

Onderwerp: Landschapsadvies Eikenhorstlaan 1-3 te Voorhout

Datum: 4 december 2015

Referte: Martijn Kegler / Stefan la Grand

Inleiding

Aan de Eikenhorstlaan vindt een ruimte voor ruimte ontwikkeling plaats. Bij de ontwikkeling van dit plan wordt gekeken of het aansluit bij de ambities van de kwaliteitskaart en het gebiedsprofiel van de provincie en of de ontwikkeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Beoordeeld moet worden of het voorgestelde plan op deze manier optimaal is op deze plek en wat de (kwaliteits)winst is die het plan oplevert? Daarbij is de wijze waarop de ontwikkeling landschappelijk en stedenbouwkundig wordt ingepast van belang.

In dit landschapsadvies wordt hierop ingegaan.

Plangebied

Het plangebied voor sloop en ontwikkeling betreft de percelen Eikenhorstlaan 1 en 3 in Voorhout. Deze percelen liggen aan de noordoostkant van Voorhout. De locatie ligt direct buiten de kern aan de overzijde van de Zuidelijke Randweg. De locatie ligt aan de bocht die deze randweg maakt rond de wijk Hoogh Teylingen.

De Eikenhorstlaan loopt deels evenwijdig aan de randweg waardoor de locatie zich uitstrekt in het verlengde van de Zuidelijke Randweg tot aan de watergang langs de Van de Berch van Heemstedeweg op de grens van strandwal en strandvlakte. Direct naast de locatie liggen bollengronden. Een slag zuidelijker bestaat het landschap uit grasland op de grens met de bebouwingsrand van Sassenheim.

Daarnaast worden ontwikkelingsrechten aangekocht van twee andere locaties, ten behoeve van de bouw van twee extra woningen op de locatie Eikenhorstlaan. Op deze locaties (Leidsevaart 215 in Noordwijkerhout en Achterweg 12a in Noordwijk) wordt alleen glas gesloopt en niet opnieuw gebouwd.

De ligging van de sloop- en ontwikkelingslocatie direct naast de kern en tussen de bollengronden vraagt erom ontwikkelingen goed af te stemmen en dusdanig vorm te geven dat er op een zorgvuldige wijze wordt aangesloten op de kwaliteiten van dit landschap en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd.



Locatie Eikenhorstlaan

Voornemen

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

Op de percelen Eikenhorstlaan 1 en 3 in Voorhout zijn respectievelijk een bollenteeltbedrijf en glastuinbouwbedrijf gevestigd. Initiatiefnemers wensen de bedrijfsactiviteiten te beëindigen en de aanwezige bedrijfsbebouwing en het bouwvlak te saneren en deze slooprechten in te zetten voor de ruimte voor ruimte-regeling. Op deze manier wordt voorkomen dat de kassen ongebruikt in het landschap achterblijven op deze goed zichtbare locatie.



Locatie Eikenhorstlaan en zichtlijnen

Voor de Eikenhorstlaan 1 worden ook de glastuinbouwrechten van de Leidsevaart 215, Noordwijkerhout ingezet en voor de Eikenhorstlaan 3 worden de glastuinbouwrechten van de Achterweg 12a, Noordwijk ingezet. De bestaande bedrijfswoningen worden omgezet in burgerwoningen en op beide percelen worden 2 extra compensatiewoningen gebouwd. Het totaal aantal burgerwoningen op de percelen Eikenhorstlaan 1 en 3 komt daarmee op 6.

Op het perceel Eikenhorstlaan 1 wordt 3.510 m² kassen en 360 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Op het perceel Eikenhorstlaan 3 wordt 3.300 m² aan kassen en 240 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Omdat op beide percelen onvoldoende slooprechten aanwezig zijn om een tweede compensatiewoning te realiseren zijn extra slooprechten aangekocht van locaties waar de woningbouwontwikkeling ruimtelijk minder goed kan worden ingepast.

- a. Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Eikenhorstlaan 1 zijn slooprechten op het perceel Leidsevaart 215 te Noordwijkerhout gekocht. Hier wordt 3.510 m² aan kassen en 340 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt.
- b. Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Eikenhorstlaan 3 zijn slooprechten op het perceel Achterweg 12a te Noordwijk gekocht. Hier wordt 5.550 m² aan kassen gesloopt.

Waarom ontwikkeling aan Eikenhorstlaan?

Locatie Eikenhorstlaan

De complexen bevinden zich in een duidelijk afgebakende strook tussen de Eikenhorstlaan en de watergang aan de noordwestzijde. Deze strook ligt op de grens van strandwal en strandvlakte, al is het onderscheid hiertussen op deze plek geheel vervaagd. Wel is één slag verderop tegen de kern van Sassenheim aan de natte strandvlakte zichtbaar. Deze gronden zijn in gebruik als grasland.

Van beide complexen liggen de kassen aan de zuidwestzijde van de percelen. De bestaande woningen liggen aan de noord-oostzijde van de kassencomplexen.

Het perceel van Eikenhorstlaan 1 is langs de Van de Berch van Heemstedeweg stevig beplant. Door de ligging kan de woning met bijgebouwen worden gezien als onderdeel van dit lint. De kassen liggen aan het open gebied.

De kavel Eikenhorstlaan 3 ligt geheel in het open zicht. Momenteel ontbreekt opgaande beplanting. De kassen liggen aan de Zuidelijke Randweg. Beide kassencomplexen hebben invloed op de beleving van de openheid in dit gebied.

De locaties aan de Eikenhorstlaan zijn onderdeel van de Luizenmarktpolder. In deze polder was vroeger veel bollengrond aanwezig. Door de uitbreiding van Voorhout is dit areaal teruggebracht. Het bollenlandschap strekt nu tot aan de Zuidelijke Randweg. De gronden aan de Eikenhorstlaan liggen aan de rand van een landschappelijke kamer, aan de rand van het dorpsgebied van Voorhout en liggen voor een deel aan het tuinderslint van de Van de Berch Heemstedeweg.

Het deel van de bollengronden vanaf de Zuidelijke randweg tot aan de Van de Bergh van Heemstedeweg hebben een iets ander karakter. Ten eerste is de watergang langs de Van de Berch Heemstedeweg een duidelijke grens. Tot aan deze watergang ligt ook het lintje van de Engelselaan dat het bollengebied insteekt.

Daarnaast ligt er langs de Engelselaan aan de rand van het bollengebied een strook met verschillende restfuncties zoals een vrachtwagenparkeerplaats, slibdepot en dergelijke. Ook het kassencomplex van Eikenhorstlaan 3 ligt in het verlengde van deze strook, direct aan de randweg.

Doordat de Engelselaan het bollengebied insteekt, blijft er een min of meer afgesneden zone over tussen Engelselaan, de bebouwing langs de Van de Berch Heemstedeweg en de weidegronden langs de rand van Sassenheim. De strook met percelen ligt op de grens met dit landschap en kan in analogie met de Engelselaan als afronding van het gebied worden gezien. Juist op deze fraaie zichtbare plek staan de oude kassencomplexen vol in het zicht. Op de locatie kan een stevige kwaliteitsverbetering worden gemaakt door verwijdering van verrommeling, goed ingepaste clustertjes van enkele woningen in een groene setting, een landschappelijke kwaliteitsslag met een breder doorzicht en versterking van de beleving en natuurwaarden van de watergang.

Locatie Leidsevaart 215

Het complex aan de Leidsevaart (Noordwijkerhout) ligt in de Zwetterpolder. De Zwetterpolder is gelegen in de strandvlakte tussen de Noordwijkerhoutse geest en de strandwal waarop de dorpen Lisse en Voorhout ontstaan zijn. De Zwetterpolder is deels in gebruik voor de bollenteelt en deels als weidegrond. De bebouwing van de polder oogt versnipperd, mede doordat de polder taps toeloopt. Toch biedt de polder, mede door de noord-zuidoriëntatie van de Leidsevaart lange zichtlijnen en een open karakter. Het complex aan de Leidsevaart is een groot en gedeeld langwerpig complex in een besloten polder. Het complex heeft daarmee een grote invloed op de openheid van de polder. Met de sanering van het complex wordt een goed deel van de openheid hersteld. De Zwetterpolder wordt als waardevol beschouwd waarin de duidelijke lijn van Leidsevaart en het wisselende gebruik van grasland en bollengrond mee spelen in de positieve waardering. De groene westgrens door de landgoederen geven op een positieve wijze de grens aan. Door de sanering ontstaat er meer zicht op deze landgoederen en bijhorende bossen, als belangrijk onderdeel van de vormgeving en inrichting van de strandwallen. Vooral de sloop levert hier kwaliteitswinst op. Nieuwe bebouwing voegt in ruimtelijke zin weinig kwaliteit toe. Er zal in de tweede linie moeten worden gebouwd of aan de Leidsevaart wat het doorzicht vanaf deze lijn zal verkleinen.

Bij de locatie verspreide bebouwing in het lint en daarachter een smalle, open polder die zichtbaar is vanuit het spoor, de Haarlemmertrekvaart en de N206 is de ruimtelijke kwaliteitswinst dan ook aanzienlijk.

Locatie Achterweg 12a

Het complex aan de Achterweg 12a (Noordwijk) is gelegen in de Polder het Vinkeveld. Een polder die wordt doorsneden door de Herenweg en begrensd door de provinciale N206. Van oudsher was er in dit deel van de polder veel bollenteelt aanwezig op de afgezande strandwallen. De waterzuiveringsinstallatie en het verspreid liggende glas domineren nu dit deel van de polder. Het complex is ook zichtbaar vanaf de Herenweg dankzij een aantal doorzichten. Eventuele nieuwe bebouwing zal volledig in de tweede linie

liggen. Dit is vanuit landschappelijk en ruimtelijk oogpunt niet optimaal. Door de sanering van het complex ontstaan er meer doorzichten in de kleinschalige vrij volgebouwde polder. Het heeft vanuit het oogpunt van de ladder-overwegingen de voorkeur om de vier compensatiewoningen te clusteren en voor een locatie te kiezen die raakt aan de dorpsrand. Ook vanuit ruimtelijke kwaliteit is dit een plus.

De twee kassencomplexen aan de Eikenhorstlaan hebben een negatieve invloed op de openheid van de polders. Het kassencomplex aan de Eikenhorstlaan is gelegen op de rand van de bebouwde kom en heeft daardoor een zeer negatief effect op de beleving van het bollengebied. De sanering heft deze negatieve invloed op en met de nieuwbouw van woningen kan hier extra (landschappelijk) kwaliteit worden toegevoegd.

Inpassing van de woningen hoeft niet in de twee lijn te gebeuren. Door de ligging aan drie wegen kunnen de woningen goed georiënteerd worden en als gelijkwaardig onderdeel van een bebouwingscluster worden neergezet en kan de rand van de landschappelijke kamer subtiel worden aangezet.



Landschappelijke inpassing ontwikkeling Eikenhorstlaan (principeschets)

Er zijn meerdere inrichtingsvarianten verkend. Hierbij zijn ook modellen verkend waarbij er drie of vier nieuwe woningen richting de dorpsrand worden geplaatst en geen of slechts één nieuwe woning richting de Van de Bergh van Heemstedeweg. In die varianten is de toe te voegen bebouwing zoveel mogelijk tegen de dorpskern aan gesitueerd, waarbij geanalyseerd is of dit de ruimtelijke kwaliteit verder ten goede komt.

Aangezien voor de woningen positionering aan de Eikenhorstlaan gewenst is - in tegenstelling tot bebouwing in tweede lijn of inrichtingsvarianten met extra inritten haaks op de bestaande laan -, levert een verdichting van het aantal woning aan de dorpszijde niet veel extra ruimte op om het doorzicht te vergroten. Het doorzicht zal dezelfde maat houden en schuift alleen iets op richting de Van de Bergh van Heemstedeweg. Het beeld door dit doorzicht heen is nagenoeg hetzelfde, namelijk het bollenlandschap daarachter.

Het toepassen van kleinere kavels – nog steeds redenerend vanuit het uitgangspunt dat de woningen aan de Eikenhorstlaan worden gepositioneerd – levert evenmin meerwaarde op. Dit resulteert wel in een groter doorzicht, maar juist de grotere en groene kavels zoals nu beoogd kenmerken een dorpsrand. Kleine (en daardoor meer versteende) kavels dragen niet bij aan de inpassing in het landschap aan deze zijde.

In die zin levert een variant met een verdeling waarbij meer woningen aan de zijde van de dorpszijde zijn gesitueerd, geen noemenswaardige meerwaarde op. Het voorstel van de initiatiefnemers, waarbij twee woningen aan beide zijden worden gerealiseerd, is minimaal van vergelijkbare kwaliteit. Deze inrichting is mede bepaald aan de hand van de bestaande eigendomsverhoudingen. De bestaande eigendomsgrenzen kunnen op deze manier worden aangehouden waardoor verevening op één of andere manier niet nodig is en een vergelijkbare ruimtelijke kwaliteit zal worden gerealiseerd.

Gebiedsprofiel Duin & Bollenstreek

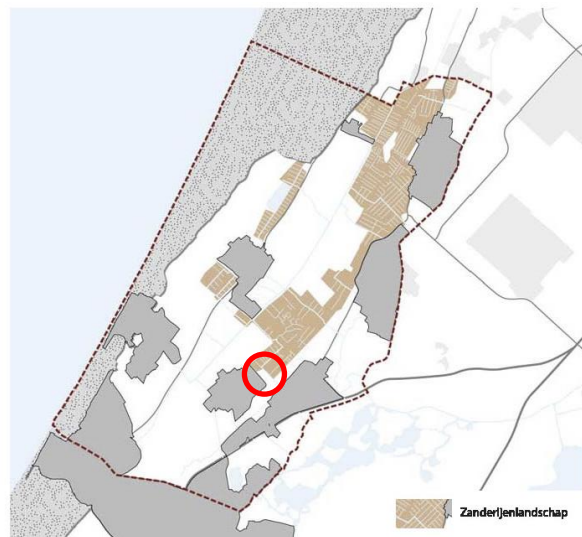
Als uitwerking van de kwaliteitskaart in de provinciale structuurvisie is als handreiking voor inpassing nieuwe ontwikkelingen het 'gebiedsprofiel Duin en Bollenstreek' opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied.

Het gebiedsprofiel bevat informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de schakel tussen de kwaliteitskaart en de beeldkwaliteitsparagrafen van lokale overheden. Het geeft een beschrijving en ambitie voor de kenmerken en kwaliteiten van een gebied.

De Zuid-Hollandse bollenstreek is een bijzonder onderdeel van de kuststrook, omdat het reliëfrijke patroon van strandwallen en strandvlakten hier sinds het einde van de 18de eeuw is geëgaliseerd. Delen van de strandwallen zijn afgegraven ten behoeve van wegeaanleg en stadsuitbreidingen (Leiden en Haarlem). Daardoor kwam de afgevlakte zandige bodem dichterbij het grondwater te liggen en ontstonden er uitstekende condities voor de bollenteelt. Vervolgens zijn ook delen van de natte en venige strandvlakten omgespoten om ze als bollengrond te kunnen gebruiken. Het verschil tussen de strandwallen en -vlakten is in dit gebied niet meer goed herkenbaar in het reliëf. Op enkele plekken is nog de oorspronkelijke parallelle ligging van strandvlakten en strandwallen zichtbaar; vooral in het zuidelijke deel van de bollenstreek waar in de natte strandvlaktes nog delen als grasland in gebruik zijn zoals bij Sassenheim.

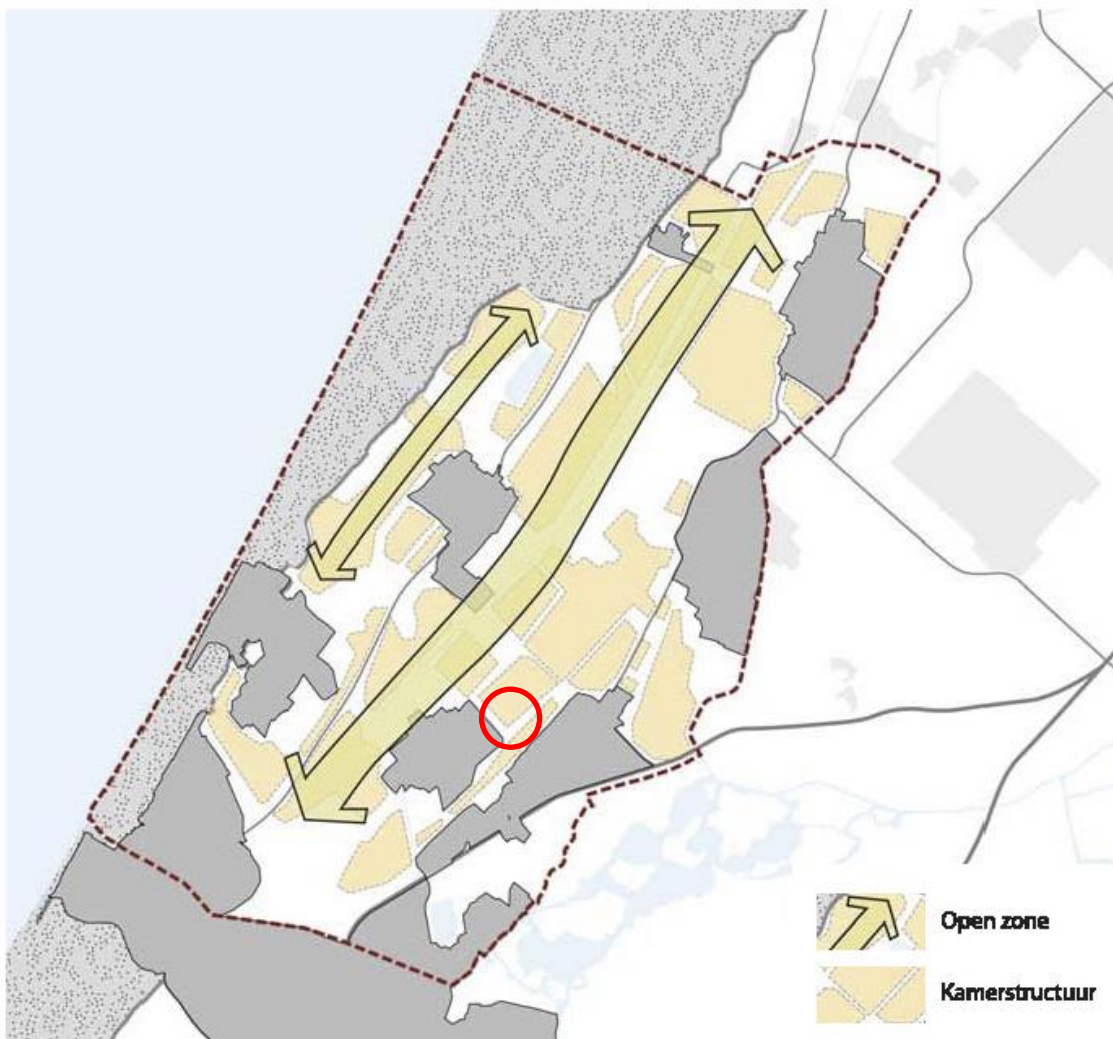


Strandwallen en -vlakten

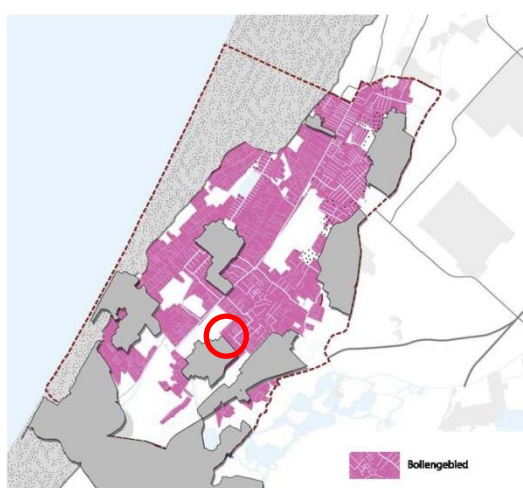


Zanderijlandschap

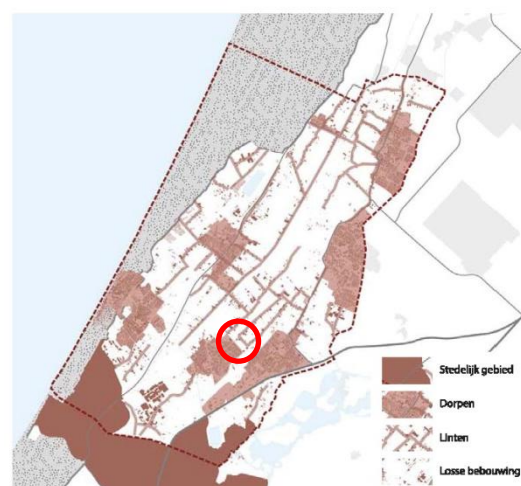
Het Bollengebied kent één dominant grondgebruik: de bollenteelt. Verlies van oppervlakte van de bollengrond moet gecompenseerd worden door het slopen van bebouwing, het verbeteren van de kwaliteit van tweede klas bollengrond of door het omzetten van daarvoor aangewezen graslanden. Deze regel is een harde garantie voor het behoud van productiegrond en voor het behoud van open ruimte. Door de verspreide bebouwing langs de wegen wordt de ruimtelijke opbouw van het bollenlandschap ervaren als 'kamers': vlakke open ruimtes met verdichte randen. In het Landschapsperspectief van de ISG is aangegeven in welke kamers er nog verdichting van bebouwing mag plaatsvinden, waar dat alleen onder voorwaarden mag plaatsvinden ('ja, mits') en waar gestreefd wordt naar het actief vergroten van de openheid.



Uitbreiding van bebouwing op deze locatie is vanuit de Intergemeentelijke structuurvisie in beginsel mogelijk onder voorwaarde van behoud openheid en behoud zichtlijnen.



Bollengebied



Bebouwingspatronen

De relevante hoofdambities uit het gebiedsprofiel Duin- & Bollenstreek zijn:

- In inrichting van de wegen en bebouwingslinten het onderscheid strandwallen en strandvlaktes zichtbaar maken
- Zanderijlandschap:
 - Behouden van de hoge met hagen beplante wegen en het raster van brede waterlopen
 - Nieuwe ontwikkelingen respecteren, maat en hoogteligging van de hoger liggende weg en bebouwing.
- De specifieke kwaliteiten van het landschap als ‘bollentuin’ versterken door groene randen langs de kamers te maken.
- Voorkomen dat de kernen aan elkaar groeien
- Behouden en versterken diversiteit van woonmilieus
- Vanuit de oost-west wegen de verschillende landschappen zichtbaar maken.
- Entrees en randen van het ‘bollentapijt’ accentueren.

Toetsing aan gebiedsprofiel Duin- & Bollenstreek

Natuurlijke duinen

Strandvlakte

Door afgraving van de strandwallen zijn de hoogteverschillen tussen de strandwallen en –vlaktes nauwelijks nog zichtbaar. Oorspronkelijk waren de lager gelegen en natte strandvlaktes graslanden. Thans vindt op een groot deel van de strandvlaktes ook bollenteelt plaats.

Hiervoor zijn de gronden in het verleden ‘omgespoten’; lager gelegen bodemlagen werden naar boven gebracht en daarmee geschikt voor de bollenteelt. Delen van de oorspronkelijke graslanden bleven behouden, omdat de gronden te nat waren of de landgoedeigenaar niet wilde omspuiten.

Aanvullende ambitie

- In stand houden van de nog gave graslanden op de strandvlaktes als contrast met de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.
- Nieuwe ontwikkelingen nemen de ruimtelijke eenheden die samenhangen met de poldergrenzen (bijvoorbeeld Lageveense en Hogeveense Polder, Zilkerpolder, Zanderijpolder) als leidraad.

Inpassing

De ontwikkelingslocatie ligt op de strandvlakte op de grens van de oorspronkelijke strandwal. De oorspronkelijke hoogteverschillen zijn hier niet meer zichtbaar, met dien verstande dat de laagste delen (nabij Sassenheim) als grasland in gebruik zijn. Dit geeft een duidelijk contrast met de aanliggende bollenvelden.

Het plan heeft geen invloed op de openheid van de graslanden langs de rand van Sassenheim. De ontwikkelingslocatie ligt in het verlengde van de oostelijke bebouwingsrand van Voorhout, in de oorspronkelijke landschapsstructuur.

Door het afbreken van de kassen ontstaat meer doorzicht vanaf de Zuidelijke Randweg en de Van de Berch van Heemstedeweg, waardoor het tussenliggende deel tot aan de Engelselaan veel sterker visueel verbonden wordt met de aanliggende openheid. Wel is het van belang de nieuwe woningen zo te positioneren dat de openheid wordt versterkt. Daarbij is de bestaande woning op nr. 3 als uiterste grens genomen en zijn de woningen op perceel nr. 1 iets teruggelegd in vergelijking met de bestaande wand van de kassen langs het doorzicht.

Weg door stad en land

Lokaal wegennet

De wegen in het gebied zijn nauwelijks met bomen beplant, maar door weg begeleidende hagen. De hagen werden vroeger als natuurlijke windkeringen aangeplant en zorgen voor ‘aankleding’ van het verder relatief open landschap met name in het zanderijlandschap en de strandvlaktes.

Aanvullende ambitie

- De hagen langs wegen handhaven en nieuw aanleggen. Nieuwe hagen planten met name langs wegen met weinig bebouwing en langs bollenvelden.
- Langs het zuidelijke deel van de Jacoba van Beierenweg en de Gooweg op de (voormalige) strandwallen een doorgaande laanbeplanting realiseren (zie ook linten)
- Aanleg van meer stopplaatsen bij vensters op het bollenlandschap

Inpassing

Momenteel zijn de randen van de beide kavels aan de Eikenhorstlaan afgezet met hekwerken. Ook langs de Zuidelijke randweg staan vervallen hekwerken en een lage schutting. Wanneer de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de functionele toepassing niet meer nodig is, worden de nieuwe woonpercelen afgezet met hagen (eventueel gecombineerd met lage open hekwerken), zowel langs de Eikenhorstlaan en de Zuidelijke Randweg. Dit geeft uitvoering aan de ambitie om langs wegen door de bollenvelden hagen te realiseren om een aantrekkelijker landschapbeeld te planten. Hierdoor wordt het nieuwe venster vanuit noordelijke richting passend afgebakend en wordt de route van de Eikenhorstlaan als verbinding vanuit de kern naar het landschap kwalitatief opgewaardeerd. Eventuele aanplant van hagen aan de overzijde van de Eikenhorstlaan (zuidzijde) vallen buiten de deze ontwikkeling. De gronden zijn in eigendom van derden.

Gevarieerd verbindend vrijetijdslandschap

Fietsknooppuntennetwerk en wandelnetwerk

In Zuid-Holland is een knooppuntennetwerk gerealiseerd. Op deze manier is er een provinciedekkend netwerk dat door recreanten makkelijk te benutten is.

Aanvullende ambitie

- Het regionale routenetwerk voor fietsen en wandelen is compleet en knelpuntvrij. Medegebruik van drukke en smalle wegen wordt vermeden.
 - De toegankelijkheid van het gebied wordt behouden of verbeterd.
 - Koppelen van cultureel erfgoed aan het recreatief routenetwerk.

Inpassing

De nieuwe ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het functioneren van het wandel- en fietsroutenetwerk. De nieuwe ontwikkeling maakt juist een kwaliteitsslag in de beleving van het landschap op de routestuk Eikenhorstlaan – Van de Berch Heemstedeweg.

Dit eerste routesegment vanuit de kern van Voorhout richting het landschap wordt aantrekkelijker vormgegeven. Dit is een belangrijke kans, omdat de Eikenhorstlaan vanuit de wijk Hoogh Teylingen de ontsluiting met het buitengebied is. De nieuwe ontwikkeling maakt op drie punten een verbeterslag voor deze route:

- Geen zicht meer op de rommelige kassen;
- Een passende landschappelijke randafwerking van de route door het gebruik van hagen langs de Eikenhorstlaan;
- Een breder doorzicht in noordelijke richting als onderdeel van de routebeleving op dit segment. Hier is de overgang op de strandvlakte duidelijk zichtbaar: noordelijke richting bollenteelt – zuidelijke richting nattere graslanden aan de rand van Sassenheim.

Bollenlandschap

Bollengebied

De bollenteelt begon op afgravingen van strandwallen en jonge duinen. Vanaf 1980 werden de bollen ook op strandvlaktes geteeld door de zand uit de ondergrond naar boven te halen (omspuiting). Het bollengebied heeft naast de landbouwfunctie ook een grote toeristische waarde. Kenmerkend voor het gebied zijn de bollenvelden in combinatie met historische bollenschuren, kleine rijtjes arbeiderswoningen en wegbegeleidende hagen.

Aanvullende ambitie

- Aantrekkelijkheid van het bollengebied versterken door landschapsbouw, bijvoorbeeld door:
 - toevoegen van beplanting op de strandwallen (lanen, houtwallen, bosschages, hagen).
 - aanplant van hagen in het zanderijenlandschap.

Inpassing

Bij de ontwikkeling worden het beeld van het bollengebied versterkt door het slopen van grote oppervlakten aan kassen. Door de sloop van de kassen ontstaat meer openheid en zicht op het bollenlandschap. De nieuwe woonbebouwing wordt compacter op de kavel geplaatst waardoor de zichtassen worden verbreed.

In deze uitloper van het zanderijlandschap worden bij de herontwikkeling hagen langs de weg geplant (ipv de bestaande hekwerken), waardoor een aantrekkelijk landschappelijk beeld ontstaat.

Door de sloop van de kassen en de vervanging door vier nieuwe woningen ontstaat de ruimte om de noord-zuid lopen watergang over de volle lengte natuurvriendelijke oevers aan te leggen.

Zanderijenlandschap

Het zanderijenlandschap is een specifiek onderdeel van de Duin- en Bollenstreek, waarbij de voormalige strandwallen afgegraven zijn ten behoeve van zandwinning en bollenteelt. Het zanderijenlandschap is open en vlak met een kenmerkend rasterpatroon van brede waterlopen.

De oude wegen liggen op het niveau van de voormalige strandwallen. Langs de wegen zijn veelal hagen geplant als windschermen voor de bollenteelt.

Aanvullende ambitie

- Behouden en versterken van de samenhang tussen alle onderdelen binnen deze ruimtelijke eenheid: brede waterlopen, rechthoekige kavels, hoge wegen en kenmerkende bebouwing zoals bollenschuren.
- Herkenbaar houden van het rechthoekige verkavelingspatroon van het zanderijenlandschap.

Inpassing

De ontwikkelingslocatie ligt op de grens van het zanderijenlandschap. In feite bakent de strook met kassen en bedrijfswoningen dit specifieke landschap met rechthoekige kavels en brede waterlopen aan deze zijde af. De afbakening biedt op dit moment geen fraai beeld door de kassen en de rommelige randafwerking. De sanering gaat de versnippering van de rand aan de zijde van Voorhout tegen en maakt een kwalitatief sterkere rand aan dit landschap met de bestaande natuurvriendelijke oever aan de overzijde en een breder en fraai ingekaderd doorzicht.

De nieuwe bebouwing op de kavel van Eikenhorstlaan 1 is onderdeel van het lint met bebouwingscluster aan de Van de Berch van Heemstedeweg (ook door de fraaie oriëntatie van de bestaande woning op deze weg).

De nieuwe woningen op het perceel Eikenhorstlaan 3 oriënteren zich vooral op de Eikenhorstlaan en zullen ook een mate van oriëntatie moeten hebben op de Zuidelijke Randweg (geen blinde gevel). De woningen staan aan het eind van de zichtlijn over deze weg.

Werkgebieden met karakter

Verspreide kassen en bedrijfsgebouwen

Kenmerkend voor de Duin- en Bollenstreek zijn het relatief grote aantal verspreid staande kassen en bedrijfsgebouwen. Vaak gaat het om oorspronkelijke tuindersbedrijven die hun activiteiten hebben uitgebreid of van functie zijn veranderd.

Aanvullende ambitie

- Verspreide kassen(-complexen) passen in het werklandschap, mits zij ondergeschikt aan overige bebouwing blijven.
- Kassen staan achter op het erf, niet direct aan de weg (uitzondering zijn rolkassen, deze zijn verplaatsbaar en leveren een wisselend beeld per seizoen).
- Stimuleren van erfbeplanting; erfbeplanting versterkt het ensemble van woonhuis en bedrijfsgebouwen en zorgt voor een groene uitstraling van het erf.

Inpassing

Door de sloop van de verspreid staande kassen wordt het landschappelijke beeld versterkt. Met de nieuwe invulling met enkele woningen op de percelen in combinatie met (streekeigen) erfbeplanting zoals de hagen en wellicht enkele bomen krijgen de clusters een verzorgde en groene erfuitstraling aan de rand van het dorp. Opgaande beplanting mag de zichtlijnen tussen de kavels niet verenigen.

Identiteitsdragers van Zuid Holland, Kwaliteit in stads- en dorpsrand

Rand aan een hoofdweg

Bij dorpsranden aan een hoofdweg is de directe relatie met het omringende landschap verstoord. De hoofdweg vormt vaak zowel fysiek als visueel een barrière tussen de stad of het dorp en het landschap. De dorpsranden aan een hoofdweg kunnen met de voorkant naar de weg en het landschap zijn georiënteerd, waardoor frontkwaliteit kan ontstaan, maar het kan ook dat de bebouwing zich juist van de weg en het landschap afkeert. In zo'n geval ligt er vaak een groenstrook als buffer tussen weg en bebouwing. De weg vormt in alle gevallen een heldere grens.

Aanvullende ambitie

- De barrièrewerking van een hoofdweg beperken door aantrekkelijke verbindingen te maken met het landschap.
- Waar de dorpsrand met de voorkant naar de weg en het landschap toe is georiënteerd, heeft de rand een aantrekkelijke en representatieve uitstraling en worden visuele relaties met het ommeland gewaarborgd en waar mogelijk versterkt.
- Waar de dorpsrand zich van de weg en het landschap afkeert, wordt kwaliteit gecreëerd door de zone tussen bebouwing en weg in te richten als groene dorpsrand met verblijfskwaliteit voor de aangrenzende buurten.
- Waar bedrijventerreinen zicht ontwikkelen als zichtlocatie, dient te worden zorggedragen voor een aantrekkelijke en groene voorkant.

Inpassing

De rand langs de Zuidelijke Randweg keert zich geheel van het landschap af. De woningen staan met de achterkanten naar deze weg en daartussen ligt nog een geluidsscherm met opgaande beplanting. De bouw van enkele nieuwe woningen heeft daarom geen effect op zichtrelaties vanuit het woongebied naar het landschap.

Vanuit de randweg gezien heeft de ontwikkeling van de percelen een gunstig effect. De bestaande zichtlijnen worden behouden en vanaf noordelijke richting tussen de percelen door verbeterd, terwijl de rommelige rand langs de Randweg verdwijnt en fraai landschappelijk wordt ingepast.

Daarnaast wordt een bestaande route tot een aantrekkelijke verbinding met het landschap opgewaardeerd (geen verrommeling oude kassen, nieuwe haagbeplanting, groene erven).

Linten blijven linten

Tuinderslint

De tuinderslinten liggen verspreid in het gebied, de bebouwingsstructuur varieert, maar is over het algemeen losser dan bij de Zanderijnerzettingen. Tussen de bebouwing zijn regelmatig doorzichten naar het landschap en de bebouwing wordt afgewisseld met een aantal onbebouwde kavels. Meest voorkomende bebouwingstype zijn tuinderswoningen met bijbehorende bedrijfsgebouwen (waaronder vaak ook kassen) en vrijstaande burgerwoningen; arbeiderswoningen komen niet voor.

Aanvullende ambitie

- Vasthouden aan de openheid en de verspreide bebouwingsstructuur van de linten.
- De linten beplanten met hagen; hagen zorgen voor 'aankleding' van het landschap zonder openheid van de strandvlaktes aan te tasten.
- Stimuleren van erfbeplanting; erfbeplanting versterkt het ensemble van tuinderswoning en bedrijfsgebouwen en zorgt voor een groene uitstraling van het erf.
- Continueren van het overwegend agrarische karakter van de bebouwing.
- Bij nieuwe ontwikkelingen ligt de woonbebouwing voor op de kavel, evenwijdig aan de kavelgrens. Bedrijfsgebouwen liggen achter de rooilijn van de woonbebouwing.

Inpassing

De huidige bebouwingsstructuur aan het tuinderslint Van de Berch Heemstedeweg wordt niet aangetast. De woningen worden achter de bestaande kopwoning gebouwd, met hun adres aan de Eikenhorstlaan. De bestaande doorzichten vanaf het tuinderlint Van de Berch Heemstedeweg aan weerszijden van de strook blijven dan ook behouden. De nieuwe woningen met tuinen maken de zichtlijnen wel meer open en zorgen voor een betere randafwerking langs de zichtlijnen. Door het gebruik van meer erfbeplanting worden de bebouwingsclustertjes van drie vrijstaande burgerwoningen opgenomen in de structuur van het landschap en vormen deze besloten clustertjes zoals die ook aan de overzijde van de weg voorkomen.

Beeldkwaliteit van de woningen en de kavels

Ook de woningen zullen bijdragen aan een kwalitatieve aanvulling in het beeld van het landschap. Hierbij speelt een aantal beeldkwaliteitsaspecten een rol:

- De nieuwe woningen moeten duidelijk op de openbare ruimte worden gericht. Dit betekent in eerste plaats de Eikenhorstlaan en daarnaast zal de meest zuidwestelijke woning op perceel nr. 3 tevens enige mate van oriëntatie moeten hebben op de Zuidelijke Randweg (geen blinde gevel). Op deze manier wordt ook de ruimtelijke kwaliteit en samenhang met de directe omgeving ter plaatse sterk verbeterd.
- De woningen worden zo geplaatst dat er duidelijk twee clustertjes ontstaan met erfbeplanting.
- Een of twee bouwlagen met kap: goothoogte maximaal 6 m in aansluiting met de bestaande woningen in de omgeving.
- De woningen krijgen een eenvoudige hoofdvorm met een duidelijke kap (zadeldak of tentdak). De woning langs de Zuidelijke Randweg kan worden uitgevoerd met een samengestelde kap om de sterke dubbele oriëntatie te maken.
- Overwegend natuurlijk materiaalgebruik en een terughoudend kleurgebruik zoals baksteen, hout, pannen en riet. Geen felle kleurstelling of witte gevels.
- Garages/parkeerschuur achter de voorgevellijn, eventueel gecombineerd voor de nieuwe woonkavels per cluster.
- Parkeren op eigen terrein: geen extra parkeerplaatsen aan de Eikenhorstlaan.
- Groene (voor)tuinen / zo min mogelijk verharding.
- Opgaand groen her en der in de kavelranden om enerzijds het clustertje als vorm te versterken en anderzijds het zicht op de woningen te verzachten. Let op: zichtlijnen moeten open blijven.

Conclusie

Door de gecombineerde toepassing van de ruimte voor ruimte regeling van de 4 locaties wordt op verschillende fronten een kwaliteitsslag gemaakt. Op de locaties in Noordwijkerhout en Noordwijk wordt vooral ingezet op het verwijderen van de verouderde kassencomplexen, waarbij de zichtlijnen en open ruimte worden versterkt. Nieuwe bebouwing voegt op deze plekken nauwelijks kwaliteit toe.

De locaties Eikenhorstlaan 1 en 3 zijn daarentegen juist geschikt voor de ontwikkeling van vier extra woningen, in combinatie met de sloop van kassen en de inzet van de twee bestaande (bedrijfs)woningen op deze locatie. Op deze locatie wordt op die manier een duidelijke kwaliteitsslag gemaakt en een samenhangend clustertje ontwikkeld, zonder dat daarmee in de tweede linie wordt gebouwd, zichtlijnen worden vernauwd of de bestaande openheid in deze polder wordt aangetast.

Naast de kwaliteitswinst die per saldo optreedt tussen de diverse locaties, is om die reden ook sprake van kwaliteitswinst ter plaatse van de woningbouwlocatie zelf. Deze wordt gedragen door de volgende elementen:

- Verbreden van het doorzicht door de sloop van de kassen en het iets terugleggen van de nieuwe woningen.
- Het versterken van de landschappelijke aantrekkelijkheid bijvoorbeeld door wegbegeleidende hagen eventueel gecombineerd met kwalitatief goede hekwerken langs de nieuwe percelen (langs de Eikenhorstlaan en de Zuidelijke Randweg). Op deze manier wordt dit routesegment dat de belangrijkste aansluiting vormt voor fietsers en voetgangers vanuit de kern van Voorhout richting het landelijk gebied fraaier vormgegeven.
- Door de nieuwe woningen ontstaan twee duidelijke bebouwingsclustertjes. Het clustertje op perceel nr 1. Doet mee in het beeld van de bebouwingsclustertjes langs de Van de Berch Heemstedeweg. Het clustertje op nr. 3 richt zich naar dan tevens naar de Zuidelijke randweg zodat een fraai afgerond beeld ontstaat.



Impressie inpassing ontwikkeling Eikenhorstlaan