



Werkorganisatie HLTsamen
Tav de de heer R. van der Geest
Per email: r.vandergeest@hltsamen.nl

Bosch Slabbers
Landschapsarchitecten

Betreft
Landschapsadvies de Eenzaamheid

Datum
19.04.2022

Uw kenmerk
-

Ons kenmerk
BS21-011

Bijlage
-

Pagina
1/4

Adresgegevens
1e Sweelinckstraat 30
2517 GD Den Haag
T 070 3554407
KvK 22054096

Landgoed Plattenberg –
Het Koetshuis
Amersfoortseweg 38
3951 LC Maarn
T 0343 769223

Oude Vlissingseweg 1
4336 AA Middelburg
T 0118 592288
KvK 22054095

Geachte heer van der Geest, beste Ron,

De gemeente heeft een verzoek ontvangen om medewerking te verlenen voor het bouwen van een stal voor de boerderij de Eenzaamheid. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend zal eerst het bouwvlak vergroot moeten worden. Dit kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen. De gemeente heeft een akkoord gegeven op het principeverzoek (medewerking bouwvlakvergroting) onder de voorwaarde dat aangetoond wordt dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Om de bouwvlakvergroting en de nieuw te bouwen stallen op alle aspecten goed te kunnen beoordelen vraagt de gemeente Teylingen aan BoschSlabbers om de impact van deze ontwikkeling op het landschap te beoordelen. Bij andere adviezen, in het kader van de omgevingsvergunning, is één van de voorwaarden, dat uit advies van een landschapsdeskundige blijkt dat *de landschappelijke kwaliteit niet significant wordt aangetast*, met het realiseren van het plan. In dit advies hanteren wij ook dit uitgangspunt en geven wij een landschappelijk advies over het verzoek. Dit advies kan door de gemeente worden gebruikt als motivering van de wijzigingsbevoegdheid zoals vereist volgens artikel 14.7.4. sub g van bestemmingsplan Buitengebied Teylingen. Nadat de procedure bouwvlakvergroting is voltooid ten behoeve van de bouwvlakvergroting kan dit landschapsadvies tevens worden gebruikt voor eventuele benodigde omgevingsvergunning voor aanleggen en bouwen (voor zover opgenomen in het document 20220228_bijlage bij erfadvies en c.Ontwerp van Schie 2021_2021_07_17.

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten ontvangen op 13 april 2022:

- 20220228_bijlage bij erfadvies
- Bijlage 1 principeverzoek
- Bijlage 2 Clevin
- Bijlage 3 Odwh
- c. Ontwerp van Schie 2021_07_17
- Intern advies

Bestaande situatie & historische context

De boerderij de Eenzaamheid ligt in de Zwanenburgpolder en is enkel en alleen over het water bereikbaar. Deze plek ligt aan de rand van de polder op de dijk. Door de eeuwen heen is de plek meer en meer ontwikkeld geraakt als woon-, werk- en recreatielocatie. De gebouwen met de huisnummers Zwanenburgpolder 5, 6 en 7 zijn gemeentelijk monument.

De Zwanenburgpolder kent een onregelmatig verkavelingspatroon en wordt door een ringdijk omsloten. In de jaren 70 is door realisatie van het Joppe de Zwanenburgpolder meer dan gehalveerd. Deze plas ('t Joppe) is voor zandwinning en recreatie gerealiseerd. Hiermee is ook het enige andere erf in de Zwanenburgpolder, dat meer aan de zijde van Warmond lag, verdwenen. Daarmee doet de het boerenerf de Eenzaamheid zijn naam eer aan. De huidige grondgebruik in de Zwanenbrugpolder is voornamelijk weidegronden t.b.v. veeteelt (koeien). De boerderij de Eenzaamheid is thans een melkveehouderij met kaasmakerij. Tevens zijn er nog enkele recreatiewoningen op het erf gevestigd. In de flank van de boerderij is een proeftuin voor regeneratieve landbouwmethode aangelegd. Deze heeft een beperkte ruimtelijke impact en vormt ruimtelijk min of meer onderdeel van het grotere erf.



De drie kaartbeelden, 1900, 1950 en 2018 laten goed de wijzigingen in het gebied zien. Op de kaart van 1900 en 1950 was de Zwanenburgpolder nog heel, op de kaart van 2018 is het Joppe gerealiseerd.

Plannen

De plannen bevatten de realisatie van een grotere stal voor de melkveehouderij. Deze stal is achterop het erf voorzien. Tussen de historische bebouwing en de nieuwe stal is een schuur met de kaasmakerij voorzien. Deze schuur is compacter van maat dan de stal en vormt een tussenmaat tussen (recreatie)woningen en schuren. In de plannen wordt voorzien in een driedeling in het erf (p 15): melkveehouderij, regeneratieve landbouwmethode en recreatie & educatie. De typologie van de bebouwing volgt deze indeling. De toe te voegen stal krijgt een landelijk karakter met robuust zadeldak. Op de zonzijde wordt deze van PV panelen voorzien. De kaasmakerij is een kleiner volume en krijgt ook een zadeldak en deels plat dak. De materialisatie van beide volumes is van hout. De vormgeving van de gebouwen is functioneel met een moderne twist. Aan de zuidwestzijde van de stal wordt nog een ruwvoerplaat aangebracht. Aan de noordwestzijde wordt een voorziening voor de opslag van mest aangebracht. In het plan voor de landschappelijke inpassing wordt een bomenrij voorgesteld aan de zuidwestzijde van het perceel. Hiermee wordt de ruwvoerplaat en de stal enigszins afgeschermd qua zicht. Tevens wordt hier een bestaande watergang gedempt en een nieuwe gegraven.

Advies

Het advies is positief met drie belangrijke aandachtspunten/ aanbevelingen.

De motivering van het positieve advies:

- Behoud van een melkveehouderij in dit gebied is landschappelijk van groot belang. Zij beheren immers het open landschap en zijn daarmee hoeder van het weidelandschap. Om dit duurzaam in stand te houden is een economische goede bedrijfsvoering essentieel. Een goede stal, kaasmakerij en recreatie zijn daarvoor van groot belang. Het educatieve aspect van de plek versterkt dit belang.
- De ordening op het erf is logisch en aanvaardbaar. De voorkant van het erf met de historisch waardevolle gebouwen staat aan/op de dijk aan de oever van het water. De schuren staan hierachter gepositioneerd van klein naar groot. Daarbij is in de ordening nog steeds sprake van één erf (al is het een groot erf). In de verdere uitwerking wordt het opstellen van een integraal inrichtingsplan geadviseerd om de ruimtelijke éénheid van het erf te borgen.
- De volumes, kapvorm en materialisatie zijn veelbelovend in aanzet. Schuren in een dergelijke moderne vormgeving bieden een mooi contrast met de historische gebouwen en maken zich door de terughoudende materialen ondergeschikt aan de historische gebouwen. Ook voegen de volumes door vorm en materiaal zich goed in het landschap. Dit vormt een goed uitgangspunt voor verdere uitwerking.
- De landschappelijke inpassing met een extra bomenrij en het verleggen van de watergang dragen bij aan de beleving van één erf. Voor beide wordt wel extra aandacht gevraagd.

De aandachtspunten zijn:

- In de vogelvlucht en het ontwerp op plattegrond zijn verschillen te zien. De plattegrond is qua landschappelijke inpassing beter en scherper in duiding van de inrichtingselementen. De bomenrij is hierin beter beëindigd en mooi gelieerd aan het volume van de schuur en de maat van de ruwvoerplaat. Qua soorten is het logisch om aan te sluiten op streekeigen beplanting, zoals elzen, essen en wilgen. Daarnaast is de nieuwe watergang op de plattegrond beter en mooier vormgeven. De polder is onregelmatig qua patroon en dat komt beter tot uiting in de plattegrond waar de watergang elegant terugbuigt richting het historische erf. De watergang op de vogelvlucht oogt meer als een rechte vaart, zeker als de verbreding ook nog wordt toegepast. Dit dissonneert met de maat en schaal van de polder.
- Hoogteligging van het erf is een aandachtspunt. Historisch gezien lag het erf op de dijk. De enigszins verbrede dijk maakte het mogelijk om de historische gebouwen op de dijk te positioneren. Met de aanleg van de nieuwe stal meer landinwaarts zou het mooi zijn om het hoogteverschil tussen dijk en achterland leesbaar aanwezig te laten zijn in het erf. In de uitwerking zou hier nadrukkelijk aandacht voor moeten

zijn. Concreet betekent dat dat de stal een lager vloerpeil zou krijgen van de historische bebouwing, maar ook lager dan de kaasmakerij.

- De regeneratieve landbouwmethodes zijn hier denkbaar in het landschap. Wel is het logisch en goed als deze ruimtelijk onderdeel zijn van het erf. Door ook hier beplanting toe te voegen kan dit gebied meer integraal onderdeel zijn van het erf. Dit kan door b.v. een boomgaard tussen de proeftuinen en het bestaande erf aan te leggen of door een bomenrij aan de noordoostzijde van de proeftuinen toe te voegen.

Met vriendelijke groet,

Wijnand Bouw

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'W. Bouw', with a long horizontal stroke extending to the right.