

Landschapsadvies Loosterweg 1 Voorhout

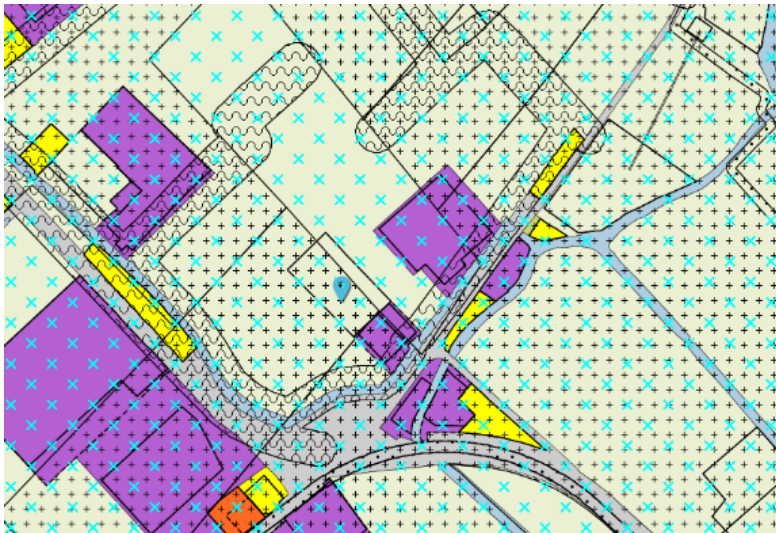
Opdrachtgever	Wissing B.V. Barendrecht
Auteur	W. Heikoop, landschapsarchitect, stedenbouwkundige E. Stuijts
Datum	14 november 2017
Betreft	Landschapsadvies 'wijzigingsplan Loosterweg 1 Voorhout, gemeente Teylingen'

HOOFDSTUK 1 AANLEIDING

De initiatiefnemers exploiteren een bloembollenkwekerij en -broeierij en zijn voornemens om het bedrijf uit te breiden. De uitbreiding is nodig om de bedrijfsvoering efficiënter te laten verlopen en de productie op te schalen waardoor de toekomstbestendigheid van het bedrijf wordt gewaarborgd. Door extra bebouwing is het niet meer nodig extra opslagruimte te huren en is er voldoende ruimte voor de verwerking van de bollen met de daarvoor benodigde machines. Voor het realiseren van het bedrijfsplan van de initiatiefnemers is nieuwe bedrijfsbebouwing benodigd. Het voornemen is om 1000 m² aan bedrijfsbebouwing en 1200 m² aan kassen te realiseren.

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 boogkas bedraagt 1000 m² (welk in de toekomst wordt gesloopt), en de huidige rolkas 350m². In totaal mag er 1650m² aan kassen bijgebouwd worden.

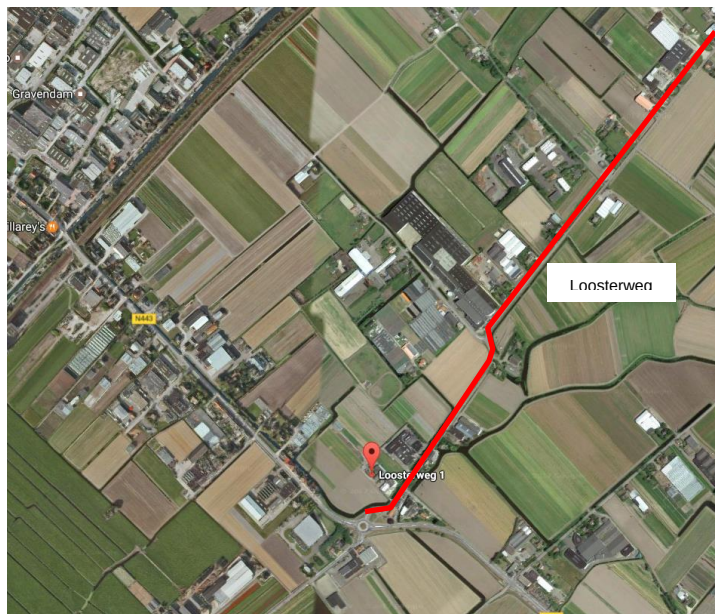
Daarnaast is het planologisch, middels een afwijking bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, nog mogelijk de bedrijfsgebouwen uit te breiden. Per ha. duurzame teeltgrond is het mogelijk om 250m² aan bedrijfsgebouwen te realiseren.



.Figuur Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Teylingen"

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPPELIJKE OMGEVING

Het bedrijf is gelegen aan de Loosterweg 1 in de oksel van de 's-Gravendamseweg en de Loosterweg. Het bedrijf ligt in het bollengebied van de Berg en Daalpolder, dit is een bollengebied tussen de Haarlemmer Trekvaart en de Loosterweg. Het gebied vormt een onderdeel van de voormalige strandwallen structuur die doorloopt richting de Keukenhof. De Loosterweg is een belangrijke noord-zuid verbinding die vanuit recreatief oogpunt een belangrijke as in het landschap vormt. De Loosterweg wordt veel gebruikt door toeristen en recreanten om te fietsen van Voorhout naar de Keukenhof te Lisse.



Figuur Loosterweg 1 in Berg en Daalpolder tussen Voorhout en Keukenhof

De westkant van de Loosterweg, waar het bedrijf zich bevindt, is voor een groot deel verdicht door de aanwezige lintbebouwing (bedrijfscomplexen, woningen). Er zijn in tegenstelling tot de oostkant weinig zichtlijnen/doorzichten naar het achterliggende landschap (zie figuur hieronder). De kwaliteit en de openheid van het landschap is hiermee beduidend minder als aan de oostkant van de Berg en Daalpolder.



Figuur openheid landschap, aan de westzijde van de Loosterweg kleine open ruimtes en oostkant grote open ruimtes

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

4.1 Aantasting open ruimte

Wanneer wordt ingezoomd op de omgeving rondom de locatie, is het onderscheid zichtbaar tussen de grotere open ruimtes (blauw gearceerde gebieden figuur hieronder) en de kleine open ruimtes direct rondom de locatie (oranje gearceerde gebieden). De open ruimte die een mogelijke relevantie zou kunnen hebben m.b.t. de uitbreiding ligt aan de noordzijde van de locatie tussen Gravendam en De Loosterweg.



Figuur open ruimtes – grote en kleine ruimtes rond locatie

4.2 Zichtlijnen

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



Figuur relevante zichtlijnen

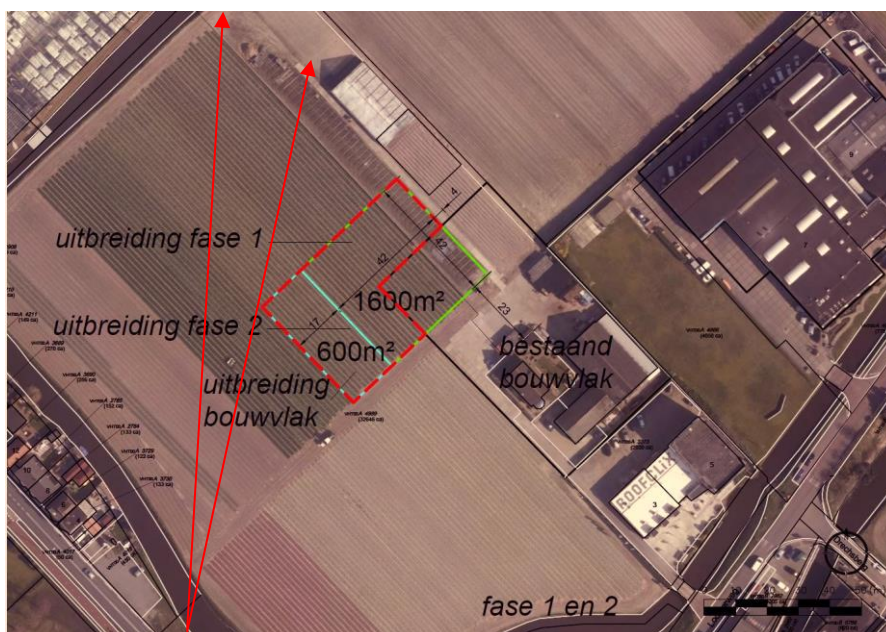
Zichtlijn 1 - 's-Gravendamse weg

De 's-Gravendamseweg maakt deel uit van de route tussen Gravendam en Voorhout. De 's-Gravendamseweg vormt tussen Gravendam en het bedrijf van de initiatiefnemer een dicht bebouwingslint. Door het dichte bebouwingslint is het zicht op de locatie vanaf de 's-Gravendamseweg beperkt. Wel is er vanuit de achtertuinen en vanaf de 's-Gravendamseweg ten zuiden van het lint zicht op de locatie, maar door de recente uitbreiding van de caravanstalling en de reeds aanwezige boogkas op de locatie is het zicht op de open ruimte grotendeels afgesloten. Daarmee is het zicht vanaf deze locatie weinig waardevol.

Met de komst van de nieuwe bebouwing wordt de bestaande boogkas gesloopt. De nieuwe bebouwing komt dichterbij naar deze zichtlocatie te liggen en daarmee wordt de huidige ruimtebeleving meer ingeperkt. Het voordeel van de toekomstige sloop van de boogkas is dat het zicht naar het achterliggende gebied zich weer verder opent (zie figuur "doorzicht langs nieuwe bebouwing").



Figuur zichtlijn 1 's-Gravendamse weg



Figuur doorzicht langs nieuwe bebouwing

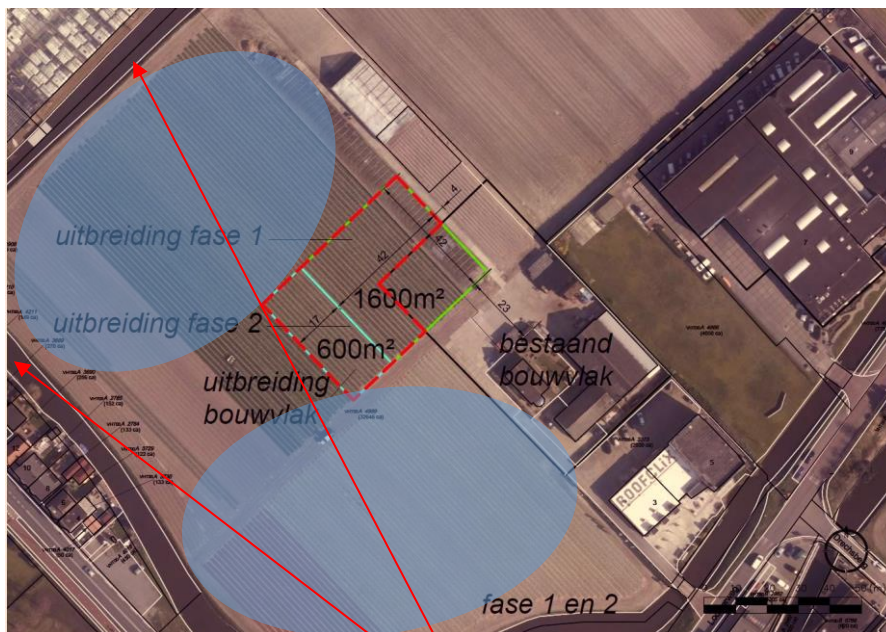
Zichtlijn 2 - rotonde 's-Gravendamseweg

Voor de zichtlijn vanaf de rotonde geldt hetzelfde als de zichtlijn vanaf de 's-Gravendamse weg. Ook hier wordt de open ruimte afgesloten door de recente uitbreiding van de caravanstalling en de bestaande boogkas op de planlocatie. Vanuit de rotonde gezien is de caravanstalling meer van invloed dan de boogkas.

De toekomstige bebouwing zal vanuit deze zichtlocatie eveneens effect hebben op de ruimtebeleving. De vrije ruimte tot aan de boogkas en caravanstalling zal dan doorbroken worden door de nieuwe bebouwing, waardoor de ruimte gedeeltelijk in tweeën gesplitst wordt. De zichtlijn tot aan de caravanstalling blijft maar wordt smaller (zie Figuur "opsplitsing ruimte").



Figuur zichtlijn 2 rotonde 's-Gravendamseweg



Figuur opsplitsing ruimte

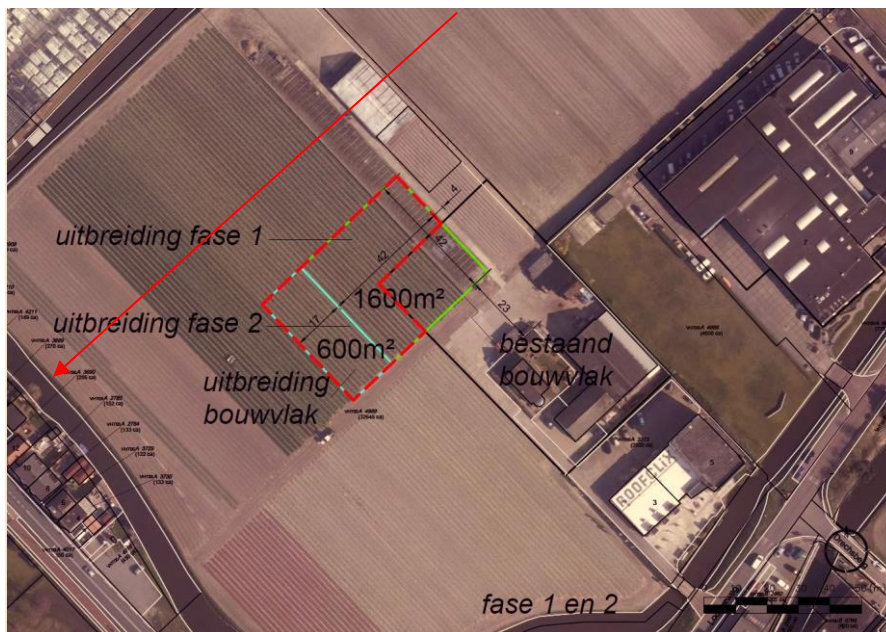
Zichtlijn 3 – Berg en Daal

Vanuit Berg en Daal gezien wordt de zichtlijn eveneens beperkt door de boogkas maar is beduidend langer dan zichtlijnen één en twee. Achter zichtlijn 3 bevindt zich de lintbebouwing aan de 's-Gravendamse weg. Links en recht van de zichtlijn liggen twee bebouwde percelen waardoor de zichtrange vanaf deze locatie sterk versmalt wordt. Door de beperkte lengte en range van de zichtlijn kan er geconcludeerd worden dat deze zichtlijn minder waardevol is. Door de lengte van de zichtlijn is deze wel de meest waardevolle.

De nieuwe bebouwing zal ook vanaf deze zichtlocatie te zien zijn. Ongeveer ter hoogte van de rolkas, zichtbaar op de foto hieronder. Door de sloop van de boogkas zal ten noorden van de nieuwe bebouwing het zicht weer vrij zijn tot aan de lintbebouwing aan de 's-Gravendamseweg (zie figuur "doorzicht tot lint").



Figuur zichtlijn 3 – Berg en Daal

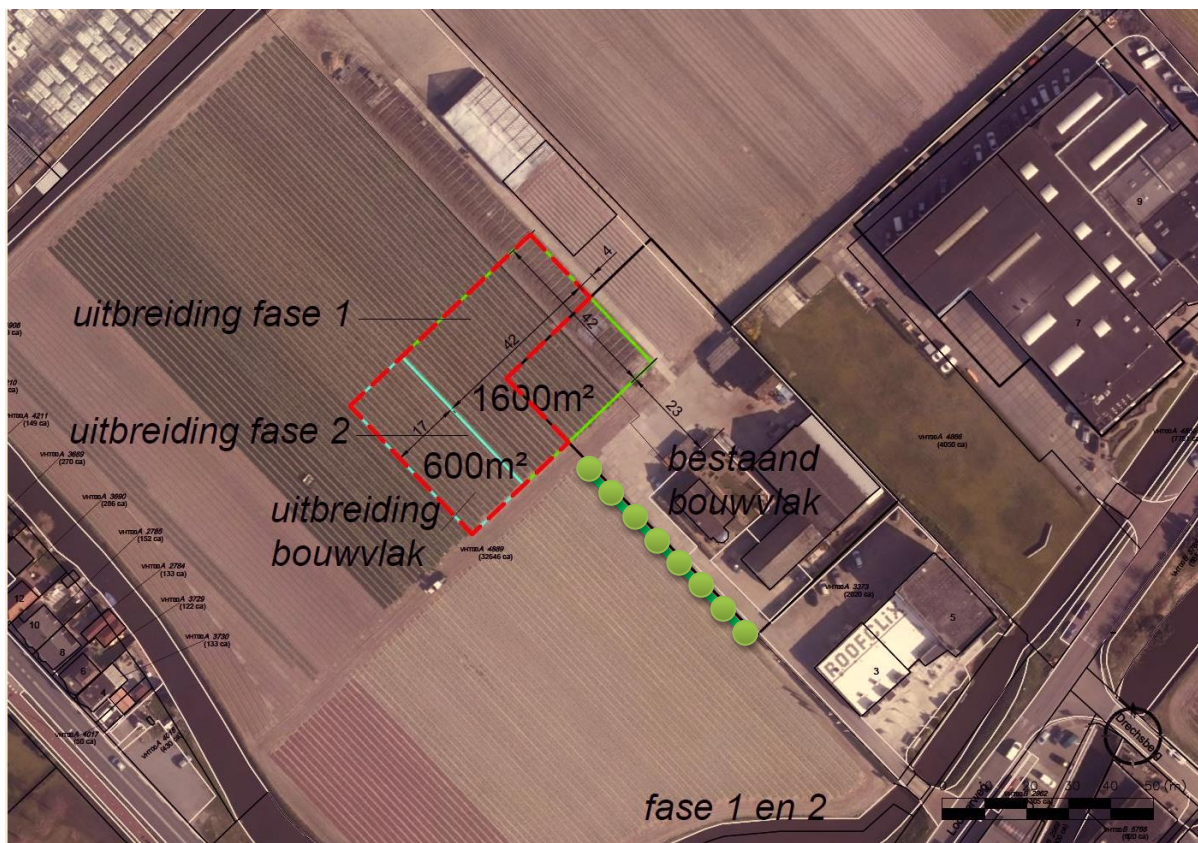


Figuur - doorzicht tot lint

4.3 Landschappelijke inpassing agrarische bouwvlakken

Het voorstel is om (een deel van) de kassen (glazen bebouwing) aan de zijde van de 's-Gravendamseweg te plaatsen en de loodsen ten oosten daarvan. De kassen zijn gebiedseigen bebouwing en geven een transparant beeld waardoor de impact van de toekomstige bebouwing op de zichtlijnen 1 en 2 vanaf de 's-Gravendamseweg en rotonde minder is.

Verder is het advies ter verbetering van de zichtlijnen 1 en 2 om het bestaande bouwvlak landschappelijke in te passen. De voorgestelde inpassing bestaat uit een groene afscheiding, te realiseren langs de zuidwestzijde van het bestaande bouwvlak. De groene afscheiding zal ervoor zorgen er dat de bestaande bebouwing en objecten op het erf grotendeels uit het zicht wordt genomen waardoor er een groen en rustig beeld ontstaat. De afscheiding loopt van de zuidzijde van het bouwvlak naar het noorden tot aan de haaks daaropliggende aanvoerroute door de bolenvelden. Het groen bestaat uit een beukhaag of ligusterhaag van 1,20m hoog met in de haag enkele bomenrij van op gelijke afstand van elkaar geplaatste bomen. Qua boomsoort wordt gedacht aan een landschappelijke boom van de 2^e grootte met een brede gesloten kroon, *Acer campestre* 'Elsrijk' of *Sorbus intermedia*. De bomen dienen met een tussenafstand van 8 a 9 meter aangeplant te worden.



Figuur situering groene haag



Figuur heg met bomenrij

HOOFDSTUK 4 CONCLUSIE

Ten behoeve van het onderbouwen van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid "vergroten bouwvlak" is een landschappelijk advies opgesteld.

Landschap

Vanuit grotere landschappelijke context gezien is het gebied ten westen van de Loosterweg al een versnipperd gebied, waardoor de kwaliteit en de openheid van het landschap beduidend minder is als aan de oostkant van de Berg en Daalpolder. Door de lagere kwaliteit van het landschap en de aanwezigheid van de gebiedsvreemde bebouwing zoals de caravanstalling is de impact van de uitbreiding minder ingrijpend.

Als wordt ingezoomd op het gebied rondom de locatie is de conclusie dat de toekomstige bebouwing de meeste impact heeft vanaf de zichtlocaties aan 's-Gravendamseweg en de rotonde Loosterweg-'s-Gravendamseweg. Ook is de conclusie dat het huidige beeld al minder waardevol is door de versnippering van de reeds bestaande bebouwing. Positief punt is dat met het verwijderen van de boogkas er langs de nieuwe bebouwing een doorzicht naar het achterliggende gebied ontstaat. Met de keus om het transparante deel van de bebouwing (kassen) aan de zijde van de 's-Gravendamse weg te plaatsen is de bebouwing minder dominant aanwezig. Daarbij komt dat de voorgestelde realisatie van een groene afscheiding langs het bestaande bouwvlak het zicht op de bestaande bebouwing grotendeels wordt weggenomen wat een positieve impuls geeft aan het beeld.

Vanuit de zichtlocatie Berg en Daal gezien heeft de nieuwe bebouwing door de grotere afstand minder impact. Doordat het nieuwe bouwvlak zich slechts beperkt wordt uitbreid in de noordrichting ten opzichte van het bestaande bouwvlak is de conclusie dat het zicht op het bebouwingslint 's-Gravendamse weg wel smaller wordt maar door het verwijderen van de boogkas wel beter beleefbaar wordt.

Er kan worden gesteld dat aan de beleidsmatig beschermde waarden in het landschap door de bouw van de nieuwe kas en bedrijfsruimte geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.