

**Landschappelijk advies**

**Ontwikkeling Gooweg sectie D 2651 en sectie D 2652  
te Noordwijkerhout**

## Inhoudsopgave

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding.....                                                                   | 03 |
| 2. Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland.....                                          | 03 |
| 2.1 Inleiding.....                                                                  | 03 |
| 2.2 Toepassing.....                                                                 | 05 |
| 3. Saneringslocaties.....                                                           | 07 |
| 3.1 Noordwijkerhout Boekhorsterweg 3 (sectie E 4388).....                           | 07 |
| 3.2 Noordwijkerhout Schippersvaartweg 26 (sectie B 1901) en 32 (sectie B 1902)..... | 09 |
| 3.3 Hillegom Oosteinderlaan 62 (sectie B 6396 en 6397).....                         | 11 |
| 4. Bouwlocatie.....                                                                 | 13 |
| 4.1 Noordwijkerhout Gooweg tussen 13 en 15 (sectie D 2651 en 2652).....             | 13 |
| 5. Conclusies.....                                                                  | 17 |
| 5.1 Conclusie saneringslocaties.....                                                | 17 |
| 5.2 Conclusie bouwlocatie.....                                                      | 17 |
| 5.3 Eindconclusie.....                                                              | 17 |

## colofon

Landschappelijk advies ontwikkeling Gooweg sectie D 2651 en sectie D 2652

Opdrachtgever: S.A.M. Duivenvoorde en A.P. Duivenvoorde

Opdrachtnemer: HOSPER NL BV landschapsarchitectuur en stedenbouw  
Kinderhuissingel 1d  
Postbus 5231 2000 CE Haarlem  
tel +31 (0)23 5317060  
fax +31 (0)23 5318160  
info@hosper.nl  
www.hosper.nl

projectleider: ir. M.A. van Rijnberk  
m.vanrijnberk@hosper.nl

**HOSPER**  
landschapsarchitectuur en stedenbouw

## 1. Inleiding

HOSPER landschapsarchitectuur en stedenbouw heeft in de persoon van de heer M. A. van Rijnberk van de heer A.P. en mevrouw S.A.M. Duivenvoorde de opdracht gekregen een landschappelijk advies uit te brengen betreffende de sanering van vier (deel) complexen met daaraan gekoppeld de geplande woningbouw aan de Gooweg te Noordwijkerhout. De twee nieuwe woningen staan kadastraal bekend als sectie D 2651 en sectie D 2652.

Dit advies betreft het in kaart brengen van de landschappelijke gevolgen van de ontwikkeling op de saneringslocaties en de bouwlocaties.

Om dit advies tot stand te laten komen, is kennis genomen van verschillende documenten en tekeningen voor wat betreft de te saneren locaties in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Verder zijn bezoeken gebracht aan de te saneren percelen.

In dit rapport wordt uitsluitend het landschappelijk advies verwoord. Er worden geen uitspraken gedaan over de bestemming van het gebied of over de verder te voeren procedures.



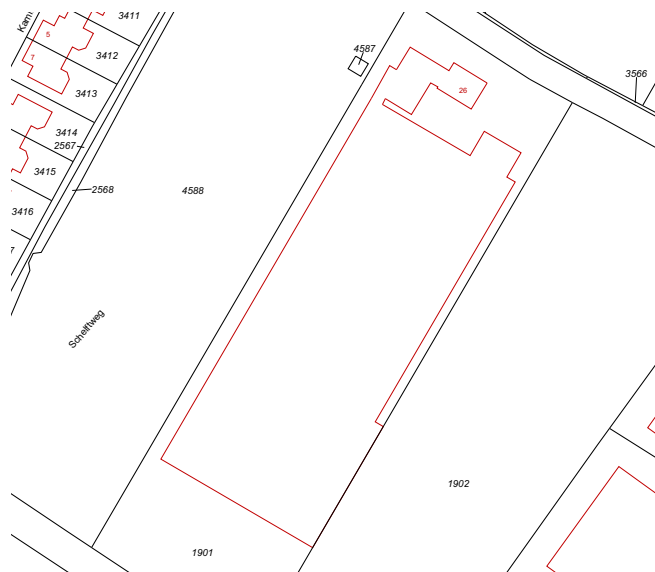
bouwlocaties Gooweg: gezien vanuit noordwest



gezien vanuit zuidwest



saneringslocatie 1. Noordwijkerhout Boekhorsterweg 3 (sectie E 4388)



saneringslocaties 2a. en 2b. Noordwijkerhout Schippersvaartweg 26 (sectie B 1901) en 32 (sectie B 1902)



saneringslocatie 3. Hillegom Oosteinderlaan 62 (sectie B 6396 en 6397)

## 2. Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland

### 2.1. Inleiding

De 'Ruimte voor Ruimte' regeling van de provincie Zuid-Holland heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen die niet in het landschap passen en daarmee de gewenste landschappelijk waarden verminderen. Om dit doel te bereiken mogen in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen op passende locaties, één of meer burgerwoningen worden gebouwd. De randvoorwaarden van de regeling zijn probleemgericht, gebiedsspecifiek en op maat ingezet om daarmee de ruimtelijke kwaliteit zo concreet mogelijk te verhogen.

De volgende uitgangspunten zijn van belang:

- De bouw van een woning is te allen tijde gekoppeld aan de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Er geldt een minimum van 1000 m<sup>2</sup> te slopen bedrijfsgebouwen of 5000 m<sup>2</sup> kassen voor het bouwen van één woning. Het areaal bedrijfsgebouwen (schuren) is vijf keer meer waard voor de te verkrijgen glasrechten dan kassen. Hierbij komt 1000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw overeen met 5000 m<sup>2</sup> kasruimte.
- De hoeveelheid die nodig is voor het bouwrecht van één private woning is minimaal 1000 m<sup>2</sup> bedrijfsloods en/of 5000 m<sup>2</sup> kascomplex. Indien er meer meters worden gesloopt, ontstaat de mogelijkheid meerdere woningen te bouwen, met een maximum van drie woningen per locatie.

### 2.2 Toepassing

De gemeente Noordwijkerhout heeft een cluster van percelen aan de Gooweg aangewezen als ontwikkelingsgebied in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. De twee nieuw te bouwen woningen zullen binnen deze gebiedsontwikkeling plaatsvinden. Het betreffende gebied is te zien op de foto hieronder. Een nadere toelichting van dit gebied is te vinden in Hoofdstuk 4.

Voor de ontwikkeling op de genoemde percelen, kadastraal bekend als perceel sectie D nr 2651 en sectie D nr 2652, zullen op vier locaties bedrijfs/kassencomplexen worden gesaneerd.

1. Boekhorsterweg nabij nr 3 te Noordwijkerhout, kadastraal bekend als perceelnummer sectie E nr 4388, met een grootte 1 ha 47 a 40 ca, te weten 7015 m<sup>2</sup> glasrechten;
- 2a. Schippersvaartweg 16 te Noordwijkerhout, kadastraal bekend sectie B nr 1901, grootte 2a 30 ca voor 230m<sup>2</sup> glasrechten;
- 2b. Schippersvaartweg 32 te Noordwijkerhout, kadastraal bekend sectie B 1902, grootte 99a 61 ca voor 2633 m<sup>2</sup> glasrechten;
3. Oostereinderlaan 62 te Hillegom, kadastraal bekend sectie B nrs 5943 en 5944, grootte respectievelijk 15a 70 ca en 8 a 20 ca voor 122 m<sup>2</sup> glasrechten.

Totaal levert dit 10.000 m<sup>2</sup> aan glasrechten op.



Boekhorsterweg: bossages aan westzijde (links),  
bollenland aan oostzijde (rechts)



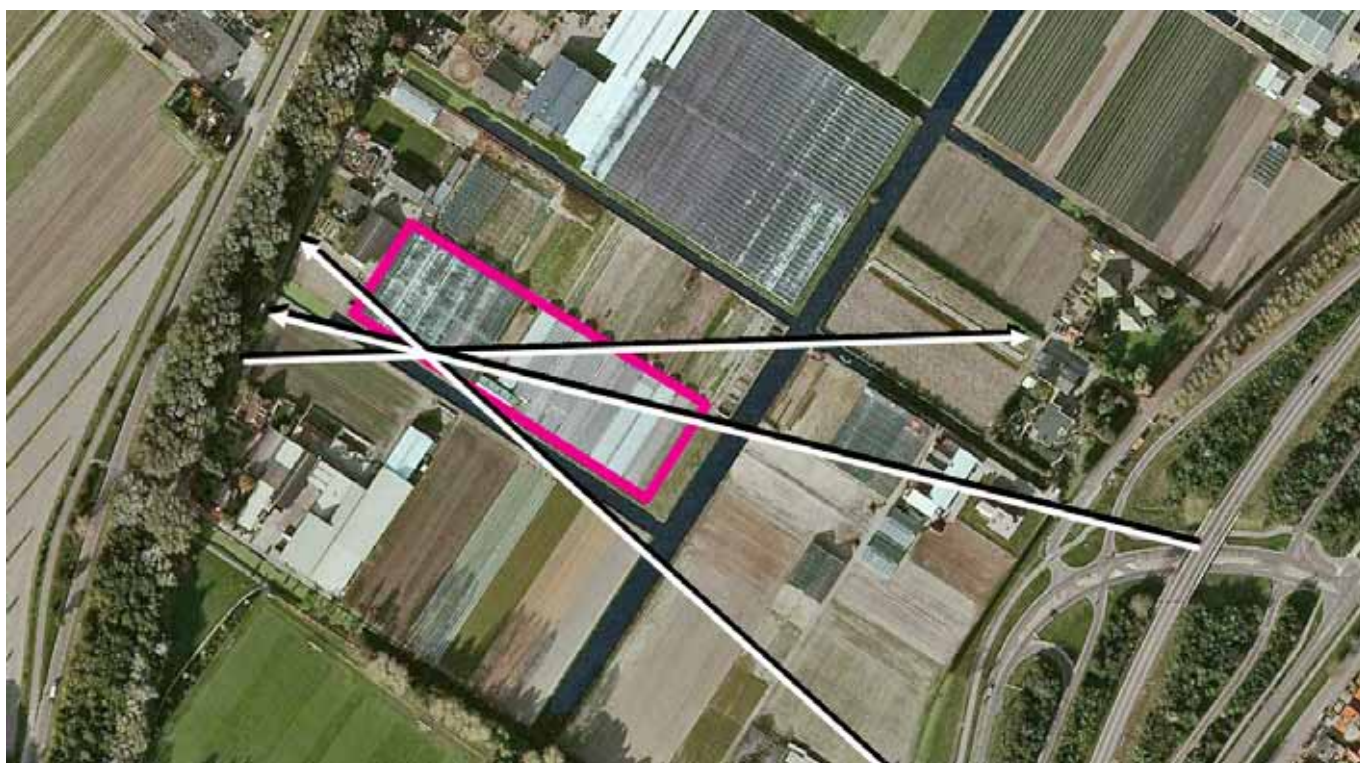
zicht vanaf de Boekhorsterweg



zicht vanaf de Herenweg



zicht vanaf de Herenweg



herstelde zichtlijnen vanaf de Boekhorsterweg en vanaf de Herenweg en de N206

## 3 Saneringslocaties

### 3.1 Noordwijkerhout Boekhorsterweg 3 (sectie E 4388)

De Boekhorsterweg is een parallelweg van de historische route de Langevelderweg. De Boekhorsterweg is van deze, hoger gelegen Langervelderweg gescheiden door een strook dichte bossages. Aan de andere kant van de Boekhorsterweg ligt direct het bollenlandschap. In het gedeelte waarin de saneringslocatie is gelegen, zijn dit vooral kassen, schuren en bedrijfswoningen. Richting het noorden is het landschap langs de Boekhorstweg meer open.

De Boekhorsterweg is de zuidelijke entreeweg naar het recreatiegebied rond het Oosterduinse meer. De weg loopt door langs het meer als recreatief fiets- en voetpad. De Boekhorsterweg wordt hierdoor veel gebruikt door fietsers en voetgangers tussen de kern Noordwijkerhout en de recreatieplas het Oosterduinse meer.

#### Ruimtelijke winstpunten

Het bollenlandschap boven Noordwijkerhout is ter plaatse van de saneringslocatie behoorlijk dichtgeslibd met bebouwing. Dit betreft voornamelijk grote kassencomplexen en schuren. Het saneren van het betreffende kassencomplex schept ruimte langs, en zicht vanaf de Boekhorsterweg. Dit is vanwege het recreatieve verkeer van- en naar het Oosterduinse meer over de Boekhorsterweg een pluspunt.

Belangrijker is dat de achterzijde van het kassencomplex in beeld is vanaf de Herenweg, de noordelijke invalsroute van Noordwijkerhout. Ook is het complex zichtbaar vanaf de hoger gelegen Provinciale weg N206, zeker waar de wegbeplanting stopt in verband met het viaduct bij de Herenweg. Wanneer het kassencomplex wordt gesaneerd, worden zichtlijnen vanaf de Herenweg en de N206 op de beplanting langs de Langervelderweg hersteld. Hierdoor wordt de maat van het landschap weer beleefbaar.

#### Open Geest

In het rapport 'Open Geest' (2003), dat een nadere uitwerking vormt van het Landschapsbeleidsplan Duin- en Bollenstreek, zijn de belangrijkste landschappelijke ruimtes in Bollenstreek benoemd en kwalitatief beoordeeld.

De saneringslocatie Boekhorsterweg 3 ligt in het zuidelijk deel van een landschapsruimte die wordt begrensd door de Boekhorsterweg / Langevelderweg, bungalowpark en camping Sollasi, de Ruigenhoekweg en de Oosterduin / N206. Dit gebied wordt geclassificeerd in de middelste klasse (klasse 2) en scoort gemiddeld op waardevolle ruimtelijke kenmerken (totaalscore +2).

Het gebied waarin de bouwlocatie aan de Gooweg is gelegen, wordt geclassificeerd in de middelste klasse (klasse 2) en scoort relatief laag op waardevolle ruimtelijke kenmerken (totaalscore 0).

De sanering vindt volgens het rapport 'Open Geest' dus plaats op een landschappelijk meer waardevol gebied dan het gebied waarin de bouwlocatie is gelegen.



zicht vanaf rotonde oostelijke rondweg - Schippersvaartweg



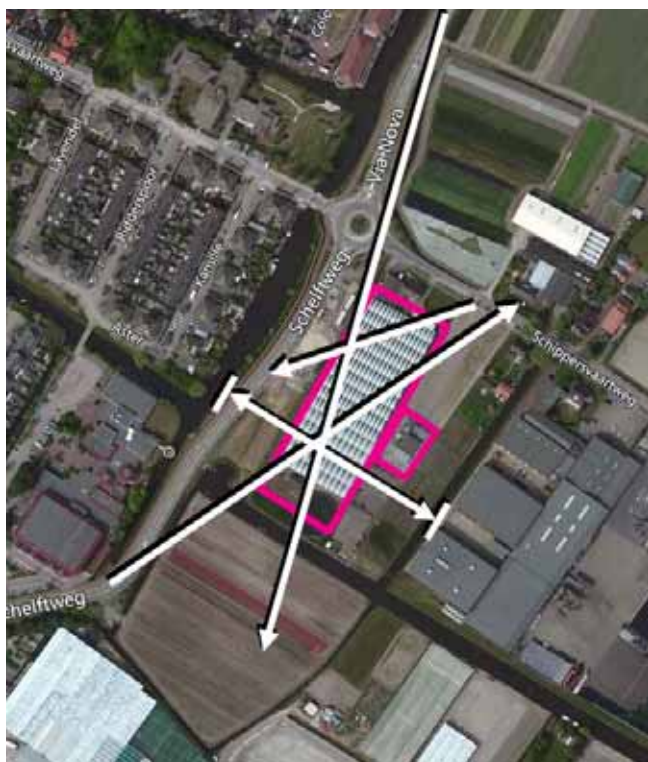
zicht vanaf de bocht in de Schelftweg



zicht vanaf de Schippersvaartweg



contrast bebouwde kom en open buitengebied ter hoogte van de Via Nova



herstelde zichtlijnen en afstand lint - bebouwde kom



bebouwde kom en buitengebied

### 3.2 Noordwijkerhout Schippervaartweg 26 (sectie B 1901) en 32 (sectie B 1902)

De Schippersvaartweg is ontstaan als de Schippersvaart, een vaarverbinding van de Leidsevaart naar het oude centrum van Noordwijkerhout. De vaart is inmiddels gedempt maar de Schippersvaartweg vormt nog steeds een belangrijke verbindende lijn tussen het dorps hart, de oostelijke wijken Mossenest I en II en het buitengebied.

Langs de uitbreidingswijken Mossenest I en II is recent de oostelijke rondweg (Schelftweg - Via Nova) aangelegd. Deze weg vormt nu een scherpe afronding van de bebouwde kom van Noordwijkerhout. De saneringslocatie Schippersvaartweg 26 en 32 vormen de eerste percelen van het gedeelte van de Schippervaartweg dat in het buitengebied is gelegen.

Het gedeelte van de Schippersvaartweg tussen de Leidsevaart en de Schelftweg is onderdeel van het buitengebied maar is ook relatief dicht bebouwd met bedrijfscomplexen en woningen.

#### Ruimtelijke winstpunten

Het weghalen van de bebouwing op de percelen van de saneringslocatie schept ruimte tussen de (bedrijfs)bebouwing in het buitengebied en de rand van de bebouwde kom. Hierdoor wordt het contrast tussen de dorpsrand en het buitengebied versterkt.

Ook worden de zichten voor het verkeer op de oostelijke rondweg verlengd. Deze zichten zijn ruimtelijk strategisch omdat de locatie zowel komende vanuit noordelijke richting, als komende vanaf zuidelijke richting aan de buitenzijde van een bocht ligt. Hierdoor zal de locatie altijd in het blikveld van automobilisten vallen. Momenteel wordt dit zicht geblokkeerd door de bebouwing op de saneringslocatie

#### Open Geest

In het rapport 'Open Geest' (2003), dat een nadere uitwerking vormt van het Landschapsbeleidsplan Duin- en Bollenstreek, zijn de belangrijkste landschappelijke ruimtes in Bollenstreek benoemd en kwalitatief beoordeeld.

De saneringslocatie Schippersvaartweg 26 en 32 ligt aan de rand van een landschapsruimte die wordt begrensd door de Schippervaartweg, de Leidsevaart, de Delfweg en de Herenweg. Dit gebied wordt geclassificeerd in de hoogste klasse (klasse 1) en scoort zeer hoog op waardevolle ruimtelijke kenmerken (totaalscore +5).

Het gebied waarin de bouwlocatie aan de Gooweg is gelegen, wordt geclassificeerd in de middelste klasse (klasse 2) en scoort relatief laag op waardevolle ruimtelijke kenmerken (totaalscore 0).

De sanering vindt volgens het rapport 'Open Geest' dus plaats op een landschappelijk meer waardevol gebied dan het gebied waarin de bouwlocatie is gelegen.



open weidegebied de Vosse- en Weerlanerpolder



bossage en schuur saneringslocatie



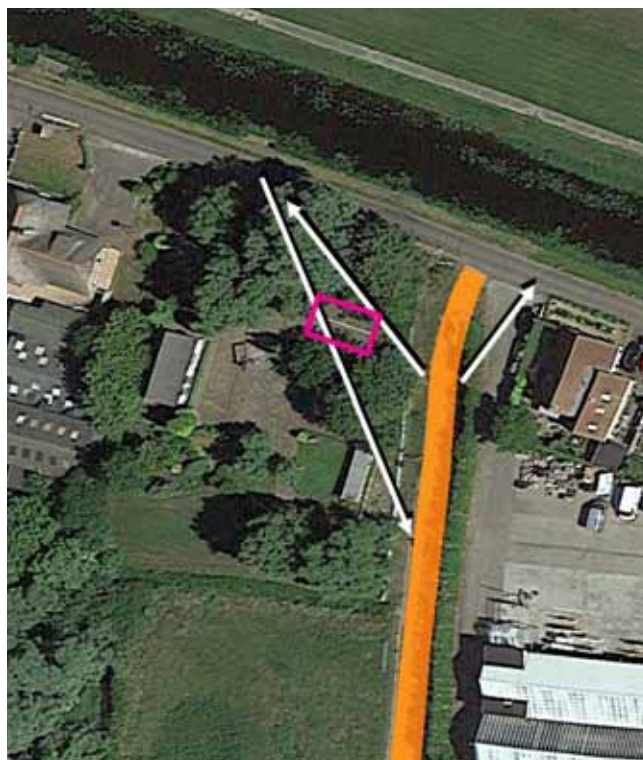
zicht vanaf het recreatieve fiets- en voetpad



vervallen schuur saneringslocatie



ligging bij de entree naar netwerk van recreatieve fiets- en voetpaden



meer zichtbare entree naar recreatief gebied

### 3.3 Hillegom Oosteinderlaan 62 (sectie B 6396 en 6397)

De saneringslocatie Hillegom Oosteinderlaan 62 ligt aan de rand van het groengebied de Vosse- en Weerlanerpolder. De Vosse- en Weerlanerpolder is te typeren als een open weidegebied met een heldere slotenstructuur (slagenlandschap) dat tot voor kort een voornamelijk een agrarische functie had. Het gebied is recente heringericht als recreatief uitloopegebied. De herinrichtingsplannen hebben een drieledig doel, op het gebied van ecologie (natuur), water en recreatie (voet-, fiets-, en ruitersporen en een vaarroute). De saneringslocatie ligt naast de noordelijke entree voor voetgangers en fietsers naar het gebied.

#### Ruimtelijke winstpunten

De saneringslocatie ligt direct aan de noordelijke entree naar het groengebied. Momenteel ligt deze entree door de dichte bossages en de te saneren schuur, nogal verstopt. Het slopen van schuur maakt de entree vanaf de Oosteinderlaan meer zichtbaar. Hierbij wordt bij voorkeur ook de huidige dichte beplanting bij de schuur, transparanter gemaakt.

Vanuit het groengebied vormt de bebouwing langs de Oosteinderlaan een behoorlijk gesloten lint met veelal rommelige achterkanten in het zicht. Het verwijderen van de vervallen schuur schept ruimte in het lint en verbetert het verrommelde beeld aan de achterzijde van de kavels.

#### Open Geest

In het rapport 'Open Geest' (2003), dat een nadere uitwerking vormt van het Landschapsbeleidsplan Duin- en Bollenstreek, zijn de belangrijkste landschappelijke ruimtes in Bollenstreek benoemd en kwalitatief beoordeeld.

De saneringslocatie Oosteinderlaan 3 ligt in het tussengebied van de kernen Hillegom en Bennebroek. Dit gebied wordt geclassificeerd in de middelste klasse (klasse 2) en scoort hoog op waardevolle ruimtelijke kenmerken (totaalscore +4).

Het gebied waarin de bouwlocatie aan de Gooweg is gelegen, wordt geclassificeerd in de middelste klasse (klasse 2) en scoort relatief laag op waardevolle ruimtelijke kenmerken (totaalscore 0).

De sanering vindt volgens het rapport 'Open Geest' dus plaats op een landschappelijk meer waardevol gebied dan het gebied waarin de bouwlocatie is gelegen.



## 4 Bouwlocatie

### 4.1 Noordwijkerhout Gooweg tussen 13 en 15 (sectie D 2651 en 2652)

#### Recente ontwikkelingen

De gemeente Noordwijkerhout heeft het gebied langs de Gooweg enkele jaren geleden aangewezen om woningen te clusteren die ontwikkeld kunnen worden in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Sindsdien heeft dit stuk van de van de Gooweg zich snel ontwikkeld van hoofdzakelijk agrarische gebied naar een lint met riante woonkavels. Naast de vier 'oorspronkelijke' woningen die vanaf de jaren '70 aan de weg stonden, zijn er de laatste jaren 8 nieuwe woningen bijgekomen. Daarnaast zijn er meerdere kavels te koop of in ontwikkeling. De bouwlocatie is één van de laatste locaties in het lint die ontwikkeld gaat worden.



luchtfoto locatie, de reeds gebouwde nieuwe woningen ontbreken nog



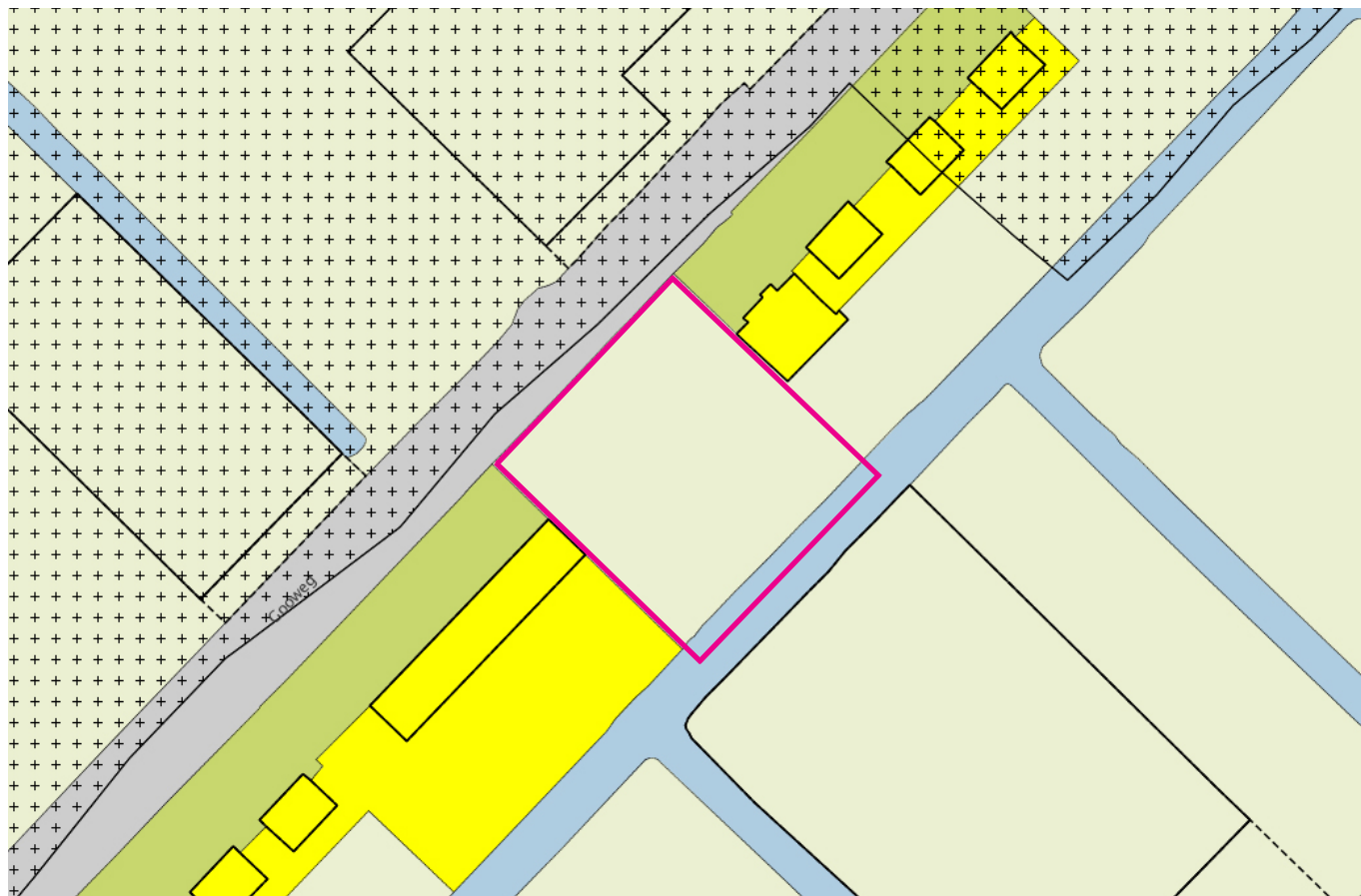
kaartuitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2015 waarop de nieuwe ontwikkeling te zien is

#### overzicht bebouwing Gooweg

 oorspronkelijke woning (ca. 1980)

 nieuwe woning (vanaf 2010)

 in ontwikkeling



kaartuitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2015 met voortuin, bouwvlak en erfbestemming



voorstel indeling kavels met voortuin, bouwvlak en erfbestemming

## De locatie

De locatie van de bouw kavels is gelegen tussen de woningen Gooweg 13 en 15, twee 'oorspronkelijke' woningen uit eind jaren '70 - begin jaren '80. De locatie is een open stuk land maar dit is niet vanaf alle omringende openbare wegen even goed zichtbaar. Vanaf de zijde van de Gooweg is vanaf de naastgelegen parallelweg / fietspad de locatie goed waarneembaar. Vanaf de hoger gelegen Gooweg zelf is de locatie minder goed waarneembaar vanwege de beplanting langs de weg. De achterzijde van de locatie is vanaf de Ambachtsweg nauwelijks waarneembaar om dat deze aan het zicht wordt onttrokken door een groot complex kassen en schuren van De Ridder Bloemen en Bloembollen. Vanaf de Provinciale weg N206 is de locatie nog moeilijker waarneembaar vanwege de beplanting langs de weg

## De kavelinrichting

De Gooweg is bezig te transformeren tot een woonlint dat gekenmerkt wordt door riante kavels en landelijke woningen. Dit komt met name tot uiting in de riante voortuinen van circa 25 meter diepte en de doorzichten tussen de woningen. De locatie van de te bouwen woning is circa 80 meter breed en wordt verdeeld in twee kavels. De kavels krijgen een breedte van circa 40 meter. Hierdoor is het mogelijk om een ruim bouwvlak toe te staan van 20 meter breed en nog aan weerszijden van dit bouwvlak 10 meter open ruimte op de kavels te houden. Uiteraard dienen de woningen ook op- of achter de rooilijn van 25 meter uit de wegzijde te worden geplaatst. De kavels krijgen hierdoor een riant en landelijk karakter.



zicht vanaf de parallelweg van de Gooweg



zicht vanaf de Gooweg



zicht vanaf de Ambachtsweg



zicht vanaf de Provinciale weg N206



## 5 Conclusies

### 5.1 Conclusie saneringslocaties

Voor alle saneringslocaties geldt dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt bij de sloop van de betreffende bebouwing. Voor de verschillende locaties zijn de belangrijkste winstpunten:

- Boekhorsterweg 3: herstel openheid en zichtlijnen vanaf de recreatief belangrijke Boekhorsterweg en vanaf de hoofdwegen Herenweg en Provinciale weg N206
- Schippersvaartweg 26 en 32: versterken contrast bebouwde kom en buitengebied en open zicht langs de buitenbochten van de oostelijke rondweg Schelftweg - Via Nova
- Oosteinderlaan 62: meer zichtbare entree naar recreatief groengebied en verbeteren rommelige achterkantsituatie richting het recreatieve groengebied

Voor alle saneringslocaties geldt bovendien dat ze in een omgeving liggen die in het rapport 'Open Geest' (2003) als ruimtelijk meer waardevol wordt aangemerkt dan de omgeving van de bouwlocatie.

### 5.2 Conclusie bouwlocatie

De bouwlocatie is gelegen in een zone die door de gemeente Noordwijkerhout is aangewezen om woningen te clusteren die ontwikkeld kunnen worden in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Dit is de laatste jaren volop gebeurd. De betreffende bouwlocatie is één van de laatste plekken in het lint die nog ontwikkeld gaat worden.

De locatie is, behalve vanaf de parallelweg van de Gooweg zelf, niet of nauwelijks waarneembaar vanaf de omringende openbare wegen.

Tenslotte worden er slecht twee woonkavels op de bouwlocatie gerealiseerd. Deze kavels hebben voldoende breedte voor riant doorzichten tussen de bebouwing. Ook ligt de bebouwing ver terug van de aangrenzende weg waardoor ze een flinke voortuin krijgen. Beide aspecten dragen bij aan een ontspannen, landelijk beeld.

### 5.3 Eindconclusie

Wanneer alle toekomstige ontwikkelingen die samenhangen met het initiatief bij elkaar worden opgeteld dan is de eindconclusie:

**De winst aan ruimtelijke kwaliteit door sloop op de saneringslocaties is groter dan het verlies aan ruimtelijke kwaliteit door de voorgenomen bouw van de twee woningen in het lint aan de Gooweg tussen nummer 13 en 15.**