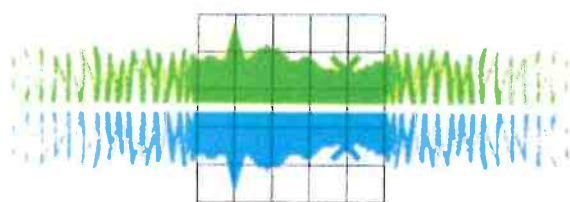


Landschappelijk advies

Ruimte voor Ruimte
Leeweg 5, Noordwijkerhout



Landschapsbeheer Zuid-Holland



Zorg voor ons landschap

MAAK JE ERF GOED

Landschapsbeheer Zuid-Holland maakt deel uit van een samenwerkingsverband van twaalf provinciale organisaties: Landschapsbeheer Nederland. Zij streven naar behoud, beheer en ontwikkeling van een ecologisch cultuurlandschap met een streekeigen karakter. Het groen rond boerderijen, bedrijven en woningen maakt daar een belangrijk deel van uit. Natuurlijk groen rond huis en bedrijf, het erf in de ruimste zin van het woord, betekent meer dan een ideale woon- en werkomgeving. Het leidt tot evenwicht tussen mens en natuur. Landschapsbeheer Zuid-Holland stimuleert ecologisch beheer van het erf door kennis en middelen ter beschikking te stellen en samen te werken met de eigenaren van de grond: particulieren, boeren en overheid.

Landschappelijk advies
Ruimte voor Ruimte
Leeweg 5, Noordwijkerhout

Waddinxveen, 15 februari 2010

Onderzoek en

Rapportage: Pieter Balkenende (regiocoördinator Duin- en Bollenstreek) en
Wouter Stempher (regiomedewerker)

Foto's: Pieter Balkenende

Opdrachtgever: Warmerdam Makelaardij, de heer H. Duivenvoorden.

Opdrachtnemer: Landschapsbeheer Zuid-Holland

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	4
2.	RUIMTE VOOR RUIMTE IN ZUID-HOLLAND	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Toepassing.....	5
3.	SITUATIE EN OMGEVING.....	6
3.1	Te slopen opstallen.....	6
3.2	Omgeving.....	7
3.3	Ontwikkeling	7
4.	CONCLUSIES EN ADVIEZEN	9
4.1	Landschap	9
4.2	Nieuw te bouwen woning.....	9
4.3	Afsluitend advies	10

1. Inleiding

De familie Oostdam is voornemens de bedrijfsvoering op het perceel aan de Leeweg 5 te Noordwijkerhout (zie figuur 1) te beëindigen en daarbij de aanwezige opstallen te slopen om plaats te maken voor één woning in het kader van de Ruimte voor Ruimte Regeling. Landschapsbeheer Zuid-Holland is door Warmerdam Makelaardij gevraagd een landschappelijk advies op te stellen voor de beoogde ontwikkelingen op het perceel van de familie Oostdam.

Op 3 december 2009 heeft Landschapsbeheer Zuid-Holland het object bezocht en overleg gehad met de opdrachtgever. De eigenaar van het object, familie Oostdam, wordt ondersteund met advies door heer H. Duivenvoorden, namens Warmerdam Makelaardij.

In deze rapportage wordt een advies gegeven omtrent het karakteristieke landschap van dit gedeelte van de Bollenstreek. Het betreft zowel het landschap, de aanwezige beplantingen als de ter plaatse gesignaleerde historische bebouwingselementen die daarin aanwezig kunnen zijn.

Er wordt geen uitspraak gedaan over de bestemming van het gebied of over de verder te voeren procedures. Ook worden geen belangen van derden meegenomen in het advies.



Figuur 1, Bedrijfscomplex vanuit noordwestelijke richting bezien.

2. Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland

2.1 Inleiding

Hoofddoel van de 'Ruimte voor Ruimte' regeling is 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 landschappelijke waarden verminderen. Om dit doel te bereiken mogen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van de bedrijfsgebouwen, op passende locaties één of meer woningen worden gebouwd. De randvoorwaarden van de regeling zijn probleemgericht, gebiedsspecifiek en op maat ingezet om daarmee de ruimtelijke kwaliteit zo concreet mogelijk te realiseren.

De volgende uitgangspunten zijn van belang:

- De bouw van een woning is altijd gekoppeld aan de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen;
- Er geldt een minimum van 1000 m² te slopen bedrijfsgebouwen óf 5000 m² kassen voor het bouwen van één woning. Worden er meer meters gesloopt dan ontstaat de mogelijkheid meerdere woningen te bouwen, met een maximum van drie.

2.2 Toepassing

De te slopen opstallen hebben een totale oppervlakte van ca. 1.352 m², die het recht geven tot het reserveren van één bouwka­vel voor een nieuw te bouwen woning. De aanwezige woning blijft behouden. In de nieuwe situatie ontstaan dus twee kavels met twee vrijstaande woningen.

De huidige bebouwingsmogelijkheden op het perceel zijn niet volledig benut. Deze bebouwingsrechten komen te vervallen, waarmee de overgebleven grond wordt teruggebracht naar Ab-bestemming, 'bollengebied'. Hierdoor wordt de openheid en de landschappelijke waarde in het gebied versterkt.

3. Situatie en omgeving

3.1 Te slopen opstallen

Het te saneren bedrijfscomplex is een bollenkwekerij en handelsbedrijf. De activiteiten op het bedrijf worden op korte termijn beëindigd, omdat er geen overnamekandidaat is en de toekomst van het bedrijf daardoor niet langer gewaarborgd is. Het bedrijfscomplex bestaat uit twee bollenschuren centraal op het perceel en nog enkele kleine schuren in het verlengde van elkaar aan de westzijde van het perceel (zie figuur 2, 3 en 4). Aan de zuidoostzijde van het perceel is een gedeelte van het bouwvlak onbebouwd gebleven, op dit moment zijn hier dus nog bebouwingsmogelijkheden aanwezig. Na sanering van het bedrijfscomplex komen deze bebouwingsmogelijkheden te vervallen.



Figuur 2, Overzicht te slopen opstallen (rood omlijnd) op het perceel Leeweg 5 (Bron: google-earth).



Figuur 3, Aanwezige opstallen I.



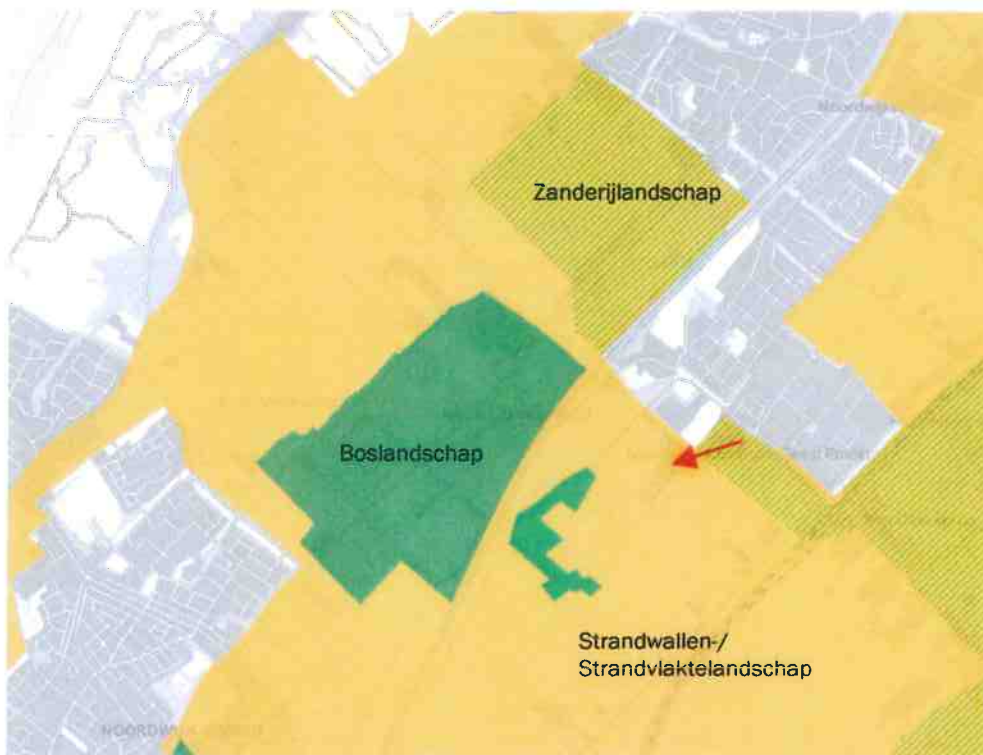
Figuur 4, Aanwezige opstallen II.

3.2 Omgeving

Het bedrijfscomplex ligt in de strandwallenzone tussen Noordwijk en Noordwijkerhout. De directe omgeving bestaat uit bollenland (zie figuur 6 en 7) en wordt gekenmerkt door het open strandwallen-/strandvlaktelandschap en zanderijlandschap. Wat verderop, aan de noordwestzijde van het bedrijfscomplex, gaat het open landschap over in halfopen tot gesloten boslandschap met landgoed- en parkbossen, die zijn aangelegd en ontstaan op de voormalige strandwallen (zie figuur 5).

Het land van de familie Oostdam is naar verwachting aan het eind van de 19^e of begin 20^e eeuw ontgonnen (afgegraven) om bollenteelt mogelijk te maken.

Het bedrijfscomplex is gelegen aan het zuidelijk deel van de Leeweg, direct ten zuidwesten van Noordwijkerhout.



Figuur 5, Cultuurhistorische kaart Provincie Zuid-Holland (bron: <http://geo.zui-holland.nl>).

3.3 Ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling is om alle bedrijfsopstallen van de familie Oostdam te saneren in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe woning gebouwd, gesitueerd aan de Leeweg, ten oosten van de bestaande woning (zie figuur 8 en 9).



Figuur 6, Bollenland in de directe omgeving.



Figuur 7, Overzicht omgeving (bron: google-earth)



Figuur 8, Huidig aanzicht perceel vanaf Leeweg.



Figuur 9, Bestaande woning.

4. Conclusies en adviezen

4.1 Landschap

Dit advies behandelt de vraag of hier een landschappelijk verantwoorde keuze wordt gemaakt wat betreft het slopen van de genoemde opstallen en het herbestemmen van de vrijkomende percelen. Daarnaast moet bij het toepassen van de beschreven 'Ruimte voor Ruimte' regeling aantoonbaar verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap plaatsvinden. Onderstaand is beschreven wat de landschappelijke consequentie is.

Het bedrijfscomplex van de familie Oostdam maakt onderdeel uit van een klein bebouwingslint dat gelegen is langs het zuidelijk deel van de Leeweg. Dit bebouwingslint, neemt vanaf het noordelijk deel van de Leeweg, het zicht weg naar het achterliggende open bollenlandschap. Zichtlijnen en openheid bepalen voor een groot deel de landschappelijke kwaliteit van het bollenlandschap. De huidige situatie zorgt dus voor een beperking van deze kwaliteit. Aanwezige bedrijvencomplexen langs dit bebouwingslint, zijn prominent zichtbaar in het landschap, mede doordat landschappelijke beplanting ter inpassing van de opstallen ontbreekt. Vanaf het noordelijke deel van de Leeweg zorgt het bebouwingslint voor een verrommeld landschappelijk beeld.

Landschapsbeheer Zuid-Holland constateert dat het verdwijnen van het bedrijvencomplex op het perceel aan de Leeweg 5 tot landschappelijke winst op een zichtlocatie in de Duin- en Bollenstreek zou leiden. Wanneer ook de andere bedrijvencomplexen langs het bebouwingslint (en dan met name ten westen van het perceel van de familie Oostdam) op den duur verdwijnen is sprake van een substantiële landschappelijke winst. Gezien de geringe omvang en beperkte uitbreidingsmogelijkheden van de overige bedrijvencomplexen is de toekomstige instandhouding van deze bedrijven niet zondermeer gegarandeerd en zijn hier eveneens mogelijkheden voor de Ruimte voor Ruimte Regeling. Met het opruimen van de opstallen op het perceel aan de Leeweg 5 kan een begin worden gemaakt met het verkrijgen van een waardevolle zichtlocatie in de Duin- en Bollenstreek en daarmee een versterking van de landschappelijke waarde.

4.2 Nieuw te bouwen woning

De nieuwe woning wordt gesitueerd zoals geschetst in figuur 10. Door het saneren van het bedrijfscomplex ontstaat een doorzicht naar het achterliggende open bollenlandschap. Door de bouw van de woning zal dit gedeeltelijk worden dichtgezet.

Landschapsbeheer Zuid-Holland acht het wenselijk dat de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning wordt uitgevoerd met streekeigen beplanting, zoals beukenhagen en eiken. Aansluiting met de omgeving kan worden verkregen door het planten van laanbomen langs de voorzijde van de woning eventueel gecombineerd met een hagenstructuur. Struweelachtige beplanting rondom de nieuwe woning is onwenselijk omdat daarmee het doorzicht naar het achterliggende landschap verdwijnt. Er moet bij situering van de nieuwe woning en de aankleding ervan worden gestreefd naar een open karakter zodat er vanaf het noordelijk deel van de Leeweg een doorzicht ontstaat naar het achterliggende landschap.

Daarnaast is het ook van belang dat er voor de aankleding van de woning normen worden gesteld zodat er geen schuttingen of andere onwenselijke attributen rondom de woningen worden geplaatst.

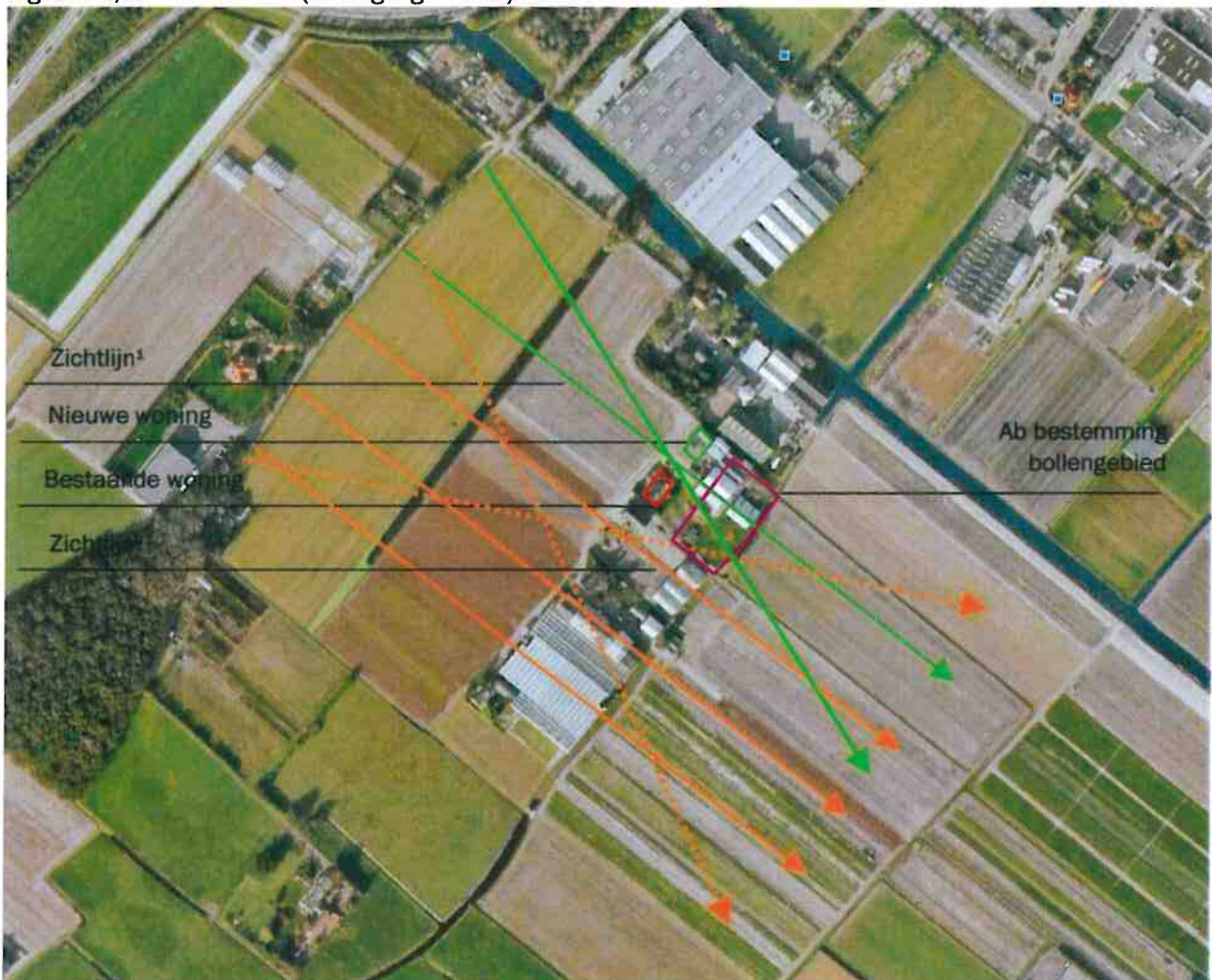
4.3 Afsluitend advies

De basis voor de gewenste ontwikkelingen in de vorm van het slopen van de opstallen zorgt voor landschappelijke kwaliteitswinst, waarbij rechtmatig gebruik wordt gemaakt van de 'Ruimte voor Ruimte' regeling.

Landschapsbeheer Zuid-Holland adviseert de volgende aandachtspunten in acht te nemen:

- Aan te brengen landschappelijke beplanting rondom de nieuwe bebouwing dient plaats te vinden conform normen wat betreft streekeigen beplanting.
- Het is wenselijk om de aankleding van de nieuwe woning te laten aansluiten op de directe omgeving door het aanplanten van laanbomen en/of hagen. Landschapsbeheer Zuid-Holland kan en wil hiervoor desgewenst een aanvullend advies leveren.
- Bij de situering van de nieuwe woning moet het doorzicht naar het achterliggende open bollenlandschap vanaf het noordelijk deel van de Leeweg als basis worden genomen.
- Voor de nieuwe woning is het wenselijk om een bouwstijl te hanteren die historisch gezien aansluit bij de omgeving en de bebouwing in de directe omgeving.

Figuur 10, Nieuwe situatie (bron: google-earth).



¹ Zichtlijn die ontstaat na verdwijnen opstallen perceel Leeweg 5.

² Zichtlijnen die ontstaan in geval van verdwijnen overige opstallen bebouwingslint zuidelijk deel Leeweg.