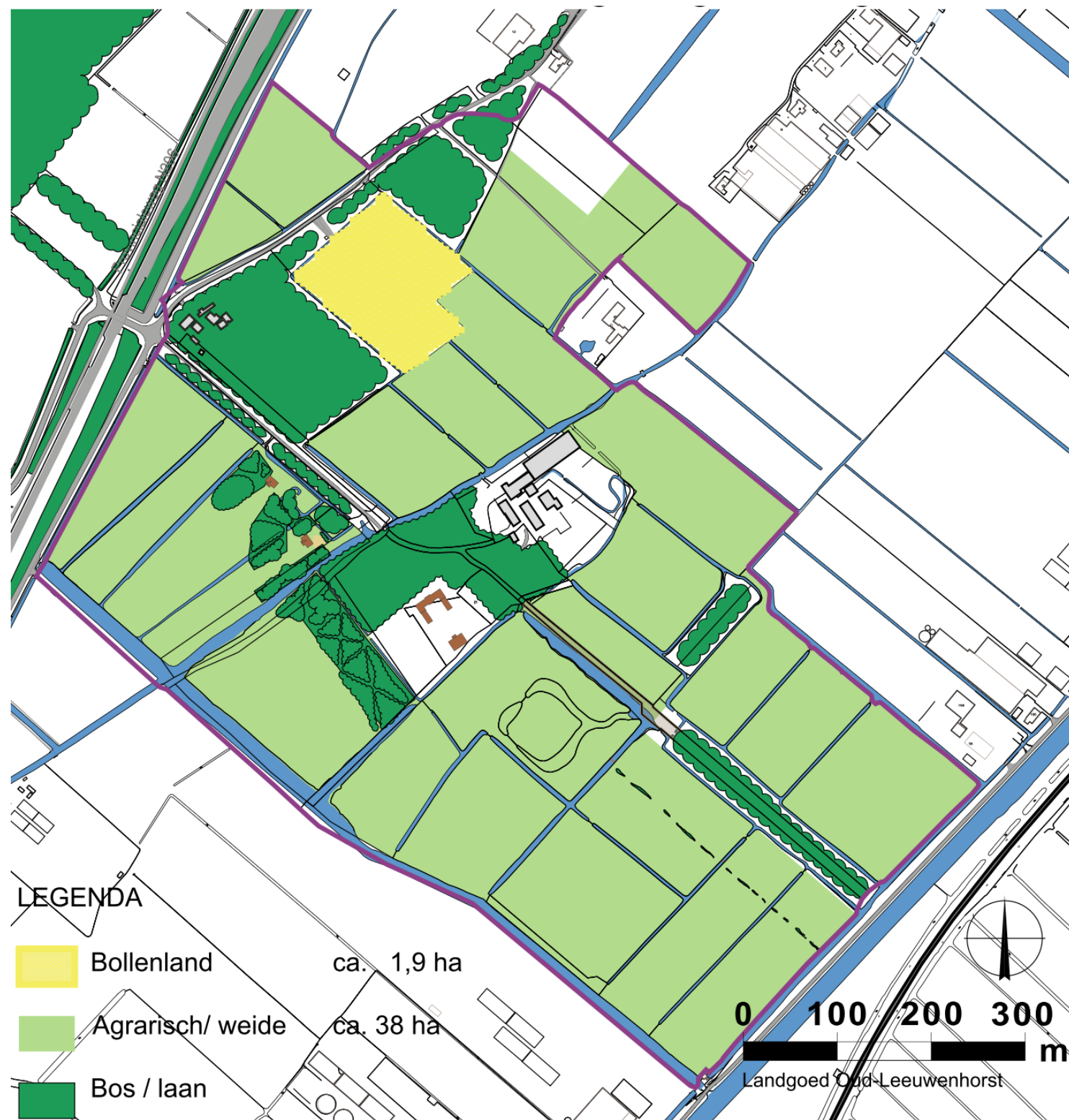
5. EHS - natuurgebied



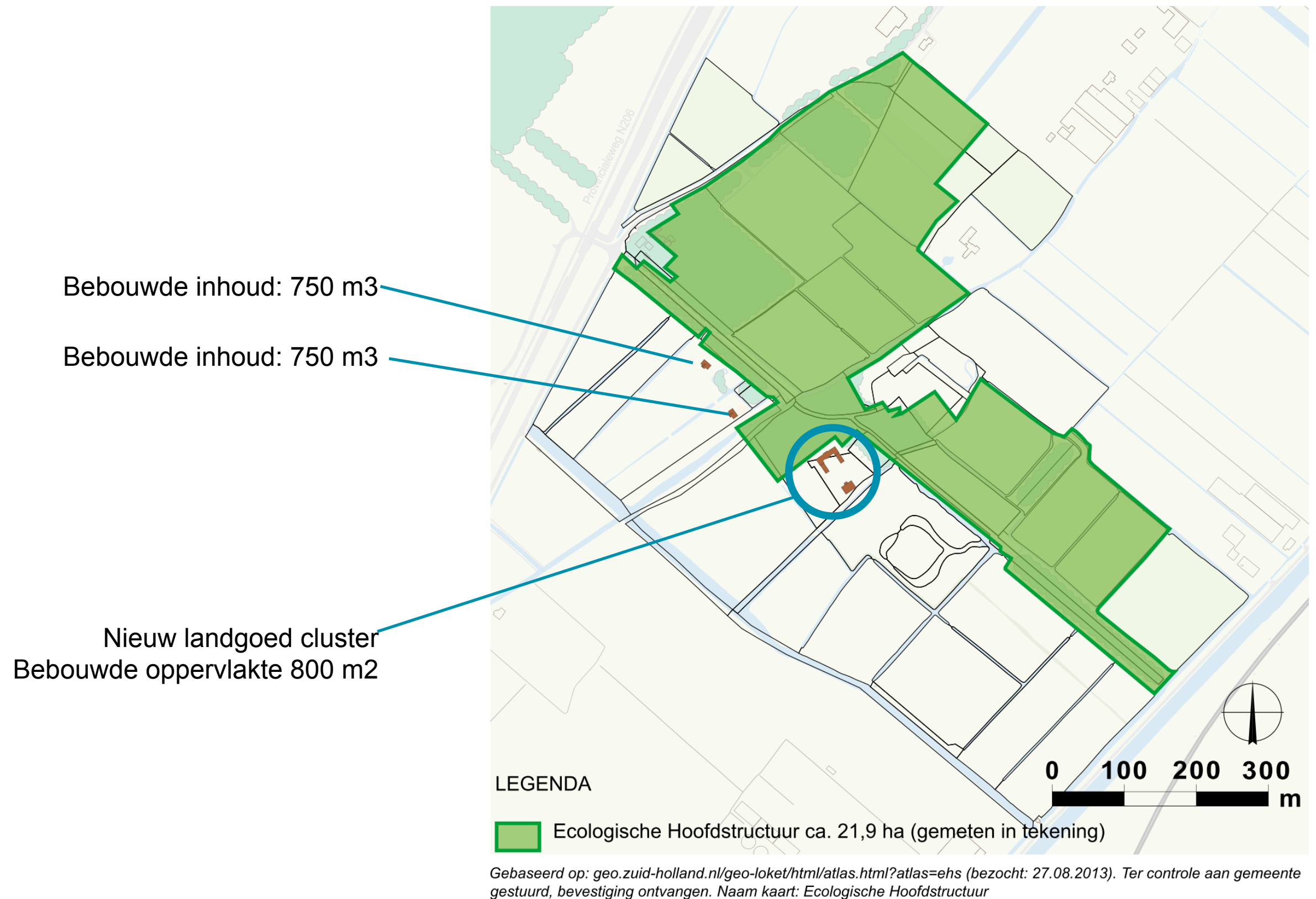
Gebaseerd op: geo.zuid-holland.nl/geo-loket/html/atlas.html?atlas=ehs (bezoekt: 27.08.2013). Ter controle aan gemeente gestuurd, bevestiging ontvangen. Naam kaart: Ecologische Hoofdstructuur

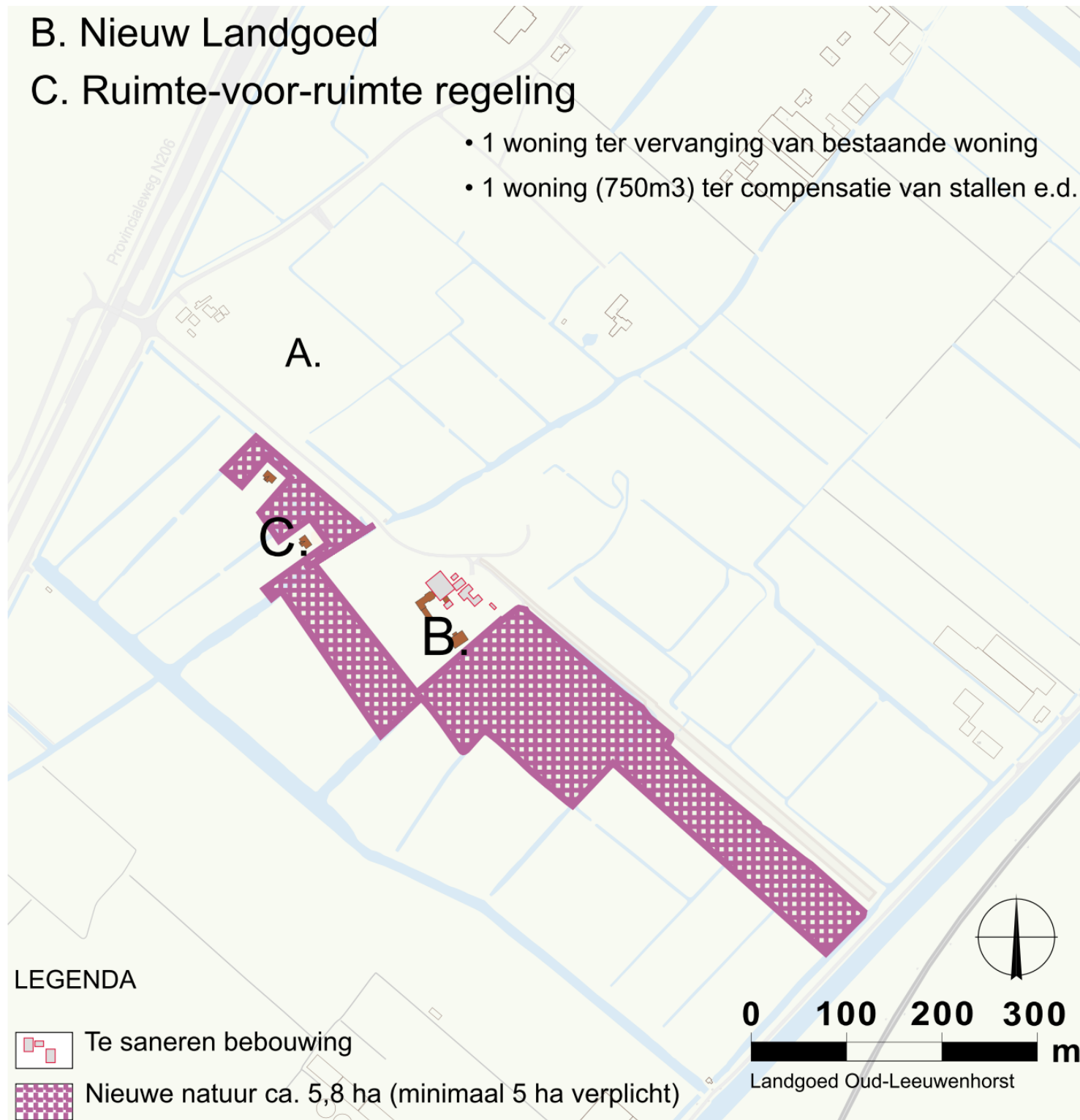
6. Nieuwe natuur





N.B. alle oppervlakten uit de tekening gemeten





Onderstaande tekst geeft de denkrichting weer, naarmate de ontwikkeling van Landgoed Oud Leeuwenhorst vordert zal verder worden ingegaan op de ontwikkeling van de natuurdoeltypen.

Tekst geschreven door ecoloog: dhr. P.J.H. van der Linden
d.d. mei 2009

Landgoed Oud-Leeuwenhorst

Beeldbepalend op Landgoed Oud-Leeuwenhorst zijn de EHS – bos en zoomvegetaties, aangevuld met graslanden en oevers. De bos en graslanden zijn aangewezen als natuur. Daarnaast kent een deel van het landgoed een agrarisch karakter in de vorm van bollenteelt. Het beheer valt binnen de invloedsfeer van de provincie Zuid-Holland.

De waterkwaliteit is (waarschijnlijk) erg slecht, algbloei begin maart in enkele sloten! Uit de legger van de boezemwateren blijkt dat langs het plangebied en dwars door het plangebied een primaire boezem van het regiostelsel loopt, en in het westen van het gebied secundaire boezems.

Omgeving en abiotische waarden

Belangrijk is de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur over het nieuwe landgoed. Uit de beheertype die bij het Natuurbeheerplan zijn vastgesteld is het grootste deel van het nieuwe landgoed bestemd als, bloemrijk grasland, vochtig bos en duinbos. Op het grasland rust een weidevoelgdoelstelling.

Tussen de duinen en Nieuw Leeuwenhorst is een ecologische verbindingzone gepland. De provincie Zuid-Holland stelt dat deze moet bestaan uit bos dat van nature in de binnenduinstrand staat. De oppervlakte volgens de provincie is 7 ha, waarvan maximaal 10% uit struweel en mantelvegetaties mag bestaan. Verder is er langs de Haarlemmer Trekvaart eveneens een ecologische verbinding gepland dan wel aanwezig.

Landschap

Bos met mantel- en zoomvegetatie

Van N206 naar de Trekvaart loopt het terrein af, van ongeveer 0,00/0,30 tot -0,35/0,40. Dat betekent dat het oostelijk deel beduidend natter is dan het westelijk deel. In de huidige situatie is dat aan het bos goed te zien: in het westelijk deel is het huidige bos als een jong essen-iepenbos te beschouwen, terwijl het oostelijk deel meer naar een elzenbroekbos gaat. Volgens de provincie Zuid-Holland betreft het oud bos. Uit informatie van de Eerste bosstatistiek blijkt dat het vrijwel allemaal hakhout is geweest, met een laan van iepen langs de toegangsweg. Ook lagen er enkele heideterreintjes.

Vanuit historisch en ecologisch oogpunt is het weer invoeren van essenhakhout op delen van het terrein zinvol. Dat kan bijvoorbeeld op die (natte) delen waar nu geen bos staat en of op het oostelijke deel. Het westelijk deel heeft namelijk meer mogelijkheden (drooglegging) voor essen-iepenbos. Aangezien het relatief smalle bosstroken zijn kan of een smalle zoomvegetatie aan de zuidrand worden ontwikkeld of hiervan worden afgezien. Verder kan worden overwogen om de smalle delen te versterken, zodat een bosklimaat ontstaat.

Natte tot vochtige heide

Uit de Eerste bosstatistiek blijkt dat er enkele kleine heideveldjes waren binnen het plangebied. Op de topografische kaart uit 1905 blijkt hier niets van. Vochtige tot natte heidevelden – met een poel – kan een hoge tot zeer hoge natuurwaarde opleveren. Een harde voorwaarde is dat het terrein geïsoleerd kan worden van het watersysteem en volledig regenwater gestuurd kan worden. Inwaaien van meststoffen of voedselrijk (grond)water moet vermeden (kunnen) worden. Een stapje minder ambitieus, maar zeker waardevol, is vochtige tot natte voedselarme graslanden. Ook nu blijft Hydro-isolatie noodzakelijk. De locatie van de vegetatie is afhankelijk van de bodemopbouw.

Poel

De rugstreeppad is het enige strikt beschermde dier dat op bollenfelden een leefgebied kan vinden. De rugstreeppad is namelijk een pioniersoort van kale bodems en de soort overwintert ingegraven in de rulle bodem. Uit informatie van RAVON blijkt de rugstreeppad in de omgeving voor te komen.

Het voortplanting gebied van de rugstreeppad bestaat uit ondiep, vaak niet tot weinig begroeid en snel opwarmend water. Met het aanleggen van enkele poelen kan er perfect aan deze voorwaarde worden voldaan.

Sloten en slootoevers

Het water in de sloten is hypertroof. Verbetering van de waterkwaliteit is voorwaarde voor de ontwikkeling van een goed slootmilieu en een goed ontwikkelde natuur. Daarbij is het van belang dat het door uitspoeling van de bollenfelden zeer voedselrijke water gescheiden wordt van die delen waar natuurontwikkeling wordt uitgevoerd. Belangrijk is – zeker in de aanvangsfase van het herstel – de ontwikkeling van een slootvegetatie. Waarbij in eerste instantie algemene soorten zullen verschijnen en pas in een later stadium meer bijzondere soorten.

Door het aanleggen van plasdras-oevers ontstaat een goed paargebied voor de snoek. En een geschikte plek voor de jonge snoekjes om op te groeien. Ook andere soorten profiteren hiervan, mede doordat de snoek veel witvis eet.

Akkerrand (van bollenfeld)

Er is weinig tot geen natuurbeheerervaring met akkerranden van bollenfelden. De paar bekende akkerranden langs bollenfelden zijn smalle spuitvrije stroken. De oever/akkerrand wordt zo ingericht dat er zo min mogelijk afspoeling is en langs de oever riet kan groeien dat eveneens een filterende werking heeft.

Graslanden

De huidige graslanden hebben van de provincie twee doelstellingen gekregen: weidevogelgebied en bloemrijk grasland. Het weiland is relatief klein en begrensd door bos en bollenland. Een echt belangrijk weidevogelgebied zal niet ontstaan (de omgeving is niet geschikt). Daarom is het streven naar bloemrijk en structuurrijk grasland het uitgangspunt voor de ontwikkeling van het landgoed.

Het type grasland is afhankelijk van het beheer – beweiding of hooiland. Het grasland is relatief klein, te klein in ieder geval voor een agrarische functie met melkvee. Vleeskoeien vraagt een lagere investering en is daarom waarschijnlijk wel mogelijk. Hooiland is altijd mogelijk. Echt bijzondere graslandvegetaties vragen in deze omgeving een niet evenredige inspanning. Gekozen wordt voor een hooiland op matig voedselrijke bodems als start, met een verschralingbeheer en late maaidatum kan dat bloemrijk worden en mogelijk langzaam overgaan op een grasland van minder voedselrijke bodems. De successie gaat van een kamgrasweide naar dotterbloemhooiland.

Doeltype en voorwaarden

Bos

- bos niet of nauwelijks uitbreiden, wel kwaliteitverbetering
- Essen-iepenbos in het westelijk deel – versterken huidige bosstrook (via beheer)
- Elzenrijk Essen-iepenbos of Elzenbroek in het oostelijk deel – bestaand bos.
- Essenhakhout tussen beide bosdelen in.
- Stinzenplanten, o.a. bosanemoon
- Plaatselijk zoom: associatie van look-zonder-look en dolle kervel (nitrofiel)
- Opletten met afspoelen of verwaaien mest naar bos (geeft veel brandnetels en distels)

Natte tot vochtige heide/nat grasland – met poel

- beheersing hydrologisch systeem is voorwaarde
- verschralingbeheer is zeer belangrijk
- dopheidegemeenschappen is niet realistisch, wel een grazige vegetatie met kleine zeggen

Poel

- oppervlakte minimaal 40 m2 i.v.m. beheer en voorkomen dichtslibben
- geen doelstelling voor vegetatie
- een deel zeer ondiep i.v.m. de rugstreeppad
- verder glooiend voor de overige amfibieën
- rugstreeppad, meerkikker, kleine watersalamander

Sloot en slootoevers

- nu voedselrijk met brasem-snoekbaars ondiep-viswatertype
- streven naar ruisvoorn-snoek ondiep-viswatertype
- voedselarm met veel waterplanten
- oevers zo inrichten dat er paaigebieden ontstaan

Grasland

- uitvoeren van verschralingbeheer – hooien of beweiden, niet bemesten. In een latere fase eventueel licht bemesten (voorkeur voor ruwe mest)
- opzetten peil en met maaibeheer omvormen tot dotterbloemhooiland
- maaien en hooien na de bloei van de planten, tussen maaien en hooien enige dagen tijdverloop

Gebouwen

- Verblijfplaats vleermuizen

Doelsoorten

	bos	bollenveld	grasland	poel	gebouwen	heide	sloot
watervleermuis	X						
laatvlieger					X		
rugstreeppad		X		X			
snoek							X
bosanemoon	X						
libellen				X		X	X
ruisvorn							
zeelt							
meerkikker				X			X

Voor de ontwikkeling van de natuurdoeltypen verdienen de volgende aspecten veel (gedetailleerde) aandacht:

- o voorkoming van uit- en afspoeling van meststoffen en biociden
- o een omkeerbare inrichting, of een zeer goede landschappelijke inpassing
- o mogelijke landschappelijk ecologische verbeteringen van de polder als geheel

•de provincie schrijft de inrichting van een ecologische verbindingzone voor van de duinen tot aan de Haarlemmer Trekvaart, dat betekent dat er een verplichting bij de provincie ligt voor een faunapassage over de N206

•wat zijn de natuurdoeltypen en doelsoorten van de provincie voor de ecologische hoofdstructuur ter plekke – de huidige EHS ter plekke bestaat uit bos, graslanden en een bollenveld.

•is het mogelijk een deel – van de strandwal – hydrologisch te isoleren

•hoe zit het hydrologisch systeem in elkaar, wat is de werkelijke waterkwaliteit

•Het oppervaktewater is – waarschijnlijk door uitspoeling vanaf bollenvelden – hypertroof, wat is hier aan te doen (doorstroming, isoleren)?

(bron: e-mail dhr. P.J.H. van der Linden d.d. 3 mei 2009)

In 2013 is er afdoend onderzoek gedaan. Zie de bijlage bij het bestemmingsplan voor het volledige rapport.

Nadat in het onderzoek uit 2011 is geconcludeerd dat het voorkomen van beschermde soorten niet is uit te sluiten is in maart 2013 een zogenaamd ‘afdoend onderzoek’ uitgevoerd. Hierbij is onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, vogels, vissen en de rugstreeppad (*Epidalea calamita*).

Voor het afdoend vleermuizenonderzoek is in het voorjaar van 2012, driemaal een inventarisatie naar zomerkolonies uitgevoerd. Daarnaast is in het najaar van 2012, een inventarisatie naar paarterritoria uitgevoerd. Tijdens het afdoend vleermuizenonderzoek van 2012 zijn - binnen de planlocatie - geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Op 16 juli 2012 is een bemonstering van vissen uit gevoerd in de verschillende watergangen binnen de planlocatie. Tijdens het visonderzoek zijn er geen beschermde soorten aangetroffen. Voorafgaande aan de vleermuisinventarisaties is gekeken naar het voorkomen van vogels met een vaste verblijfplaats - in de zin van de Flora- en Faunawet - binnen de planlocatie. Deze zijn niet aangetroffen. De inventarisaties van de rugstreeppad konden gedeeltelijk met de inventarisaties naar vleermuizen worden uitgevoerd. Tijdens de inventarisatieavonden zijn geen rugstreeppadden binnen de planlocatie gehoord.

Soortenbescherming

In het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

5. Uitleg ontwikkeling

6.1. Landschap

Door de ontwikkeling van het plangebied zal de natuurwaarde van het Landgoed 'Oud Leeuwenhorst' verhoogd worden. Daarnaast zal het landgoed recreatief aantrekkelijker worden doordat het gebied beleefbaarder wordt. De nieuwe opgaande beplanting is dusdanig neergezet zodat de kassen worden afgeschermd.

Natuur

De bestaande en nieuwe natuur wordt in het plan één aaneengesloten geheel. De bestaande oude bossen blijven in tact en waar nodig kwalitatief verbeterd. Het natuurgebied vormt samen met de directe omgeving mogelijkheden voor recreatief medegebruik.

Rondom de nieuwe bebouwing wordt beplanting aangebracht. Bij het Nieuwe Landgoed wordt dit gedaan met een knipoog naar het verleden. De kruisvormen van de bosquetten uit de kaarten van Gaspar Fagel zijn zichtbaar in het nieuw voorgestelde en zorgen voor zichtlijnen door het bos.

Grasland: weidelandschap

Het agrarische landschap wordt in het plan in de vorm van grasland voortgezet. Een gedeelte van het grasland zal begraasd worden.

Het 'eiland' zal niet meer intensief beweid worden door paarden. Hierdoor krijgt het een hogere natuurwaarde. Voorgesteld wordt om een bloemrijkgrasland te maken. Dit zou kunnen fungeren als 'hooiland'.

Hooien of beweiden (in extensieve vorm) zijn de beste opties. Dit met zo weinig mogelijk bemesting. Natuurlijke akkerranden geven het gebied extra karakter en maken het interessanter voor flora en fauna.

Sloten en poelen

Op het lagere gedeelte worden ondiepe poelen voorgesteld van ca. 40m². Deze poelen zijn aantrekkelijk voor bijvoorbeeld de rugstreeppad. Daarnaast is het een mooie afwisseling in het landschap voor de bezoeker.

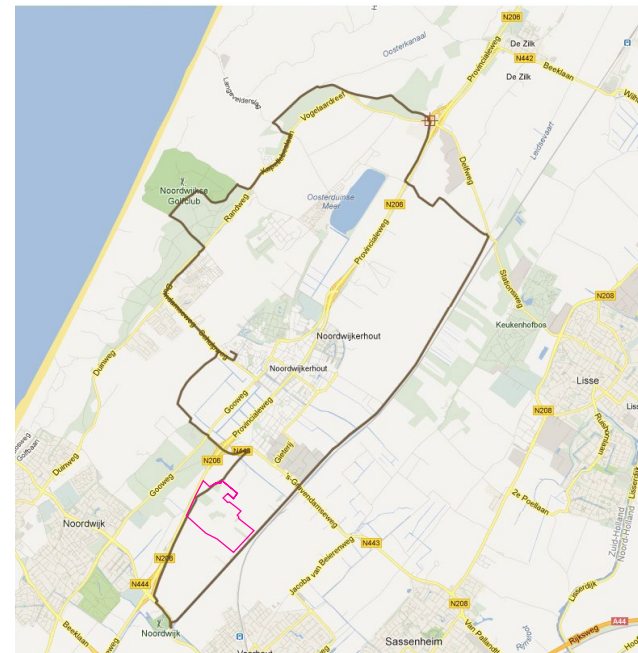
Het bestaande verkavelingspatroon wordt opgepakt als basis voor het ontwerp. De waardevolle sloot- en oevervegetaties worden behouden en waar mogelijk uitgebreid. Plasdrasoevers zorgen voor een hogere biodiversiteit en mogelijkheden als paargebied voor de snoek.

Toegangslaan

De inrit naar de nieuwe landgoedbebouwing is een rechte lijn vanaf de bocht in de bestaande oprit. Hierdoor wordt het nieuwe geen aftakking van het bestaande, maar een mooie entree die vloeiend vanuit de bestaande laan wordt opgepakt. De solitaire eik (nog niet ingemeten) wordt hierbij behouden.

6.2. Recreatief medegebruik

Het recreatief medegebruik komt tot uiting in de paden die door het plangebied lopen. Deze paden zijn toegankelijk voor uitsluitend wandelaars. De lengte van het pad binnen het Nieuwe Landgoed is circa 645m¹. Nieuwe zichtlijnen vanaf deze paden zorgen voor interessante kijkrichtingen. Ze laten de afwisseling (openheid/beslotenheid) van het landgoed zien. Het tracé van het pad geeft een goed beeld van het landgoed waarbij de verschillende elementen van het landgoed en haar directe omgeving zichtbaar worden. Het landgoed heeft een zeer interessante historie. Door middel van enkele kleine informatiepanelen die qua layout en uitstraling passen binnen het landgoed wordt de bezoeker op de hoogte gebracht van deze historie. De paden maken het mogelijk om vanaf de Leeweg aan te sluiten op het 'Rondje Noordwijkerhout'.

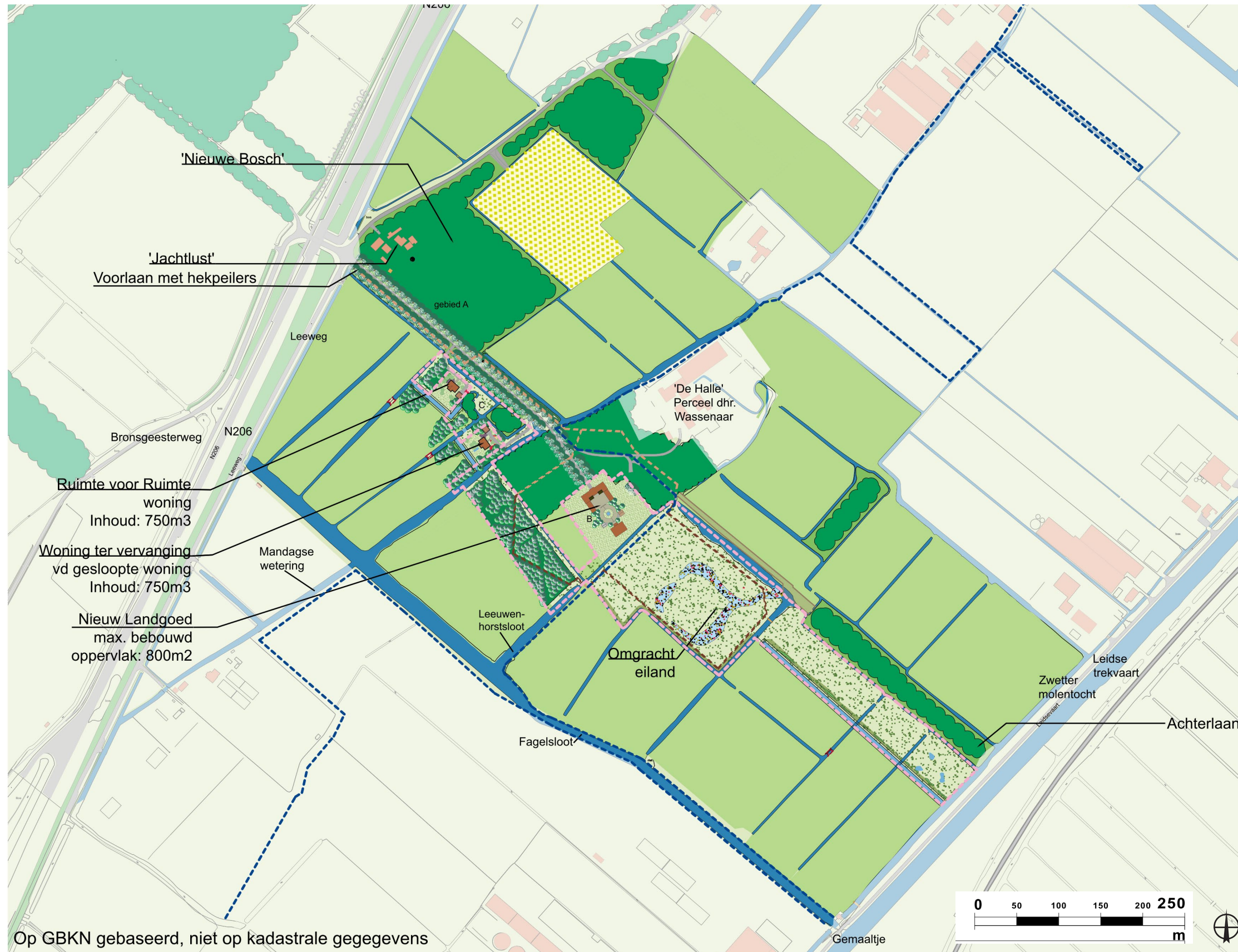


Aansluiting langzaamverkeersroutes op omliggende wandelroutes zoals bijvoorbeeld 'Rondje Noordwijkerhout' (bron routing: www.routeyou.com)



Ontwerp vlekkenplan Totaal, Oud Leeuwenhorst

o2-7A d.d 03 december 2013



Algemeen

Nieuw Landgoed
64.543m² is ca. 6,5ha.

Kavels
Gebaseerd op GBKN

Huiskavel
Oppervlakte huiskavel Nieuw Landgoed
10% van het Nieuwe Landgoed
Oppervlakte huiskavels woningen:
1.300m² p.st.

Bebouwing

Nieuwe bebouwing

Nieuwe garage/schuur

Bestaande bebouwing
buiten plangebied

Bestaande bebouwing
binnen plangebied

Beplanting

Weidegebied

Bestaand bos

Natuur
(grasland)

Natuur
(opgaande beplanting)

Natuur
(akkerrand + wandelpad)

Bestaande boom
Belangrijk

Nieuwe boom

Bestaande boom
(niet ingemeten)

Bestaande boom
(niet ingemeten)

Hagen

Riet

Bollenveld

Tuin woonhuis

Verharding

Rijweg

Wandelpad
Recreatief medegebruik
binnen Nieuw Landgoed ca. 645m¹

Halfverharding

Wandelpad
Recreatief medegebruik
buiten Nieuw Landgoed ca. 610m¹

Terras/verharding
eigen terrein

Binnenplaats

Water

Nieuw water
sloot/ poel / fontein

Bestaand water
Behouden

Nieuwe duiker

Water te dempen voor
duiker

Peilscheiding
Hoogheemraadschap Rijnland
<http://rijnland.webgispublisher.nl/?map=Rijnlandkaart>

Oversteekpunt
(eenvoudige plankenbrug)

6.3. Bebouwing

Afspraak en voorstel van de bebouwing:

- Eén Nieuw Landgoed met bebouwd oppervlak van ca. 800m²
 - Drie woonhuizen incl. bijgebouwen en tuinen op een huiskavel van 10% van het Nieuwe Landgoed.
- Twee woningen
 - Eén woning (inhoud 750m³) ter vervanging van bestaande woning
 - Eén woning (inhoud 750m³) ter compensatie te saneren bebouwing

De landschappelijke ontwikkeling, de bouwlocaties en vormgeving van de bebouwing is gebaseerd op:

- Historisch Onderzoek d.d. augustus 2011, Stichting in Arcadië, Ronald van Immerseel;
- Beeldkwaliteitsplan d.d. december 2012, Van Asbeck Architecten;
- Deze rapportage Landgoedontwikkelingsplan.

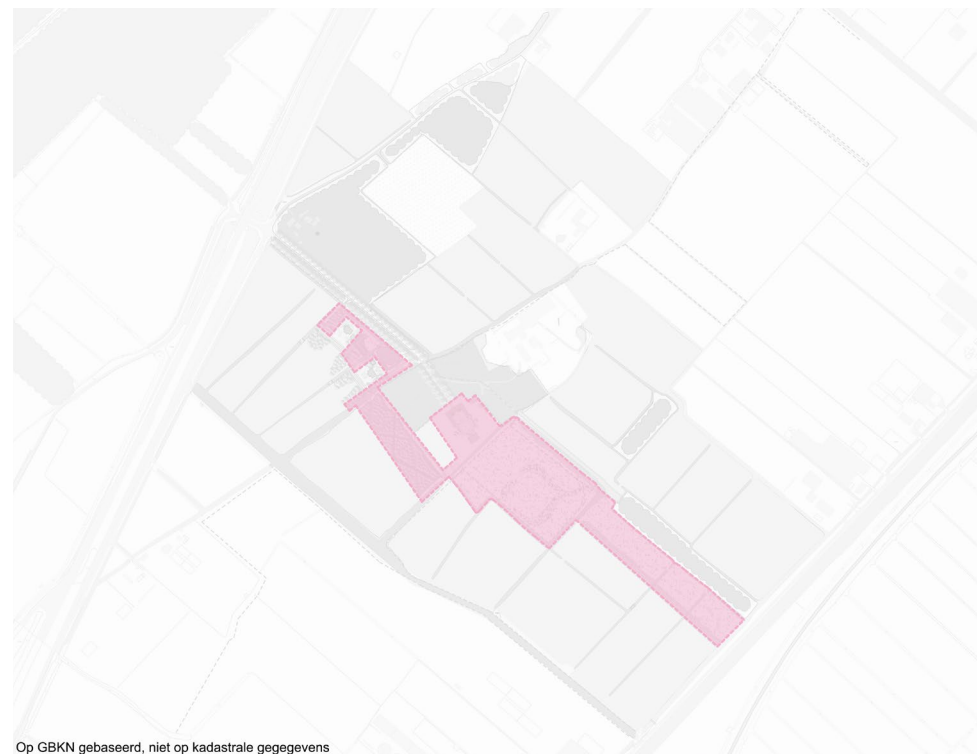
Het verkavelingspatroon is in het ontwerp als uitgangspunt genomen. Aanpassingen zijn dan ook binnen de bestaande (historische) verkaveling gepland.

De bodemstructuur heeft er van oudsher voor gezorgd dat op de hoger gelegen gedeelten (horsten) de nederzettingen ontstonden. De leesbaarheid van het 'historische landschap van horst en omliggende nutsgronden' is gerespecteerd door de bebouwing op en nabij de horst te plaatsen. De bebouwing is zoveel mogelijk uit het bestaande bos gehouden om dit te respecteren.

6.4.1. Nieuw Landgoed

De bebouwing van het Nieuwe Landgoed staat op kavel C447 en een klein gedeelte op kavel 553 (dit is een gedeelte van de horst). Er wordt volgens het Historisch Onderzoek van Arcadië wordt op C447 (en C448) geen hoge archeologische waarden verwacht. Het bebouwd oppervlak bestaat uit maximaal 800m².

De oppervlakte van de huiskavel bestaat uit 10% van het Nieuwe Landgoed. De vormgeving van deze huiskavel komt voort uit de landschapsstructuur en zichtlijnen vanuit de bebouwing. De huiskavel gaat visueel over in het landschap, er worden dus geen opgaande elementen boven ooghoogte op de erfgrenzen naar het omliggende geplaatst. Hierdoor



Nieuw Landgoed
64.543m² is ca. 6,5ha.

Grens Nieuw Landgoed

gaat de tuin over in het landschap en hoort het landschap visueel bij de tuin en vice versa. Op de erfgrenzen tussen de woningen kunnen wel, bij voorkeur groene, erfafscheidingen, of mooie tuinmuren worden geplaatst. Hoe deze precies worden vormgegeven komt later naar voren in het tuinontwerp.

De nieuwe bebouwing is dusdanig gesitueerd zodat het buiten de milieucirkels valt. De bestaande grote Kastanjes worden in het ontwerp behouden. De bebouwingsvormen volgen de richtingen van de bestaande boerderij en spelen in op de verkavelingsrichtingen. Daarnaast is de oriëntatie van de bebouwing gerelateerd aan zichtlijnen het landschap in en de bezonning van het perceel.

In de tekening hiernaast zien we een poortgebouw met een hoofdgebouw. Het parkeren is opgenomen in het poortgebouw en bij het hoofdgebouw. De precieze bebouwing is nu nog niet uitgewerkt. De tekening laat wel al een idee zien van de richting waaraan we denken. Belangrijk is dat er in de diverse gebouwen een hiërarchie te vinden is waardoor een hoofdgebouw met bijgebouwen ontstaat. De delen van het totaal zijn dusdanig ten opzichte van elkaar gesitueerd dat er een ruimte beleefbaar is die herkenbaar als binnenplaats.

6.4.2. Bebouwing twee woningen (Ruimte voor Ruimte en vervangende woning)

Zoals in de historische rapportage is aangegeven als mogelijk geschikte locatie staat één van de nieuwe woningen op de oostzijde van perceel C432. Deze kavels liggen buiten het gebied dat als archeologisch waardevol wordt beschouwd. De andere woning is ingepast op kavel C433. De laan en de openheid worden gerespecteerd. Nieuwe beplanting zorgt voor een woning die uit het zicht staat.

De ontsluiting van nieuwe woningen gebeurt via de Voorlaan. Deze blijven in vormgeving gelijk gezien het feit dat we aansluiten via bestaande aftakkingen op deze laan.



Ontwerp Vlekkenplan

Ingezoomd op bebouwing, Oud Leeuwenhorst

o2-7B d.d 03 december 2013



Op GBKN gebaseerd, niet op kadastrale gegevens

Algemeen

Nieuw Landgoed
64.543m2 is ca. 6,5ha.

Kavels
Gebaseerd op GBKN

Huiskavel
Opp. huiskavel Nieuw Landgoed
10% van het Nieuwe Landgoed
Oppervlakte huiskavels woningen:
1.300m2 p.st.

Bebouwing

Nieuwe bebouwing

Nieuwe garage/schuur

Bestaande bebouwing
binnen plangebied

Beplanting

Weidegebied

Bestaand bos

Natuur
(grasland)

Natuur
(opgaande beplanting)

Natuur
(akkerrand + wandelpad)

Indicatieve beplanting
tuin

Nieuwe boom

Bestaande boom
Belangrijk

Bestaande boom
(niet ingemeten)

Hagen

Riet

Tuin woonhuis

Verharding

Rijweg

Wandelpad
Recreatief medegebruik

Halfverharding

Wandelpad
Recreatief medegebruik

Terras/verharding
eigen terrein

Binnenplaats

Water

Nieuw water
sloot/ poel / fontein

Bestaand water
Behouden

Nieuwe duiker

Water te dempen voor
duiker

Peilscheiding
Hoogheemraadschap Rijnland
<http://rijnland.webgispublisher.nl/?map=Rijnlandkaart>

Oversteekpunt
(eenvoudige plankenbrug)

Overig

Zichtlijn (bezoeker)

Zichtlijn (bewoner)

6.5. Watercompensatie

Noordwijkerhout valt onder het Hoogheemraadschap van Rijnland. In beleidsregel 4: 'Compensatie voor verhard oppervlak' wordt aangegeven dat voor 500 tot 10.000m² nieuwe verharding de compensatieregel geldt van 15%. Op de berekening hiernaast is te zien hoeveel vierkante meters nieuwe verharding in het gebied worden toegevoegd.

De watercompensatie wordt gerealiseerd in de vorm van sloten nabij de nieuwe villa's. Deze sloten bieden gezamenlijk genoeg vierkante meters aan nieuw water om voldoende compensatie te regelen. Deze sloten staan in directe verbinding met het verdere open water. Ze hebben niet alleen een functie ter compensatie van het water, maar vervullen tegelijkertijd fysieke scheiding tussen de villa's en het overige gebied.



Landgoed Oud Leeuwenhorst, Noordwijkerhout Berekening watercompensatie

HOLLANDSCHAP
Adviesburo voor Stad- en Landschapsinrichting

Projectcode: NWH-1353

CONCEPT

Behorend bij ontwerp 2-3 thema Water

Datum: 15.10.2013

Noordwijkerhout valt onder het Hoogheemraadschap van Rijnland

Beleidsregel 4: Compensatie voor verhard oppervlak

[http://www.rijnland.net/regels/keur_algemene_regels/alle_regels_rij_bezocht 11-09-2013]

Van 500 m²-10.000 m² nieuwe verharding geldt de 15% regel.

Verhard oppervlak in ontwerp:

Bebouwing landgoed	ca.	800 m ²
Toerit naar landgoed (uitgegaan van 4m breed, zijtak aan bestaande)	ca.	308 m ²
Overige verharding landgoed (binnenplein en verharding in tuin)	ca.	742 m ²
Bebouwing villa's incl. garages	ca.	285 m ²
Toeritten naar villa's (uitgegaan van 3,5m breed)	ca.	618 m ²
Overige verharding villa 1	ca.	64 m ²
Overige verharding villa 2	ca.	107 m ²
Totaal verhard oppervlak:	ca.	2924 m²

Benodigde watercompensatie (15%): ca. 438,6 m²

Te dempen sloten

In verband met ontwerp een duiker maken (toegankelijkheid land)	ca.	65 m ²
---	-----	-------------------

Benodigde watercompensatie (100%): ca. 65 m²

TOTALE BENODIGDE WATERCOMPENSATIE	CA.	503,6 m²
--	------------	----------------------------

Compensatie in nieuwe sloten

Nieuwe sloten rondom kavels villa's (5m breed water)	ca.	654 m ²	VOLDOET
--	-----	--------------------	----------------

Legenda
Algemeen

Nieuw Landgoed
64.543m2 is ca. 6,5ha.

Water

Nieuw water
sloot/ poel / fontein

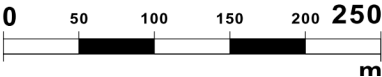
Nieuwe duiker

Peilscheiding
Hoogheemraadschap Rijnland
<http://rijnland.webgispublisher.nl/?map=Rijnlandkaart>

Bestaand water
Behouden

Water te dempen voor
duiker

Oversteekpunt
(eenvoudige plankenbrug)



Op GBKN gebaseerd, niet op kadastrale gegevens

