



bosch slabbers

LOOSTERWEG 37A
LANDSCHAPSADVIES UITBREIDING
BEDRIJFSRUIMTE

COLOFON

OPGESTELD DOOR

Bosch Slabbers Landschapsarchitecten;
Wijnand Bouw
Chris Janssen;

OPDRACHTGEVER

gemeente Teylingen

DATUM

april 2016



LOOSTERWEG 37A
LANDSCHAPSADVIES UITBREIDING
BEDRIJFSRUIMTE

bosch slabbers



betreffende uitbreiding

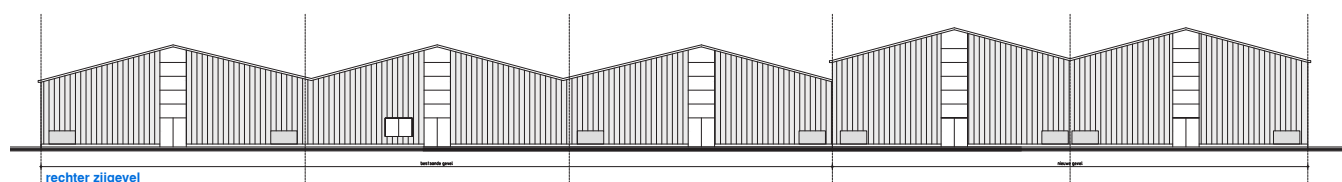
betreffende gebouw

betreffende perceel

situatie

kadastraal bekend: gemeente Voorhout
sectie A: nrs: 4718 en 5302
schaal 1:1000

Locatie en uitbreiding



Aanzicht van het voorstel

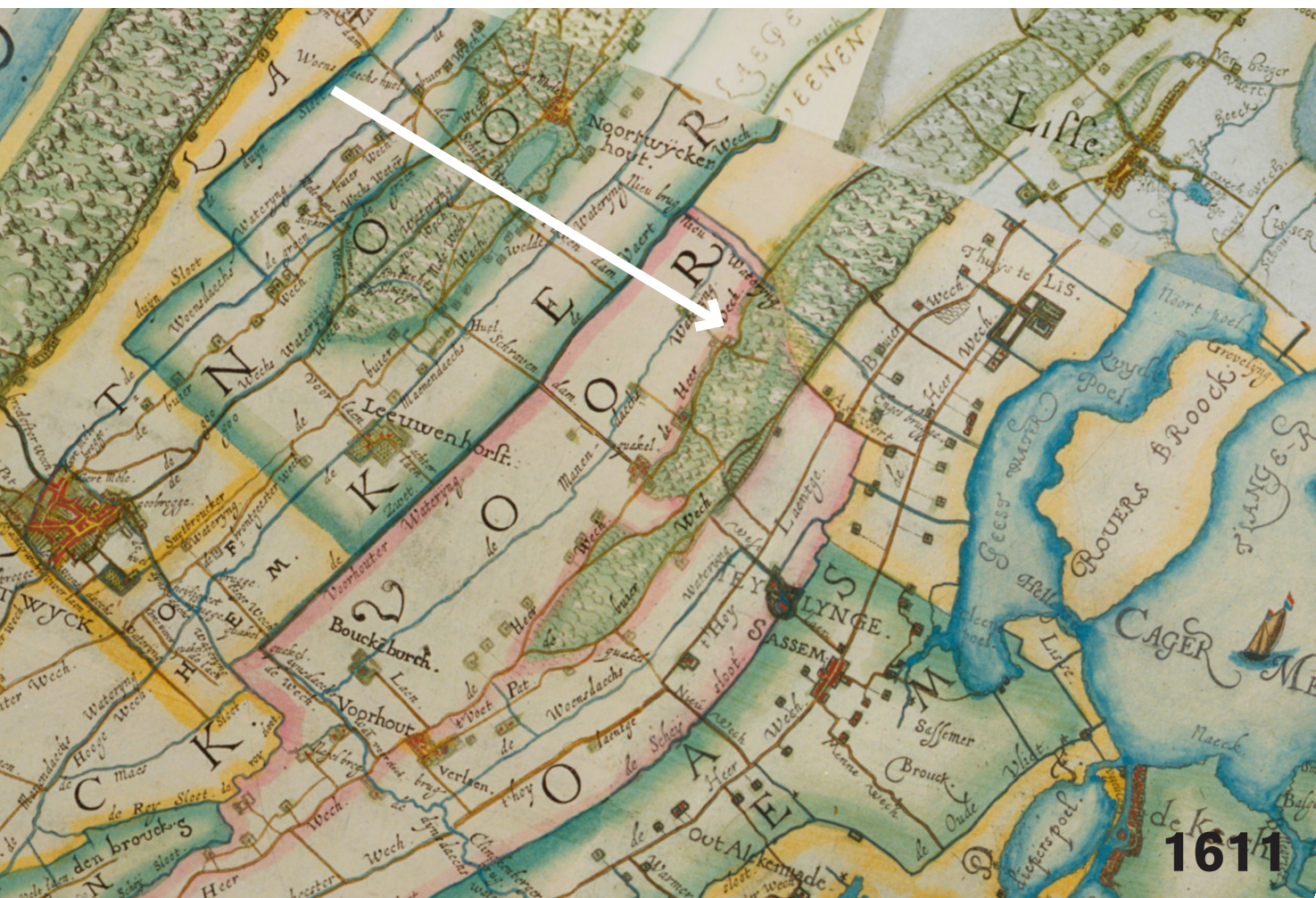
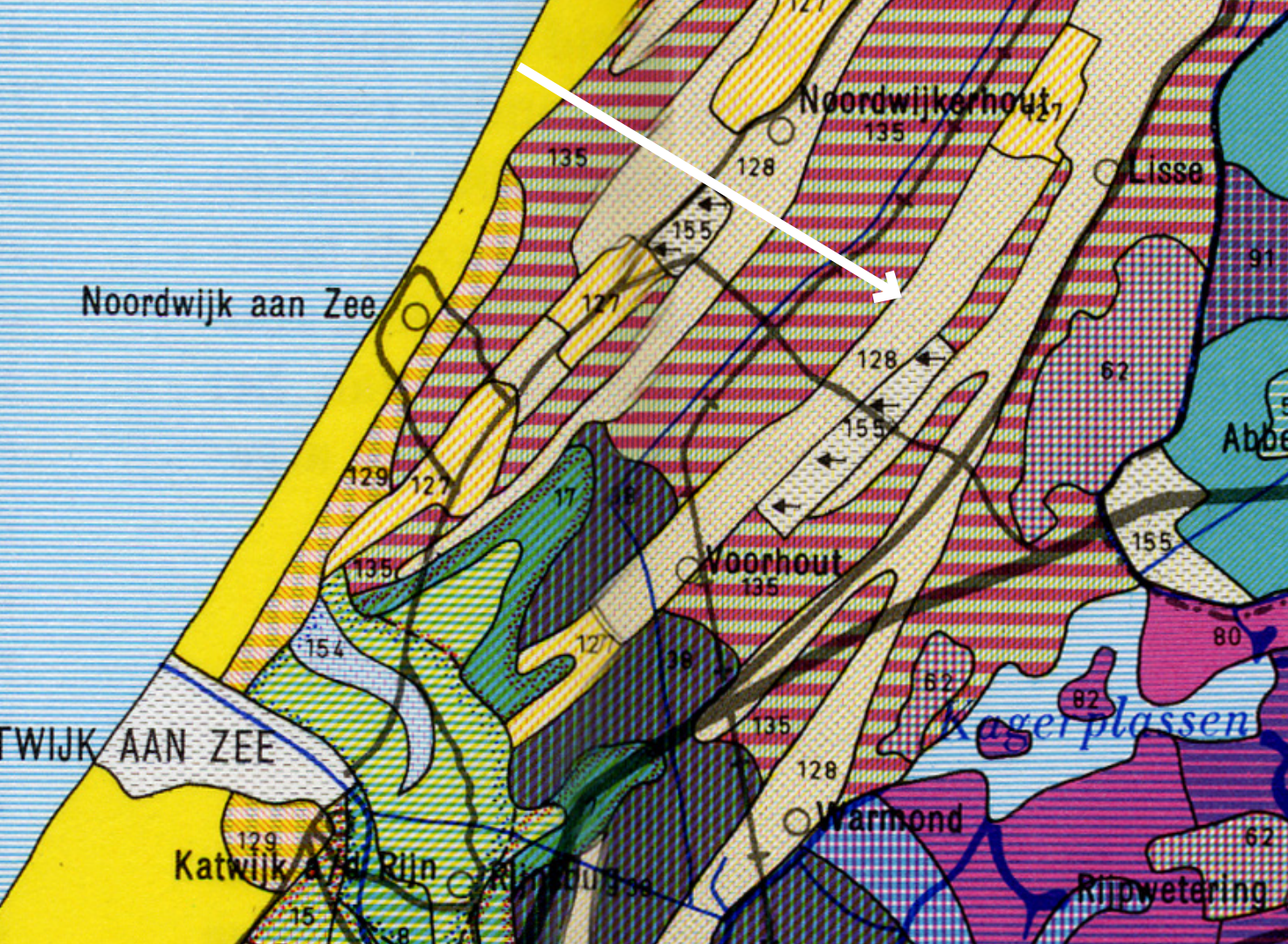
1

INLEIDING

De initiatiefnemer van loosterweg 37a heeft de wens om op het perceel een uitbreiding van bedrijfsruimte te realiseren. Dit behelst een uitbreiding van de bestaande opstallen met een gebouw van ca. 36x40m en een laaddock voor twee vrachtauto's. Gelokaliseerd aan de achterzijde van de huidige opstallen.

Om deze ruimtelijke toevoeging aan het landschap goed te kunnen beoordelen heeft de gemeente o.a. de voorwaarde gesteld dat er een landschappelijk advies wordt opgesteld over de wenselijkheid/passendheid van deze ontwikkeling in het landschap. Bosch Slabbers is gevraagd hiervoor het landschapsadvies op te stellen.

Het rapport begint met een analyse van de landschappelijke ontstaansgeschiedenis, het huidige beeld om vervolgens een advies en visie te geven over de aanvraag.



LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER

De locatie ligt in het strandvlakte en strandwallen landschap aan de rand van de Duin- en Bollenstreek in de Berg en Daalsepolder. 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, strandwallen en de oude duinen. Tussen de oude duinen in liggen de lagere delen, veelal met een venige grondslag en een nattere bodem, de strandvlaktes. 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. Op de kaart 1611 is de noord-zuid verbinding (bv de Loosterweg) te zien die over de strandwal de verschillende vestigingsplaatsen met elkaar verbond. In de lagere delen lagen de weteringen.

Het studiegebied ligt op de flank van de oude duinen, 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 thans gedomineerd door het gebruik van de gronden, met name de bollenteelt.

Dit gebied werd gekenmerkt door de mogelijkheid hier te wonen op de strandwal, te verbouwen op de lager gelegen gebieden en de mogelijkheid voor het afvoeren van zand, water en veen via de wetering. Aan de flank van de voormalige strandwal ligt de projectlocatie. Enkele kleinere boerderijen waren gesitueerd langs de Loosterweg die de verbinding vormde vanuit Voorhout over de strandwal naar het noorden. De Loosterweg ligt op sommige delen hoger in het landschap, hetgeen zeer kenmerkend is voor het Zanderijlandschap. Noordwaarts ligt de Lageveense polder met weidegebieden en boscomplexen. Dit landschappelijk markante landschap voor de duin- en bollenstreek is onderdeel van het grotere landschappelijke complex rondom de Keukenhof.

Rond 1900 is dit gebied getransformeerd naar een mix van teelt en weiden waarbij de strandwal niet meer zichtbaar is. Een enkele oude vestigingsplaats is nog zichtbaar in het landschap op een afstand van de Loosterweg. Kleinere boerderijen hebben dicht langs de Loosterweg een plek gekregen, deze hadden een goede verbinding met het lager gelegen veengebied.

In een latere periode is het landschap functioneler ingedeeld. Percelen zijn groter geworden en de kleinere boerderijen zijn vervangen door grote hallen en glastuinbouw. De hallen hebben een plek in het landschap gekregen waardoor de ruimtelijke beleving van het landschap heeft ingeboet. Ook brengen de hallen en de bijbehorende bedrijven meer reuring, verkeer en industriële uitstraling met zich mee.

Zicht haaks op de Loosterweg



Zicht vanaf noordzijde



Huidige kassen



Open achterliggend landschap



Ja, mits beleid gericht op schaalvergroting, sanering en uitbreiding agrarische bebouwing met aanleg beplanting en verbetering beeldkwaliteit:

- Uitbreiding bebouwing in beginsel op locatie mogelijk
- Uitbreiding bebouwing in beginsel op locatie mogelijk onder voorwaarde behoud openheid en behoud zichtlijnen
- Achtenwaartse uitbreiding bebouwing in beginsel op locatie mogelijk onder voorwaarde behoud openheid en behoud zichtlijnen

Nee, tenzij beleid gericht op sanering en in beginsel alleen uitbreidingen bebouwing toestaan onder strenge voorwaarden:

- Openheid actief vergroten
- Behoud openheid met verbetering landschappelijke kwaliteit groen en open weidekarakter
- Behoud natuurgebied
- Behoud en versterken doorkijk en vensters



HUIDIGE SITUATIE - RUIMTELIJKE CONTEXT

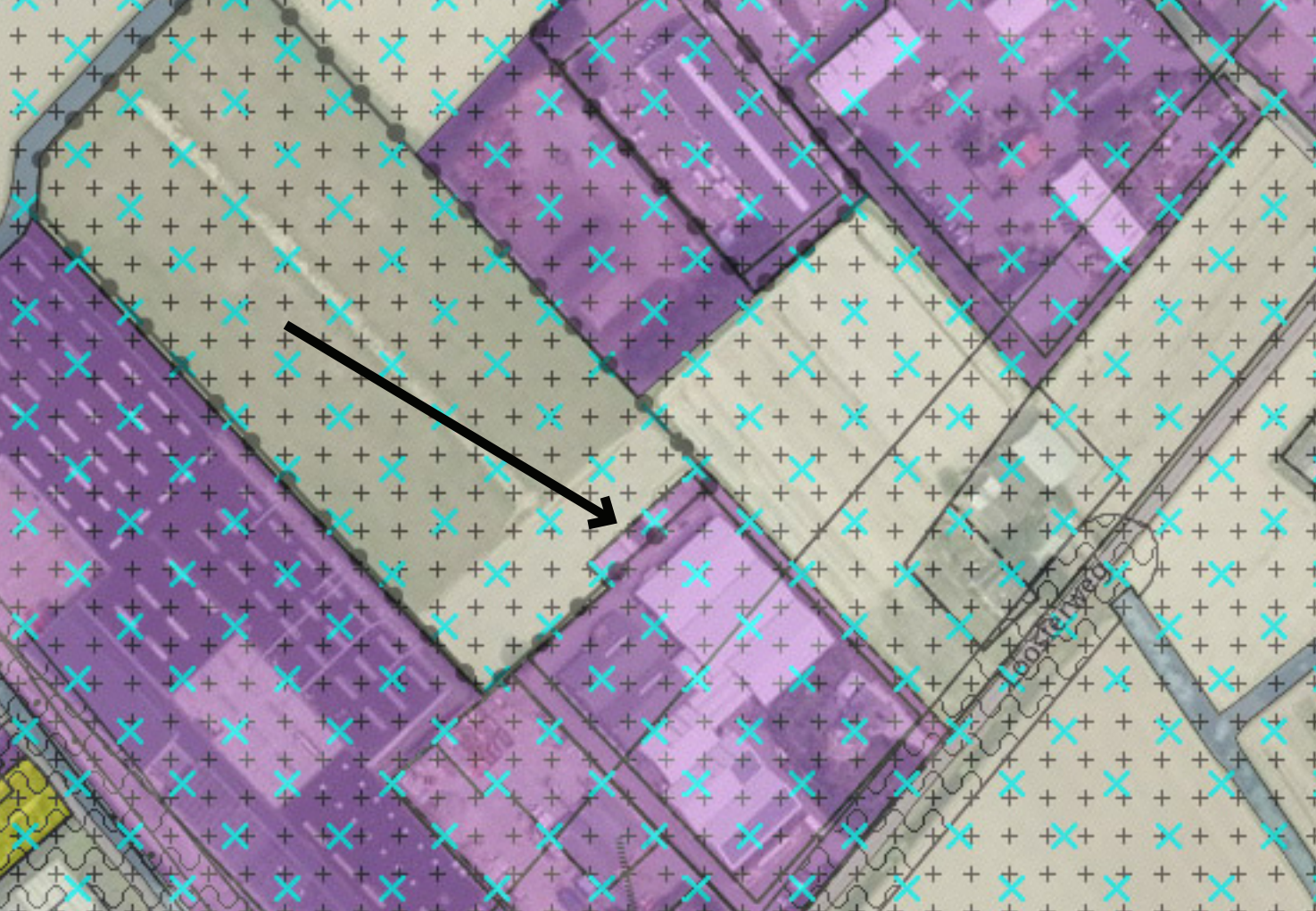
“Voor de Berg en Daalse Polder is de beleefbaarheid zeer gering. Bovendien bevindt zich langs de wegen veel bedrijfsbebouwing, waardoor de beleving van enkele open stroken zeer beperkt is. De polder heeft geen bijzondere identiteit en maakt deels een rommelige indruk door de weinig samenhangende bebouwing met over het algemeen een povere uitstraling.” aldus de structuurvisie 2030.

In het ISG valt dit gebied om de noemer: uitbreiding op locatie in principe mogelijk. Tevens verwijst het ISG naar de handreiking bedrijfsuitbreiding Duin- en Bollenstreek voor de landschappelijke inpassing. In het bestemmingsplan ligt er op het kavel van de aanvraag nog gedeeltelijke uitbreidingsruimte (zie kaart volgende pagina). Hiermee kan een deel van de bouwaanvraag al gerealiseerd worden.

Dit geeft aan dat de huidige situatie van de Berg en Daalsepolder visueel ruimtelijk matig gewaardeerd wordt. Diverse bedrijven hebben de laatste jaren uitgebreid en er liggen diverse plannen voor uitbreiding voor de toekomst gereed. Dat maakt dat de enkele doorzichten langs de Loosterweg richting het westen meer en meer zullen verdwijnen.

Voor deze locatie is komende vanaf het noorden de zuidzijde het ruimtelijkst. Hier kan men nog tussen de bestaande bebouwing ver naar achteren kijken en ervaart men de diepte van de polder. Deze polder tussen de bebouwing langs de Loosterweg en het spoor/ Haarlemmertrekvaart is relatief open. Komende vanaf de andere zijde is dat minder zichtbaar.

Naast het doorzicht is de kavelgreppel en verderop sloot een structurerend element. Dit is nog een representant van de oude verkaveling van het gebied. In de huidige situatie is de bebouwing op afstand van de greppel/ sloot gepositioneerd en wordt de greppel/ sloot begeleid met een streekeigen haag. Dit maakt dat de greppel/ sloot duidelijk zichtbaar in het landschap aanwezig is.



Locatie uitbreiding, sprong in hoogte gebouw

Dit advies beoordeelt de uitbreiding van van de opstallen in verhouding tot de kwaliteit van het landschap.

De waarde van de Berg en Daalsepolder wordt in de beleidsdocumenten benoemd als gering en wordt geduid als locatie waar bedrijfsuitbreiding in principe mogelijk is (ISG). Ook is er in het huidige bestemmingsplan nog planologische ruimte. Dat geeft beleidsmatig en planologische ruimte voor uitbreiding.

De noordzijde van de Loosterweg wordt gekenmerkt door een variatie aan gebouwen en opstallen met hiertussen enkele zichten naar het achterliggend landschap. In de huidige situatie geven deze doorzichten maat aan dit landschap. Hoewel de voorgestelde bebouwing terug ligt van de weg, zal deze dit zicht blokkeren.

Positief daarentegen is de afstand die tot de greppel/ sloot genomen wordt, dat maakt dat de greppel/ sloot zijn structurerend werk kan blijven doen.

Alles overwegende zijn er geen gronden om deze uitbreiding niet toe te staan, dus akkoord. Wel worden er een aantal adviezen meegegeven ter overweging:

- Het zou landschappelijke winst zijn als de haag die thans langs de greppel/ sloot staat verlengd wordt tot aan het einde van de bedrijfsuitbreiding.
- De verhoging van de nieuwe gebouwen t.o.v. de huidige gebouwen geeft een erg onrustig beeld. Is deze hoogte bedrijfstechnisch echt nodig?
- Ter overweging willen meegeven dat het te onderzoeken is of met het draaien of verplaatsen van de gewenste bebouwing de zichtlijn behouden kan worden. Tevens zal op die manier van plaatsing het verspringen in hoogte van de bouwmassa minder storend zijn in het landschap.

© 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.



1e Sweelinckstraat 30
2517 GD Den Haag
T 070 3554407
F 070 3061618
den-haag@bosch-slabbers.nl
www.bosch-slabbers.nl