

De heer L.A. Duivenvoorde
Schippervaartweg 26
2211 TL Noordwijkerhout

Datum 5 november 2015
Uw kenmerk -
Ons kenmerk 2400.05-RA.01
Betreft Landschappelijk advies

Geachte heer Duivenvoorde,

Op 28 september 2015 ontvingen we van u opdracht voor het opstellen van een landschappelijk advies. Het betreft een analyse en advies over de landschappelijke gevolgen van het saneren van een schuur en een tweetal kassencomplexen en het bouwen van een woonhuis op een nabijgelegen perceel in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

Op vrijdag 30 oktober heeft de heer Martin Verschure met de heer Duivenvoorde het object bezocht en is de situatie besproken.

Zoals in onze offerte voorgesteld zullen we achtereenvolgens de volgende onderwerpen behandelen:

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

Aanvullend zijn wij zo vrij geweest een aantal aandachtspunten met betrekking tot de (aangepaste) kavelinrichting uit te werken.

Dit 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 P. Balkenende op telefoonnummer 0252 - 224 707 of 06 - 36 50 23 15.

Wij verwachten hiermee aan uw wens te hebben voldaan.

Met vriendelijke groet,



Ingenieursbureau RODEWIJK
Ed Rodewijk

Bijlagen:

1. Landschappelijk advies
2. Richtlijnen kavelinrichting met
3. Situatieschets kavelinrichting



Bijlage 1, Landschappelijk advies

1. Omschrijving huidige situatie planlocatie

De heer Duivenvoorde is voornemens een kassencomplex met schuur op het terrein te saneren en daarmee ruimte te scheppen voor de bouw van een woonhuis ter hoogte van Schippersvaartweg 69. In figuur 1 is een overzicht te zien van het projectgebied, met daarin het zoekgebied aangegeven voor de nieuw te bouwen woning. Het rechthoekige, lichtgroen gemarkeerde perceel is nummer 26, de groene cirkel het zoekgebied voor een nieuwe woning.



Figuur 1. Schippersvaartweg 26 en nieuwe zoeklocatie woning

2. Omschrijving toekomstige situatie

Uitgangspunten:

- De bouw van een woning is te allen tijde gekoppeld aan de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Er geldt een minimum van 1.000 m² te slopen bedrijfsgebouwen óf 5000 m² 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 1.000 m² bedrijfsgebouw overeen met 5.000 m² kasruimte.
- De hoeveelheid die nodig is voor het bouwrecht van één private woning is minimaal 1.000 m² bedrijfsloods en/of 5.000 m² kascomplex. Indien er meer meters worden gesloopt dan ontstaat de mogelijkheid meerdere woningen te bouwen, met een maximum van drie woningen per locatie.

Toepassing

Het complex aan de Schippersvaartweg 26 bevat een schuur en kassen. De kassen en de schuur worden gesaneerd. Na sanering, wordt het perceel omgevormd tot bollenland en krijgt het de agrarische bestemming 'bollengebied'.

Samenvattend worden onderstaande objecten gesaneerd. Genoemde oppervlakten en objecten zijn conform opgave door de heer Duivenvoorde en zijn niet geverifieerd met gegevens uit het bestemmingsplan.

- **75 m2** schuur (**375 m2** glasrechten)
- **6030 m2** kas(sen) (glas) (**6030 m2** glasrechten)

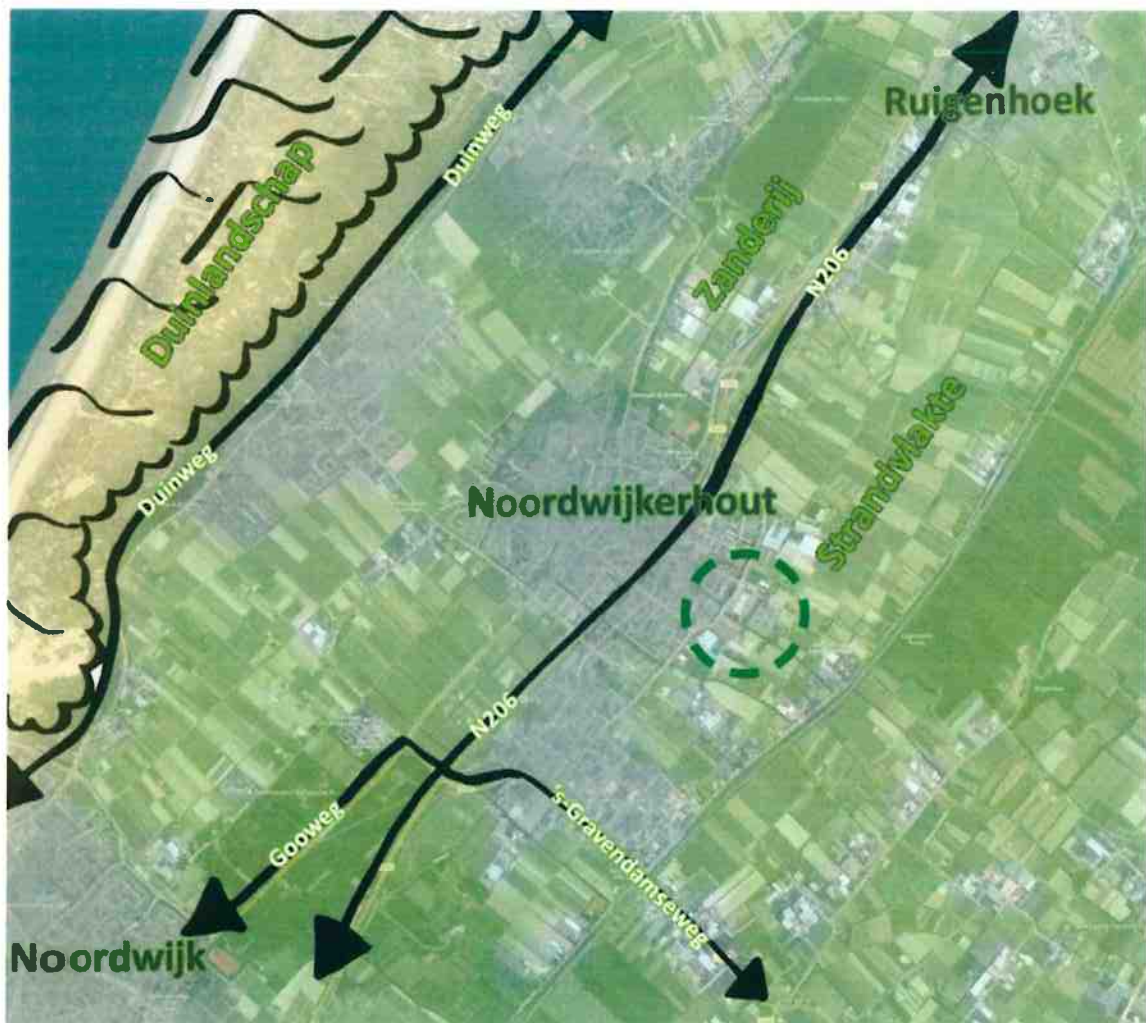
Totaal betreft deze ontwikkeling een oppervlak van 6405 m2 glasrechten, hetgeen binnen de regeling Ruimte voor Ruimte voldoende is voor het reserveren van 1 compensatiewoning (waarvoor een oppervlakte van tenminste 5.000 m2 glasrechten benodigd is).

3. Analyse landschap

Een korte analyse van de landschappelijke context is van belang voor het opstellen van een onderbouwd advies over de veranderingen die de heer Duivenvoorde wil doorvoeren. De analyse gaat vooral in op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten in het projectgebied en typerende elementen in relatie tot de context van het gebied, de ontstaansgeschiedenis en het gebruik van het landschap.

Landschapstypen

Schippersvaartweg 26 ligt nabij de grens van de strandwal waarop Noordwijkerhout ligt. Ten noorden van Noordwijkerhout is de strandwal afgegraven en heeft deze nu de karakteristieken van een zanderij. Aan weerszijden van de (voormalig) strandwal en Noordwijkerhout bevinden zich de strandvlaktes. De strandvlaktes in deze omgeving zijn veelal in gebruik als bollenland. De polders die in de loop der jaren zijn ontstaan hebben een open en ruim karakter.



Figuur 5. Landschapsstructuurkaart

Verkavelingstructuren

De ontwikkelingen vinden plaats in het uiterst zuidelijke deel van de Hoogeveens polder. Deze polder is één van de grotere open polders in de voormalige strandvlakten. Het landgebruik bestaat vooral uit bollenteelt. De langgerekte, rechthoekige, verkaveling is kenmerkend voor de percelen in de polder. In veel gevallen wordt de grens gevormd door een sloot of greppel. Kenmerkende kwaliteiten voor een dergelijk landschap zijn de grotere vlakken agrarisch land, openheid en zichtvelden met weinig verstorende elementen. In de huidige situatie is hier minder sprake van. Meer hierover onder het kopje bebouwingsstructuren.

Bebouwingsstructuren

In het gebied zijn de percelen vaak bebouwd met een woning en enkele vormen van bedrijfsmatige bebouwing zoals schuren, kassen en/of kleine bijgebouwen. Het 'woondeel' bevindt zich vaak richting de weg en de woning ligt met de voorgevel parallel aan de openbare weg. Het 'werkdeel' is vaak meerdere malen groter dan het 'woondeel', bevindt zich verder van de openbare weg af en is bereikbaar door een aparte of gemeenschappelijke inrit/toegangsweg. Het werkdeel omvat alle agrarische gronden, bedrijfsbebouwing en andere elementen die horen bij agrarisch grondgebruik.

Langs de Schippersvaartweg zijn alle woonhuizen uitgelijnd aan de weg. Hierdoor ontstaat een eenduidig bebouwingslint.

De eerder genoemde kenmerkende open ruimtes van de agrarische polders zijn op de locatie niet sterk beleefbaar. Er is namelijk veel 'ruis' in de vorm van wisselend formaat kassen, schuren en andere bebouwing. De Schippersvaartweg 26 bevindt zich in de nabijheid, of maakt zelfs onderdeel uit, van de bebouwingsconcentratie van Noordwijkerhout, waarvan de rand gevormd wordt door de Schelftweg.

Wegenstructuren

Nabij de Schippersvaartweg 26 is er één weg die een belangrijke ader in het landschap vormt, namelijk de Schelftweg. Deze weg vormt een duidelijke rand tussen het bebouwde Noordwijkerhout en het open polderlandschap. De overgang van deze twee landschappelijke eenheden is langs deze weg niet zeer sterk te beleven, omdat er in het polderlandschap relatief veel verspreid staande bebouwing is. De Schelftweg is een vrij recent aangelegde randweg die de wijk 'het Mossennest' omsluit. Het Mossennest is de meest recente grote nieuwbouwontwikkeling in Noordwijkerhout, waarvoor een deel van de Hoogeveens polder is opgeofferd.

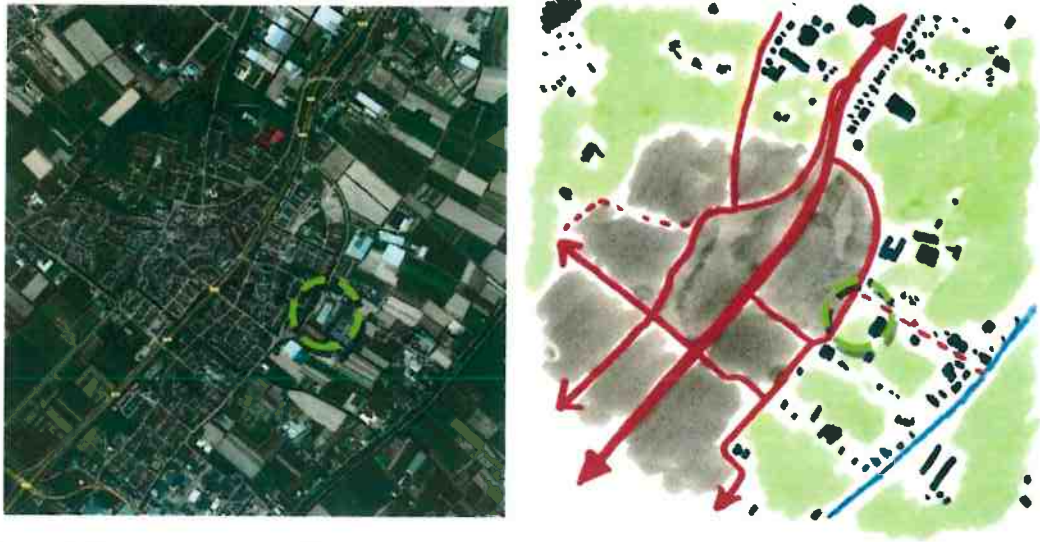


Figuur 6. Zicht op de Schelftweg en het Mossennest vanaf de Schippersvaartweg 26

Beplantingen

In het gebied is nagenoeg geen sprake van landschappelijke beplantingen. Voor de verkaveling van de strandvlaktes bestonden het gebied uit weilanden met licht reliëf. Hier waren soms lagere struwelen en kleinere bomen en/of boomgroepen te vinden. Met de verkaveling en de omvorming van gebruik naar meer efficiënte landbouw is dit volledig verdwenen. Beplantingen in de polder zijn vandaag de dag vooral te vinden op de erven.

4. Waardering landschap in relatie tot voorgenomen ingrepen



Figuur 7. Directe landschappelijke context projectgebied

Saneren schuur en kassen

Het saneren van de kassen en schuur op op het perceel aan de Schippersvaartweg 26 is een wenselijke ontwikkeling. De openheid van de Hoogeveense polder komt nabij de projectlocatie op dit moment niet sterk naar voren. Dit komt vooral door de verspreid voorkomende, bedrijfsmatige bebouwing en de bebouwingsconcentratie van Noordwijkerhout.

De Schelftweg vormt de rand van bebouwd Noordijkerhout. Wanneer bebouwing aan de polderzijde van deze weg zou verdwijnen, wordt het contrast tussen de bebouwde strandwal en de lege strandvlaktes sterker beleefbaar. Kortom, het saneren van de kassen en schuur draagt positief bij aan de beleving van de typerende landschappelijke kenmerken.

Toevoegen woonhuis op het perceel

Het is de wens van de heer Duivenvoorde om nabij de Schippersvaartweg 69 een nieuwe woonkavel in te richten in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. In figuur 8 is te zien dat het toevoegen van een woning op de aangegeven locatie, weinig tot geen afbreuk doet aan het open karakter van de polder. De woning komt namelijk vlakbij bestaande bebouwingseenheden te staan, waardoor er in het ruimtelijk beeld weinig zal veranderen. Daarbij is het aannemelijk dat het bedrijf Jansen's Overseas aan de overzijde van de nieuwe woonkavel zal blijven gehandhaafd. De nieuwe woning vormt inclusief andere omliggende bebouwing een bebouwd cluster.



Figuur 8. Gewenste positionering nieuwe woning

5. Conclusies en advies

Ingenieursbureau Rodewijk beschouwt de beschreven ontwikkeling op ruimtelijk en landschappelijk gebied, gelet op de analyse en de waardering, als positief.

Het verdwijnen van de kassen is een ingrijpende en positieve ontwikkeling in een relatief rommelig gebied waar de landschappelijke kenmerken van de open strandvlaktes niet sterk tot uiting komen. Door het verwijderen van de kassen en het terugbrengen van de agrarische gronden wordt de rand van Noordwijkerhout sterker benadrukt en is de ruimtelijke overgang tussen dorp en landschap op dit punt sterker te beleven.

Het toevoegen van een woning op de aangegeven locatie doet weinig tot geen afbreuk aan het open karakter van de polder.

Aanvullend op het landschappelijk advies willen wij benadrukken dat de inrichting en aankleding van de kavels met de woning een belangrijke rol spelen. Om deze reden hebben wij in de bijlage nog enkele suggesties gedaan.

Bijlage 2, Richtlijnen kavelinrichting

Wij achten het belangrijk dat er aandacht wordt besteed aan de (zichtbare) inrichting van de kavel en de inpassing in het landschap. Ook kan het sterk bijdragen aan de waarde van de kavel, zonder dat er te veel beperkende randvoorwaarden worden opgesteld. Het verdient de aanbeveling nader onderzoek te doen naar passende inrichtingen van de kavel, vooruitlopend hier op kan al met de volgende zaken rekening gehouden worden.

Positionering woning

De nieuw toe te voegen woning plaatsen op de aangegeven locatie in figuur 8. De afstand tot de weg dient gelijkend te zijn aan de afstand die gehanteerd is bij de buren op nummer 69.

Bereikbaarheid

Het nieuwe perceel dient bereikbaar te zijn via één oprit, bij voorkeur aan de westzijde van de woning gelegen. Hiermee worden de meer functionele inrichtingsbehoeften zoveel mogelijk richting de bestaande bebouwingen in de omgeving geconcentreerd.

Erfbeplanting

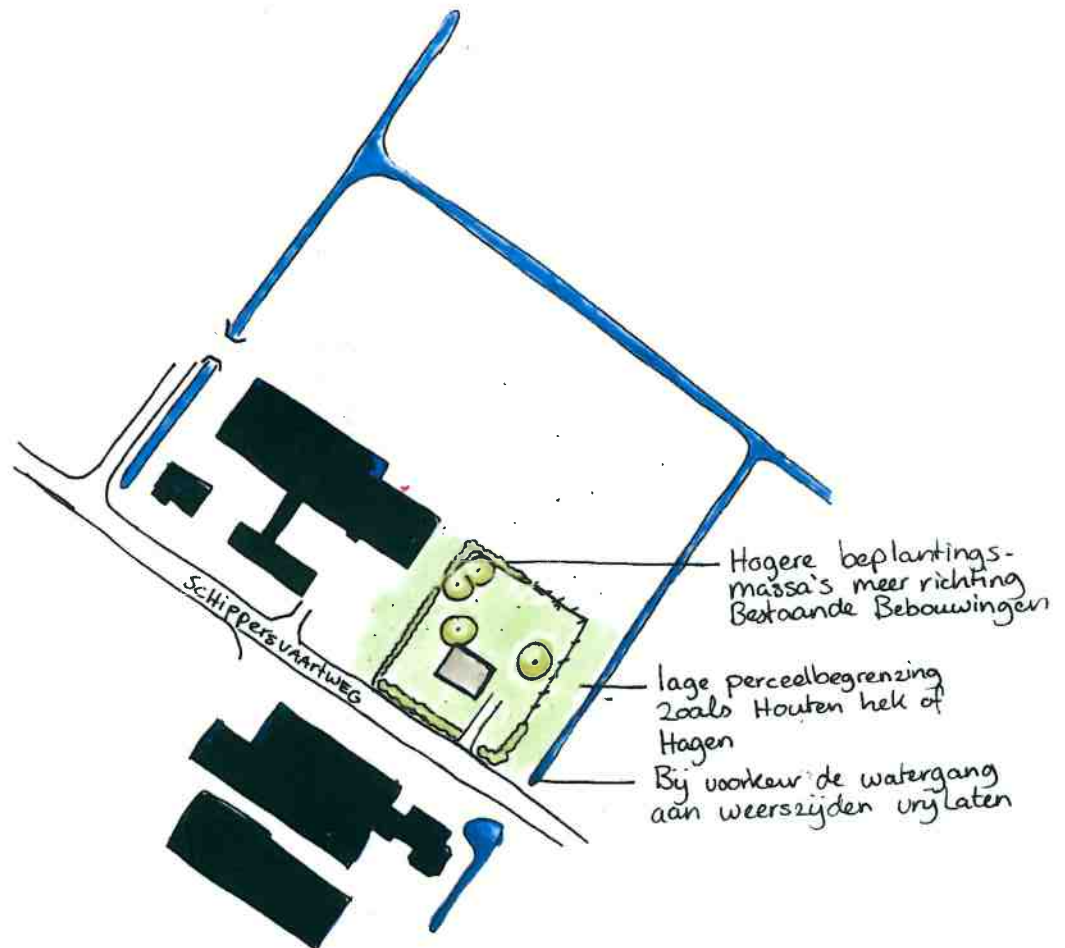
Zonder de inrichting van het perceel te veel te dicteren kan met een paar simpele richtlijnen veel bereikt worden in het kader van landschappelijke inpassing. De volgende aandachtspunten kan men in acht nemen bij het opstellen van een ontwerp voor de inrichting van het perceel.

1. Uitgangspunt moet zijn dat er gebruik gemaakt wordt van inheemse en streekeigen beplanting.
2. Het verdient de voorkeur om perceelbegrenzingsen zo laag mogelijk te houden, bij voorkeur in de vorm van hagen.
3. Het aanplanten van hogere beplantingen en/of bomen dienen bij voorkeur meer richting de westkant van de woning, richting de bestaande bebouwingen in het gebied geplaatst te worden. Daarmee blijft het agrarische perceel aan de oostzijde van het perceel beter beleefbaar.

Bijlage 3, Situatieschets mogelijke kavelinrichting

Hieronder is een situatieschets weergegeven als aanzet naar een beplantingsplan voor het perceel.

Bestaande haagbeplantingen bestaan uit beukenhagen (*Fagus sylvatica*). Wat betreft sortiment kan gedacht worden aan houtige gewassen zijn zoals Zwarte Els, Meidoorn, Gewone es, Wilg, Veldesdoorn en Haagbeuk.



Figuur 9. Situatieschets mogelijke beplantingsinrichting

