



bosch slabbers

RIJNSBURGERWEG 8

INPASSINGSPLAN WONINGEN

COLOFON

OPGESTELD DOOR

Bosch Slabbers Landschapsarchitecten;
Wijnand Bouw;

OPDRACHTGEVER

de gemeente Teylingen

DATUM

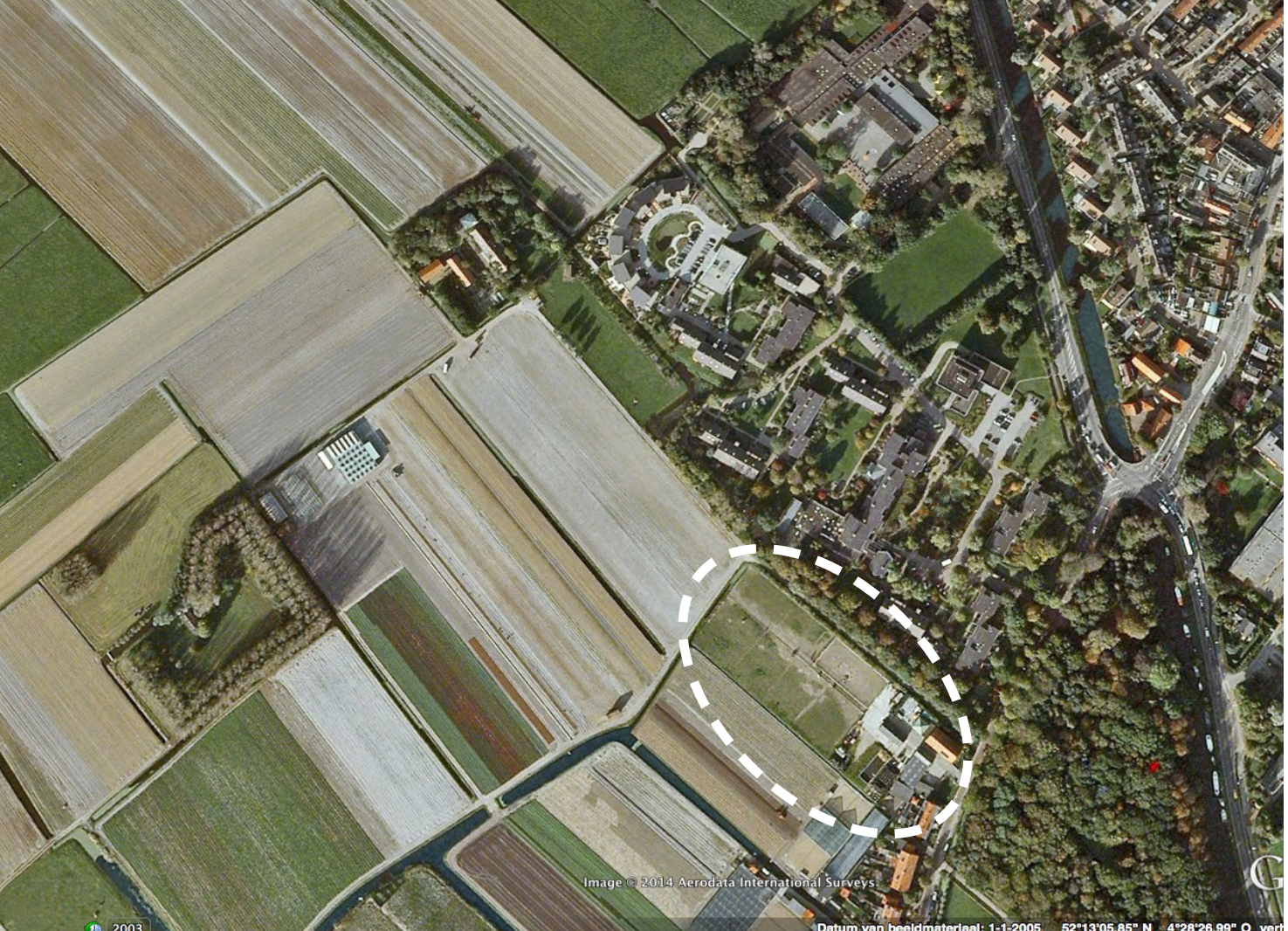
augustus 2015



RIJNSBURGERWEG 8

INPASSINGSPLAN WONINGEN

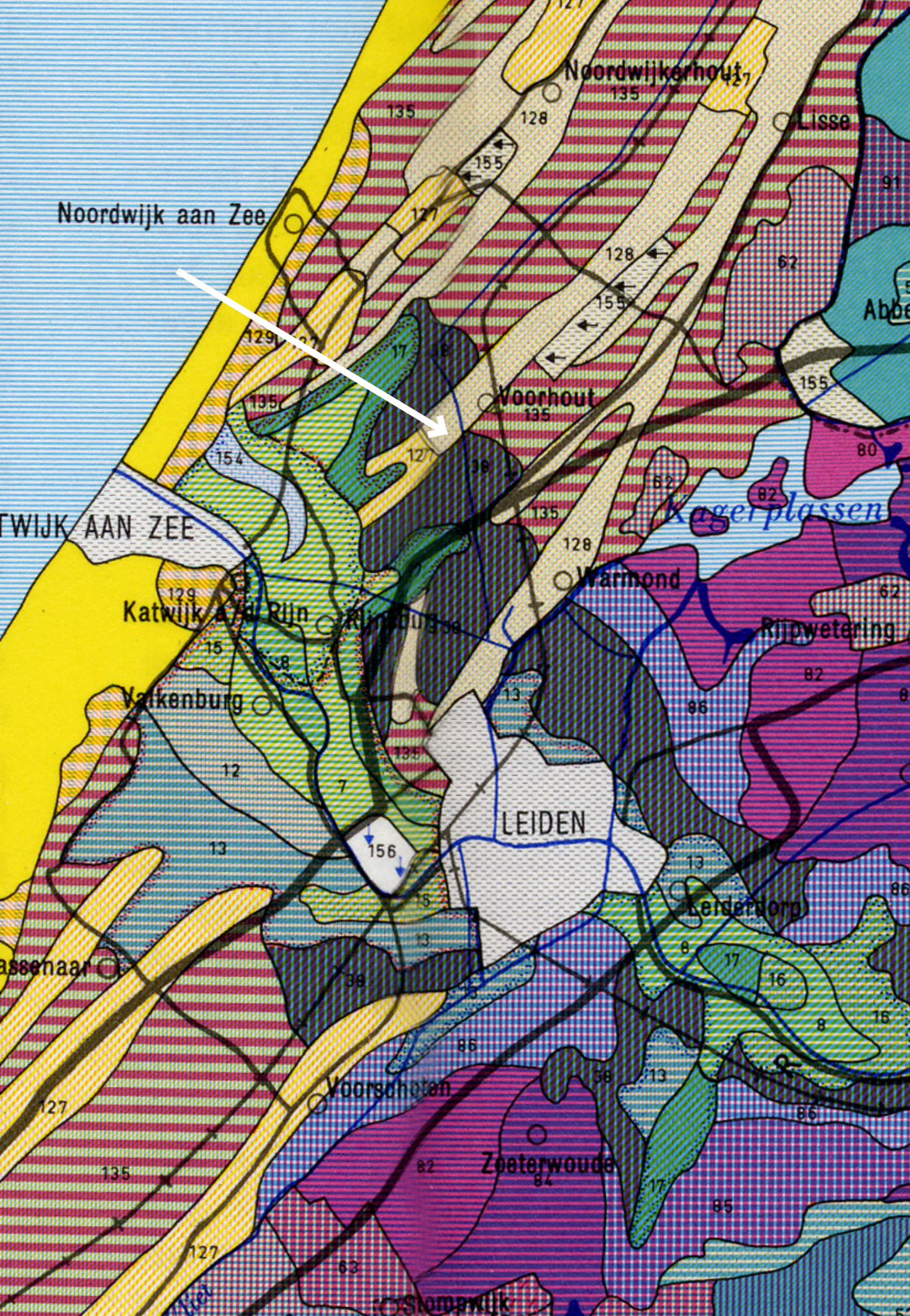
bosch slabbers



De initiatiefnemer de heer P. Langeveld heeft de wens om op het perceel van Rijnsburgerweg 8 een ontwikkeling vorm te geven. STOL architecten heeft voor deze ontwikkeling een stedenbouwkundigplan opgesteld. Deze ontwikkeling vraagt om een verandering van functie en gebruik van het perceel in het bestemmingsplan. Om deze functieverandering goed te kunnen beoordelen heeft de gemeente de voorwaarde gesteld dat er een plan voor de landschappelijke inpassing wordt opgesteld. Bosch Slabbers is gevraagd hiervoor het landschapsadvies op te stellen.

In de vergadering van 22 april 2014, besluit nummer: 2014_BW_00274 is vastgelegd dat het college van B & W van de gemeente Teylingen planologische medewerking wil verlenen aan de realisatie van een negental woningen (7 greenportwoningen en 2 ruimte voor ruimte woningen) op een kavel gelegen op en achter de positie van de woning van Rijnsburgerweg 8. Deze woningen passen binnen het bovenliggende beleid (Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek).

Dit advies zal geen uitspraak doen over de wenselijkheid of onwenselijkheid van een dergelijke ontwikkeling op deze locatie. Tevens zal het advies geen primaire uitspraken doen over het stedenbouwkundige plan. Het advies zal enkel en allen ingaan op de landschappelijke inbedding van de voorgestelde bestemmingsplanwijziging. Achterin het rapport zijn enkele aanbevelingen opgenomen voor de stedenbouw-/ architectonische uitwerking, deze zijn geen onderdeel van het advies.



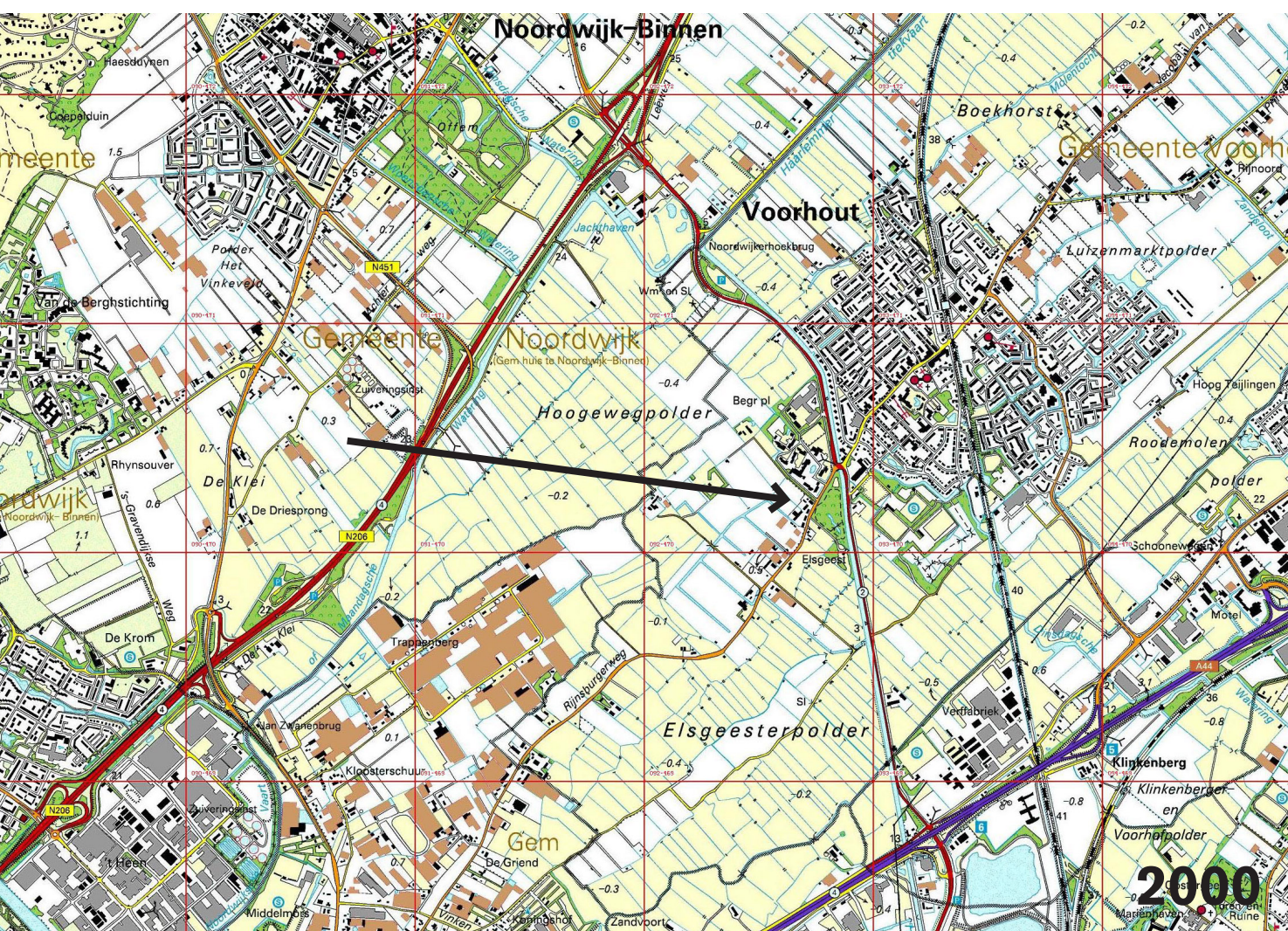
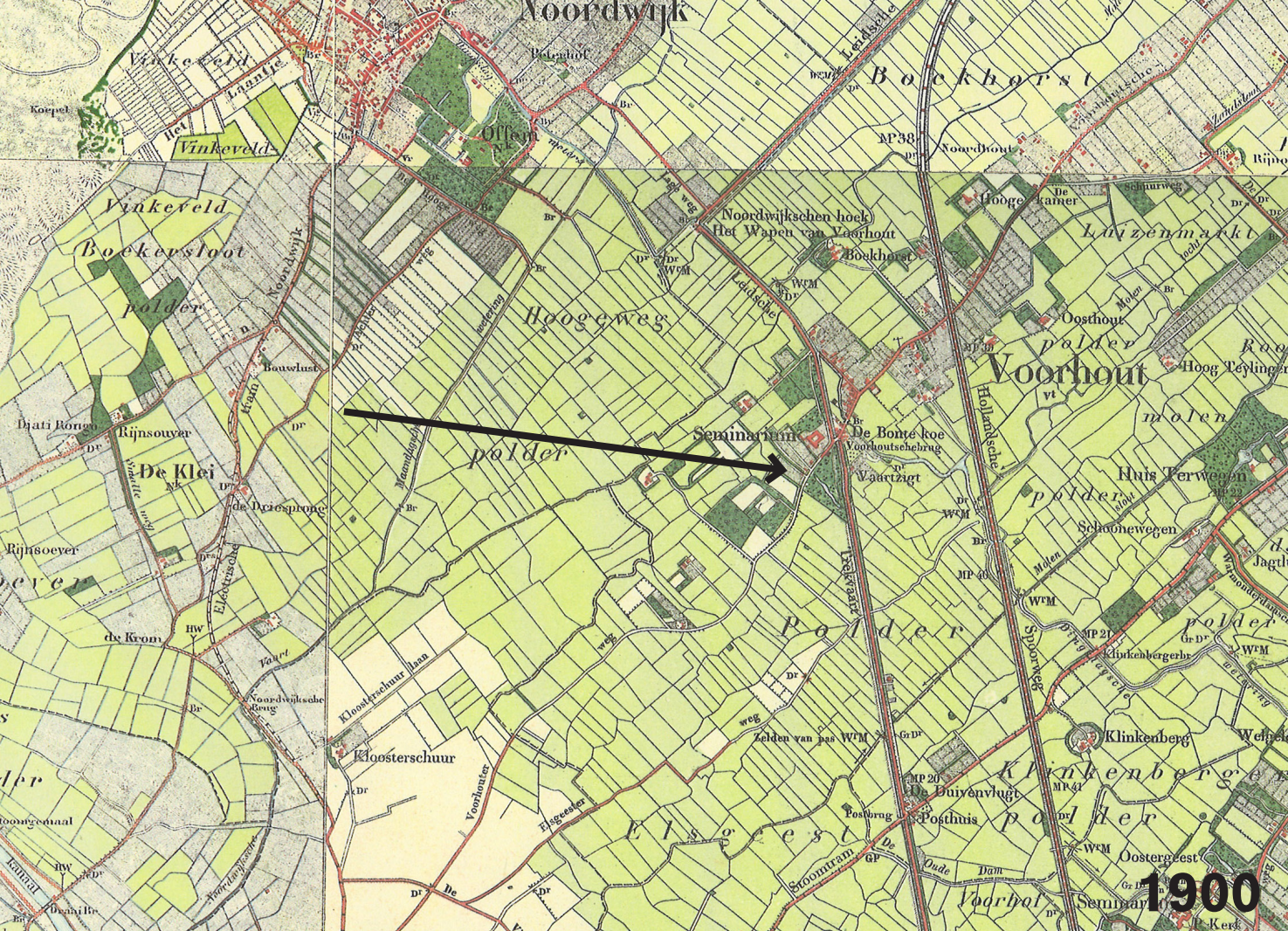
LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER

De locatie ligt in het strandvlakte en strandwallen landschap aan de rand van de Duin- en Bollenstreek. Eeuwen lange trans- en regressie heeft hier in sterke mate het landschap gevormd. Op de bodemkaart is de hoofdstructuur van het landschap goed waar te nemen. Parallel aan de kust liggen langgerekte ruggen van zanderig materiaal, de oude duinen. Tussen de oude duinen in liggen de lagere delen, veelal met een venige grondslag en een nattere bodem. De oude duinen waren vroeger markant aanwezig in het landschap. Dit waren de plekken waar mensen zich vestigden en waar meerdere (hof)stede's, landgoederen en buitenplaatsen en dorpen en steden zijn ontstaan.

Noordelijk gelegen ten opzichte van Katwijk lag vroeger de monding van de Rijn, de eens zo machtige rivier. In de tijden dat de Rijn nog een groot debiet had, wat thans verschoven is richting de Zuid-Westelijke delta, heeft deze een grote invloed gehad op de landschapsvorming van dit gebied. Door regelmatige overstromingen vanuit de Rijn, maar ook vanuit zee, is in dit gebied het zogenaamde estuariumlandschap ontstaan. Belangrijke kenmerken daarvan zijn de grillige waterlopen door het landschap en de enigszins kleiige bodem. Ook het aanwezige micro reliëf is een kenmerk van dit landschap. De Hogewegpolder en de Elsgeestpolder zijn polder die gevormd zijn door eeuwenlange invloed van zee en rivier.

Het studiegebied ligt midden op de strandwal.

Door de eeuwen heen is het bodemgebruik in deze streek sterk gewijzigd. Vooral grootschalige zanderijen hebben het gebied letterlijk en figuurlijk vervlakt tot de huidige situatie waarin de verschillen tussen strandwal en strandvlakte geminimaliseerd zijn. Naast het afvoeren van zand zijn ook de kleiige en venige bodem omgekeerd om bollenteelt mogelijk te maken, hetgeen het onderscheid nog sterker vervaagd. De occupatiepatronen en de vestiging van stede's met de bijbehorende beplanting markeren de strandwallen en dus de landschappelijke ontstaansgeschiedenis. De strandwallen die gebruikt zijn voor de zanderij laten zich kenmerken door brede watergangen of vaarten die dienst gedaan hebben om het zand te kunnen afvoeren. Deze vaarten zijn later veelal gebruikt voor irrigatie van de bollenvelden en evt. transport.



Zoals in het voorgaande gesteld wordt het landschap gedomineerd door het landschappelijk gebruik van de gronden en de bollenteelt. De studielocatie ligt op de strandwal en ligt binnen het voormalige gebied van de hofstede Schoonoord en later het seminarium. Dit gebied, dat vanuit Voorhout gezien aan de overkant van de vaart lag, wordt gekenmerkt door een sterk bebost gebied, dat zo op een prachtige wijze de ligging van de strandwal markeert. Op de kaart van 1900 is prachtig te zien hoe rond het seminarium grote percelen met bos aangeplant zijn. De driehoek tussen trekvaart en Rijnsburgerweg is de voormalige overtuin, dit was de oorspronkelijke plek van de Stede Schoonoord, zoals onderstaande tekst illustreert. Overigens is dit nog steeds de plek waar een prachtig buiten staat.

Schoonoord zal zijn ontstaan nadat in 1657 de Leidse Vaart of Haarlemmer Trekvaart was gegraven. Het oorspronkelijke landhuis lag aan deze Vaart. In de 17e eeuw was het buitengoed in eigendom van de Leidse familie Wittert van der Aa. In 1836 werd Christiaan Lodewijk Coster eigenaar van zowel de heerlijkheid Voorhout als het landgoed. Coster liet een nieuw huis bouwen. In 1845 werd het landgoed met overtuin aan de Rijnsburgerweg geveild en kwam het in handen van de rooms-katholieke kerk die op het terrein van de overplaats het seminarie Klein Hageveld bouwde. Het landhuis werd afgebroken en het omliggende park in landschapsstijl werd toen het 'Het Overbosch'. In 1923 werd het seminarium ontruimd en de Bisschoppelijke Nijverheidsschool erin gevestigd. Ook dit gebouw is inmiddels verdwenen om plaats te maken voor een behuizing voor ouderen en de Katholieke Technische school Het 'Overbosch' (website gemeente Teylingen, historische vereniging Voorhout)

Na de oorlog is het gebied rond het seminarium meer en meer bebouwd geraakt. Diverse functies vanuit zorg, het katholieke verleden en woningen hebben hier een plek gekregen. De strandwal is hier meer bebouwd geraakt, maar heeft nog steeds een stevig groen karakter en vormt zo een mooi contrast met het open bollenland. Het bollenland dat uiteraard gekenmerkt wordt door het type teelt en de brede watergangen. Overigens is het totale areaal bebost gebied flink verminderd de laatste eeuw.

Het te ontwikkelen kavel grenst aan de zuidzijde aan het bebouwingscluster van het seminarium. Op de kaart van 1900 is nog geen lintbebouwing waar te nemen langs de Rijnsburgerweg. De enige bebouwing in het gebied staat op ruime afstand van de weg als ruimtelijke eilanden in de polder. Deze boerderijen liggen veelal op de grens van de strandwal en strandvlakte. De bebouwing van Rijnsburgerweg 8 is voor de oorlog gebouwd (1936), op de kaarten van 1950 is de boerderij voor het eerst te zien. Later heeft de occupatie langs de Rijnsburgerweg verder vorm gekregen en is de Rijnsburgerweg stevig bebouwd geraakt. De bebouwing laat zich kenmerken door een gemengd karakter, van kleine rijwoningen tot grotere vrijstaande villa's en van puur wonen tot werklocaties.



HUIDIGE SITUATIE - RUIMTELIJKE CONTEXT

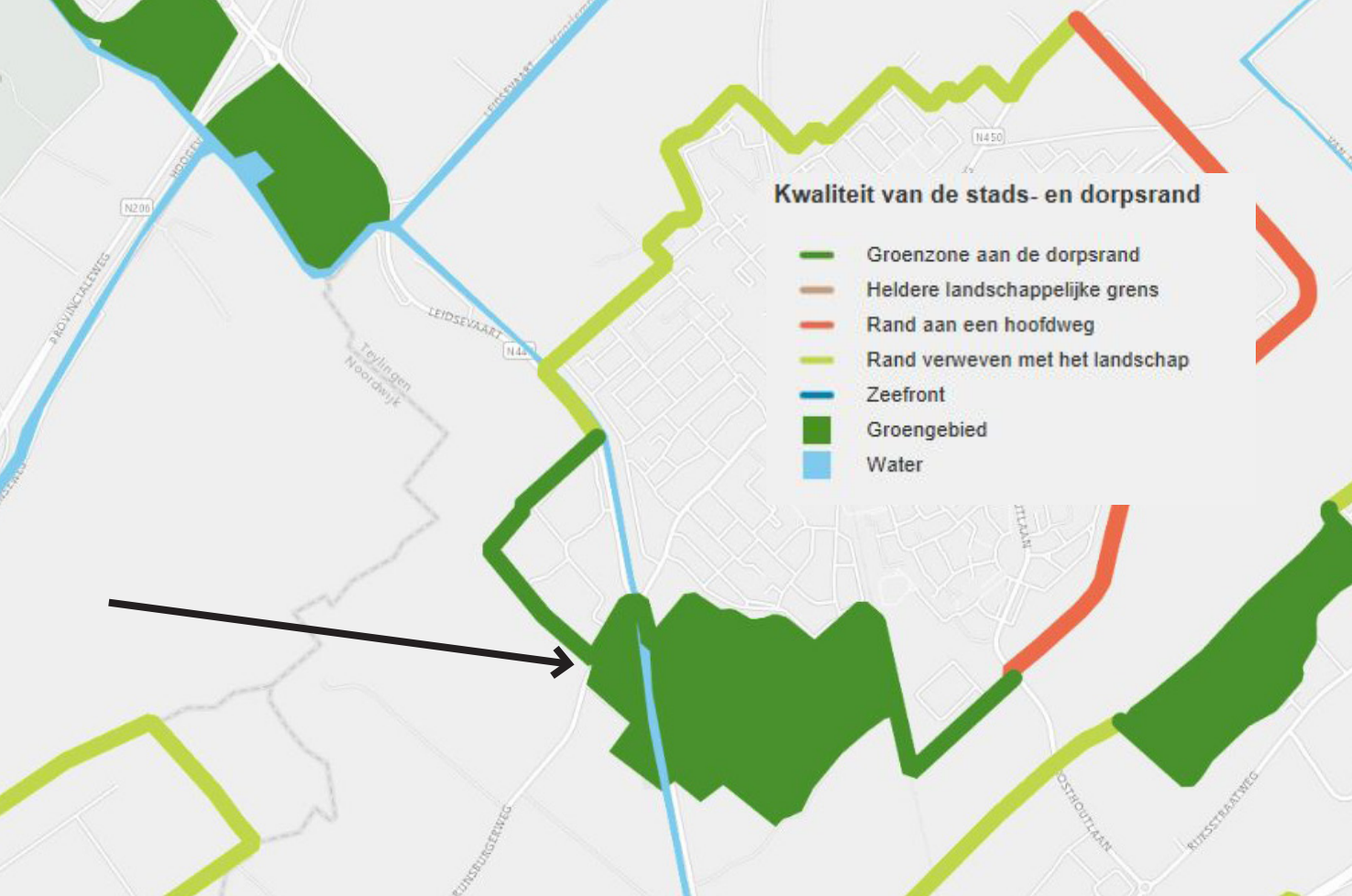
In de huidige situatie ligt het kavel Rijnsburgerweg 8 (ongeveer 160 meter lang bij 60 meter breed) met de kortste kant aan de Rijnsburgerweg en met zijn lange zijde grenst het aan het voormalige seminarierrein. De andere korte en lange zijden grenzen aan de open polder. De voormalige opstallen behoren tot een gemengd boerenbedrijf. De opstallen zijn oud, versleten en geven het gebied een armmoedige uitstraling. Aan de achterzijde wordt de helft van de landerijen gebruikt als bollenteelt (dahlia's) en de andere helft als paardenbak. Midden over het erf, tussen het woonhuis en de schuren door ligt een magnifiek zicht op het hotel Huis ter Duin te Noordwijk. Komende vanuit Voorhout is dit de eerste keer dat men een zicht op het Huis ter Duin heeft en zo een referentie ervaart van de duinen en de zee.

De huidige woning markeert op een markante manier de hoek van het seminarie-terrein, of het begin van de rest van de Rijnsburgerweg. Dit komt door het witte keim op de gevel, maar ook de kopse kant van de woning en de draaiing van de woning doen hieraan mee.

Tussen het erf en land van Rijnsburgerweg 8 en het zuidwestelijk gelegen perceel ligt een zeer smal greppeltje. Dit perceel is, even als het noordwestelijk gelegen perceel, in gebruik als bollenland. Aan de noordwestzijde ligt een watergang van ongeveer 2 meter breed. Aan de noordoostelijke zijde grenst het perceel aan het terrein van het voormalige seminarie. Tussen de locatie en het seminarie ligt een stevige groenstructuur, een ontsluitingsweg voor nummer 6 (landelijk pad) en een groenstrook langs het kavel van nummer 8.

De beplanting op het terrein van het seminarie bestaat uit volwassen bomen, esdoorns en elzen, met onderbegroeiing. Direct langs het pad van nummer 6 staat nog een rij knotwilgen. Aan de zijde van nummer 8 staan de eerste 60 meter coniferen en de achterkant van een verrommelde tuin en manege, om vervolgens over te gaan in een brede blokhaag met daarboven een rij met jonge, zich goed ontwikkelende moeraseiken.

Vanuit de omgeving is het kavel nauwelijks waarneembaar. Van afstand (meer dan een kilometer) kan men vanaf de Rijnsburgerweg kijken richting het seminarie. Deze bebouwing is goed waarneembaar door de stevige hoogte (5 bouwlagen met kap). Op de voorgrond staan diverse opstallen die het gros van het zicht op het kavel ontnemen (zie ook foto hiernaast).



KWALITEITSKAART

PROVINCIE ZUID-HOLLAND

De kwaliteitkaart en gebiedsprofiel bieden handvatten voor een zorgvuldige inpassing. De kwaliteitkaart is opgebouwd in vier lagen:

1. laag van de ondergrond;
2. laag van de cultuur- en natuurlandschappen;
3. laag van de stedelijke occupatie;
4. laag van de beleving.

Met die lagen kan een adequate analyse gemaakt worden en kan het gebied goed geduid worden.

1

Onder de laag van de ondergrond ligt het gebied in het kustcomplex en zoals reeds gememoreerd midden op de strandwal. Hierbij is het vooral belangrijk op de strandwallen leesbaar (als hoog) in het landschap te koesteren. Dit uit zich in occupatie en beplanting op de strandwal.

2

In de laag van de natuur- en cultuurlandschappen ligt het gebied op de rand van de bollenlandschap en de verdichte strandwal. Deze heeft een oude lommerrijke sfeer die appeleert aan een landgoederensfeer. Ontwikkelingen moeten bijdrage aan de logica van het bollenland. Deze ontwikkeling zal zich voegen in de massa van de strandwal met uitzicht over het open land. De verdichting vindt plaats op een plaats op een plek die thans al verdicht is, door diverse opstallen en gelegen achter het bestaande lint.

3

De kwaliteitkaart spreekt zich uit over de dorpsranden. Het plangebied komt in/aan een dorpsrand te liggen, daarmee identificeert het gebied zich met de bestaande groene dorpsrand. Het is vanzelfsprekend om de ontwikkeling onderdeel te laten zijn van die groene dorpsrand.

4

Voor de laag van beleving is de natuurwaarde van belang. Hier wordt ingezet op het type beplanting en natuur die eigen is voor deze plek, een bosachtige beplanting. Langs de watergangen worden natuurvriendelijke oevers gepland.



AANVULLENDE RANDVOORWAARDEN

Drift gewasbeschermingsmiddelen (uit advies OMWH 24 maart 2014)

De drift van gewasbeschermingsmiddelen bij open teelt is een aspect dat van belang is bij een goede ruimtelijke ordening. Door de wind komt een deel van de middelen neer in de omgeving, waar het effect heeft op de gezondheid van omwonenden. Volgens jurisprudentie moet er een afstand van 50 meter worden aangehouden tussen open teelt en gebieden met een woonbestemming. Uit onderzoek blijkt dat bij lage teelt zoals boomsierteelt een afstand van 35 meter tussen de teelt en een woonbestemming voldoende is. Voor bollenteelt kan ook van deze afstand worden uitgegaan. Hierbij wordt gerekend van de rand van de open teelt tot aan de rand van de woonbestemming (inclusief tuin). De reden hiervoor is dat gewasbeschermingsmiddelen neerslaan op tuinmeubelen, buitenspeelgoed en dergelijke. Via de handen kunnen de middelen in de mond terecht komen of direct door de huid worden opgenomen. Het plangebied ligt op minder dan 35 meter afstand van de open bollenteelt. Om te beoordelen of de drift van gewasbeschermingsmiddelen gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen (inclusief tuin) moet dit aspect nader beschouwd cq. onderzocht worden. Het is mogelijk dat door het treffen van maatregelen (bv. haagbeplanting of aanleg van water, vergroten afstand) voldaan kan worden aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het plan wordt hier rekening mee gehouden door de afstand van de woning, de inrichting van de tuin en de kavelgrens bewust vorm te geven. De rooilijn van de woning is op minimaal 15 meter van de rand van het bollenveld geplaatst om de afstand met de bollenteelt te vergroten. De entrees van de woningen liggen aan de andere zijde van de woning, ook om deze afstand zo groot mogelijk te laten zijn.

De voor- en zijtuinen worden zo intensief mogelijk ingericht zodat deze ook intensief gebruikt worden. De achtertuin aan de zijde van de bollenvelden worden natuurlijker ingericht, zonder intensief gebruik. Tussen het bollenveld en de tuinen is voorzien in een groenzone met een natuurlijke strook van beplanting. De hoogte van de beplanting is minimaal 1.20 meter. Deze hoogte zou voldoende moeten zijn om de drift op te vangen. Nader onderzoek zou dit verder moeten uitwijzen. In de visie wordt de invulling van deze randen verder uitgewerkt.



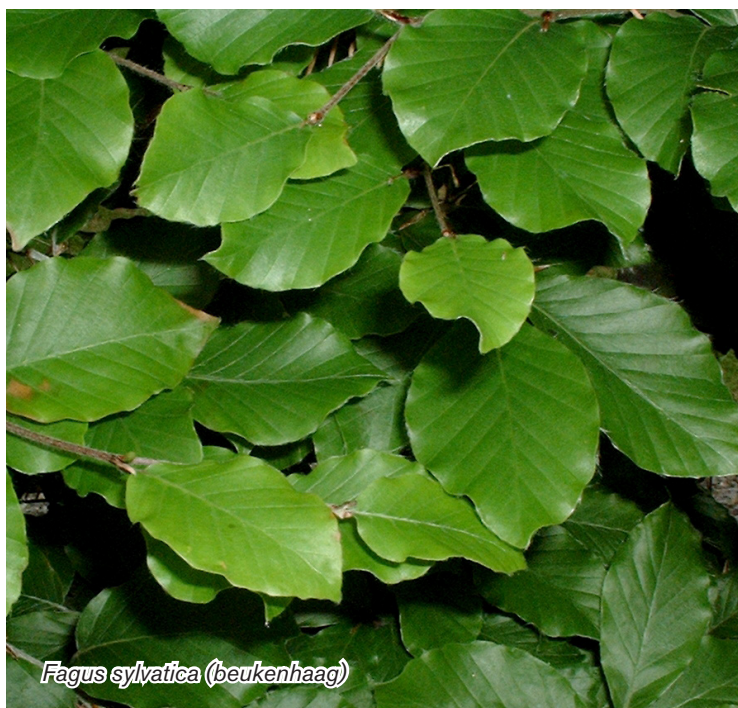
Quercus robur (zomereik)



Aesculus hippocastanum (paardenkastanje)



Quercus palustris (moeraseik)



Fagus sylvatica (beukenhaag)



Rosa rugosa (bottelroos)



Hazelaar

Voor de landschappelijke inbedding en inpassing van deze ontwikkeling is de strandwal een belangrijk gegeven. De locatie grenst aan het bebosde terrein van het seminarie en vormt volgens de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland de groene dorpsrand. In de visie willen we de locatie onderdeel laten zijn van die groene dorpsrand. Dat betekent dat de landschappelijke inpassing geënt is op de beplanting van het seminarie. Als je de kaart van 1900 bestudeert, ziet dat in die tijd die onderdeel was van het beplante karakter van de strandwal. Dat beplante karakter wordt ingezet voor een optimale inpassing. Belangrijk uitgangspunt hierbij is het creëren van volume groen, dus niet alleen een strookje groen langs de randen, maar ook elders op het kavel voldoende bomen die groenmassa maken. Zodat de locatie een integraal onderdeel uit gaat maken van de strandwal. De beplanting geeft de ontwikkelingslocatie een groene uitstraling vanuit het landschap, zonder daarmee het zicht vanuit de woningen op het open landschap onmogelijk te maken, zie uitwerking per onderdeel.

De verder beschrijving van de landschappelijke inpassing bestaat uit vier onderdelen:

- Gezicht aan de Rijnsburgerweg;
- De zijde langs het seminarie;
- Randen naar het open landschap;
- Inrichting terrein van de ontwikkeling zelf.

Gezicht aan de Rijnsburgerweg

Zoals beschreven in de analyse vormt de huidige woning een markant element aan de Rijnsburgerweg. Dit landschapsadvies pleit voor behoud van het markante karakter. Dit kan gedaan worden door de nieuwbouw met een kopse gevel aan de Rijnsburgerweg te positioneren en het hoofdvolume haaks op de Rijnsburgerweg te plaatsen. De inrit en ontsluiting van de ontwikkeling zou ruimte moeten laten voor het zicht op Huis ter Duin. Dit is vormgegeven door een bebouwingsvrije zone te duiden tussen de kopkavels (meest westelijk gelegen kavels).

laan op het erf

- bomen in een laan
- hagen op de erfgrans
- eenduidige verharding

rand naar het seminarie:

- moeraseiken
- brede, hoge haag
- bestaande beplanting

rand naar het open landschap:

- heesterstrook
- bomen
- natuurvriendelijke oever



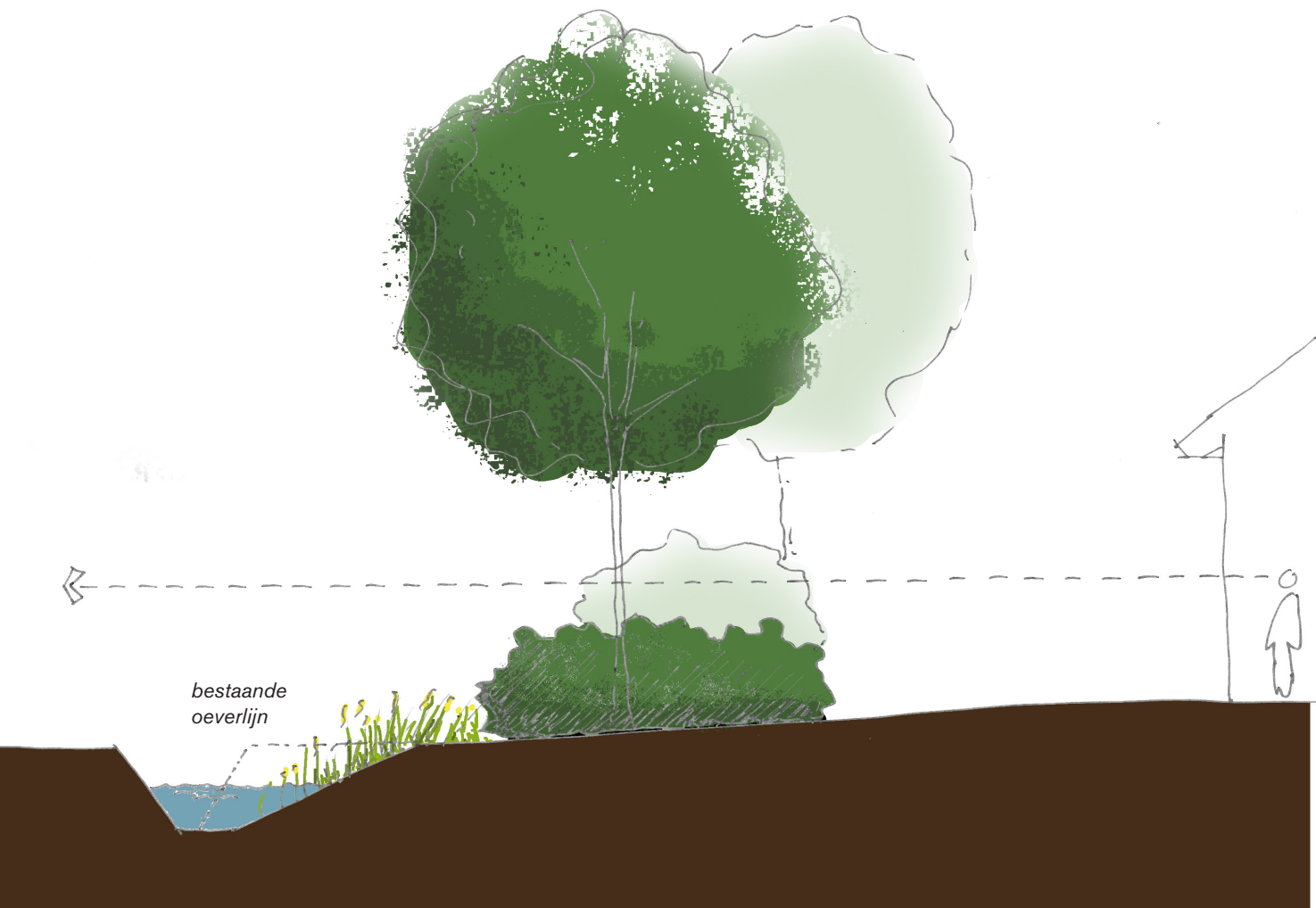
Zijde langs de seminarie

De huidige kwaliteit van deze zijde is relatief groot. Dit is de huidige bebosde dorpsrand. Voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat het terrein ruimtelijk aansluit bij het seminarie. Dat wil zeggen dat het bosachtige karakter van het seminarie een inspiratiebron is voor de ontwikkeling aan de Rijsburgerweg. De huidige bomenrij met Moeraseden blijft gehandhaafd en aanbevolen wordt om deze door te zetten tot aan de Rijsburgerweg (bezit van derde). De begroeiing onder de Moeraseden wordt een ruige, bloemrijke berm, dus de bestaande blokhaag wordt verwijderd (aanbeveling, grond van derde). De erfgronden van de kavels dienen voldoende privacy te bieden, het is dan ook goed om in het advies hier een vorm en materiaal voor te schrijven. Hier wordt een groene haag voorgesteld van ongeveer 2 meter hoog. Dit krijgt vorm als een beukenhaag, een soort dat goed past op de strandwal.

Randen naar het open landschap

Zoals hiervoor beschreven worden de randen naar het open landschap groen vormgegeven in de lijn met de beplantingsstructuur zoals die gebruikelijk is op de strandwal, een bebost karakter met een stevige onderbegroeiing. Om een groene landschappelijke rand aan de landschapszijde te verkrijgen is een strook voorgesteld die gevrijwaard blijft van bebouwing. Deze strook kent een verloop in dichtheid. De strook langs de woning is in gebruik als tuin. De strook het verst van de woning (groen op de kaart op pagina 4) krijgt een stevige beplanting met een hoogte van minimale hoogte van 1.20 (ook ivm drift). Alle voorgestelde beplantingen zijn natuurlijk en inheems. De heesters die de minimale hoogte waarborgen worden gevormd door botanische rozen, appelbes, bittere wilg en liguster. Dit vormt ongeveer 70 % van de strook, 30% van de strook mag hoger uitgroeien. Hier staan de krent, hazelaar, gele kornoelje en gelderse roos. Over de hele strook staan grote 1e orde bomen. Deze bomen sluiten goed aan bij de bomen van de strandwal. Per kavel worden minimaal 3 bomen aangeplant, 2 in de hiervoor beschreven zone en de andere naar eigen inzicht. Als boomsoort kan gekozen worden tussen eik, beuk, linde, esdoorn, kastanje en tamme kastanje. De oeverlijn van de watergang krijgt een natuurvriendelijk talud, de watergang wordt enigszins verbreed. De vrijgekomen grond kan op het kavel verwerkt worden.

*bomen inheems, 1e orde,
3 per kavel*



*natuurvriendelijke
oever realiseren*

*heesterrand, inheems, minimaal 1.20
meter hoog (70% van de lengte) en
30% van de lengte tot 3 meter hoog.*

Profiel rand naar open landschap

Aanbevelingen voor de inrichting van het terrein

Als inspiratie is gekozen voor een laanmodel. Dat wordt veelal gekenmerkt door een heldere, robuuste indeling. Het advies is om hier al te stedelijke inrichting te voorkomen, liever geen trottoirbanden, standaard wegprofielen en parkeerplaatsen of trottoirs. Maak één onverdeeld maaiveld van robuuste klinkers met daarin uitsparingen waar af en toe een boom kan staan en waar ruimte is om een auto te parkeren. Wandelen doet men gewoon over de straat. De randen van de tuinen langs deze laan plant men in met bij voorkeur beukenhagen, deze soort hoort bij uitstek thuis op de strandwal. De laan richt het blikveld richting Huis ter Duin. De bomen die in de laan staan, mogen cultuurlijke bomen zijn. Deze bomen kunnen qua soort aansluiten op de sfeer van van de strandwal, zuileiken of een compacter esdoornsoort. In de uitwerking kan overwogen worden om een wandeldoorsteek te maken richting het seminarie, zodat een rondje in de buurt mogelijk wordt en de doorwaadbaarheid van het gebied vergroot wordt.

Extra aandachtspunten:

Voor het stedenbouwkundig plan zijn er vanuit de landschappelijke inpassing nog enkele aanbevelingen:

- Milde stedenbouwkundige randen naar het landschap maken door de kappen naar het landschap te draaien (langskappen aan de zijde van het landschap), hiermee komt het kapvlak in het zicht vanuit het landschap. Daarmee wordt voorkomen dat de meest rijzige gevels in het landschap staan. Aanvullend is het goed om de bebouwing 1,5 laag met kap te maken, zodat het gevelvlak zo beperkt mogelijk is aan de randen. De kleur van de kap zou zo neutraal mogelijk uitgevoerd kunnen worden. Rieten kappen zijn bij uitstek geschikt in dit gebied, zeker in combinatie met een rietkraag langs de watergangen. De woningen aan de zijde van het seminarie kunnen hoger worden.
- Voor de bijgebouwen strekt het tot de aanbeveling deze in samenhang met het hoofdvolume te ontwerpen.
- Probeer het geheel als een eenheid te ontwerpen. Stel een kader op waarbinnen de architectuur zich moet begeven om te voorkomen dat er teveel diversiteit op het terrein ontstaat. Ook vanuit de openbare ruimte en de ruimtelijke setting van de gebouwen zou een erfgedachte een goede kans bieden om die eenheid vorm te geven.

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Bosch Slabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: "Bosch Slabbers").

Bosch Slabbers heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2005 (DNR 2005).

Bosch Slabbers heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met Bosch Slabbers.



bosch slabbers

1e Sweelinckstraat 30

2517 GD Den Haag

T 070 3554407

F 070 3061618

den-haag@bosch-slabbers.nl

www.bosch-slabbers.nl

