



bosch slabbers

INPASSINGSPLAN DE HOUTLIJN

Landschappelijke inpassing bedrijfsuitbreiding

COLOFON

OPGESTELD DOOR

Bosch Slabbers Landschapsarchitecten;
Wijnand Bouw, Koen Bakker

OPDRACHTGEVER

Houtlijn B.V.

DATUM

oktober 2015



INPASSINGSPLAN DE HOUTLIJN

Landschappelijke inpassing bij bedrijfsuitbreiding



0

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	07
2	ANALYSE	09
3	PVE BELEID EN ONTWIKKELINGEN	15
4	DE 7 ONTWERPUITGANGSPUNTEN	17
5	ONTWERPMODELLEN EN VOORKEURSMODEL	23
6	AANZET TOT BEELDKWALITEIT	29



WWW.HOUTLIJN.NL

Houtlijn.nl

De Houtlijn is een houtzagerij die sedert decennia gevestigd is aan de Kleihooft 34 te Berkel en Rodenrijs. Het bedrijf rendeert goed en is inmiddels uit haar jas gegroeid. Allerhande hoeken en overhoeken worden benut om waar te stallen. Door (gebouwd) ruimtegebrek vindt er veel opslag in de buitenlucht plaats, dit is ruimtelijk geen fraai gezicht, maar is ook voor de houtbaarheid van het product (hout) onwenselijk.

Het bedrijf probeert al enkele jaren planologisch toestemming te verkrijgen voor uitbreiding van de bedrijfsruimte. Hiervoor zijn al diverse gronden aangekocht en heeft de Houtlijn voldoende areaal in bezit om de gewenste uitbreiding op eigen terrein te ontwikkelen. In totaal wordt er voor 4900 m² extra bebouwingsoppervlakte planologisch ruimte gezocht. In het verleden is dit door de provincie Zuid-Holland tegen gehouden, inzake het dossier “duurzame glasopstanden”. Recentelijk is er bij de provincie Zuid-Holland beweging gekomen in het dossier en lijken er mogelijkheden te ontstaan. De politiek in de gemeente Lansingerland heeft zich enkele jaren geleden al uitgesproken voor uitbreiding van de houtzagerij. Nu is het zaak een stedenbouwkundig en landschappelijk plan te overleggen dat laat zien wat de meerwaarde voor het landschap kan zijn. Dit plan kan tevens gebruikt worden om de planologische goedkeuring van de provincie te verkrijgen.

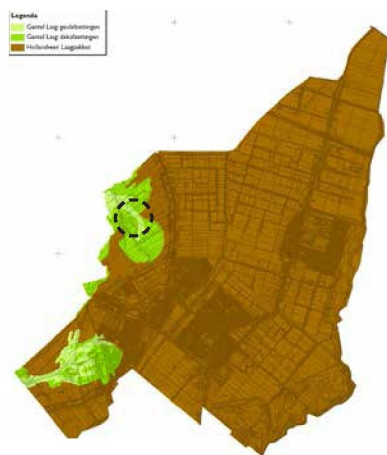
Een goed landschappelijk en stedenbouwkundig plan moet aan de volgende facetten voldoen:

- Het moet ingaan op de unieke landschappelijke en historische kwaliteiten van de plek;
- het moet een goede basis bieden voor een perfecte bedrijfsvoering, hierin zijn concessies zo min mogelijk gewenst;
- de ontwikkeling moet de ruimtelijke kwaliteit van de plek vergroten, met andere woorden, het plan moet “waarde” toevoegen aan het landschap.

Bosch Slabbers is door de Houtlijn gevraagd om een ruimtelijk plan op te stellen voor de inpassing van de mogelijke uitbreiding van de Houtlijn.

Leeswijzer

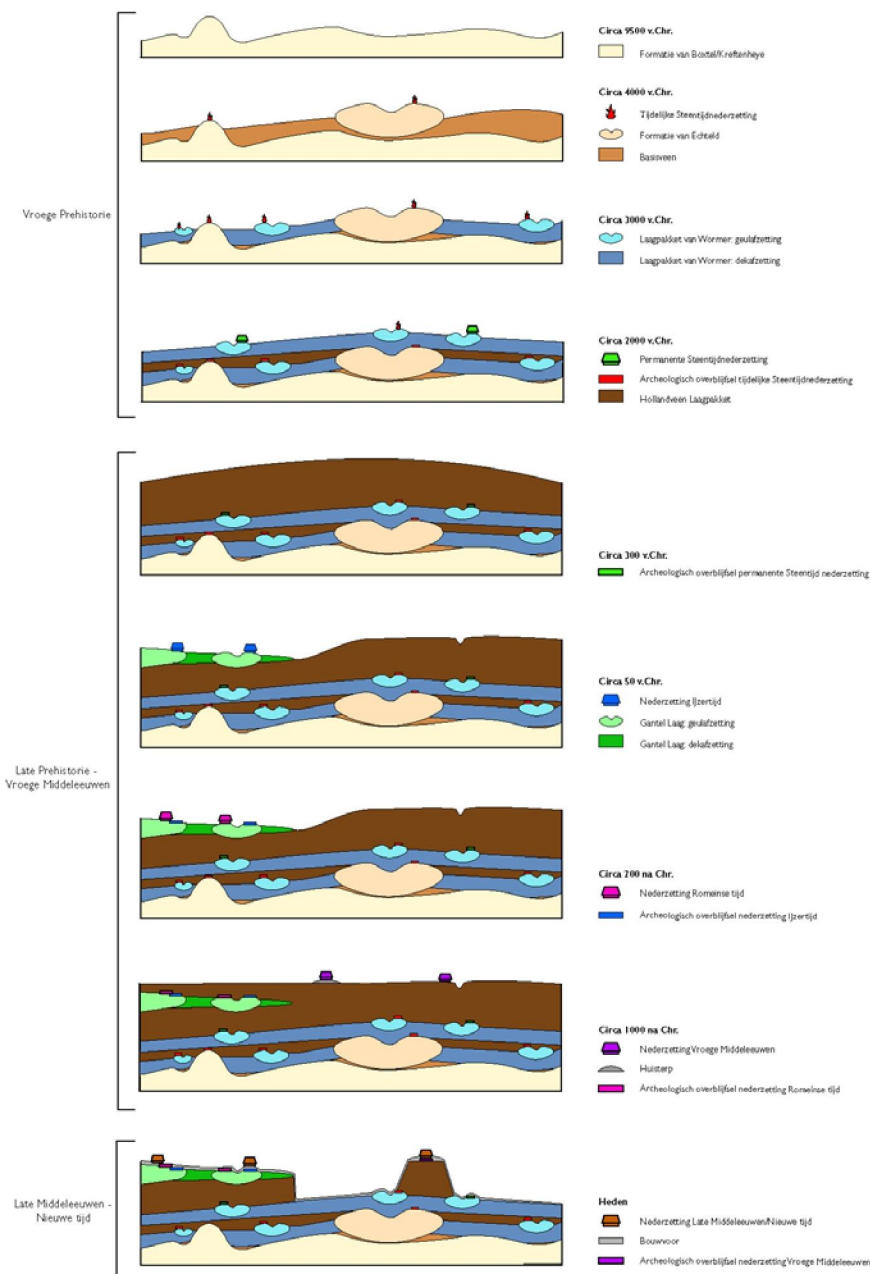
Deze rapportage begint met een analyse van het landschap en laat de ontwikkelingsgeschiedenis van de plek zien, het landschappelijk en hydrologisch systeem, de ruimtelijke opbouw en het huidige beeld. Volgens wordt het Programma van Eisen beschreven en het beleid beschreven in hoofdstuk 3. Dit tezamen met de conclusies uit de analyse vormen de ontwerputgangspunten welke benoemd zijn in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt het ontwerp beschreven. In hoofdstuk 6 is een opmaat tot beeldkwaliteit voor opstallen en landschap gedaan.



2.1 ONTSTAAN VAN HET LANDSCHAP

De ondergrond van de gemeente Lansingerland laat zich het best vergelijken met de bodem van de Waddenzee. Op het pleistocene zand is vanaf het jaar 9500 voor Christus de opbouw in lagen onder invloed van de zee ontstaan. Dit landschap van getij en geulen vormt de ondergrond van het huidige Lansingerland. Deze geulen zijn op de bodemkaart goed terug te zien, maar ook in de hoogtekartaat is veel reliëf waarneembaar dat deze ontstaansgeschiedenis aantoont.

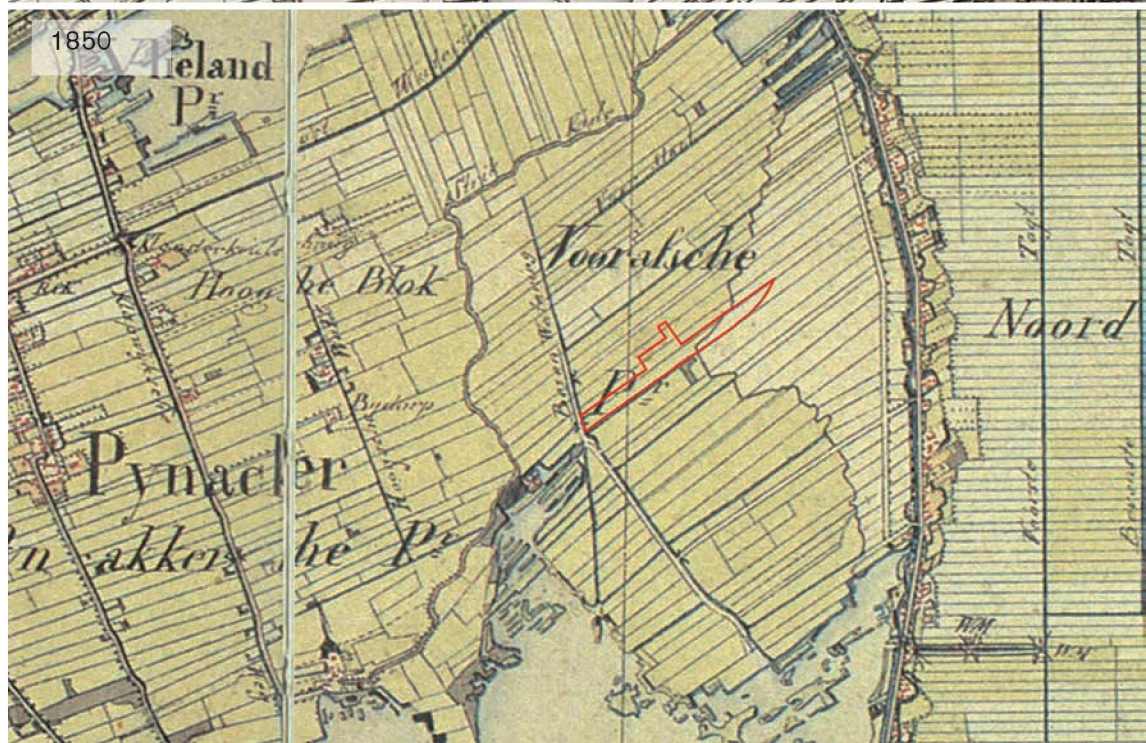
Op deze laag heeft honderden jaren voor Christus een metersdikke laag veen gevormd. Deze veenkoepel was groot en besloeg een gebied van de Oude Rijn tot Rotterdam. Het water dat vanaf de veenkoepel afstroomde vormde veenrivieren, de Rotte is hier een mooi voorbeeld van. Op deze laag veen heeft zich 30 jaar voor Christus de zogenoemde Gantellaag afgezet. Deze laag gevormd door de een inbreuk van de zee heeft veel sediment in het gebied gebracht en kende in het grondgebied van Lansingerland, ter hoogte van de Kleihoogt, zijn uiterste bereik. Tot ruim 1000 jaar na Christus is de veengroei in dit gebied doorgegaan. Een royale veenlaag bedekt alle lagen en vormt één grote veenkoepel.

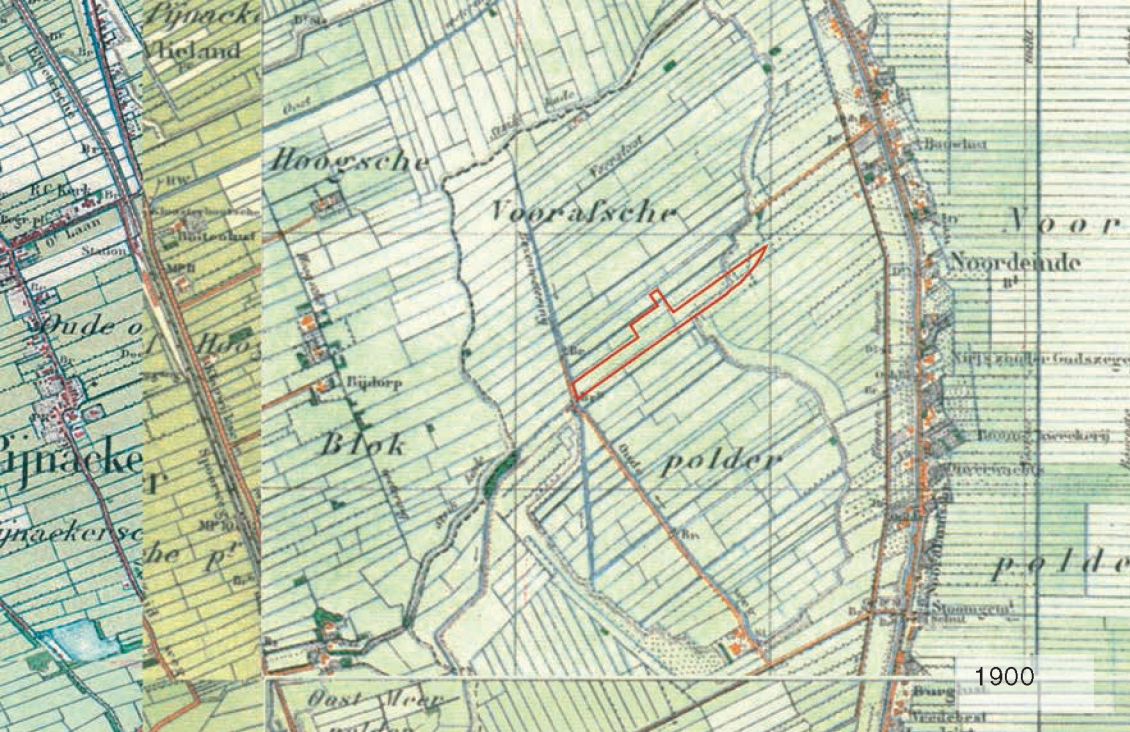


OCCUPATIE

In de hiervoor beschreven tijdsperiode heeft de mens zich meerdere malen gevestigd. Definitieve vestiging die in het maaiveld nog waarneembaar is, vindt plaats vanaf 1000 jaar na Christus. De mens vestigde zich op diverse plekken. Het veengebied is in gebruik genomen als akkerland en later weidegebied. Het gebied is door de ontginning onderhevig geraakt aan bodemdaling, hierdoor werden de landbouwgebieden meer en meer onbruikbaar. Dit in combinatie met de groeiende vraag naar energie, lees brandstof dus turf. Het gebied is totaal afgegraven. De kaart van 1750 laat mooi zien hoe waterrijk dit gebied was. Vanaf ongeveer 1800 zijn de waterplassen drooggemalen en ingepolderd, bijvoorbeeld de Noordpolder bij Berkel-Rodenrijs. De hoger gelegen gebieden vanuit de Gantellaag, zoals het plangebied op de Kleihoogt, zijn ook vroeg geoccupeerd. Mooi is het kaartbeeld uit 1850, waarin te zien is dat de Kleihoogt verkaveld is, en de omringende polder verworpen zijn tot veenplassen. Vanaf deze plassen komt met via de centrale watergang de Kleihoogt in varen.

De oorspronkelijke ontginningslijnen zijn tot op de dag van vandaag aanwezig in het plangebied goed te zien. De veenlaag is de jarenlange land- en tuinbouw inmiddels zo goed als helemaal ingeklonken en verbrand. Zo is de oorspronkelijke kavelrichting nog aanwezig, de lijnen haaks op de Kleihoogt. Op de kaart van 1850 was de centrale ontsluiting van de Kleihoogt nog een watergang, de Bovenwetering. Pas op de kaart van 1900 is een weg te zien. De weg (Oude weg) liep vroeger niet door en stop-

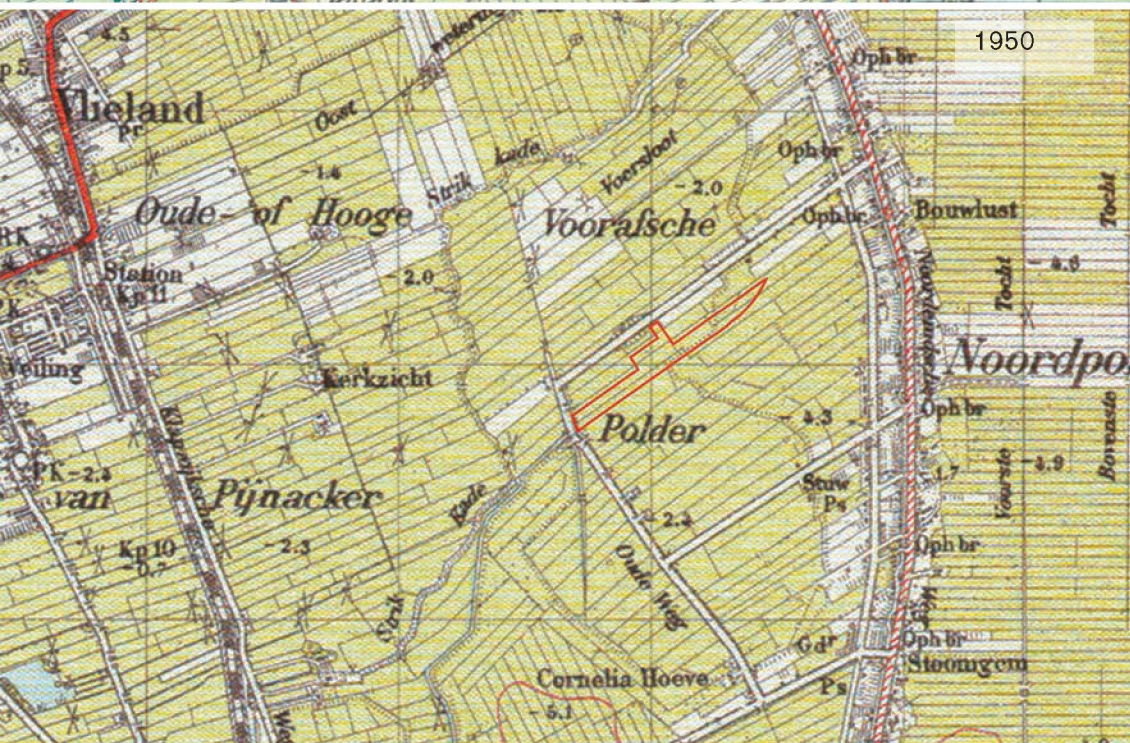




te ongeveer ter hoogte van het plangebied. Het vervolg van de weg was een watergang die het hart van de Voorafschepolder vormde. Pas op de kaart 1950 is de Barnweg (destijds de Pastor Verburgh weg) te zien, deze vormde ook de doorgaande weg naar het lint van Berkel. In de jaren '70 is de Kleihoogt doorgetrokken als weg.

Dit verklaart ook het beeld langs de Kleihoogt. Vanaf het projectgebied verandert het karakter van de weg enigszins; vanaf het zuiden tot aan het projectgebied staan er nog wat oudere gebouwen en zijn erven meer "organisch" gegroeid, vanaf het projectgebied richting het noorden zie je alleen maar relatief jonge bebouwing en meer geordende erven.

In het verlengde hiervan staat de (woon)bebouwing voornamelijk langs de ontginningslijnen. Elders in het gebied liggen deze lijnen (ook) hoog in het landschap, hoge veenkades met bijbehorende boezemwatergangen. Deze zijn veelal bebouwd geraakt. De lager gelegen polders zijn tamelijk onbebouwd (qua woningen) gebleven.

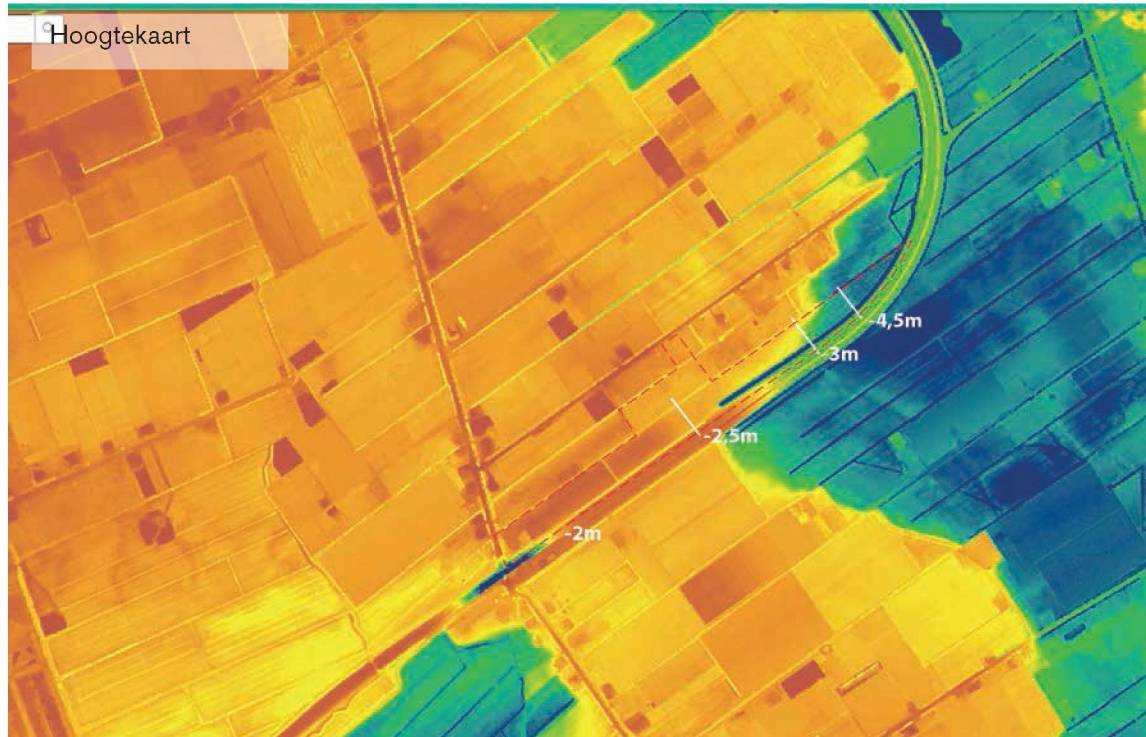
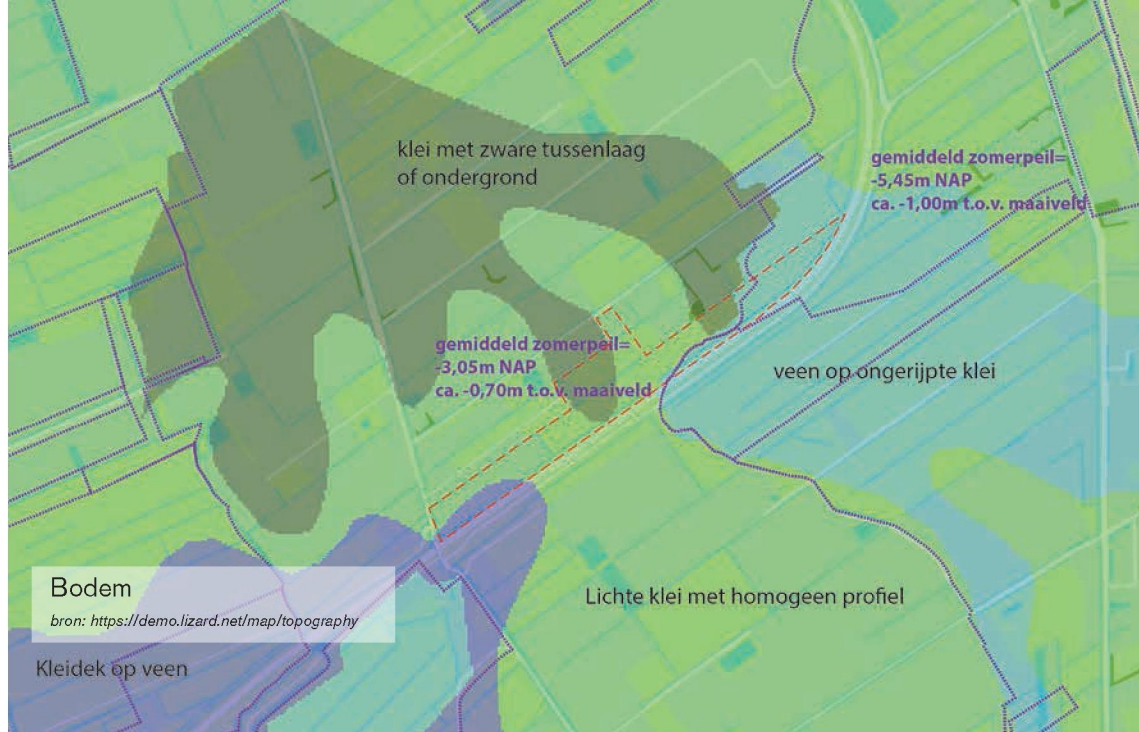


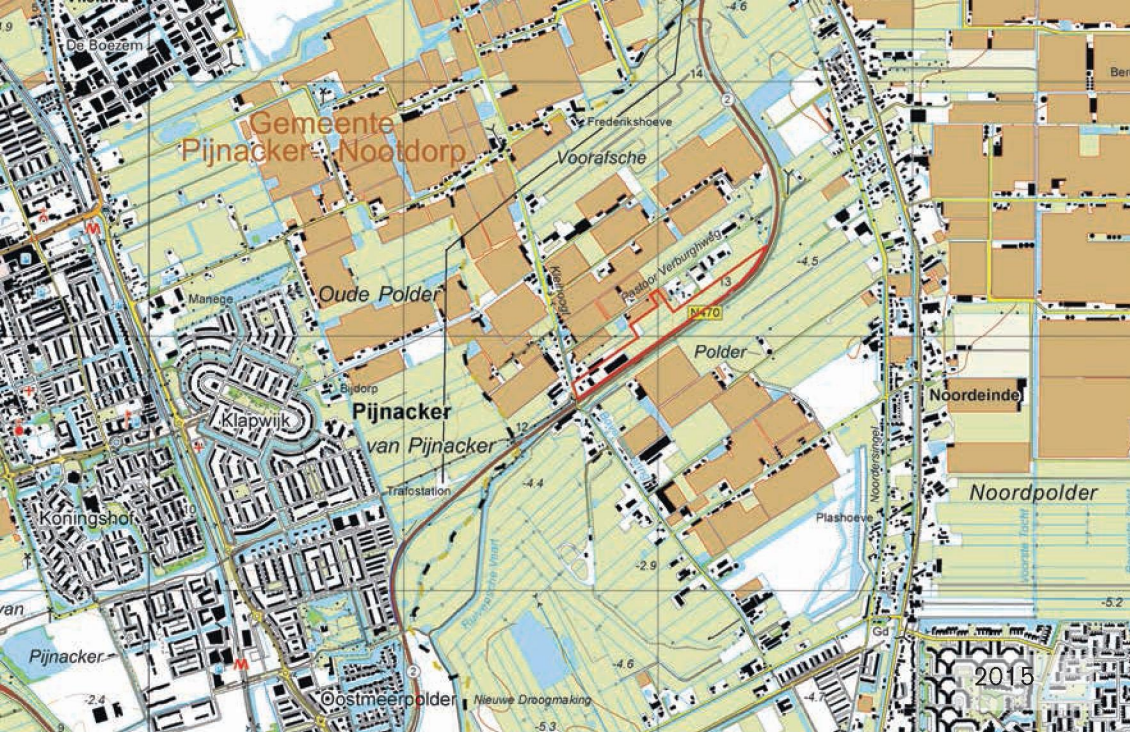
Recent, ongeveer 10 jaar geleden is de N470 aangelegd. Deze weg gaat onder de Kleihoogt door en heeft hier geen aansluiting. Door de aanleg van de N470 is de Pastor Verburgh weg verlegd en is de doodlopende Barnweg ontstaan. Het projectgebied grenst rechtstreeks aan de N470 over een grote lengte.

ONDERGROND, WATERHUISHOUDING EN GRONDSLAG

De projectlocatie ligt precies op de overgang van een hoger gelegen gedeelte en een lager gelegen gedeelte. Het deel dat hoger ligt, ligt op de ondergrond vanuit de Gantellaag, en kent een stevigere, kleiiger grondslag. Het deel dat lager ligt, ligt op de ondergrond van het “waddensysteem” waar al het veen door de eeuwen heen verveend is. Deze bodem is ook kleiig, maar heeft nog restante veen of veen in de ondergrond. Het hoogteverschil is hier zeer markant en een waardevol landschappelijk gegeven en uitgangspunt voor het verdere ontwerp, het verschil is ongeveer 2,50 meter.

Het hoogteverschil vormt ook de grens tussen twee watersystemen. Het hoger gelegen systeem heeft een waterpeil van -3.05 meter NAP (Voorafsche polder) en het lager gelegen systeem heeft een waterpeil van -5,45 meter NAP (Nieuwe droogmakerij). De gemiddelde drooglegging van de Voorafsche polder is 0.70 meter en voor de Nieuwe droogmakerij 1.00 meter. Beide waterpeilen komen in het plangebied voor. Dit vormt een mooie aanleiding voor het landschapsontwerp.





HUIDIGE BEELD

Het huidige beeld van de Kleihoogt is een agrarisch, landelijk lint, veelal met kassen of bedrijfsbebouwing in de 2e lijn. Het beeld wordt in sterke mate bepaald door royale tuinen, bomen en de doorgaande watergang (Bovenwetering). De woongebouwen zijn allemaal vrijstaande woningen, veelal 1 laag met een kap. De bedrijfsbebouwing varieert sterk in het lint. De bedrijfsbebouwing van de Houtlijn is alleen bij de overgang van de N470 zichtbaar. Thans vormt de Kleihoogt de in- en uitrit van de Houtlijn. Zeer bepalend is het beeld vanaf de N470. De Houtlijn grenst aan de N470 met zijn totale kavel over een lengte van meer dan 900 meter. De huidige opstallen staan dicht op de N470, hetgeen alles te maken heeft met de latere doorsnijding van de N470. Voor de opgave is het beeld vanaf de N470 een belangrijk uitgangspunt.



 **Realisatie
Deelgebied 3**

Gelegen tussen
Middelweg en N470

DE GROENZOOM
De natuur als buur

OPDRACHTGEVER	Projectbureau De Groenzoom	www.degroenzoom.nl
IN SAMENWERKING MET	Hoogheemraadschap van Delfland	
SUBSIDIEVERSTREKKER	Provincie Zuid-holland	
PROJECTMANAGEMENT	Dienst Landelijk Gebied	
DIRECTIEVOERING	Arcadis Nederland BV	
AANNEEMER	Jos Scholman, Nieuwegein	



PROGRAMMA VAN EISEN (PVE) & BELEID EN ONTWIKKELINGEN

Het programma van eisen is als volgt:

- De uitbreiding moet ontwikkeld worden op terrein welke in eigendom is;
- het plangebied, inclusief de nieuwe uitbreiding, wordt ontsloten via de Kleihoogt. Een tweede entree/ uitgang kan gevormd worden aan de Barnweg. Voor vrachtverkeer wordt eenrichtingsverkeer ingesteld, via Kleihoogt het terrein op en via de Barnweg eruit;
- totale bebouwde oppervlakte voor uitbreiding bedraagt minimaal 4900 meter, in twee fase de eerste fase 2000 m2 en de tweede fase 2900 m2;
- bouwhoogtes zijn 4.50m goothoogte en maximale nokhoogte bedraagt 10 meter;
- een groot deel van de gebouwen zal gebruik worden voor opslag;
- uitstraling geven aan duurzaamheid in de bedrijfsvoering;
- het terrein moet functioneel bruikbaar zijn, voor en rondom schuren voldoende manoeuvreerruimte en ruimte voor tijdelijke opslag, laden & lossen. Langs schuren minimale strook van 8 meter om te staan, uit te stappen en te laden/ lossen met een heftruck;
- de openingen in schuren zoveel mogelijk op het noorden, i.v.m. schaduw op het de lossen hout. Overigens ook meer uit de wind (en regen);
- bochtstralen voldoende ruim voor de truck met oplegger met een lengte tot 18,75 meter (bochtstraal aangehouden in ontwerp= 15 meter);
- geheel van gebouwen, laad- en losplekken, enzovoorts moet functioneren als 1 erf;

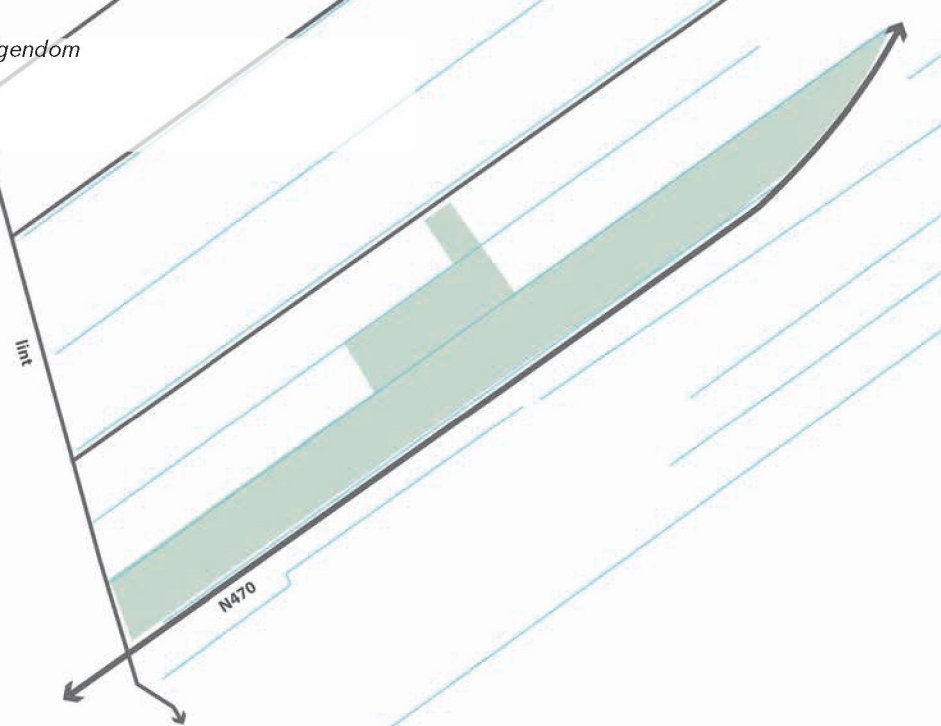
- geheel moet landschappelijk en stedenbouwkundig goed worden ingepast;
- het gebouw- en landschapsontwerp moet uitstralen waar de Houtlijn voor staat/ in werkzaam is. Hout in de architectuur en in het landschapsontwerp is gewenst;
- er dienen watercompensatie maatregelen te worden getroffen bij toename van verharding. Hier is de watersleutel van het Hoogheemraadschap Delfland bepalend.

Beleid en ontwikkelingen

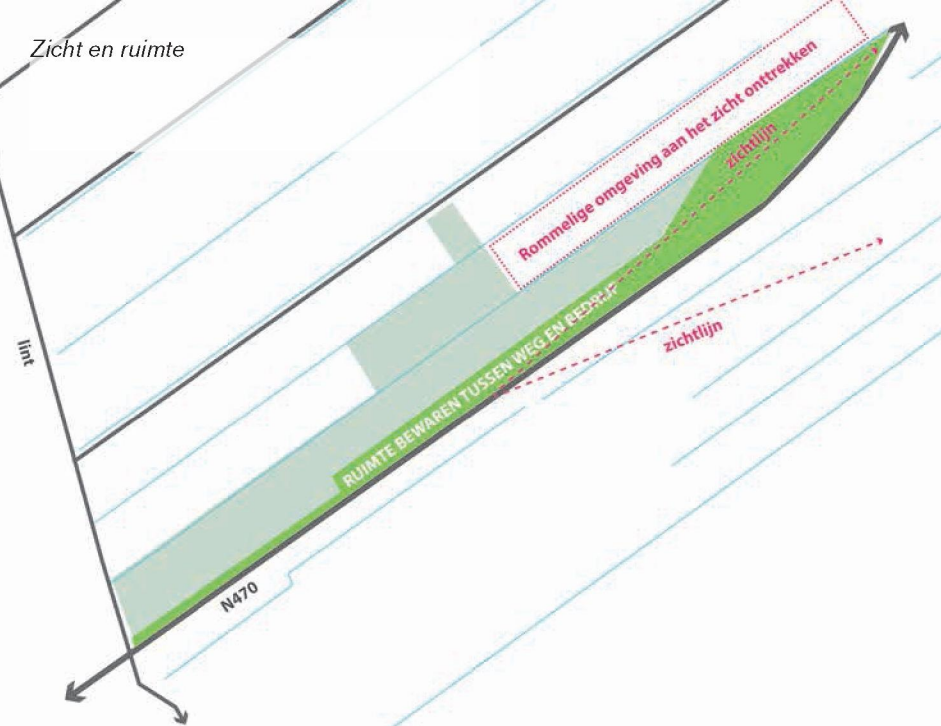
Het voert te ver om hier een uitgebreide verhandeling van het beleid op alle niveau te geven. Hier worden alleen de relevante aspecten beschreven. De ambitie tot uitbreiding is niet mogelijk binnen het bestaande bestemmingsplan, om deze ambitie te kunnen realiseren is een bestemmingsplanwijziging nodig. Binnen het provinciebeleid wordt deze uitbreiding bediscussieerd, maar hier lijkt enigszins ruimte in het beleid te ontstaan. Dit is in ontwikkeling.

Het plangebied ligt aan de Pijnackerse zijde van de N470. Aan de andere zijde van de N470 ligt de groenzoom, een natuur- en recreatiegebied in ontwikkeling. Dit is een uitwerking van het beleidsvoornemen een groenblauwe slinger te realiseren tussen Midden-Delfland en het land van Wijk en Wouden. De groenzoom wordt ingericht als een open landschapspark met veel water, rietkragen en graslanden. De groenzoom vormt ook een goede basis voor recreatie (fiets, joggen, wandelen, etc). Het plangebied sluit hier ruimtelijk op aan, alleen de N470 snijdt hier doorheen. Hier liggen kansen om de Groenblauwe slinger extra te ondersteunen.

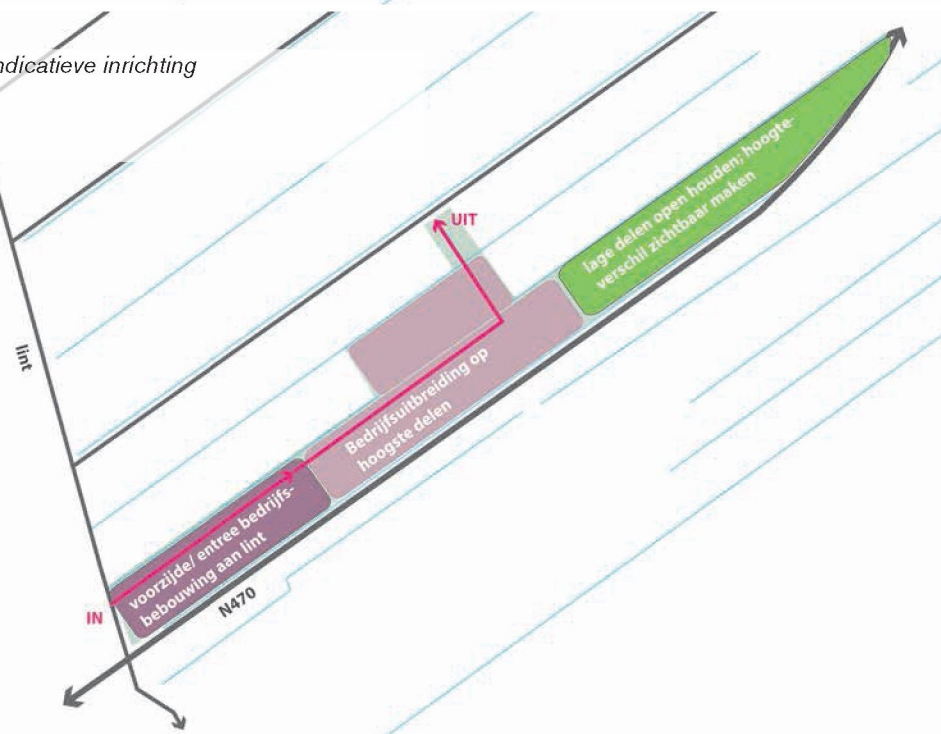
Eigendom



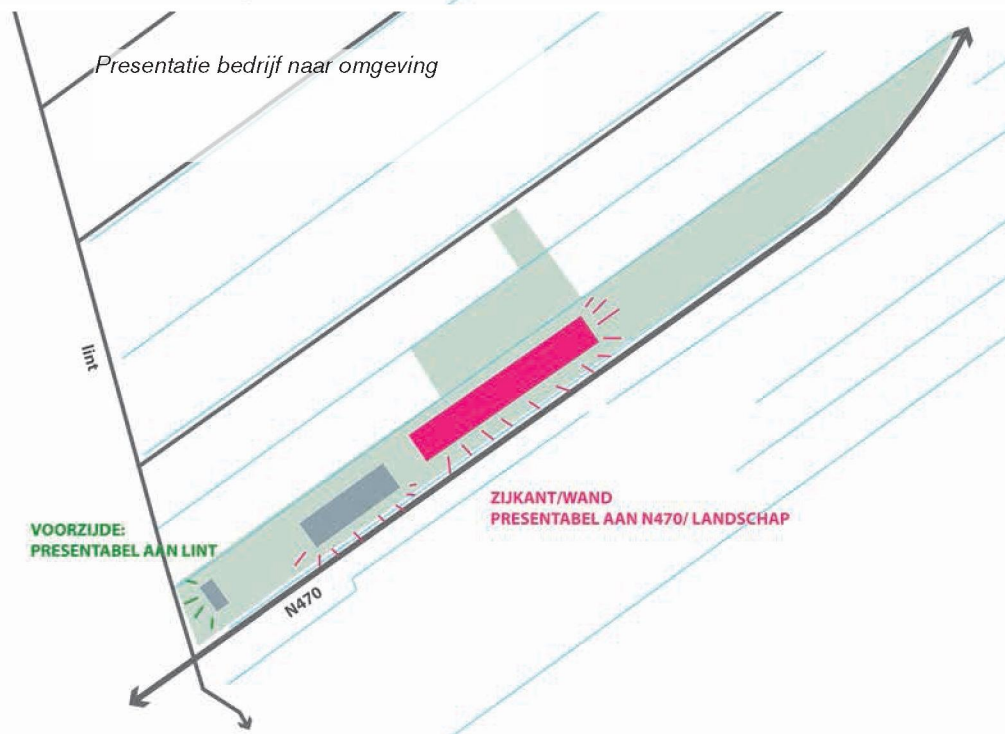
Zicht en ruimte



Indicatieve inrichting



Presentatie bedrijf naar omgeving



1. Zorgvuldige, passende landschappelijke inpassing van de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen. Rekening houdend met de eigenheid van de plek, genius loci.
2. In het verlengde daarvan inspelen op markante hoogteverschillen in het gebied, idem voor peilgebieden. Het plangebied ligt precies op een overgang van twee landschapstypen. Dit kan op het plangebied markant gemaakt worden en mee ontworpen worden. Hoog: kleigere bodem, hoger waterpeil, logischer om te bebouwen versus laag: moerige, kleiige bodem, lager waterpeil, minder logisch om te bebouwen.
3. Zicht vanaf de N470 is dominant. Dit is de zichtzijde vanuit de omgeving en vanuit het landschap. Hier komen dagelijks duizenden mensen voorbij die zicht hebben op dit kavel. Dit biedt ook de mogelijkheid om het eigene en bijzondere van het landschap zichtbaar te maken, het hoogteverschil en de lengtemaat van het kavel. Door de bebouwing afstand te geven van de doorgaande weg ontstaat er ruimte voor landschappelijke inpassing. De uitstraling van bestaande bedrijven langs de Barnweg (verderop) is niet optimaal, met de landschappelijke inpassing van de Houtlijn zou hierin met een winst geboekt kunnen worden.
4. Zorgvuldig qua maat en schaal (lint versus N470). Het erf blijft zijn adres aan de Kleihoogt hebben. De reeks aan gebouwen die ontstaan zijn familie van elkaar en vormen een eenheid. Ook moeten de nieuwe bedrijfsgebouwen qua schaal en maat zich voegen naar de bestaande, en zoveel mogelijk voegen naar de maat en schaal van het landschap. De inrichting van het erf en het omringende landschap speelt hierbij een essentiële rol. Het is dan ook niet de bedoeling dat de bebouwing zich gaat voegen naar de N 470.
5. De ontwikkeling moet qua beeld iets teruggeven aan zijn omgeving, maar ook waarde toevoegen op het gebied van ecologie en waterhuishouding. De beschikbare ruimte is groot, hier zijn volop kansen om het oppervlakte om water te bergen te vergroten, om natuurvriendelijke oevers te realiseren en om bijzondere natuurwaarde te realiseren. Dit kunnen boomweides zijn, rijen met knotwilgen, natuurvriendelijke oevers en bloemrijke schraalgraslanden. Ecologische gezien lijkt het meest voor de hand te liggen om in te zetten op vliegende fauna (insecten en vogels), amfibieën, vissen en uiteraard op flora. Dit vormt een extra ondersteuning voor de Groenzoom.
6. Het terrein moet functioneel bruikbaar zijn. In het PvE staan de uitgangspunten voor een goed functionerend bedrijfsterrein, inclusief minimale bouwafmetingen. Hieraan zal het ontwerp moeten voldoen. Ook het efficiënt gebruik maken van het kavel is hierbij een randvoorwaarde.
7. De inrichting en materialiteit moet iets verbeelden van de functionaliteit (hout). Het een mooie kans om “levende” of “beeldende” reclame te maken langs de N470. Dit kan door in de architectuur van de bedrijfsgebouwen veel met hout te werken. Ook in de inrichting van het erf kan hout, houtopstanden een rol spelen.

Huidige situatie



Model 'In de lengte'



Model 'Nieuw erf'



Model '3 op een rij'



ONTWERPMODELLEN & VOORKEURMODEL

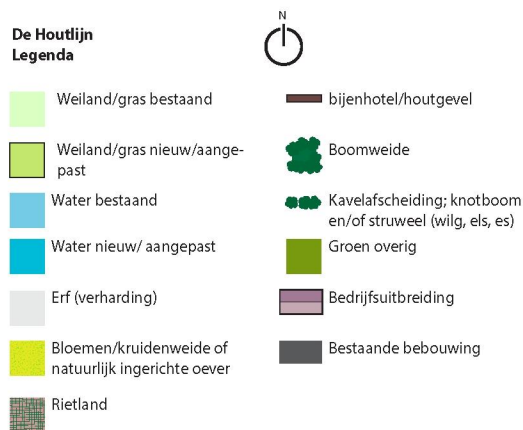
Met de verschillende ontwerputgangspunten kunnen diverse modellen ontworpen worden. Wij hebben 3 modellen getekend en zijn aan de hand van de modellenstudie gekomen tot een voorkeur. Alle modellen tonen 4900 m² bebouwing. Hier zijn de 3 kort toegelicht:

- Model “in de lengte”. Dit model is een verbeterde versie van het vorige model dat besproken is bij de gemeente. In dit model is achter de bestaande schuur met een royalere tussenmaat de nieuwe opstal geplaatst. Ook is de schuur t.o.v. het vorige model iets verplaatst van de provinciale weg af. Waardoor er ruimte ontstaat voor een royale watergang en een rij bomen.

- Model “nieuw erf”. Dit model gebruik de ruimte optimaal. Het kavel meer terzijde van het bestaande kavel wordt gebruikt om een nieuw erf te maken. Hier is veel manoeuvreerruimte om te laden en te lossen uit het zicht. De schuren omzomen als het ware het nieuw plein. De nieuw opstallen en de bestaande staan ruim uit elkaar en breken daarmee de lange lengte langs de provinciale weg.
- Model “3 op een rij”. Dit model breekt met de lange lengtes langs de weg. Door juist drie nieuwe schuren dwars op te zetten ontstaat een mooi ritme van koppen aan de provinciale wegzijde. Daarbij is de ontsluiting geregeld aan de kopse kant van de schuren, uit het zicht van de provinciale weg.

Model 3 kwam in het overleg met de initiatiefnemer boven drijven als favoriet. Dit is deels ingegeven door functionaliteit, maar ook door beeldkwaliteit. De voordelen op een rij:

- Optimaal gebruik maken van de kavel;
- logische routing en aansluiting op bestaande schuren;
- erf om te laden en lossen op de kopse kanten van de schuren is functioneel;
- voldoende (maar niet oversized) manoeuvreerruimte;
- voldoende afstand tot het buurperceel;
- ruimtelijk opdeling met groen tussen de schuren geeft een aantrekkelijk beeld;
- ritmiek van 3 nieuwe gebouwen met bestaande schuur spreekt aan.

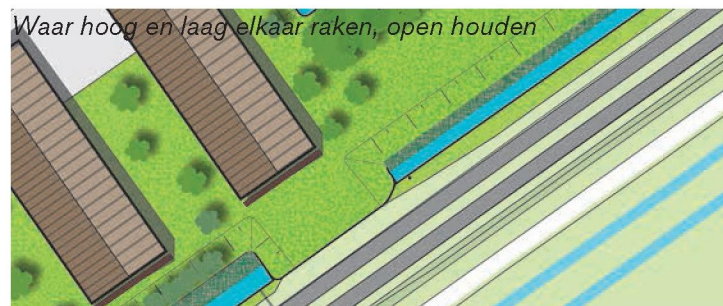




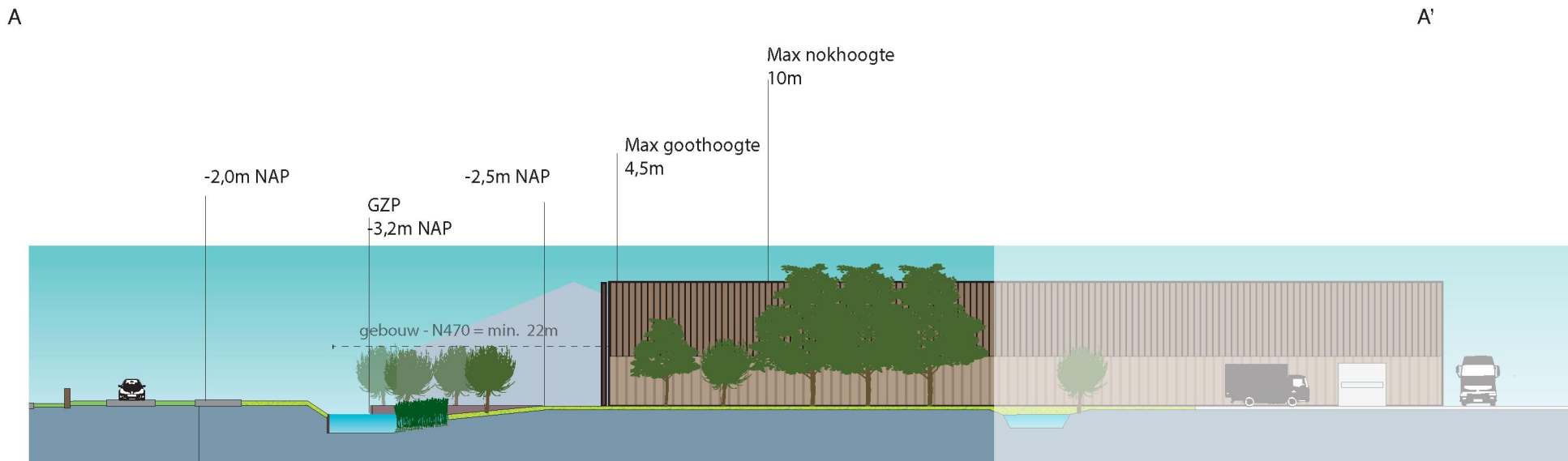
3 OP EEN RIJ

Plaatsing nieuwe schuren

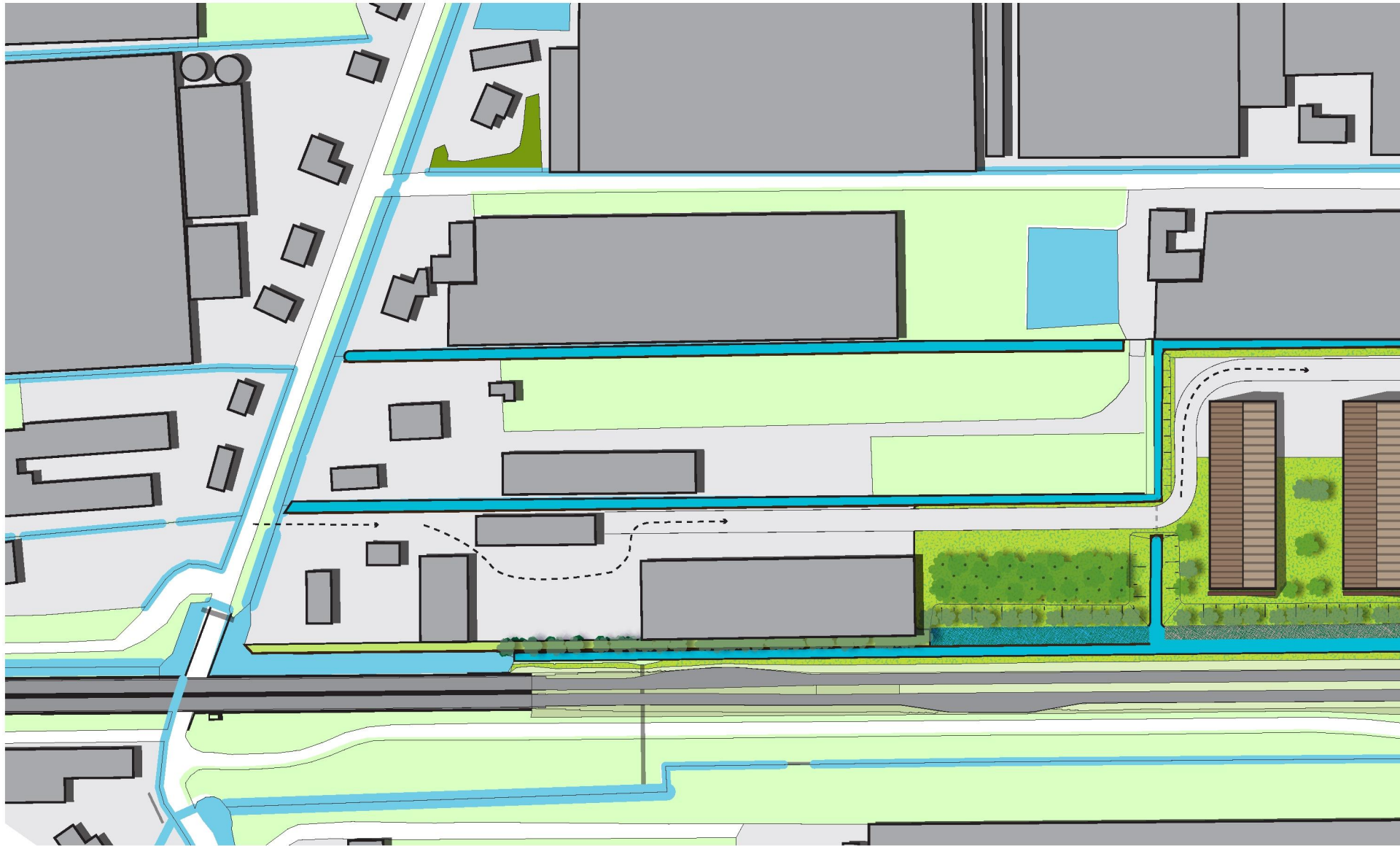
De nieuwe schuren zijn op afstand geplaatst van de bestaande. Hierdoor ontstaat er ruimte voor groen tussen nieuwe en bestaande schuren en wordt voorkomen dat het beeld vanaf de N470 dichtslibt door gebouwen die te dicht bij elkaar staan. De nieuwe schuren zijn dwars op de bestaande schuren geplaatst. Hierdoor wordt de lange lengte langs de N470 doorbroken. De ritmiek van de 3 kopgevels geven een rustig beeld langs de N470 en deze staan op een dusdanige afstand van de weg, zodat een landschappelijk inpassing met een watergang en knotwilgen nog goed mogelijk is. De watergangen zijn verbreed en hebben natuurvriendelijke oevers gekregen. Langs de bestaande

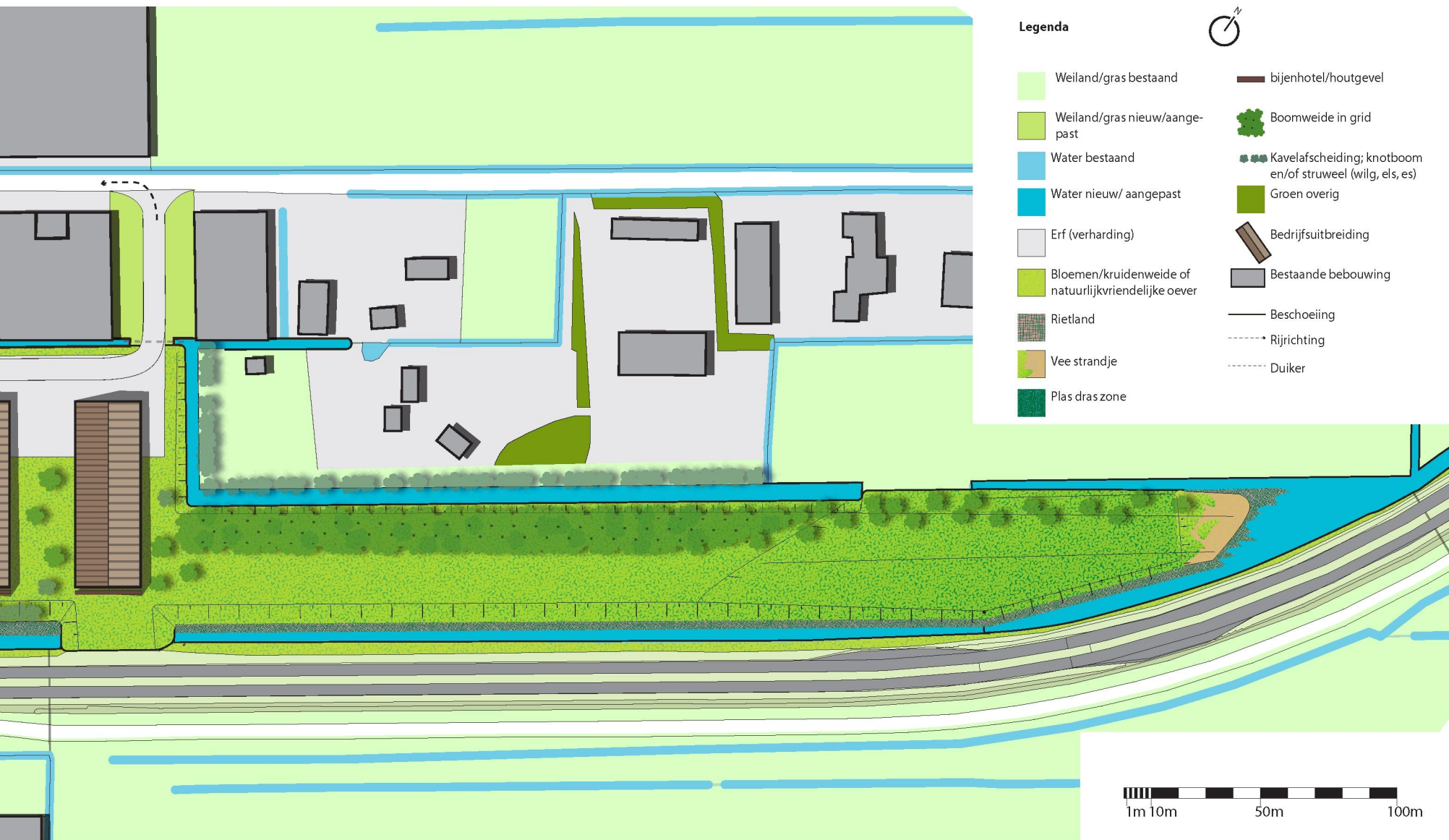


schuur blijft de beschoeiing behouden. De eerste kopgevel (of laatste) staat ter hoogte van het hoogteverschil van de kavel. Hier komen het hoge water van het hoge land en het lage water dichtbij elkaar. Hier zijn geen bomen getekend, om dit verschil zichtbaar te maken. De nieuwe schuur vormt hierbij een mooie referentie, omdat deze op hoogte gebouwd is.



Model: 3 op een rij





De ontsluiting

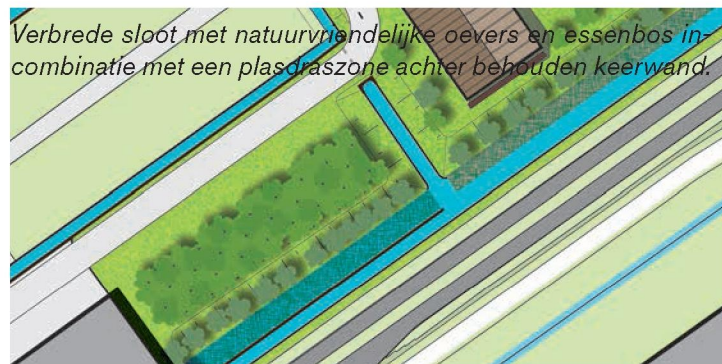
De ontsluiting ligt in zijn geheel achter de opstallen langs (bezien vanaf de N 470). Dat heeft als voordeel dat het laden & lossen, tijdelijke opslag, etcetera, uit het zicht is van de voorbijganger. Hier is voldoende maat voor manoeuvreren. De kopse kanten van de nieuwe schuren staan op een soort plein/ erf, hier is extra ruimte om te draaien en te werken. Voor de ontsluiting is uitgegaan van doorgaand vrachtverkeer bij de Kleihoogt naar binnen en bij de Barnweg naar buiten. De bochtstralen zijn allen 15 meter. Het erf rondom de bestaande gebouwen biedt voldoende ruimte om het parkeren voor bezoekers en werknemers te faciliteren, ook de toename die de uitbreiding met zich meebrengt. Het type verharding is functioneel en zal deels bestaan uit gefund-deerd en gestort beton en deels uit stelconplaten.



Inpassing

De landschappelijke inpassing heeft op verschillende niveaus plaatsgevonden. Overall wordt er veel ruimte een aandacht aan de landschappelijke inpassing besteed. Er is ruimte (een groot kavel) beschikbaar en de eigenaar wil dat ook graag inzetten om het geheel "mooi aan te kleden".

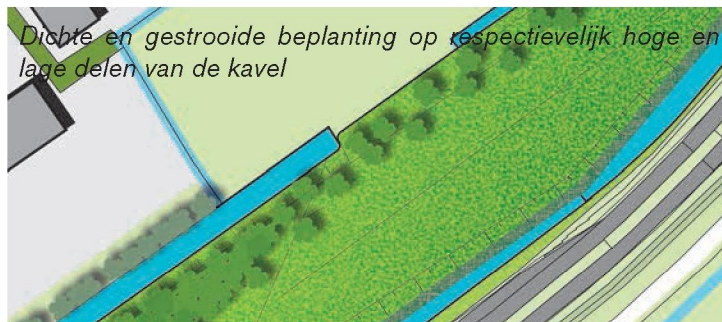
Bij het inpassingsplan is gekozen om de lange lengte van het kavel te benadrukken. Dat is gedaan door langs de N470 een brede watergang te maken met natuurvriendelijke oevers. Een deel van de keerwand blijft staan, met een plasdras zone erachter.



Ook zijn langs de kanten van het kavel rijen met bomen geplaatst om de lengte richting te versterken.

Het markante hoogteverschil is op verschillende manieren versterkt. Sowieso is er op het hoogste deel gebouwd, hetgeen logisch en gebiedseigen is. Daarnaast staan de meeste boombeplantingen op de hogere delen, en de bomen die niet op de hogere delen staan zijn gestrooid geplant en worden van een

andere soort. Daar waar de twee watergangen elkaar het meest nadere is ruimte gelaten om dat waar te kunnen nemen.



Alle toegepaste bomen zijn inheems en komen van nature voor in deze omgeving. Er zit een verloop in soorten op het erf. Langs de bestaande schuur staan knotwilgen, deze staan langs een bestaande sloot. De knotwilgen worden doorgezet langs de sloot tot aan de nieuwe schuren. Wel wordt de sloot verbreed en voorzien van een natuurvriendelijke oever. De bomen tussen de bestaande schuur en de nieuwe schuren in worden bomen in een grid. Deze bomen mogen groot worden en mogen op termijn weer gekapt en herplant worden. In overleg met de houtlijn zal onderzocht worden welke boomsoort het meest geschikt is. Op voorhand wordt gedacht aan essen. Deze essen staan ook in rijen langs de bestaande kavels en bedrijven langs de Barnweg. Deze bomen nemen een deel van het zicht vanaf de N470 op deze kavels weg. De ruimte voor deze essen is een stuk polder. Hier wordt het grasland extensief beheerd en kan ook gebruikt worden als schapenweide. Hier kan op termijn een bloemrijk

grasland ontstaan. Deze kan een bijdrage leveren aan het leefgebied van insecten, bijvoorbeeld de bij. Op het einde van de Barnweg is een imker gevestigd, zijn bijen zouden ook van het perceel gebruik kunnen maken. Op de kop nabij de Barnweg, is de waterpartij verbreed en is de punt van de wei markant gemaakt. Hier wordt een "strandje" gemaakt voor grazend vee; een deel van de oever ontgraven en opvullen met zand.



De groene ruimte tussen de schuren wordt ingevuld met greppels, bloemrijk grasland en boomgroepen. Deze bomen mogen iets kleiner blijven en extra sierwaarde inbrengen op het terrein.



Watercompensatie

Gebruikmakend van de watersleutel van het Hoogheemraadschap Delfland kan een schatting worden gemaakt hoeveel watercompensatie nodig is.

- Er wordt ca. 10.300m² verharding toegevoegd binnen één peilgebied.
- Hiervoor dient ca. 2400m² aan watercompensatie te worden gerealiseerd (=1200m³ berging).
- In het betreffende peilgebied wordt ca. 2500m² gecompenseerd (inclusief rietland).
- In totaal wordt in het ontwerp ca. 4500m² nieuw water gerealiseerd (inclusief rietland) binnen twee peilgebieden. Beide peilgebieden wateren af op hetzelfde gemaal.
- Berging op taluds mag meegenomen worden, dit is nu nog niet meegerekend.

In nader overleg met het Hoogheemraadschap dient bepaald te worden of het nieuw te realiseren water in het oostelijk peilgebied ook meegenomen mag worden bij de benodigde watercompensatie.

Duurzaamheid

De Houtlijn is al jaren bezig met duurzaamheid. Zij verzamelen alle restproducten, inclusief zaagsel, en laten dat verwerken tot stroom. Verder wordt al het regenwater dat afkomstig is van het erf opgevangen en gezuiverd met filters en weer teruggebracht in het systeem.

Met de bouw van de nieuwe schuren wil de Houtlijn nog een stap maken en is zoekende wat kan en rendeeft. Zaken waar op het ogenblik aan gedacht wordt:

- Water van de daken opvangen in het gebied en middels greppels en rietkragen op laten stromen naar het polderstelsel. Dat brengt extra zuivering en vertraging met zich mee.
- Het realiseren van groene daken. Groene daken geven een natuurlijke uitstraling, deze zorgen voor extra vertraging met de afvoer van regenwater en voegen extra biodiversiteit toe in een gebied.
- Het realiseren van zonnecellen. Hier is de Houtlijn al geruime tijd mee bezig, maar tot op heden kan het nauwelijks renderen. Wel gaat onderzocht worden of een derde de panelen wil plaatsen op hun dak. Hierbij moeten de zonnecellen ook echt het dak vormen, dus geen lelijke los opgelegde systemen.
- Zonne-akker is hier landschappelijk minder wenselijk, ook het risico op verblinding is groot. Doorgaan met het opvangen van restproducten en deze inzetten voor energiewinning. Hierin kan ook de biomassa van het erf een rol spelen.
- Door extra natuurvriendelijke oevers te realiseren wordt er meer ecologische kwaliteit in het gebied gebracht.

REFERENTIE ARCHITECTUUR



AANZET TOT BEELDKWALITEIT

Beeldkwaliteit is essentieel voor ruimtelijke kwaliteit. In het ontwerp is beschreven aan welk beeld het landschap zal voldoen. Voor de opstallen is het ook goed om een kader te scheppen waarbinnen deze gebouwd kunnen worden.

- Het moeten eenvoudig, herkenbare massa's zijn. Dus robuuste schuren die als zodanig herkenbaar zijn, het archetypische schuur. Het is goed denkbaar dat hier enkele markante bewerkingen van de hoofdmassa gedaan worden, bijvoorbeeld door de gootlijn te laten keren.
- De drie schuren tonen verwantschap, ze mogen alle drie hetzelfde zijn, ze mogen familie van elkaar zijn en enigszins verschillen, maar ze mogen niet alle totaal verschillend zijn.
- De gevel straalt uit waar de Houtlijn voor staat, in handelt, dat is hout. Een houten gevel lijkt hier logisch. Hout wordt op een verfijnde manier toegepast, bij voorkeur in een verticale verwerking. Dit refereert meer aan droogschuren en houten opslagloodsen. Ook wordt de schuur minder pompeus van verticale geveldelen.
- De schuren krijgen een landelijke, natuurlijke uitstraling door de basisvorm, door het materiaal, maar ook door een terughoudend kleurgebruik (waar kleur nodig is).
- De constructie mag gezien worden, zeker als deze van hout is.
- Openingen in de schuren liggen vooral aan de noordzijde van de schuur. Uit het zicht van de N470, maar ook in de schaduw (gunstig voor het hout).
- Kopse zijden langs de N470 dus schoon houden van openingen en "gedoe".
- De Houtlijn mag markant terugkomen. Liever geen losse borden, spandoeken, etc, maar een robuuste oplossing integreren in de gevels.
- De verharding van het erf is functioneel en van beton, gestort of in de vorm van stelconplaten.

REFERENTIE GEVELAANKLEDING





REFERENTIE LANDSCHAP



Houten gevel met ecologische functie: een bijenhotel



Houten gevel met ecologische functie: een bijenhotel



Boomgaard/ houtakker

Bloemenweide en houtlint



Bloemenweide en natuurvriendelijke over





Boomgaard/ houtakker



Vee strandje



Verbrede sloot met rietoever



Landschappelijk inpassing: Knotbomen



Natuurvriendelijke oever; rietvegetatie

© 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.



bosch slabbers

1e Sweelinckstraat 30

2517 GD Den Haag

T 070 3554407

F 070 3061618

den-haag@bosch-slabbers.nl

www.bosch-slabbers.nl

