

Prinsenweg 30

**Landschappelijke inrichting
vergroting bouwvlak**

Voorhout

opdrachtgever: Warmerdam Makelaardij
nummer: 230103.20160996
datum: 21 juli 2017
referte: ing. S. la Grand MURb / drs. M.P. Kegler



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



Aanleiding

De initiatiefnemers willen het bouwvlak aan de Prinsenweg 30 in Voorhout uitbreiden voor de realisatie van ondersteunend glas om de bedrijfsvoering te kunnen optimaliseren.

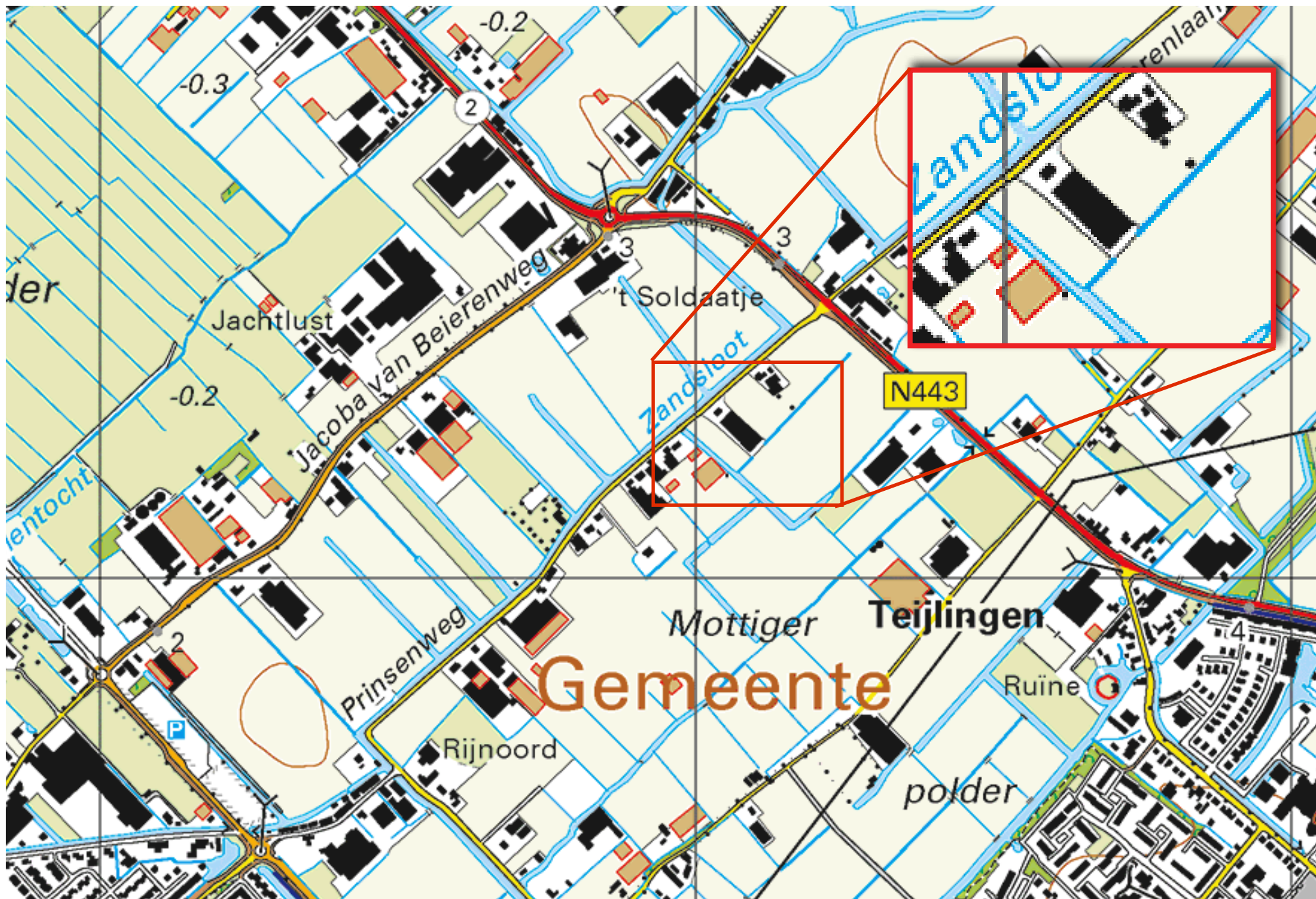
Het geldende bestemmingsplan voor het perceel is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Teylingen. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch, Bollenteelt, bollenzone 2. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke de mogelijkheid biedt het bouwvlak (onder voorwaarden) te vergroten. Twee belangrijke ruimtelijke voorwaarden zijn dat er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing én dat de waterbergingsopgave adequaat wordt opgelost.

Als uitwerking van de kwaliteitskaart in de provinciale structuurvisie is 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.

Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met de in het profiel benoemde kwaliteiten en ambities van kwaliteitsverbetering vanuit het gebiedsprofiel.

Bij de ontwikkeling van het plan is daarom gekeken hoe de inrichting zal aansluiten bij de handreiking van de provincie en de ambitie ondersteunt.

Daarbij is de wijze waarop de ontwikkeling van de kassen landschappelijk en stedenbouwkundig wordt ingepast van belang.



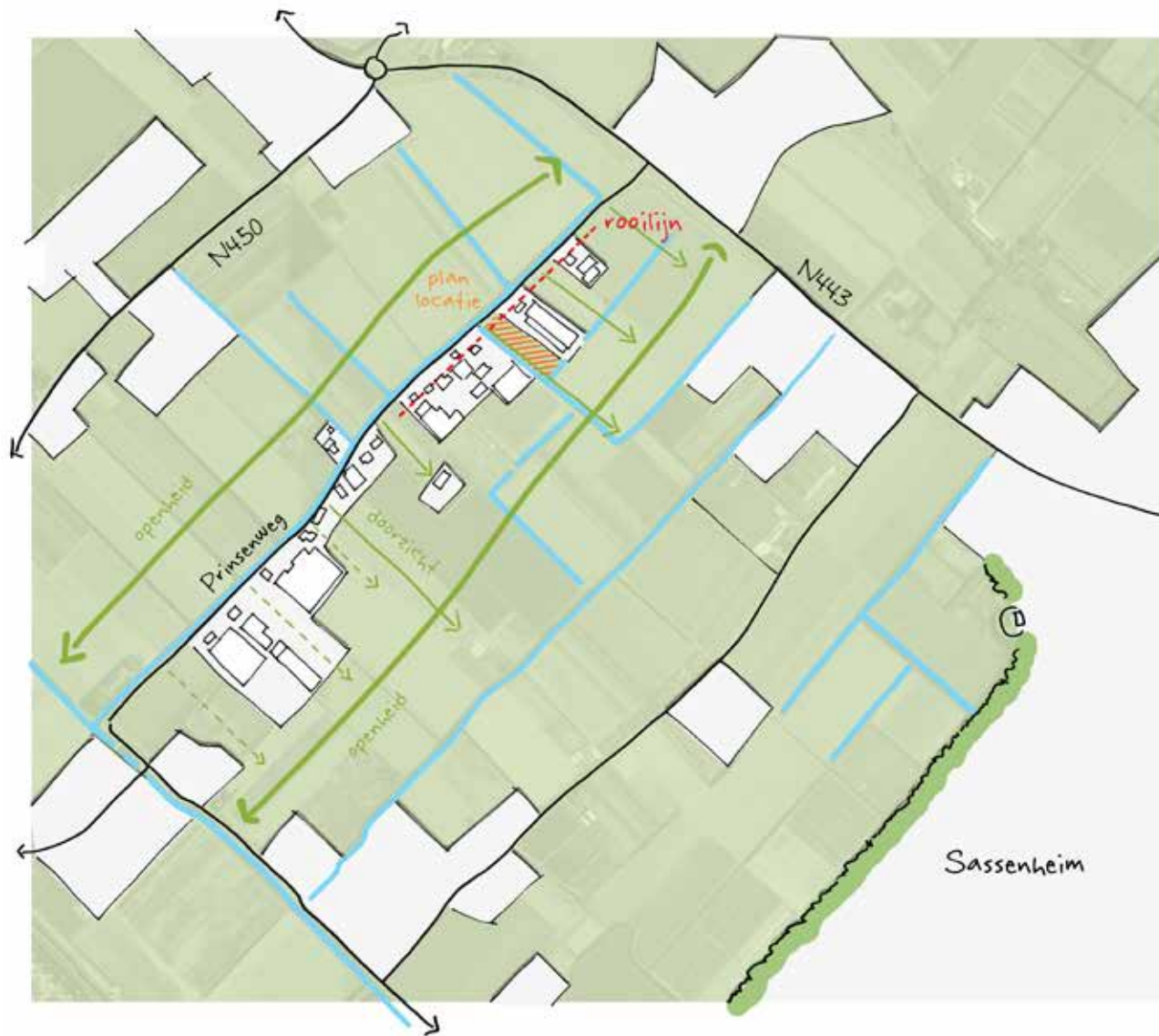


Voornemen

Op het perceel aan de Prinsenweg 30 in Voorhout staat momenteel een groot bedrijfsgebouw met enkele kleinere geschaalde bedrijfsgebouwen ernaast. Daarnaast staat er een losse bedrijfswoning voorop de kavel met een ruime groene voortuin. De bedrijfsbebouwing staat in een langgerekte vorm achter deze woning. Aan weerszijden van het bebouwde deel van het perceel liggen stroken onbebouwde bollengrond. Aan de zuid- en oostzijde wordt de kavel begrensd door een watergang.

De ondernemer wenst nu zijn bedrijfsactiviteiten uit te breiden met ondersteunend glas. Het oppervlak van de bestaande bouwkavel is hiervoor niet toereikend. De ondernemer wenst daarom het bouwvlak aan de zuidzijde te vergroten en te benutten voor zo veel mogelijk oppervlak extra ondersteunend glas.

De ligging van de kavel in het bollengebied 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.



De locatie

De locatie bevindt zich in het kenmerkende zanderijlandschap in de strook tussen Voorhout en De Zilk / Lisse. De zanderijlandschappen zijn ontstaan door de afgraving van voormalige strandwallen ten behoeve van zandwinning en de bollenteelt. Dit landschap kenmerkt zich door veel verspreide bewoning en een minder lommerrijk uiterlijk dan de binnenduinrand. In het oostelijk deel van de Bollenstreek, waarbinnen de locatie ligt, wordt dit landschap vooral gekenmerkt door een meer kleinschalige kamerstructuur. De Prinsenweg is hierbinnen vooral een tuinderslint met verspreid liggende (bedrijfs)kavels en enkele woningen.

Het lint van de Prinsenweg verbindt de kern Voorhout (via Engelselaan) met de Teylingerlaan (N443) en wordt gekenmerkt door een grote openheid aan de ene zijde (noordoostzijde) en afwisselende lintbebouwing met daarachter bedrijfsgebouwen en glas aan de andere zijde. Her en der zijn er aan deze zijde doorkijken naar de achterliggende bollengronden. Langere doorzichten zijn er vooral vanaf de Teylingerlaan. Vanaf de Prinsenweg richting het oosten zijn doorzichten korter. Ter plaatse van de locatie stuit het doorzicht op de kassen van het bedrijf aan de Frank van Borselenlaan. Verderop op de achtergrond is het silhouet van de beplante rand van Sassenheim herkenbaar met de kerktoren.

De kavelranden langs de Prinsenweg zijn voor grote delen onbeplant. De bollengrond wordt alleen van de weg gescheiden door een ondiepe groene berm. In geval van voortuinen behorende bij bedrijfswoningen zijn de kavels vaak afgezoomd met hagen, zo ook bij het betreffende perceel nr. 30.



Duinen, strandwallen
en landgoederen

Zanderijlandschap



Gebiedsprofiel Duin- en bollenstreek
(Provincie Zuid-Holland)

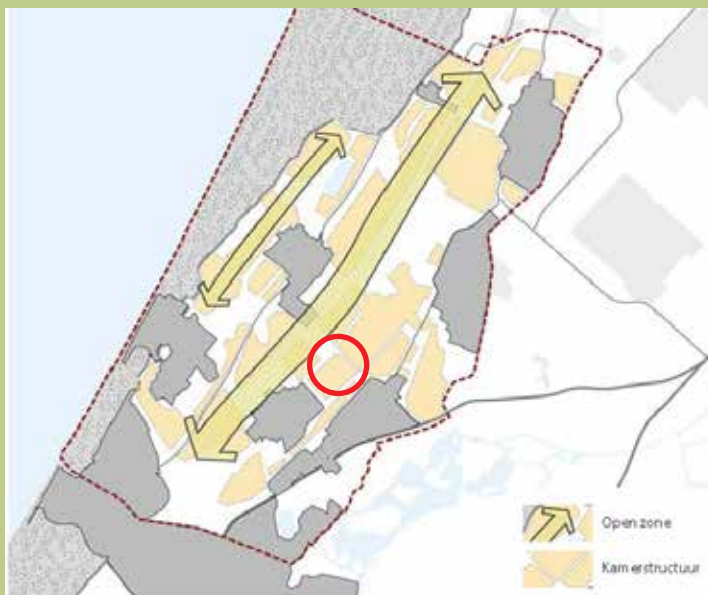
Gebiedsprofiel

Aan de verbetering van de productieomstandigheden wordt vanuit het gemeentelijk en provinciaal beleid (gebiedsprofiel Duin- en bollenstreek) ook de ambitie van de landschapsbouw toegevoegd.

Bij de ontwikkeling kan een nieuwe landschappelijke kwaliteit worden toegevoegd of weer teruggebracht. Het maken van een groen landschappelijk kader kan zorgen voor een natuurlijke windbeschutting voor de bollen en voor een betere recreatieve ontsluiting van het landschap. Sterke groene randen van de kamers in het zanderijlandschap vormen een duidelijk landschappelijk kader voor de bebouwing.

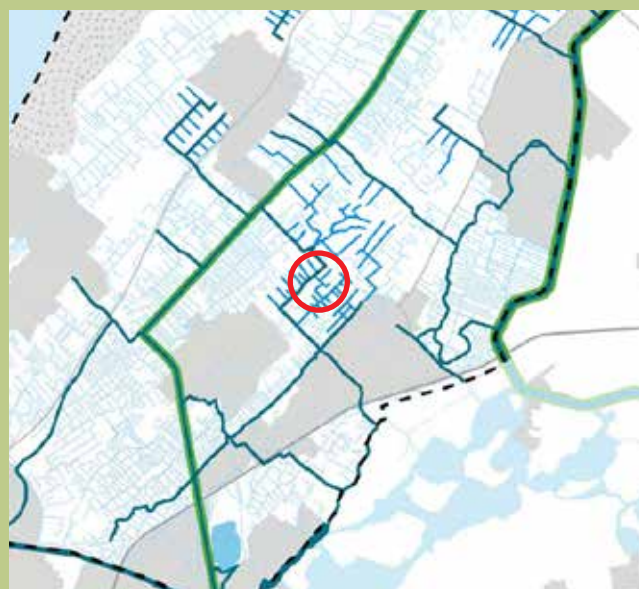
Het landschappelijke raamwerk laat uitbreiding van bestaande bedrijven of nieuwe bebouwing toe, zonder dat het beeld te rommelig wordt. Een zorgvuldige vormgeving en positionering van de bebouwing is belangrijk voor de beeldkwaliteit van het productielandschap.

Ook bij de omgang met de watergangen kan kwaliteit worden toegevoegd door bijvoorbeeld verbreding (zicht!) en het aanbrengen van een natuurvriendelijke oever.



Open zones en
kamerstructuur

Waterstructuur

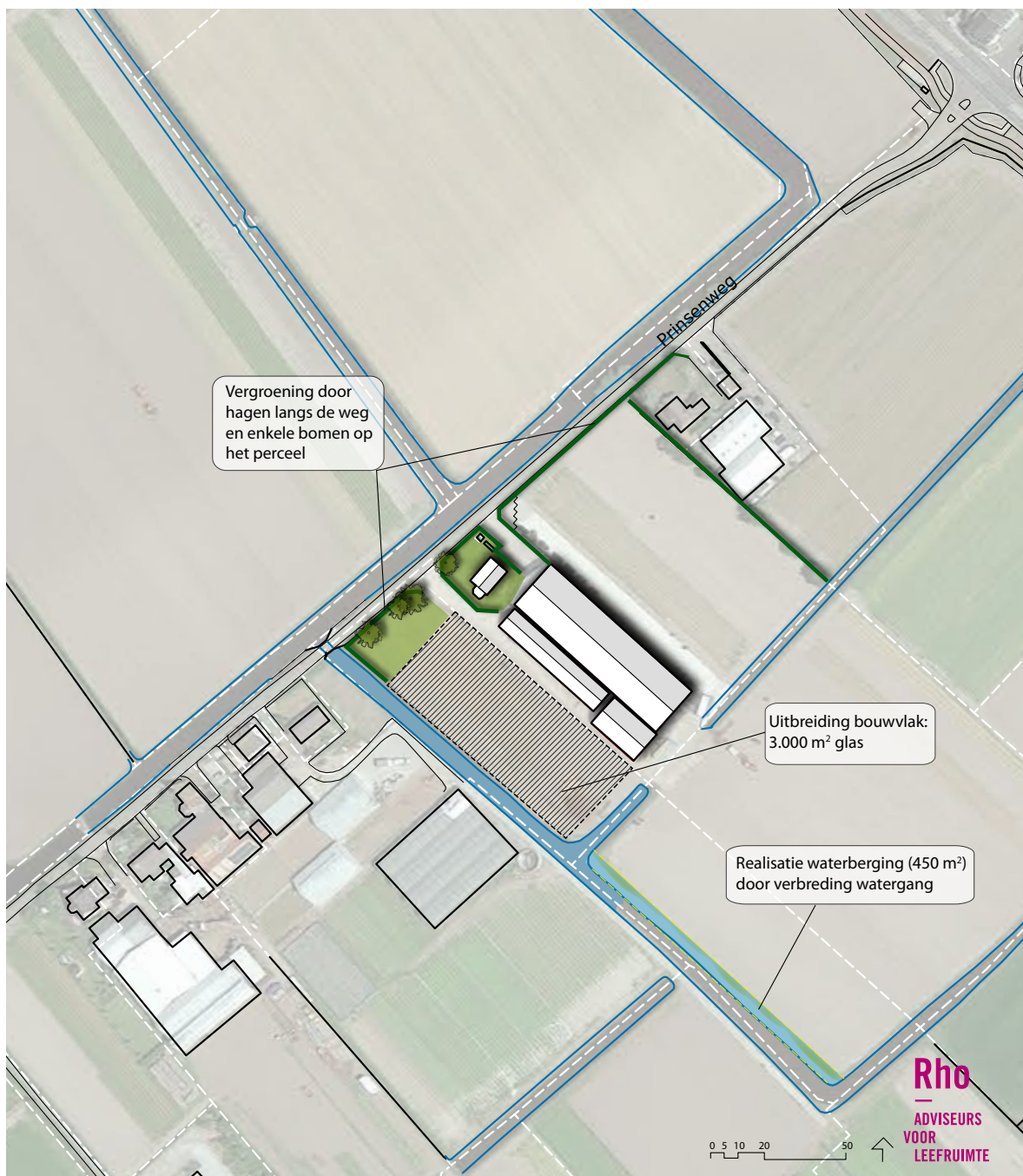


Gebiedsprofiel Duin- en bollenstreek
(Provincie Zuid-Holland)

De ontwikkeling ligt binnen het zanderijlandschap, aan een tuinderslint en grenst aan een secundair structurerende watergang.

Voor de locatie kunnen vanuit het gebiedsprofiel op de volgende aspecten worden ingezet om bij de ontwikkeling van het glas ook de landschappelijke kwaliteit te verbeteren:

- **De landschappelijke kamerstructuur versterken, door:**
 - De specifieke kwaliteiten van het landschap als 'bollentuin' versterken door groene randen langs de kamers te maken.
 - Vanuit de oost-west wegen de verschillende landschappen zichtbaar maken/houden.
 - Vasthouden aan de openheid en de verspreide bebouwingsstructuur van de linten.
 - De linten beplanten met hagen; hagen zorgen voor 'aankleding' van het landschap zonder de 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.
- **De aanleg van extra water in het poldergebied** ten behoeve van voldoende berging en goede aan- en afvoer, door het verdiepen en verbreden van bestaande vaarten en tochten ten behoeve van waterberging: 15% van het toegevoegde bebouwde oppervlak.
- **Aanbrengen van een natuurvriendelijke oever** (ruimtelijke én ecologische kwaliteit).



Inpassing

Het bouwvlak wordt uitgebreid aan de zuidzijde van de bestaande loodsen. Hierdoor wordt het ondiepe doorzicht vernauwd en teruggebracht tot de watergang. De openheid van het bollenlandschap wordt voornamelijk beleefd in de lijn vanaf de Teylingerlaan (N443). De nieuwe bebouwing van kassen heeft een slechts beperkte invloed op de beleving van de openheid vanaf deze zijde, omdat tussen de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd en er op de achtergrond reeds kassen staan.

Op het perceel dat achter de kas ligt wordt de bestaande sloot verbreed. Met de 450 m² extra waterberging die hierdoor ontstaat, wordt de gestelde eis voor de watercompensatie ingevuld. De oever kan een natuurvriendelijke karakter krijgen aan de zijde waar het water wordt verbreed.

De kassen worden achter de rooilijn van de bedrijfswoning geplaatst, zodat de ruimtebeleving van de Prinsenweg overeind blijft en het profiel niet wordt vernauwd. De voorruimte moet groen worden ingericht en kan deels worden gebruikt als manoeuvreerruimte bij de kassen. De bouwhoogte van de nieuwe kassen mag maximaal 5 meter bedragen en blijft daarmee onder de hoogte van de grote bedrijfsloods.

Bij de ontwikkeling van het glas moeten de kavelranden aan de Prinsenweg zoveel mogelijk met lage hagen worden beplant. Daarnaast wordt de kavel groen ingepast. Dat kan met een haag en met erfbeplanting, waaronder enkele grotere bomen aan de noord- en oostzijde, waardoor het erf vanaf de Prinsenweg een groenere uitstraling krijgt.

