



Inrichtingsplan Vinkelaan

Wassenaar



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Opdrachtgever:

Dhr. E.J. Mooiweer
Stichting Twickel
Postbus 2
7490 AA Delden

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 8218
Datum: 03 april 2018
Projectleider: Ewoud Dahmen
Opgesteld: Frank Fähnrich

Inrichtingsplan Vinkelaan

Wassenaar

April 2018



INHOUD

1	INLEIDING	7
2	LANDSCHAPSANALYSE EN -BELEID	9
3	INRICHTINGSSCHETS	17



Plangebied Vinkelaan



1

INLEIDING



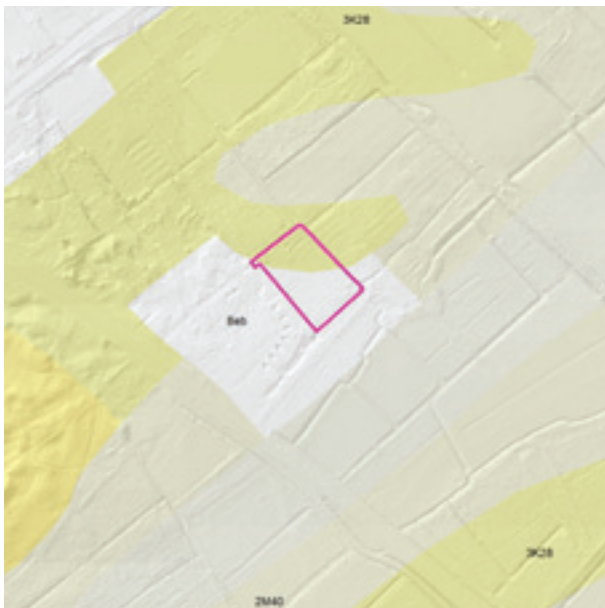
Locatie beoogde ontwikkeling

1.1 Aanleiding en plangebied

De initiatiefnemer wenst aan de Vinkelaan een nieuwe woning te realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien en een goede landschappelijke inpassing te waarborgen. Dit inrichtingsplan voorziet in de nadere uitwerking van de landschappelijke inpassing.

1.2 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Voorwaarde bij deze ontwikkeling is een goede landschappelijke inpassing van het totale perceel. Daarbij gaat met name aandacht uit naar het vormgeven van een compact erf en het waarborgen van een goede overgang tussen het erf en de omgeving (bebouwing en landschap) middels (erf)beplanting.



Geomorfologische kaart

De geomorfologische kaart geeft duidelijk weer dat de plangebied op de overgang van hoog naar laag gesitueerd is. Aan de noordzijde van het plangebied is sprake van een 'strandwal' (goudgele kleur). De overige grond maakt onderdeel uit van een ingesloten strandvlakte van vervlakte duinen. Ten zuiden van het plangebied is sprake van een ingesloten strandvlakte met veen (laagste deel).

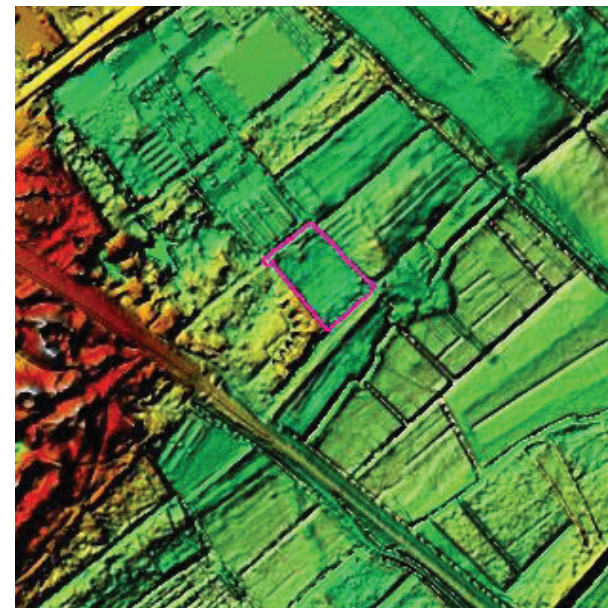
Strandwallen bestaan uit langgerekte flauw ontwikkelde terreinverheffingen, die in hoofdzaak bestaan uit zand. Deze strandwallen zijn door de werking van de golven gevormd. Veelal zijn hierop lage duinen tot ontwikkeling gekomen. Als gevolg van menselijke invloed zijn echter slechts fragmenten van de oorspronkelijke vormen bewaard gebleven. Tussen de strandwallen zijn de strandvlakten gelegen, die door duinenreeksen zijn ingesloten.



Bodemkaart

De geomorfologische omstandigheden zijn bepalend voor het landgebruik en de bodemontwikkeling. De bodemkaart laat dan ook duidelijk het verschil tussen de hoge en lage delen zien.

Het plangebied bestaat vrijwel geheel uit vlakvaaggronden (gele kleur), bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De overige hoge gronden bestaan uit enkeerdgronden. De eerdgronden zijn ontstaan doordat de grond werd bemest met dierlijke mest en plaggen. De lagere delen bestaan uit weideveengronden (paarse kleur) en beekveengronden (lichtgroen).



Hoogtekaart

Het hoogteverschil op het plangebied is minimaal. De hoogte bedraagt hier ongeveer 0 tot 0,10m beneden N.A.P. Het laagste punt in de polder bedraagt 0,60m beneden N.A.P.

Over het algemeen heeft de strandwal een gemiddelde hoogte van 0 tot 0,10m beneden N.A.P. Uitsluitend richting het westen is sprake van hogere gronden van landgoed De Horsten (tot wel 3,00m boven N.A.P.).



In dit hoofdstuk wordt beknopt de landschapsopbouw rondom het plangebied en de veranderingen in de uitstraling van dit landschap beschreven (ontwikkeling van het landschap). Daarnaast is gekeken naar het relevante beleid, dat van toepassing is op het vormgeven van de landschappelijke inpassing van het perceel.

2.1 De landschapsopbouw

Het perceel is op een strategische plek gelegen, op de overgang van hoge naar lage gronden. Op de geomorfologische kaart en de bodemkaart is het verschil tussen hoog en laag duidelijk waarneembaar (zie pagina 8). Het kustgebied kenmerkt zich door een afwisseling van strandwallen- en vlakten die parallel aan de kustlijn gelegen zijn. Van oudsher vestigden de mensen zich op de hogere strandwallen en overgangen richting de lager gelegen strandvlakten. Veel bebouwing en infrastructuur volgt van oudsher dan ook de richting van de kustlijn (noord-zuid). De hogere gronden werden als eerste in gebruik genomen, hetgeen is terug te zien in de bodemopbouw (de enkeerdgronden).





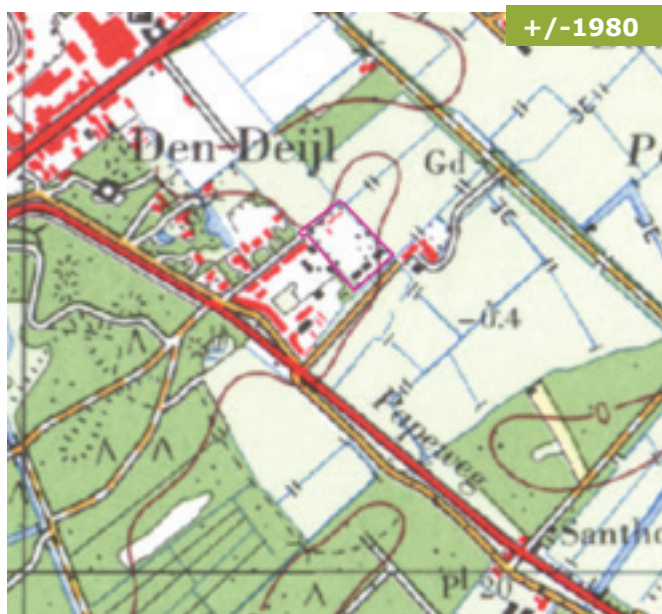
+/-1850



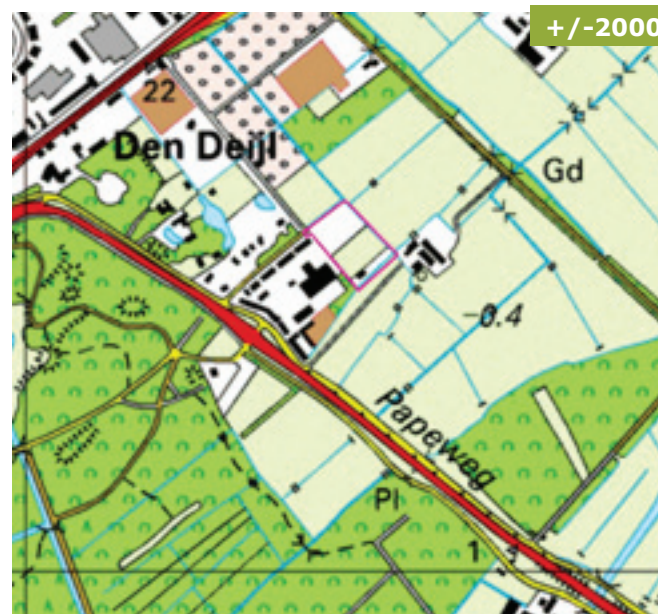
+/-1900



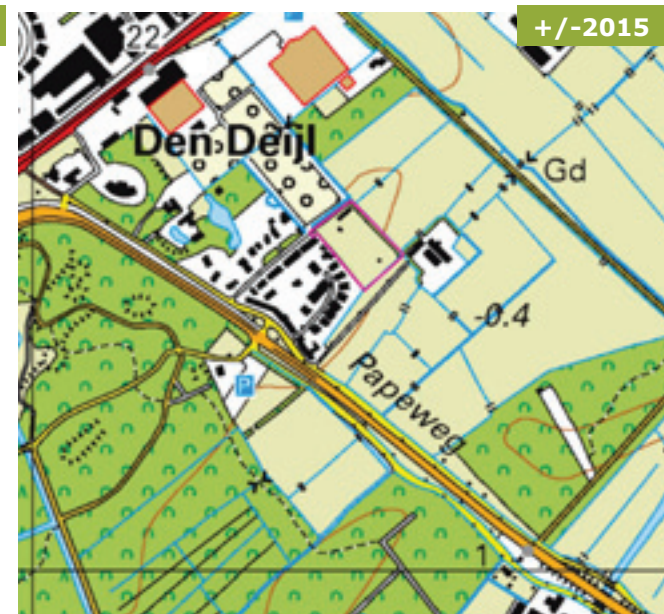
+/-1950



+/-1980



+/-2000



+/-2015

Tussen de strandwallen zijn de lagere strandvlakten gelegen, die ingesloten werden door duinreeksen. Op de laagste delen in de strandvlakten vindt veenvorming plaats. Deze omstandigheden hadden invloed op het grondgebruik. Lange tijd zijn de lager gelegen nattere delen onontgonnen gebleven.

2.2 Ontwikkeling van het landschap

De opbouw van de parallelle structuren van het landschap, volgend aan de kustlijn, is op de kaart van omstreeks 1800-1850 fraai te zien (zie pagina 9). Één van hoofdverbindingen vormt de steenweg van Den Haag naar Haarlem. Aan deze weg liggen de diverse kernen zoals Oegstgeest, Sassenheim en Lisse en daarnaast diverse buitenplaatsen zoals Raaphorst, ten Dijl en Huis te Zuidwijk. Rondom deze weg zijn diverse duincomplexjes aanwezig op de strandwal. In de lagere strandvlakte is het plangebied gelegen, ten oosten van de buitenplaats Raaphorst (nu landgoed De Horsten) aan De Veen Watering. Rondom de watering zijn vele poldermolens te vinden. Ten noorden van het plangebied is sprake van een dwarsverbinding die diverse strandwallen en -vlakten doorsnijdt. Via deze dwarsverbinding zijn Wassenaar en Voorschoten met elkaar verbonden.

Het contrast tussen de strandwallen en -vlakten komt sterkt tot uiting in het gebruik van het landschap. De strandwallen hebben een kleinschalig tot besloten uitstraling en de strandvlakten zijn half-open tot open met een

meer blokvormige tot rechthoekige (smalle) verkaveling. Op de kaart van omstreeks 1900 is dit terug te zien aan de besloten bosgebieden van de buitenplaatsen (Raaphorst en Zuidwijk) en de strandwal van Santhorst. Tussen deze besloten bosgebieden is het plangebied gelegen, in een half-open landschap, op de overgang richting de open (Zuidwijksche) polder. Ten noordoosten van het plangebied is een oude verbinding gelegen die de Rijksstraatweg (N44) met Santhorst verbindt.

Gedurende de 20e eeuw neemt de bebouwing aanzienlijk toe. Bebouwing beperkt zich niet meer tot de strandwallen, maar bevindt zich ook in de lager gelegen strandvlakten. De contrasten in afwisseling van strandwallen en -vlakten neemt hiermee af. De veranderingen in de directe omgeving van het plangebied blijven echter beperkt, mede door de aanwezigheid van buitenplaatsen die het groene besloten karakter waarborgen. De ligging van het plangebied in een oorspronkelijk half-open landschap is veranderd in een ligging aan de bebouwingsrand, op de overgang richting de open polder. Aan de noordzijde heeft bedrijvigheid zich verder ontwikkeld. Aan de westzijde is sinds het begin van de 20e eeuw al bebouwing aanwezig, waarbij tegenwoordig sprake is van een woonwijkje.

2.3 Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft een provinciale Kwaliteitskaart opgesteld, als onderdeel van de Visie Ruimte en Mobiliteit. Aan deze Kwaliteitskaart zijn gebiedsprofielen gekoppeld voor ruimtelijke kwaliteit.

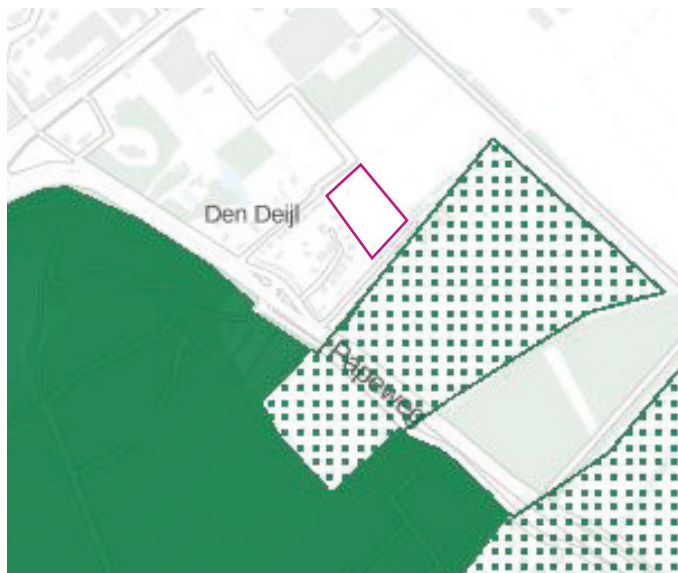
Landgoederenlandschap

Het plangebied ligt binnen de zonering landgoederenlandschap. De karakteristieken bestaan uit:

- een herkenbaar en afwisselend patroon van historische buitenplaatsen en landgoederen;
- volgroeide bossen en open ruimtes met nog deels een agrarische functie, en;
- herkenbare landschapsgradiënt van duin naar veen.

Vanwege de hoge recreatieve en cultuurhistorische waarde dienen nieuwe gebruiksfuncties zorgvuldig ingepast te worden. Richtlijnen hiervoor zijn:

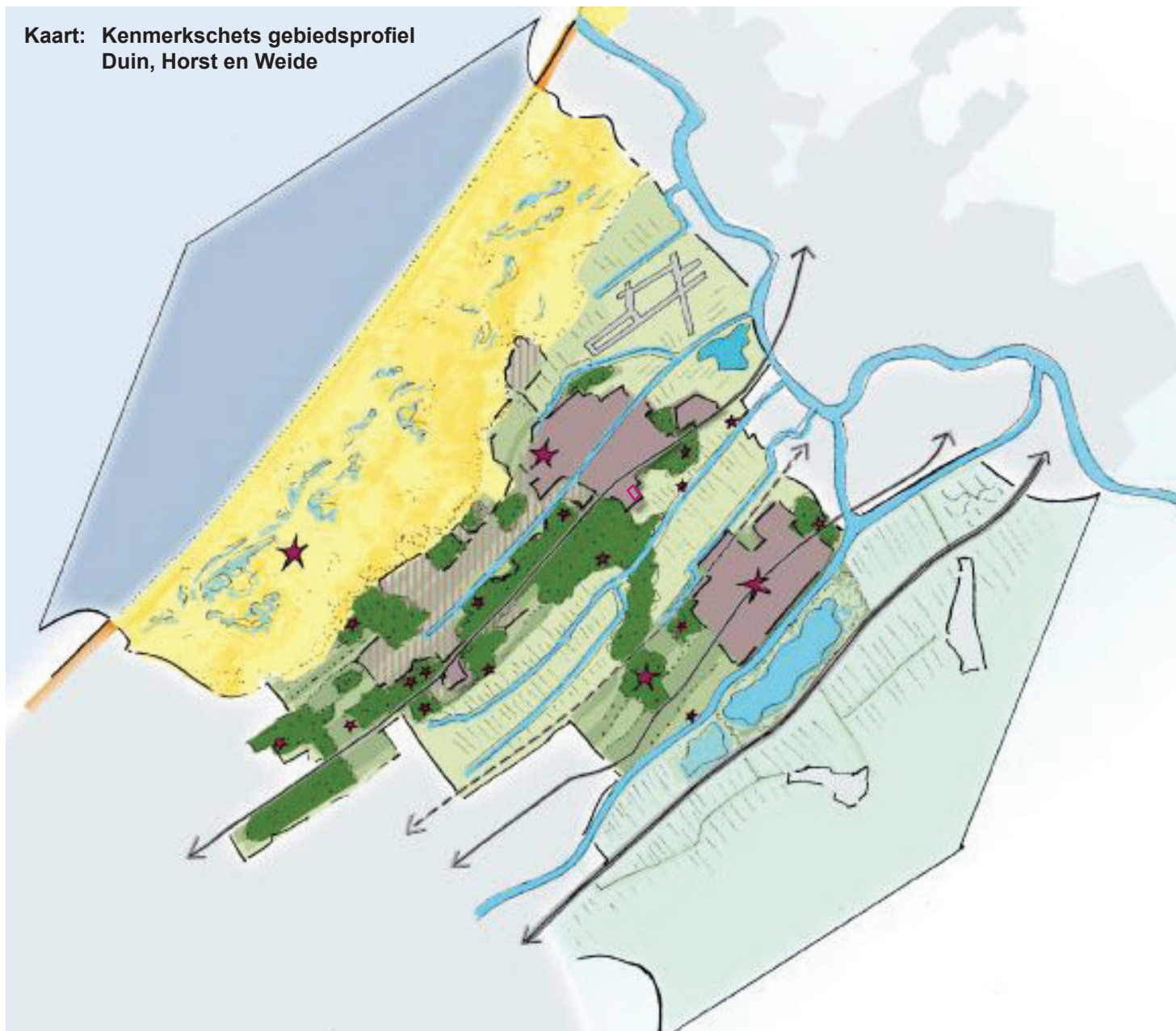
- Ontwikkelingen dragen bij aan het vergroten van de herkenbaarheid van het landgoederenlandschap als samenhangend geheel.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de afwisseling tussen beboste strandwallen met landgoederen en buitenplaatsen en open strandvlakten.



Kaart: Landgoedbiotoop



Kaart: Kwaliteit van de stads- en dorpsrand



Kaart: Kenmerkschets gebiedsprofiel
Duin, Horst en Weide

Gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide

Het plangebied is gelegen binnen het gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide. Karakteristiek voor het gebied is het landschap van strandwallen en -vlakten. De strandwallen kenmerken zich door een lommerrijk, besloten landschap. De dikke veenpakketten die zich ontwikkelden tussen de strandwallen, in de strandvlakten, zijn ontgonnen voor agrarisch gebruik. Op de overgangen van strandwal en -vlakte waren de condities voor landbouw goed. Hier zijn dan ook vele boerderijen te vinden. De parallelle wateringen vormen tegenwoordig belangrijke ruimtelijke structuurdragers. De strandvlakten vormen open, weidse ruimtes met een regelmatige verkaveling en staan in sterk contrast met de bebouwde en beboste, hoger gelegen strandwallen.

De hoofdambities voor dit gebiedsprofiel, die betrekking hebben op het plangebied bestaan uit:

- Behoud en versterking van het lommerrijke en besloten karakter van de strandwallen in contrast met de openheid en de rust van de strandvlaktes.
- Heldere begrenzingen van de landschappen door zorgvuldig vormgegeven stadsranden.
- De rijke cultuurhistorie van de verschillende landschappen beleefbaar en inzichtelijk maken.

Bovenstaande ambities zijn nader uitgewerkt in diverse thema-kaarten. De relevante onderdelen worden hier nader toegelicht:

Kroonjuweel

De landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam is aangewezen als kroonjuweel. Het plangebied maakt wel onderdeel uit van dit kroonjuweel. Hiervoor geldt de algemene sturingsrichtlijn 'behoud van uitzonderlijke kwaliteit'. Cultuurhistorie is hier de drager van ruimtelijke ontwikkeling. Uitgangspunt is om bij toekomstige ontwikkelingen zowel de structuur alsook fysieke elementen te behouden en versterken.

Voor het plangebied betekent dit met name rekening houden met de herkenbaarheid van het verkavelingspatroon, de openheid, bebouwingstructuur en waterlopen.

Landgoed/buitenplaats biotoop

De percelen aan de zuidzijde van het plangebied behoren tot een landgoedbiotoop. De gronden hebben een zeer hoge waarde als blikveld behorende bij het landgoed/kasteel Raephorst. Raephorst behoort tot De Horsten, een complex van drie aaneengesloten landgoederen en onderdeel van het beschermd gezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam.

Het plangebied grenst aan de biotoop en tast zodoende niet het blikveld aan. Bij de landschappelijke inpassing kan de ontwikkeling juist bijdragen aan het sterker beleven van dit blikveld.

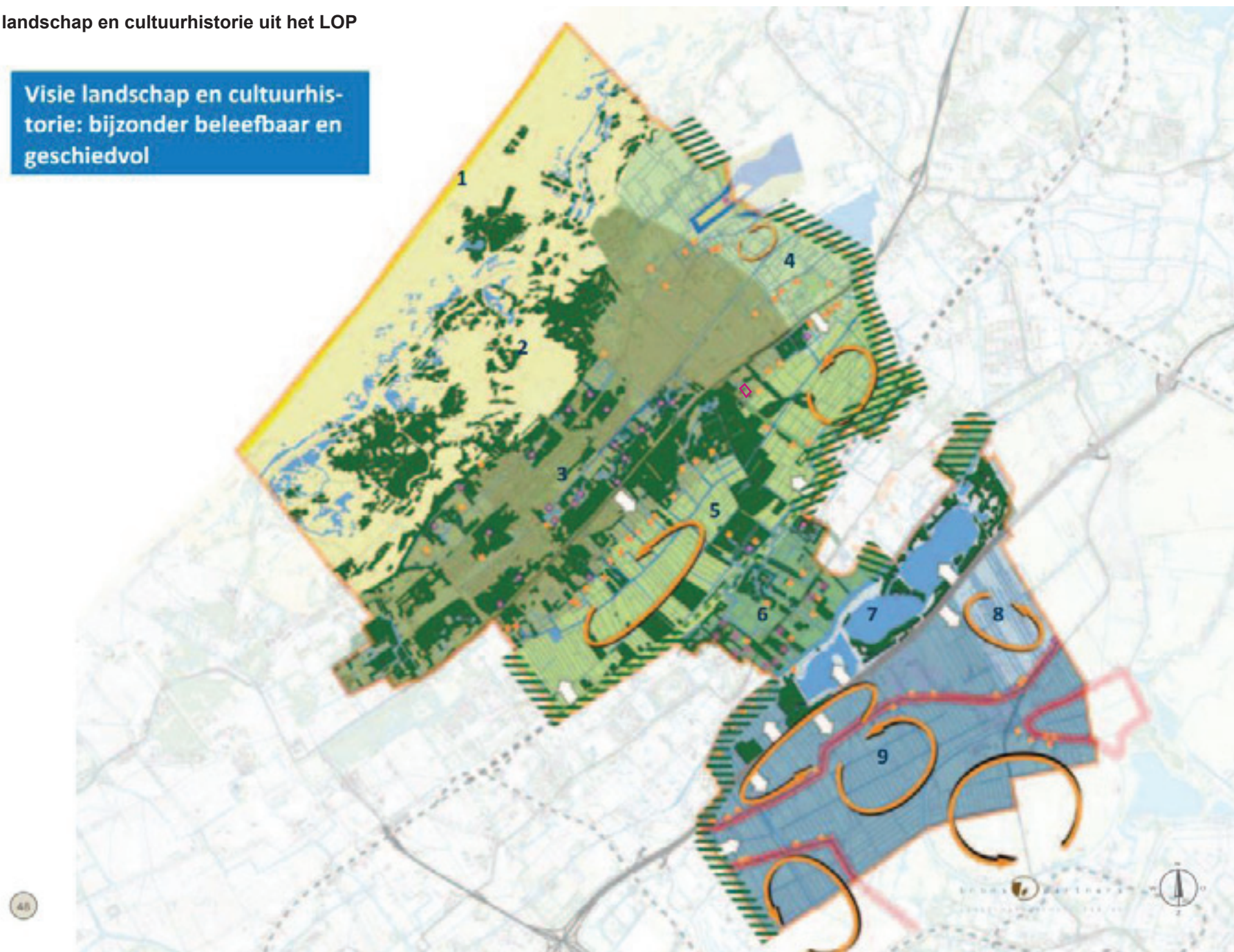
Rand aan de open strandvlakte

Randen aan de open strandvlakte hebben een directe (zicht)relatie met het landschap. De grens tussen de besloten rand en de open strandvlakte is helder. Vanuit het landschap zijn deze groene stads- en dorpsranden goed zichtbaar. Zij vormen het decor en kaderen de ruimte af. Een belangrijk kenmerk van deze groene dorpsranden is het informele en kleinschalige karakter. Dit betekent dat de inrichting continu varieert.

De landschappelijke inpassing van het plangebied geeft de mogelijkheid om aan te sluiten op de volgende ambities:

- Inzetten op een heldere, groene rand aan de open strandvlakte.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan een heldere landschappelijke afronding van het dorp of de stad.
- Landschappelijke structuren, zoals wateringen en linten, worden zorgvuldig ingepast.
- Toegankelijkheid en beleefbaarheid van de rand verbeteren door routes en zichtrelaties te handhaven dan wel te versterken. Daarnaast de stads- of dorpsrand gebruikswaarde en betekenis geven voor bewoners.
- Nieuwe ontsluitingswegen in samenhang met het landschap en de stad ontwerpen, zodat het stedelijk gebied niet afgesneden raakt van de strandvlakte.

Visie landschap en cultuurhis-
torie: bijzonder beleefbaar en
geschiedvol



De groene verbinding

De Zuidwijksche polder maakt onderdeel uit van de groene verbinding: één van de weinige open, groene en ecologische verbindingen tussen het Groene Hart en de Kust. De ambities bestaan hier uit het doorontwikkelen van de natte en droge ecologische verbinding, het tegen gaan van versnippering en verrommeling en verder verstedelijking van het landschap.

Het plangebied ligt aan de rand van de polder en deze groene verbinding. Indien de mogelijkheid zich voordoet kan met de landschappelijke inpassing aangesloten worden op deze ambities.

2.4 Gemeente Wassenaar

De gemeenten Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Wassenaar werken samen in het Pact van Duivenvoorde. Gezamenlijk hebben zij het Landschapsontwikkelingsplan Duin, Horst en Weide (LOP,2011) opgesteld. Met het LOP willen de drie Pactgemeenten hun buitengebied beter op de kaart zetten als groot gezamenlijk groengebied.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de landgoederenzone Wassenaar en is op de overgang richting de strandvlakte Veenwatering gelegen. De visie op dit gebied bestaat uit het vitaliseren, verruimen en verbinden van het unieke landgoederenlandschap op de langgerekte oude strandwallen en het behouden en herstellen van tussenliggende vlakten met wateringen.

Daarnaast speelt beleving een belangrijke rol. Aandacht gaat uit naar het behouden en verruimen van de belevingsmogelijkheden (zichtlijnen) van de unieke reeksen van boerderijen, buitenplaatsen en landgoederen.

Met betrekking tot het plangebied gaat met name de aandacht uit naar het vormgeven van de overgang van strandwal naar standvlakte en het respecteren en zichtbaar houden van het boerenerf ten zuidoosten van het plangebied.

Gemeentelijk monument: boerderij Santhorst

Aan de Papeweg 33 (zuidoostelijk van het plangebied) is het gemeentelijke monument boerderij Santhorst gelegen. Het pand heeft lokaal gezien historische waarde en is zodoende beschermd als monument. Voorheen behoorde de boerderij tot het verdwenen kasteel Santhorst (gesloopt in 1818), waar het zijn naam aan te danken heeft. Het boerderijcomplex bestaat uit een langhuisboerderij, een wagenschuur, een hooihuis en een mestsilo.

De situering van het erf is karakteristiek en ligt in de lijn van een reeks boerderijen die op de overgang van de strandwal naar de strandvlakte gesitueerd zijn. Bij de landschappelijke inpassing dient rekening gehouden te worden met deze unieke ligging en beleving van het boerderijcomplex.

2.6 Uitgangspunten voor de erfinrichting

Uit de landschapsanalyse en de randvoorwaarden vanuit het ruimtelijke beleid volgen onderstaande uitgangspunten voor het vormgeven van de erfinrichting:

- Bijdragen aan het versterken van het contrast tussen het kleinschalige tot besloten strandwallenlandschap en de open strandvlakten.
- Bijdragen aan het versterken van de beleving van het blikveld behorende bij het landgoedbiotoop Raephorst.
- Inzetten op een heldere, groene rand aan de open strandvlakte.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan een heldere landschappelijke afronding van het dorp of de stad.
- Landschappelijke structuren, zoals wateringen en linten, worden zorgvuldig ingepast.
- Behouden dan wel versterken van de beleving van het boerderijcomplex aan de Papeweg 33 (inclusief gemeentelijk monument).





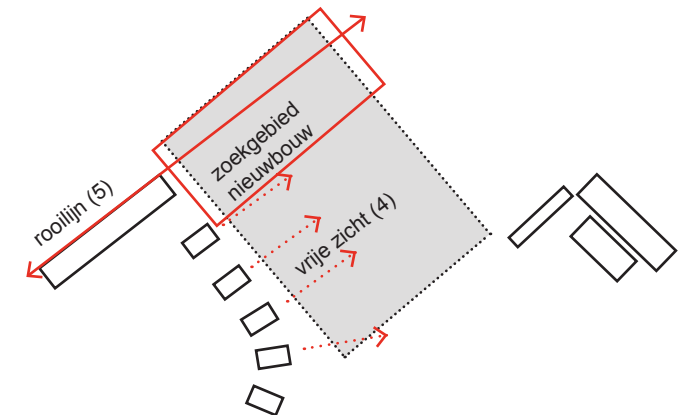
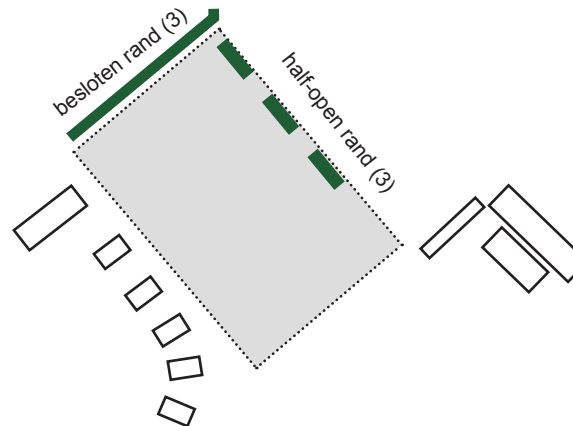
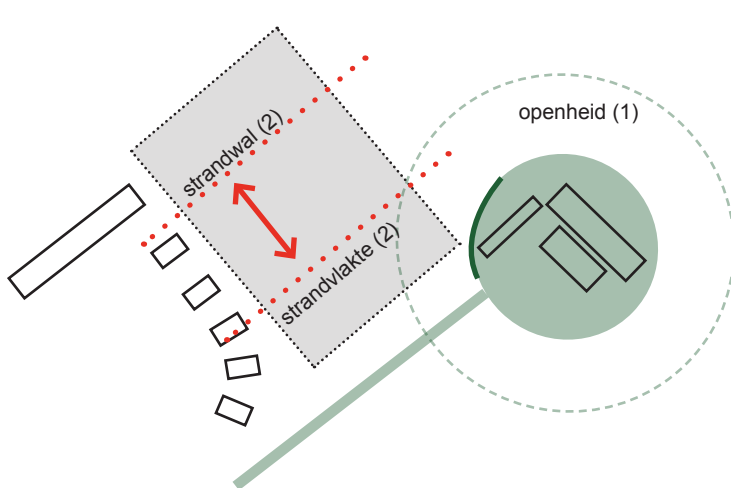
De uitgangspunten uit de landschapsanalyse en het relevante beleid vormen de basis voor de erfinrichting.

3.1 Ontwerpprincipes

- [1] Ruimte aan het boerderijcomplex Papeweg 33: groen eiland in de open ruimte.
- [2] Benadrukken overgang strandwal naar strandvlakte.

- [3] Groen en kleinschalig inrichten van de stadsrand.

- [4] Rekening houden met het vrije zicht van de aanliggende woonwijk bij zoekgebied nieuwbouw.
- [5] Rooilijn bebouwing Vinkelaan aanhouden bij positionering nieuwbouw.





L E G E N D A

Nieuw



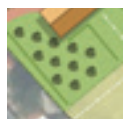
Totale bouwkvael



Woonhuis



Erfverharding



Boomgaard



Hagen



Grasland (extensief beheer)



Afrastering

Bestaand



Beplanting



Water

3.2 Situering van de bebouwing

De nieuwe woning is aan de noordzijde van het perceel gesitueerd. Bij de plaatsing is rekening gehouden met het behouden van het vrije zicht van de omwonenden over het landschap (weilanden). De nieuwe woning is in lijn met de overige bebouwing aan de Vinkelaan geplaatst. Dit houdt in dat de woning op dezelfde voorgevelrooilijn staat, vergeleken met de naburige bebouwing.

3.3 Massa en vorm van de bebouwing

De nieuwe woning kent een beeldbepalend dakvlak en bestaat uit een laag en langgerekt volume. De garage is inpandig opgelost en maakt dus onderdeel uit van dit volume. Met deze bouwvorm wordt aansluiting gezocht bij het gemeentelijke monument op het erf aan de Papeweg 33.

De bouwstijl kan op eigentijdse wijze vormgegeven worden, waarbij sprake is van natuurlijke materialen. De voorkeur gaat uit naar een 'schuurtype' woning, waarbij de gevels opgetrokken zijn uit hout. De zijden van de nieuwe woning die op het landschap georiënteerd zijn hebben een transparante uitstraling, zodat optimaal van het vrije zicht gebruik gemaakt kan worden.

3.4 Ontsluiting bouwkaavel

De bouwkaavel wordt ontsloten via de Vinkelaan. Van oudsher liep hier ook de ontsluiting van het boerenerv aan de Papeweg 33 (zie historische kaarten in hoofdstuk 2). Zodoende wordt er aansluiting gezocht bij historische structuren.

3.5 (Erf) Beplanting

De bouwkaavel

De beplanting rondom de bouwkaavel heeft als doel de nieuwe woning een plek te geven in een groene besloten tot kleinschalige rand. Daarnaast zorgt de groene aankleding van het erf ervoor dat de bebouwing minder beeldbepalend is en rustiger oogt richting de omwonenden.

Gebruik van de bestaande beplanting

De meer landschappelijke beplanting op de perceelsgrenzen en het gebruik van de percelen is afgestemd op de landschapskarakteristieken. Deze dragen bij aan het versterken van het contrast tussen de strandwal en de -vlakte.

De bestaande elzensingel op de oostelijke perceelsgrens is gesitueerd op de overgang van hoog naar laag. Om het verschil tussen de open strandvlakte en de kleinschalige (beplante) strandwal te versterken wordt in de laagte de elzensingel verwijderd. Hierdoor ontstaat tevens openheid rondom het bebouwingsensemble aan de Papeweg 33.

De overgang van hoog naar laag wordt verder verduidelijkt door het gebruik: noordelijk de bouwkaavel in een kleinschalige groene opzet en ten zuiden daarvan een open perceel met agrarisch gebruik (extensief grasland).

Beplantingselementen

In het plan zijn de volgende beplantingselementen opgenomen:

- Boomgaard

De boomgaard met 11 fruitbomen zorgt voor een groen aanzicht van het erf. Doordat de fruitbomen een beperkte omvang hebben en een onderlinge afstand van 6 meter, is er sprake van een groen en transparante aanblik, waardoor de nieuwe bebouwing niet 'verstopt' wordt, maar ook gezien mag worden.

- Hagen

De overgang van de bouwkaavel richting het agrarische perceel dient geleidelijk te zijn. Deze is dus niet aangezet met hagen, maar open gehouden. Wel zorgen hagen op het erf voor geleiding en begeleiding van zichtlijnen vanuit het hoofdgebouw. De hagen reageren sterk op de vormgeving en indeling (slaapkamers/ woonkamer) van de nieuwe woning. De hagen hebben een maximale hoogte van 1,20 meter en bestaan uit beukenhaag en/of veldesdoorn.

- Bestaande elzensingel

De huidige elzensingel op de noordoostelijke perceelsgrens blijft gehandhaafd maar wordt sterker afgestemd op de omgeving. Aan de zuidzijde wordt de elzensingel verwijderd zodat de openheid beeldbepalend wordt. Verder zal plaatselijk de elzensingel uitgedund worden zodat de rand een gevarieerde uitstraling krijgt en de omwonenden een verder reikend zicht op de omgeving hebben (de elzensingel vormt het venster voor het zicht op het achterliggende landschap).

- Grasland (extensief beheer)

Op het perceel komen kleine hoogteverschillen voor, waardoor het plaatselijk nat kan zijn. Het is geschikt om vee te laten grazen, waardoor het verder open blijft. De elzensingel aan de rand geeft eventuele bescherming voor het vee om te schuilen (regen of voor schaduw).

