

Landschapsadvies

Oude Herenweg 22

Voorhout

Opdrachtgever	Wissing B.V. Barendrecht
Auteur	Wim Heikoop, landschapsarchitect
Datum	23 december 2016
Betreft	Landschapsadvies "wijzigingsplan Oude Herenweg 22 Voorhout, gemeente Teylingen"

HOOFDSTUK 1 AANLEIDING

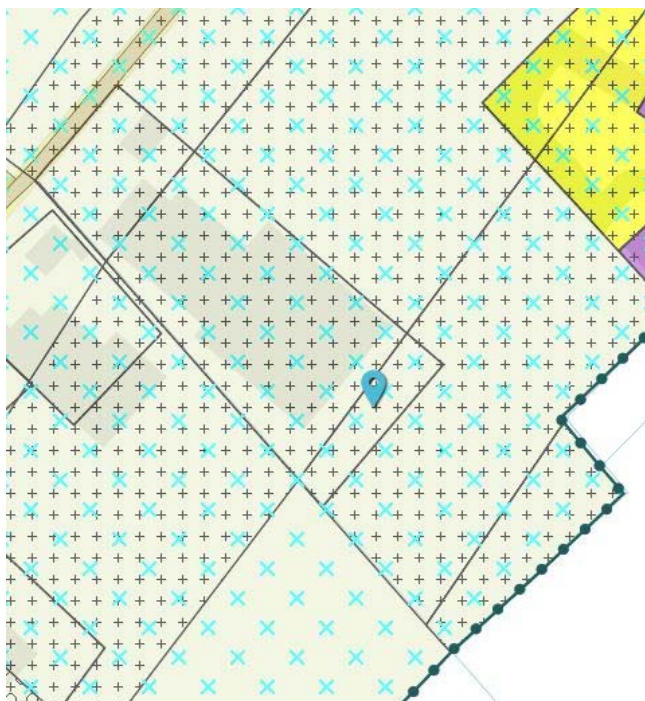
De initiatiefnemers exploiteren een bloembollenkwekerij en -broeierij en zijn voornemens om de bedrijfsvoering te vergroten. Daarom ligt een verzoek voor het mogen bouwen van een kas in aansluiting op de bestaande kas en het uitbreiden van de bedrijfsgebouwen. De kas is nodig voor uitbreiding van de bollenbroeifunctie en het energiezuinig kunnen drogen van de vers gerooide bollen. Het uitbreiden van de bedrijfsgebouwen is nodig om de narcissenbollen te kunnen prepareren in klimaatcellen en de potten met narcissen te kunnen laten bewortelen in koelcellen.

De bestemming in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen" is: 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 3'.

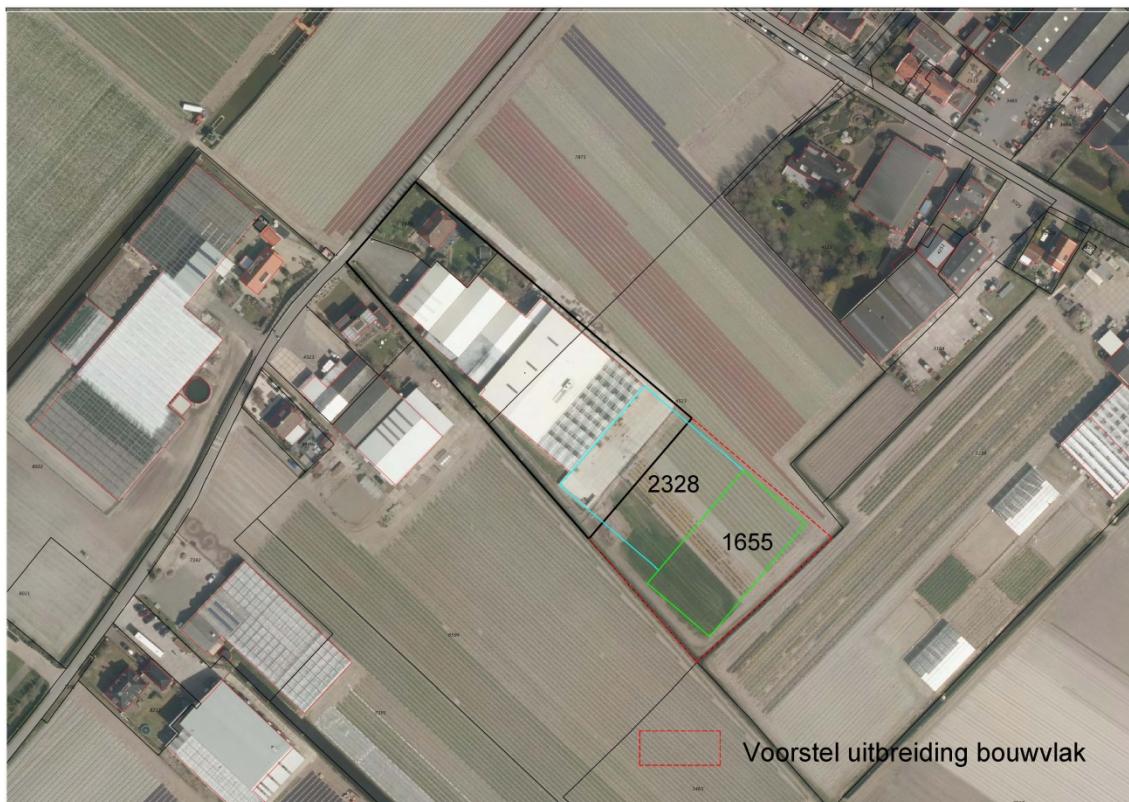
In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen (2015) is opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte van de kassen maximaal 3000 m² mag bedragen. De huidige kas bedraagt 672 m². De gewenste uitbreiding op korte termijn bedraagt ongeveer 2.328 m². Dit betekent in totaal 3000 m² oppervlakte aan kassen.

Daarnaast is het planologisch, middels een afwijking bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, nog mogelijk de bedrijfsgebouwen uit te breiden tot maximaal 4000 m². Het volledige plan voor de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen bestaat een uitbreiding van 2.345 m² naar 4.000 m². De uitbreiding van de bedrijfsruimte komt dan neer op 1.655 m².

Het gebruik van de kas en bedrijfsgebouwen zijn ten dienste van de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 3', maar de nieuwe bedrijfsbebouwing komt gedeeltelijk buiten het bestaande bouwvlak te liggen. Het bedrijf wil daarom het bouwvlak vergroten. Voor het vergroten van het bouwvlak is binnen het bestemmingsplan een regeling opgenomen. Middels het wijzigingsplan "Wijzigingsplan 3, Oude Herenweg 22 Voorhout "Buitengebied Teylingen" wordt de vergroting van het bouwvlak mogelijk gemaakt



Figuur Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen"



Figuur schets toekomstige situatie met voorstel uitbreiding bouwvlak getoetst door landschapsdeskundige

**Het huidige bouwvlak is aangegeven met de zwarte lijn, uitbreidingsvlakken voor kassen (blauwe vlak) en bedrijfsgebouwen (groene vlak).*

De rode lijn is het voorstel voor het nieuwe bouwvlak.

Vanuit bedrijfsefficiëncy is het praktisch om de kas en bedrijfsgebouwen uit te breiden recht achter de bestaande kas in het verlengde van de bestaande noordoostgevels. Het bouwvlak wordt dan in de huidige richting uitgebreid. Bovenstaande voorstel is getoetst door de landschapsdeskundige, naar aanleiding van de analyse van de zichtlijnen heeft de landschapsdeskundige een voorstel gedaan voor aanpassing van het bouwvlak. De analyse en voorstel tot aanpassing bouwvlak zijn in onderstaande paragrafen toegelicht. Het wijzigingsplan met bijbehorende verbeelding is het voorstel van de landschapsdeskundige overgenomen.

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPPELIJKE OMGEVING

Het bedrijf ligt in de beekpolder gesitueerd aan de Oude Herenweg 22. De Beekpolder is een relatief kleine polder gelegen tussen de voormalige strandwal Sassenheim-Lisse en de voormalige westelijke strandwal. De Beekpolder is dus een strandvlakte ten westen van de N208. Het gebied bestaat uit een behoorlijke dichtheid aan bedrijven, liggend aan de lange Linten die vaak evenwijdig lopen aan de kustlijn. Het bedrijf ligt aan het open gebied tussen de twee parallel liggende wegen; Oude Herenweg en de Heereweg (N208). Deze open ruimte wordt aan de noord-oostzijde begrensd door de Akervoorderlaan en ten zuidoosten door de kern Sassenheim.



Figuur Open ruimte met doorzichten vanaf de linten

2.1 Beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016

Uitbreiding bebouwing in beginsel op locatie mogelijk onder voorwaarde behoud openheid en behoud zichtlijnen.

HOOFDSTUK 3 GEVOLGEN VOOR HET LANDSCHAP

3.1 Aantasting open ruimte

De open ruimte tussen de Oude Herenweg en Heereweg zelf wordt door de uitbreiding van het bouwvlak niet noemenswaardig aangetast. Dit heeft te maken dat het bedrijf dicht op de Akervoorderlaan staat, waardoor het bedrijf aan de rand van de open ruimte is gesitueerd.



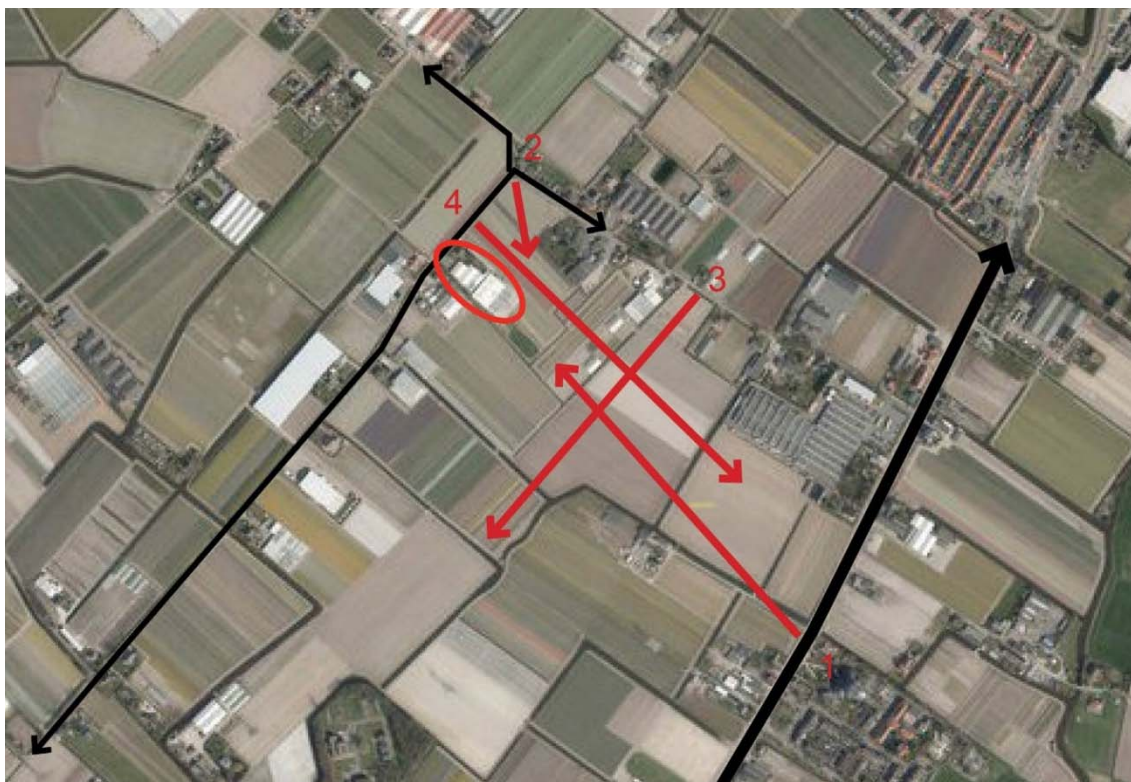
Figuur huidige situatie



Figuur met uitbreiding

3.2 Zichtlijnen

Vanuit de omgeving zijn er vier relevante zichtlocaties van waaruit de voorgenomen uitbreiding zijn invloed zou kunnen hebben (zie figuur). Deze vier locaties worden hieronder behandeld.



Figuur relevante zichtlocaties

Zichtlijn 1 Heereweg

Het zicht vanaf de Heereweg wordt minimaal aangetast. Dit komt doordat de uitbreiding vanuit de Heereweg gezien zich recht achter het bedrijf bevindt. De uitbreiding komt daarmee wel dichterbij de Heereweg, maar heeft geen impact op de open ruimte.



Figuur Zicht vanaf de Heereweg naar locatie

Zichtlijn 2 kruising Akervoorderlaan-Oude Herenweg

Het zicht vanaf de Akervoorderlaan ter hoogte van kruising Oude Herenweg naar de open ruimte wordt door de uitbreiding grotendeels ingeperkt. Deze zichtlijn is minder interessant omdat door het groen van het naastliggende perceel en de al bestaande bebouwing het open gebied door het smalle venster van hieruit beperkt zichtbaar is.



Figuur Zicht vanaf Akervoorderlaan ter hoogte van kruising Oude Herenweg naar open ruimte

Zichtlijn 3 Akervoorderlaan

Even verder naar het oosten in de Akervoordelaan is er wel een doorkijk waar de gehele open ruimte van noord tot zuid te overzien is. De uitbreiding van de bedrijfsgebouwen heeft vanuit deze zichtlijn geen negatieve gevolgen.



Figuur Zichtlijn 3 vanaf Akervoorderlaan tussen Oude Herenweg en Heereweg naar open ruimte

Zichtlijn 4 Oude Herenweg

Tussen de locatie en de Akervoorderlaan is een doorzicht naar de open ruimte. Dit zicht is mede interessant omdat hier de kerktoeren te zien is en het zicht doorloopt in het open landschap links naast de kerk (zie onderstaande foto). Door de voorgenomen uitbreiding zal deze opening wel iets versmallen.



Figuur Zichtlijn 4 tussen de locatie en de Akervoorderlaan naar open ruimte

In de toekomst zou dit vizier nog verder kunnen versmallen doordat de bouwvlakken aan de Akervoorderlaan de bedrijven de ruimte geven om verder naar achter te bouwen. Om het vizier naar kerk en het open landschap zo open mogelijk te houden, stellen we voor om de nieuwe uitbreiding zoveel mogelijk naar het zuidwesten te plaatsen. De noordoostelijke lijn van het nieuwe bouwvlak komt dus evenwijdig aan de lijnen in het landschap in plaats van in het verlengde van het bestaande bouwvlak. Hierdoor blijft het vizier naar de open ruimte zover als mogelijk open staan.



Figuur Bestemmingsplankaart met indicatief nieuwe bouwvlak

3.3 Landschappelijke inpassing agrarische bouwvlakken

Gezien de maximale inzet op openheid in het landschap worden geen hoge groensingels rond de uitbreiding voorgesteld. Daarbij is de aanwezigheid van de kassen passend in dit type landschap. Glas past goed bij de openheid, juist de luchtigheid van het landschap wordt hiermee versterkt. Een groensingel zou hier afbreuk aan doen. Ook zal een groensingel aan de noordzijde van de locatie de zichtlijn naar de kerk verstoren.



Figuur Kassen passend in landschap

Wel is het voorstel om een lage beukenhaag toe te passen rondom het huiskavel. Het gaat dan om de erfgrans langs de Oude Herenweg, de Akervoorderlaan en de zuidelijke erfgrans haaks op de Oude Herenweg. Binnen deze haag kunnen dan de twee fasen van uitbreiding worden gerealiseerd. Deze haag zorgt voor het uit het zicht brengen van materiaal wat zich op het agrarisch bouwvlak bevindt, waardoor er een eenduidiger en rustiger beeld ontstaat, maar belemmert niet de open ruimte.

Reeds in gang gezette landschapsverbetering rondom huiskavel

Fa. Bisschops is reeds bezig een beukenhaag te planten rondom de agrarische huiskavel, dit is langs de Oude Herenweg en Akervoorderlaan. Langs de Oude Herenweg wordt de populierenhaag vervangen door een beukenhaag (is reeds in gang gezet). Langs de Akervoorderlaan wordt het lelijke hek vervangen door een beukenhaag. Het hek wordt zomer 2017 verwijderd. Een beukenhaag past beter in het landschap en maakt wortels naar beneden, zodat geen opbrengstderving bij de teelt van bloembollen plaatsvindt. Zo ontstaat er een mooi eenduidig beeld in het landschap.

HOOFDSTUK 4 CONCLUSIE

De open ruimte tussen de Oude Herenweg en Heereweg zelf wordt door de uitbreiding van het bouwvlak niet noemenswaardig aangetast. Dit heeft te maken dat het bedrijf dicht op de Akervoorderlaan staat, waardoor het bedrijf aan de rand van de open ruimte is gesitueerd.

Van de vier relevante zichtlijnen is er slechts één die een duidelijke hinder oplevert namelijk de zichtlijn vanaf de kruising Akervoorderlaan-Oude Herenweg (zichtlijn 2). Echter vinden we dat het doorzicht hier niet veel te bieden heeft. Men heeft hier slechts een smal vizier waardoor de open ruimte beperkt zichtbaar is.

In verband met de zichtlijn vanaf de Oude Herenweg naar de kerk adviseren wij om de noordoostelijke lijn van het bouwvlak parallel te laten lopen aan de lijnen in het landschap, om zo het venster zo open mogelijk te houden.

Evenmin is de vormgeving van de kas een aantasting van de beeldopbouw van het bollenlandschap. Samengevat kan gesteld worden dat aan de beleidsmatig beschermde waarden in het landschap door de bouw van de nieuwe kas geen onevenredige afbreuk wordt gedaan. Op grond daarvan is het advies medewerking te verlenen aan het voornemen.