

Aan:	Gemeente teylingen
T.a.v.:	Dhr. F. Ishaak
Onderwerp:	Prinsenweg 2 te Voorhout
Datum:	4 maart 2015
Referte:	ing. S. la Grand MUrb / ing. D.J. Willems

In juli 2013 is door ons bureau een advies geschreven ten aanzien van de ruimtelijke consequenties van uitbreiding van de bestaande bedrijfsruimte aan de Prinsenweg 2 ten noorden van Voorhout (17 juli 2013).

Het plan paste niet in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 (eerste herziening)

Het te bebouwen perceel heeft daarin de bestemming "Bollengebied", met twee doelen:

- Behoud en versterking van de landschappelijke waarden in de vorm van openheid en bollenvelden;
- De uitoefening van het agrarisch bedrijf in de vorm van bollenteelt (..).

In artikel 5.4 is bepaald dat Burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen in verband met het veranderen van de vorm en/of het vergroten van het bouwvlak. Vooraf dient een advies te zijn uitgebracht door een landschapsdeskundige ter beoordeling of hetgeen de wijziging mogelijk maakt niet leidt tot een onevenredige aantasting van het zicht op de bollenvelden vanaf de openbare weg, of van de aanwezige open gebieden en vergezichten in het bollengebied.

Destijds heeft C.E.J. Damen Beheer BV om een wijziging van het bestemmingsplan gevraagd voor het perceel gelegen in de Mottigerpolder aan de Prinsenweg 2 ten noorden van Voorhout, ten behoeve van het oprichten van een kas aansluitend op de bestaande bedrijfsruimte. De nieuwe kas zal worden gebruikt voor de uitbreiding van de bollenbroei activiteit en het energiezuinig drogen van de vers gerooide bollen. De gewenste uitbreiding bedroeg 42 x 54 m² (ca. 2200 m²), de nieuwe kas zou tegen een bestaande schuur worden aangebouwd. Het komt erop neer dat de bebouwing op het bestaande perceel wordt verlengd met 42 m. De hoogte van de schuur waartegen de kas wordt gebouwd is ca. 9,7 m. De hoogte van de kas is 6,7 m; de goothoogte van de kas is gelijk aan die van de schuur. De kas bestaat uit een aluminium frame met polycarbonaat beglazing.

Destijds is gesteld dat aan de beleidsmatig beschermde waarden in het landschap door de bouw van de nieuwe kas van 2200 m² geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

Meneer Damen heeft het perceel VHT B8001 aangekocht en wil dit verder benutten voor de nieuwe kas; in plaats van de eerder beoogde 2.200 m² naar 3.000 m². Deze ruimte heeft hij wat ons betreft. De 800 m² extra bebouwing gaat echter over de gehele extra breedte die ontstaat door perceel B 8001 en heeft verder dezelfde diepte. Vanaf de Prinsenweg gezien, zal er dus meer bebouwing uitsteken achter de zijgevel van de bestaande bebouwing langs.

Deze notitie bevat het aangepaste advies ten aanzien van het effect op het landschap.



Verbeelding uitbreiding nieuwe kas en zichtlijnen

Er is destijds geconcludeerd dat de nieuwe kas van 2200m² zichtbaar is vanuit de openbare ruimte en invloed heeft op het landschap. In het doorzicht vanaf de Prinsenweg wordt het 'venster' verkleind. In het uitzicht vanaf de Van den Bergh van Heemstedeweg blijft de diepte van de Mottiger polder waarneembaar, en wordt de 'rand' verzwaaard. De invloed is echter zowel aan de Prinsenweg als aan de Van den Bergh van Heemstedeweg gering. Evenmin vormt de vormgeving van de kas een aantasting van de beeldopbouw van het bollenlandschap.

In de nieuwe situatie met een nieuwe kas van 3.000 m² wordt, gezien vanuit de Berch van Heemstedeweg het beeld beperkt veranderd. De lange en brede zichtlijn over de velden overeenind en het rommelige beeld met opslag aan de achterzijde verdwijnt hiermee. De nieuwe kas staat voor een bestaande kas die het zicht reeds kadert.



Verbeelding zicht vanaf de Berch van Heemstedeweg

Bezien vanaf de Prinsenweg heeft de beoogde uitbreiding naar 3000 m² wel degelijk een negatief effect op het zicht richting de open bollenvelden. In het doorzicht vanaf de Prinsenweg wordt het 'venster' geminimaliseerd. Vanuit landschappelijk en algemeen ruimtelijk oogpunt lijkt het geen logische stap om naar de zijkant, buiten het bouwvlak, uit te breiden. Juist op deze plek wordt het beeld dichtgezet (ook het zicht op de kerktoeren van Warmond wordt teniet gedaan). Het eerste echt open zicht is 280 m verderop in de Prinsenlaan. Het zicht vanaf de Prinsenlaan richting de oostelijk gelegen bollenvelden is door verschillende gebouwen al erg ingeperkt (met uitzondering van het noordelijke stukje nabij Teylingerlaan).



Verbeelding zicht vanaf de Prinsenweg

Anderzijds is de verdere verkleining van het doorzicht ten opzichte van de eerder beoogde uitbreiding van 2200 m² relatief klein. Er zijn argumenten om dit te accepteren en dit doorzicht op te geven. De twee kavels (Prinsenweg en Berch van Heemstedeweg) kunnen dan worden beschouwd als een bebouwingsclustertje dat kan worden afgerond. De open ruimte tussen beide bedrijven bedraagt nu circa 50 m, en ligt in genoemd achterterrein, dat geen agrarisch gebruik heeft, en waarvan het voortbestaan als open ruimte dus zeker niet gewaarborgd is (opgaande beplanting, hekwerken en kleine bouwwerken.)

Conclusies en advies

Gezien het reeds beperkte doorzicht vanaf de Prinsenweg bij een reeds toegestane uitbreiding van 2200 m² is het effect van de verdere verkleining van het doorzicht gering. Er wordt bij deze uitbreiding naar de zijkant geen bollengrond opgegeven. Ruimtelijk gezien is de uitbreiding naar de zijkant daarmee verdedigbaar en acceptabel. Al met al verdient de uitbreiding naar de zijkant geen schoonheidsprijs. Het doorzicht vanaf de Prinsenweg verdwijnt nagenoeg (zicht op de kerk) en het zicht zal op termijn definitief dichtlopen. De kavel in de oksel van de hoek Prinsenweg Heemstedeweg dient dan wel open te blijven ten behoeve van de beleving van de openheid en de lange zichtlijn over de bollenvelden in noordelijke richting.

Gezien het bredere doorzicht vanaf Berch van Heemstedeweg heeft een uitbreiding naar achteren toe daarom vanuit landschappelijk oogpunt volgens ons minder impact. Dan blijft voldoende doorzicht in noordoostelijke richting overeind en blijft er een zicht, zij het over beperkte breedte, vanaf de Prinsenweg over de bollenvelden bestaan. Wij adviseren de mogelijkheden voor uitbreiding naar achteren vanuit eigendomsverhoudingen en bedrijfstechnisch oogpunt nader te onderzoeken.