

Landschappelijk advies

Torenlaan 5a, Voorhout



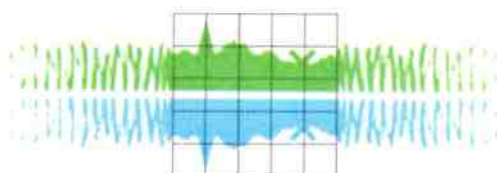
Afbeelding: Zicht op de schuren vanaf de Torenlaan



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.



Landschapsbeheer Zuid-Holland

Landschappelijke Advies Torenlaan 5a te Voorhout

Waddinxveen, 28 november 2013

Opdrachtgever : Piet Warmerdam Makelaardij
Tekst : Nick Kroese & Pieter Balkenende
Tekeningen : Landschapsbeheer Zuid-Holland
Foto's : Landschapsbeheer Zuid-Holland

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
1.1. Leeswijzer	2
2. Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland	3
2.1. Toepassing.....	3
3. Locatie.....	4
3.1. Planlocatie	4
3.2. Planvoorstel eigenaar	5
4. Landschappelijke waarden.....	7
4.1. Beoordelingskader	7
4.2. Landschap	7
3.1.1 Identiteit landschap	7
4.2.2. Duurzaamheid landschap en ontwikkeling	9
4.2.3. Dynamiek	10
5. Conclusie en adviezen	11
5.1. Beoordeling.....	11
5.2. Conclusie.....	12
Bronnen.....	13

1. Inleiding

Landschapsbeheer Zuid Holland heeft van Piet Warmerdam Makelaardij, vertegenwoordigend door de heer P. Warmerdam, de opdracht gekregen een landschappelijk advies uit te brengen. Dit landschappelijk advies behandelt de sanering van bedrijfsgebouwen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling en het ontwikkelen van een nieuwe wooneenheid.

Om dit advies tot stand te laten komen is informatie verstrekt door Piet Warmerdam Makelaardij. Op 24 augustus 2011 is door Landschapsbeheer Zuid-Holland al een bezoek gebracht aan het object.

In dit rapport wordt uitsluitend het landschappelijke advies verwoord. Er wordt geen uitspraak gedaan over de bestemming van het gebied of over de verder te voeren procedures. Er worden geen belangen meegenomen in het advies.

1.1. Leeswijzer

In dit rapport is gekozen voor een opbouw die bestaat uit een beschrijving van:

- de Ruimte voor Ruimte-regeling
- de locatie en het planvoorstel van de eigenaar
- de landschapswaarden.

Na bovenstaande beschrijving wordt het advies afgesloten met een conclusie.

2. Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland

De 'Ruimte voor Ruimte' regeling heeft als doel 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 burgerwoningen worden gebouwd. De randvoorwaarden van de regeling zijn probleemgericht, gebiedspecifiek en worden op maat ingezet om daarmee de ruimtelijke kwaliteit zo concreet mogelijk te verhogen.

De volgende uitgangspunten zijn van belang:

- De bouw van een woning is te allen tijde 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. Het areaal bedrijfsgebouwen (schuren) is vijf keer meer waard voor de te verkrijgen glasrechten dan kassen. Hierbij komt 1000 m² bedrijfsgebouw overeen met 5000 m² kasruimte.
- de hoeveelheid die nodig is voor het bouwrecht van één private woning is minimaal 1000 m² bedrijfsloods en/of 5000 m² kascomplex. Indien er meer meters worden gesloopt dan ontstaat er de mogelijkheid meerdere woningen te bouwen, met een maximum van drie woningen per locatie.

2.1. Toepassing

Er wordt voldaan aan de eisen voor deelname aan de RvR-regeling voor het bedrijfscomplex aan de Torenlaan 5a in Voorhout, omdat de te saneren schuurruimte 2100 m² betreft. Het voorstel vanuit de eigenaar en makelaar is om twee woningen te realiseren. Het plan is om de twee woningen te realiseren aan de noordelijke kant van het perceel parallel aan de Torenlaan.

3. Locatie

Hieronder wordt eerst een beeld geschetst van de planlocatie. Daarna zal de nieuwe planinvulling van de eigenaar toegelicht worden.

3.1. Planlocatie

Het complex aan de Torenlaan is eigendom van de heer P. Verkleij. Momenteel is het complex in gebruik als een bloembollenkwekerij en broeierij. Het bedrijf is echter niet meer rendabel en de eigenaren zijn gestopt met de bedrijfsactiviteiten. Hierdoor is de kans groot dat het complex ongebruikt in het landschap achterblijft. Met deze reden is gekozen voor de ruimte voor ruimte regeling. Het bedrijfscomplex aan de Torenlaan 5a (zie foto 1) komt daarom volledig te vervallen. Het bedrijfscomplex bestaat uit een aantal schuren, zie foto's 2 t/m 5. De bestaande agrarische woning krijgt een burgerbestemming.



Foto 1. locatie Torenlaan 5a te Voorhout. De te saneren bedrijfsgeouwen zijn rood omgrenst. (bron: Google earth)



Foto 2. De te saneren schuren



Foto 3. Het complex vanaf de Torenlaan



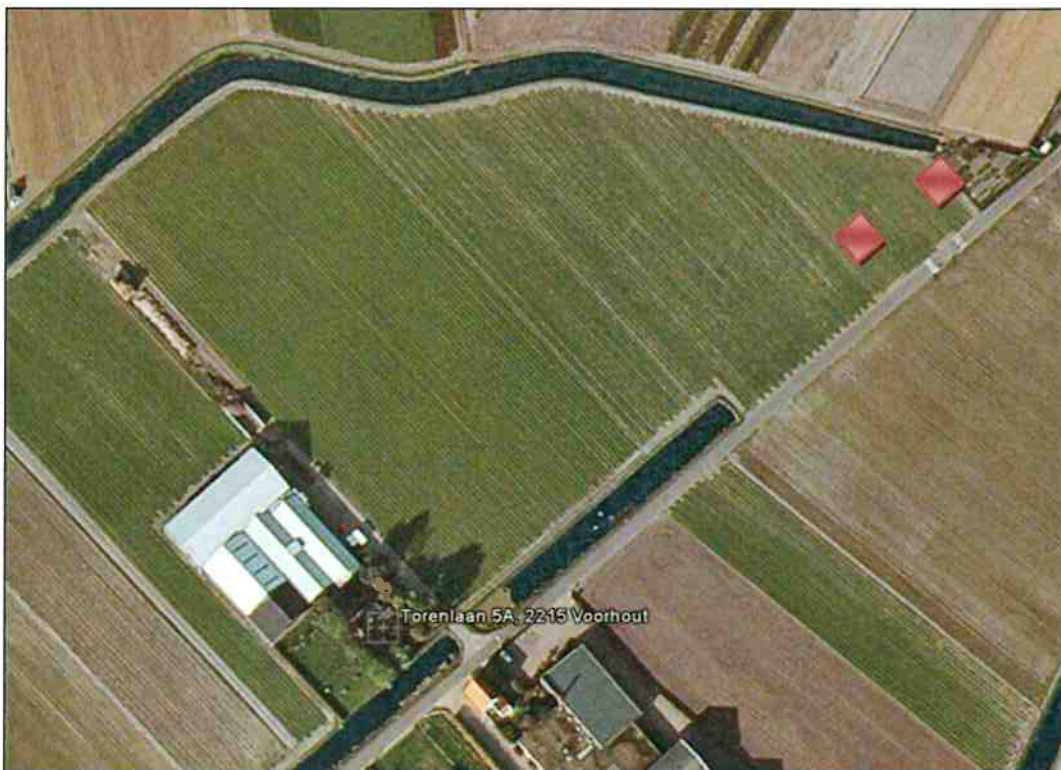
Foto 4. Het te saneren complex



Foto 5. De beekpolder

3.2. Planvoorstel eigenaar

De sanering van het bedrijfspand levert voldoende rechten op voor het reserveren van tweetal bouw kavels voor burgerwoningen. Het voorstel van de eigenaar en makelaar is om de woningen te plaatsen zoals in onderstaande afbeelding afbeelding 6 is weergegeven.



Figuur 6. Gewenste locatie van de nieuw te bouwen woningen (rode blokken)

(bron: Google earth)

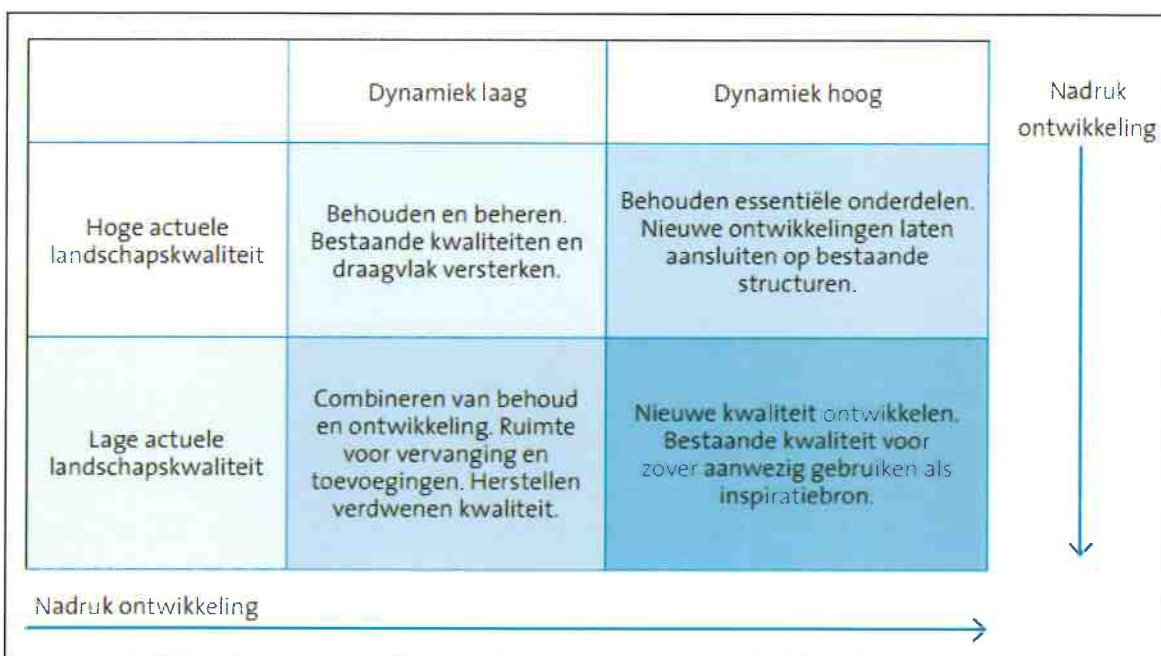
De woningen zijn conform de wens van de eigenaar aan de noordkant van het perceel gepland. Bij het saneren van het complex krijgt de huidige agrarische bedrijfswoning tevens een burgerbestemming.

4. Landschappelijke waarden

Bij het beoordelen van de passendheid van landschapsontwikkelingen dient met verschillende grootheden rekening gehouden te worden, zoals identiteit van het landschap en de duurzaamheid van een ontwikkeling. Hieronder wordt kort een beoordelingskader geschetst, waarna ingegaan wordt op de waarden van het aanwezige landschap.

4.1. Beoordelingskader

Om te kunnen beoordelen of voorgestelde ontwikkelingen passend zijn in het landschap heeft Landschapsbeheer Nederland een visie¹ opgesteld met een bijbehorend beoordelingskader. Dit beoordelingskader geeft richting aan ontwikkelingen in het landschap en is hieronder in figuur 7 weergegeven.



Figuur 7. Schematisch overzicht van landschapskwaliteit afgezet tegen dynamiek

4.2. Landschap

De waarde van een lokale landschapseenheid kan op verschillende manieren beoordeeld worden. Gegevens die in ieder geval van belang zijn voor een waarde beoordeling zijn:

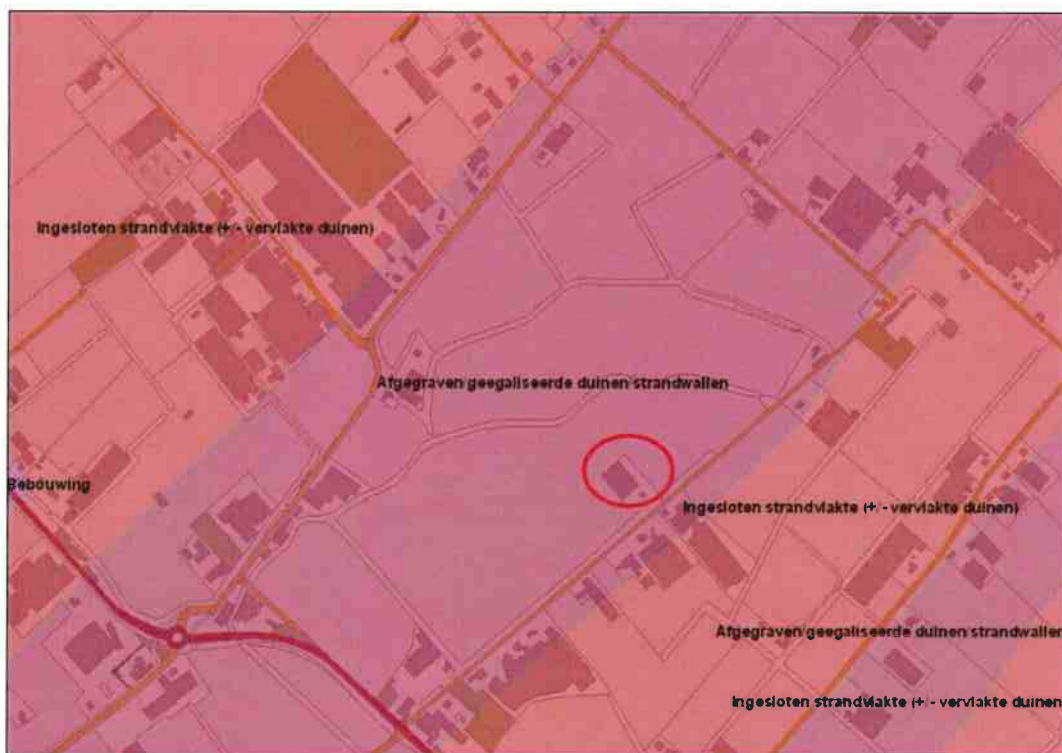
- identiteit landschapstype
- duurzaamheid landschap.

3.1.1 Identiteit landschap

De identiteit van een landschap heeft voornamelijk te maken met de aan- of afwezigheid van karakteristieke landschapselementen en de mate van samenhang. Hieronder wordt een beeld geschetst van de identiteit.

4.2.1.1 Geomorfologie

De planlocatie ligt op een geomorfologische structuur die aangeduid wordt als 'geëgaliseerde strandwal'.



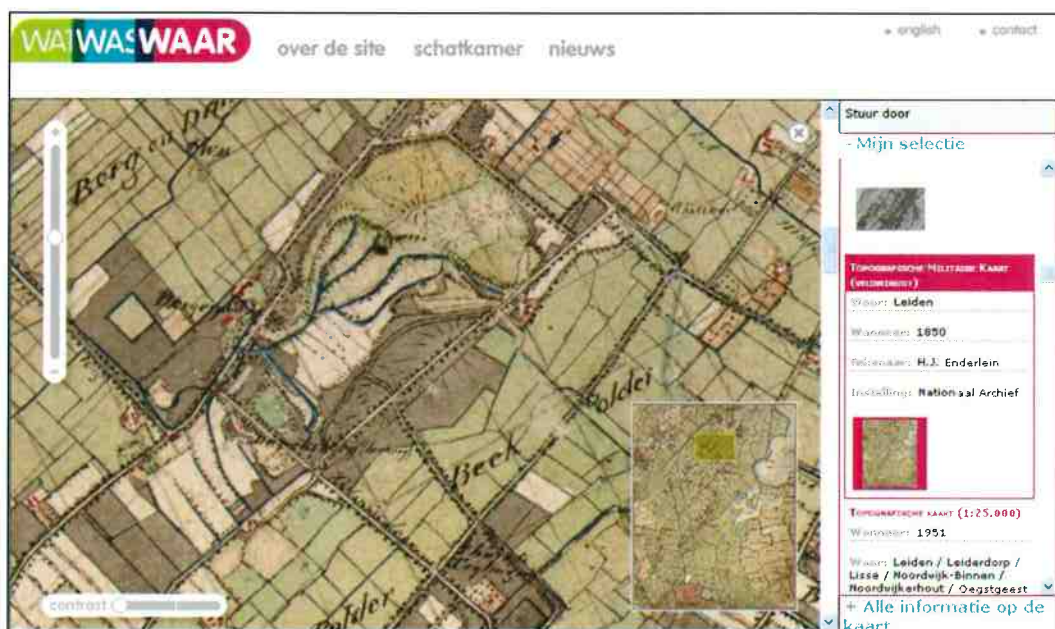
Afbeelding 8. Geomorfologische structuren rond Torenlaan 5a in Voorhout

De geomorfologische benaming geeft met 'afgegraven/geëgaliseerd' al aan dat de authentieke geomorfologische structuur niet meer aanwezig is.

4.2.1.2 Verkavelingsstructuur

Door aantasting van de originele geomorfologische structuur is er geen strandwal meer aanwezig, maar een min of meer reliëf loos landschap. Wel zijn er unieke kavel- en waterstructuren zichtbaar. Deze grillige waterstructuren zijn sinds de ontginning aanwezig in het landschap, en daarmee waardevolle overblijfselen. (zie figuur 9).

Vermeldingswaardig is dat deze grillige verkaveling in de Bollenstreek betrekkelijk uniek is. Overwegend is sprake van blokverkaveling.



Figuur 9. Uitsnede historische kaart 1850

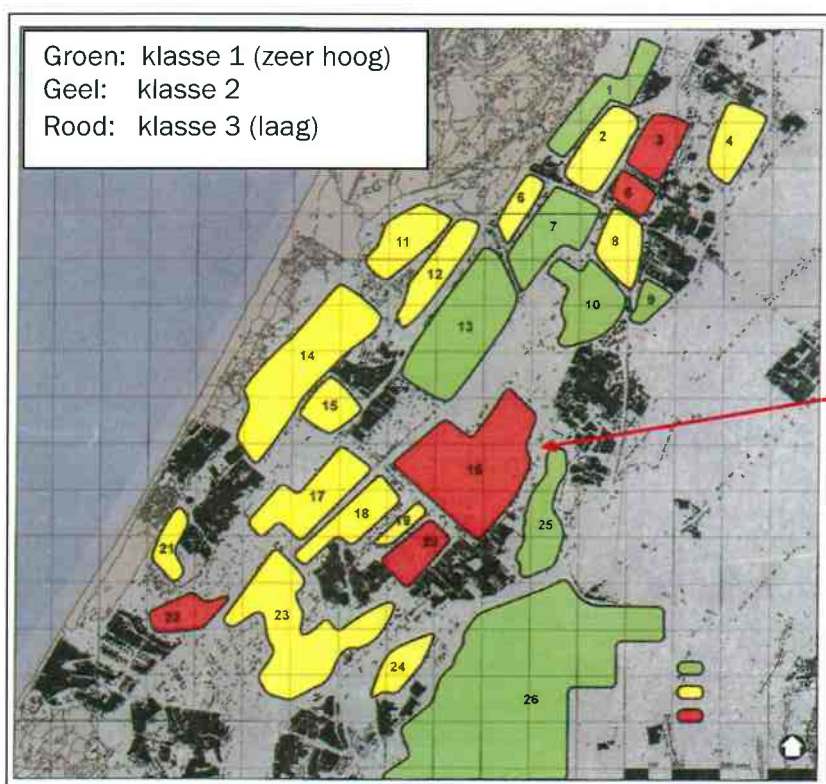
4.2.1.3 Landschapstype

Het complex aan de Torenlaan 5a ligt in het landschapstype 'zanderijlandschap met onvergraven strandvlakten en strandwallen'². De belangrijkste ruimtelijke kenmerken van dit landschapstype zijn:

- langgerekte open ruimten in de strandvlakten
- duidelijke NO-ZW-richting, parallel aan de kust
- zanderijvaarten als belangrijke structuurlijnen
- dichte randen in lengterichting, transparante randen haaks daarop
- bollenteelt op afgezande gronden, grasland op onvergraven strandvlakten
- doorzichten/vergezichten naar duinen/Groene Hart
- zichtlijnen naar markante gebouwen.

4.2.1.4 Openheid

De ruimtelijke kwaliteit van de open ruimte is in het rapport 'Open Geest, landschapsonderzoek van het project Revitalisering Open Landschap'² beoordeeld als 'laag'.

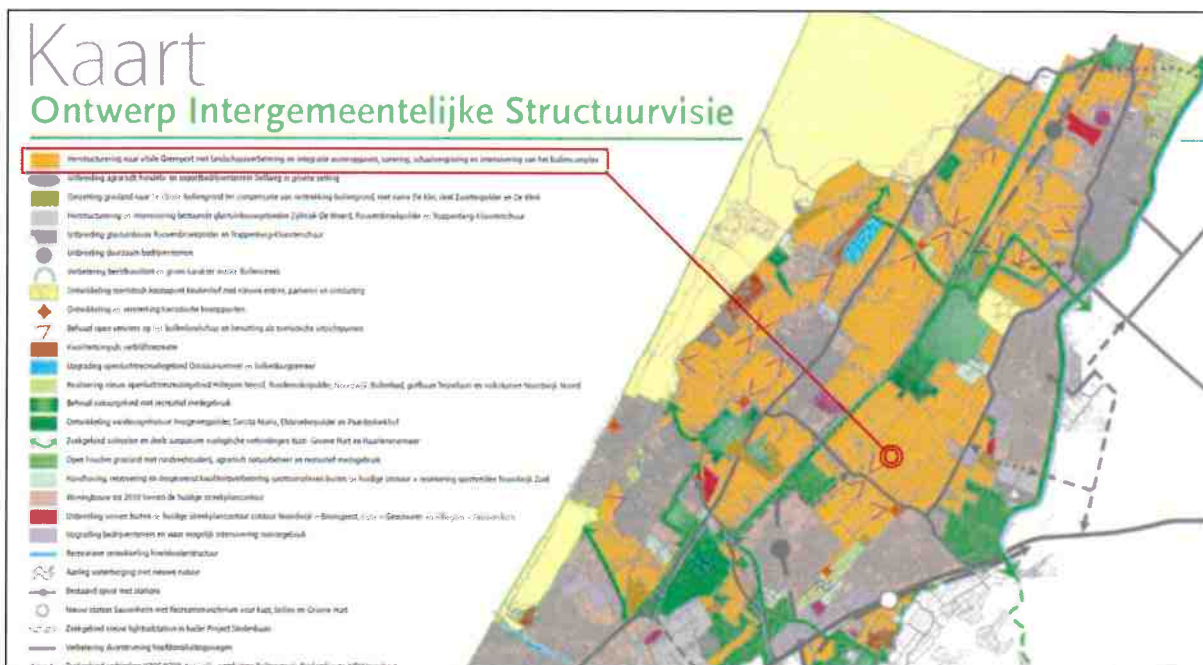


Figuur 10. Waarderingskaart open ruimten

De bollenteelt is de drager van het open landschap in de Bollenstreek.

4.2.2. Duurzaamheid landschap en ontwikkeling

Of een ontwikkeling duurzaam is, kan beoordeeld worden door onder andere te kijken naar de beleidsbestemming. In de Intergemeentelijke structuurvisie³ is de planlocatie opgenomen als 'Herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering en integrale wateropgaven, sanering, schaalvergroting en intensivering bollencomplex'. Zie figuur 11, hieronder:



5. Conclusie en adviezen

In dit hoofdstuk wordt op basis van voorgaande hoofdstukken een conclusie gegeven over de voorgenomen ontwikkeling.

5.1. Beoordeling

De huidige landschapskwaliteit rondom de planlocatie kan als matig bestempeld worden, vanwege:

- de onregelmatige bebouwingsstructuren in de Beekpolder
- onderbroken zichtlijnen op markante gebouwen
- lage waardering van open ruimten
- afwezigheid van kenmerkende groenelementen bestaande uit streekeigen soorten.

Als specifiek naar het kavelvlak van de planlocatie gekeken wordt, dan is het positief dat er slechts één bouwblok (rood) in het verkavelingsvlak (geel) aanwezig is.



Figuur 12. Verkavelingsvlak planlocatie

Het saneren van dit bouwblok heeft een gunstige invloed op de landschapskwaliteit, de polder wordt hierdoor namelijk meer open en dit komt ten gunste van de beleefbaarheid van de openheid.

Maar het saneren van het bedrijfscomplex heeft wel tot gevolg dat er twee nieuwe wooneenheden in het verkavelingsvlak geplaatst worden. Dit is een duidelijk negatief effect, omdat meer bebouwing een negatieve invloed heeft op de beleefbaarheid van de openheid. Ook zal door plaatsing van een wooneenheid in of nabij de volkstuinten, de beleefbaarheid van de grillige waterstructuur verdwijnen. Daarnaast is in deze situatie

sprake van het saneren van een minimale oppervlakte aan vierkante meters bebouwing aangezien het om 2.100 m² schuurruimte gaat. Netto dus de meest minimale variant als het gaat om de ruimte voor ruimte regeling. Daarbij komt dat voor de bouw van de 2 woningen weer 2.000 m² kavelruimte gereserveerd zal worden voor de woningen, namelijk 1.000 m² per woning.

Als gekeken wordt hoe de ontwikkeling past in het schematisch overzicht van figuur 7, dan is de richting: *‘Nieuwe kwaliteit ontwikkelen, waarbij de huidige kwaliteit als inspiratiebron gebruikt kan worden’*. Hoog inzetten op behoud van de huidige landschapswaarden in deze gebieden is minder passend, juist vanwege de hoge dynamiek in het gebied.

De nieuwe ontwikkeling kan plaatsvinden indien:

- de ruimtelijke kenmerken van dit landschapstype niet aangetast worden
- landschapskwaliteit wordt toegevoegd.

De grootste kwaliteit van dit landschap ligt in de openheid met doorzichten op kenmerkende bebouwing of duin-/veenlandschap. Deze doorzichten worden beperkt verstoord door plaatsing van de nieuwe wooneenheden.

Het verdient vanuit landschappelijk oogpunt de voorkeur om de 2 wooneenheden te clusteren nabij de bestaande (achterblijvende) bedrijfswoning. Zodoende ontstaat een bebouwingscluster en wordt geen nieuwe open ruimte aangetast. Vanuit de opdrachtgever is aangegeven dat dit onwenselijk is en er wordt uitgegaan van situering van beide wooneenheden in de noordpunt van het perceel zoals eerder omschreven.

Er kan landschapskwaliteit toegevoegd worden door de wooneenheden in te passen met streekeigen landschapselementen. De streekeigen landschapselementen zorgen namelijk voor een meer herkenbaarder landschap, waardoor de identiteit van de locatie sterker wordt. Daarnaast geeft het vrijkomen van bollengrond, schaalvergrotingskansen voor ondernemers in de omgeving. Omdat bollenteelt de drager is van het open landschap, is dit een wenselijke ontwikkeling. Inpassing met streekeigen landschapselementen is een voorwaarde voor realisatie van de wooneenheden.

Landschapsbeheer Zuid-Holland adviseert de gemeenten in de Bollenstreek te zoeken naar clusterlocaties voor de woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling en de Greenportwoningen. Het plannen van nieuwe woningen versnipperd in het landschap en langs de bestaande linten zorgt voor verdichting van deze linten waardoor de beleving van het open landschap gaandeweg zal afnemen.

5.2. Conclusie

Landschapsbeheer Zuid-Holland adviseert positief over deze ontwikkeling indien nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden van het gebied. Concreet betekent dit behouden van de historische kavelstructuur en de daarbij behorende slotenpatronen.

Daarnaast verdient het de aanbeveling om de nieuwe woningen in te passen in het landschap door het toepassen van streekeigen landschapselementen*.

*Onder streekeigen landschapselementen wordt bijvoorbeeld verstaan:

- hagen van Beuk, Veldesdoorn of Haagbeuk
- solitaire bomen van Zwarte els of Zomereik.

Bronnen

¹ Landschapsbeheer Nederland, Visie op landschapskwaliteit, 13 oktober 2011.

² Samenwerkingsorgaan Duin -en Bollenstreek& Vista, Open Geest landschapsonderzoek van het project Revitalisering Open Landschap', 2003.

³ Intergemeentelijke structuurvisie Duin- en Bollenstreek, januari 2010.

Beschikbaar via: <http://www.gomdb.nl/intergemeentelijke-structuurvisie-greenport-bollenstreek>