

ROMBOU B.V.

LANDSCHAPPELIJK ADVIES

**Ontwikkeling
Zilkerbinnenweg 23 – Gooweg Noordwijkerhout**

Documentnummer	: 1700.02-RA.01
Status	: Definitief
Opdrachtgever	: Rombou B.V.
Datum	: 2-12-2014

Ingenieursbureau Rodewijk
Zwanendreef 34
2161 KZ Lisse

tel. 0252 – 224 707
rodewijk@projectvoorbereiding.nl
www.projectvoorbereiding.nl

In opdracht van Rombou B.V.
Projectleider: P. Balkenende

Inhoudsopgave

1. Ruimte voor Ruimte regeling	3
1a. Inleiding	3
2b. Toepassing	3
2. Omschrijving huidige situatie planlocaties	4
3. Omschrijving toekomstige situatie, samenvatting planvorming	7
4. Analyse landschap en vigerend beleid	8
4a. Zilkerbinnenweg 23	8
4b. Gooweg	9
5. Waardering landschap in relatie tot voorgenomen ingrepen	10
6. Conclusies en advies	10

1. Ruimte voor Ruimte regeling

1a. Inleiding

De 'Ruimte voor Ruimte' regeling heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Dit gebeurt door de sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen die niet in het landschap passen en daarmee de gewenste landschappelijke waarden verminderen. Om dit doel te bereiken mogen in ruil voor het definitief en substantieel slopen van de bedrijfsgebouwen, op passende locaties, één of meer burgerwoningen worden gebouwd. De randvoorwaarden van de regeling zijn probleemgericht, gebied specifiek en op maat ingezet om daarmee de ruimtelijke kwaliteit zo concreet mogelijk te verhogen.

Uitgangspunten:

- De bouw van een woning is te allen tijde gekoppeld aan de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Er geldt een minimum van 1.000 m² te slopen bedrijfsgebouwen óf 5000 m² kassen voor het bouwen van één woning. Het areaal bedrijfsgebouwen (schuren) is vijf keer meer waard voor de te verkrijgen glasrechten dan kassen. Hierbij komt 1.000 m² bedrijfsgebouw overeen met 5.000 m² kasruimte.
- De hoeveelheid die nodig is voor het bouwrecht van één private woning is minimaal 1.000 m² bedrijfsloods en/of 5.000 m² kascomplex. Indien er meer meters worden gesloopt dan ontstaat de mogelijkheid meerdere woningen te bouwen.

2b. Toepassing

Het samengestelde complex aan de Zilkerbinnenweg 23 bevat 4 schuren, een schuurkas en een bedrijfswoning. De schuren en de schuurkas worden gesaneerd, de bedrijfswoning blijft aanwezig. De vrijgekomen grond zal worden terug gebracht naar de Ab-bestemming 'bollengebied'.

Samenvattend worden onderstaande objecten gesaneerd.

- Schuren 300 m², 190 m², 300 m² en 180 m². (4.850 m² glasrechten)
- Schuurkas 235 m²

Totaal betreft deze ontwikkeling een oppervlak van 5.085 m² glasrechten, hetgeen voldoende is voor het reserveren van 1 compensatiewoning (waarvoor een oppervlakte van tenminste 5.000 m² benodigd is).

2. Omschrijving huidige situatie planlocaties

Het planperceel voor de nieuwe woning is gelegen aan de Gooweg in Noordwijkerhout. Op deze plek heeft de eigenaar van de grond, de heer S. Pennings al 3 woningen ontwikkelt in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. De wens is om ook een 4^e woning ter plekke te ontwikkelen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is besloten om de opstallen van het bedrijf aan de Zilkerbinnenweg 23 op te kopen en te saneren in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

De locatie aan de Gooweg betreft een strook bollengrond parallel aan de ventweg van de Gooweg, waar in het verleden diverse kleine kwekerijen waren gevestigd. Enkele jaren geleden is besloten om deze strook aan te wijzen als clusterlocatie voor het ontwikkelen van vrijstaande woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. In de loop van de jaren zijn op deze plek reeds diverse woningen gebouwd.

Het bedrijfscomplex aan de Zilkerbinnenweg is een oorspronkelijk bollenbedrijf en is reeds buiten gebruik en staat al enkele jaren leeg. Delen van het complex worden gebruikt voor tijdelijk verhuur.



Figuur 1, Zilkerbinnenweg



Figuur 2, Complex vanaf Zilkerbinnenweg (ri. zuid)



Figuur 3, Complex vanaf Zilkerbinnenweg (ri. noord)



Figuur 4, complex in Zilkerpolder



Figuur 5, complex Zilkerbinnenweg 23

bron: Google-earth



Figuur 6, complex in de Zwetterpolder

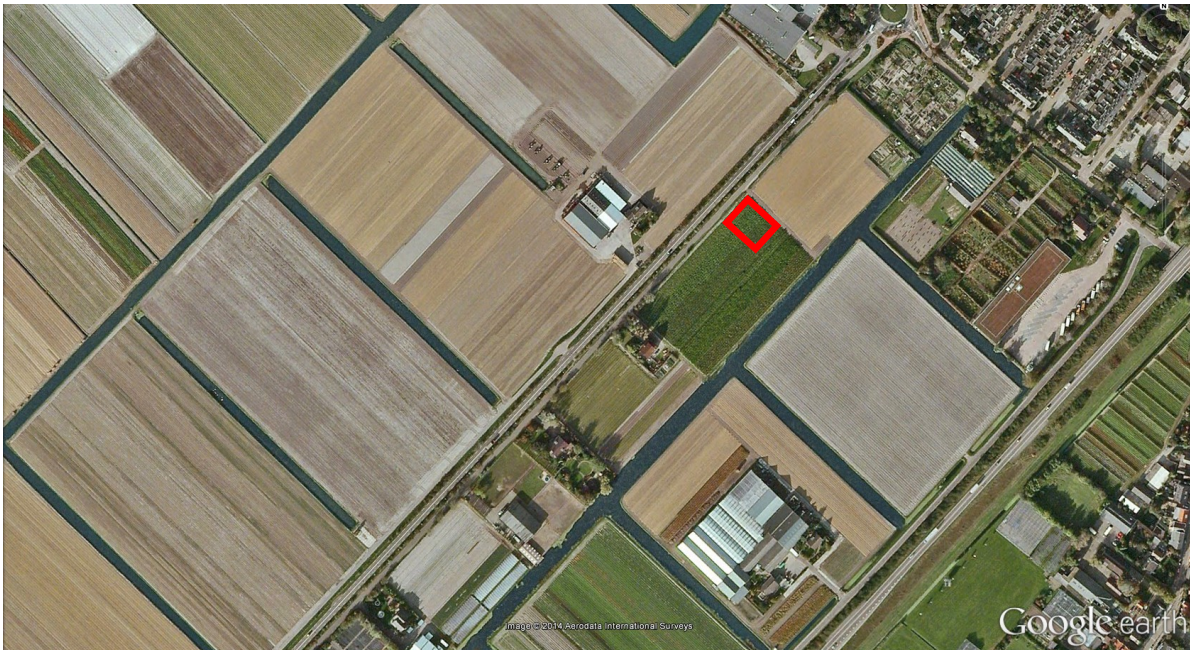
bron: Google-earth



Figuur 7, situatie Gooweg



Figuur 8, te bebouwen kavel



Figuur 9, Overzicht Gooweg

bron: Google-earth

3. Omschrijving toekomstige situatie, samenvatting planvorming

De eigenaren van het bedrijf aan de Zilkerbinnenweg hadden geen opvolgers om de kwekerij over te nemen. Gelet op de schaal van het bedrijf is het ook niet lucratief om het bedrijf op een andere wijze voort te zetten. Om deze reden is het bedrijf gestopt en kwamen de opstallen ongebruikt leeg te staan. De ruimte voor ruimte regeling biedt mogelijkheden om de opstallen op te ruimen, een herbestemming voor de huidige bedrijfswoning te realiseren en elders een nieuwe woning te bouwen ter compensatie. De ontwikkelingen van de heer Pennings aan de Gooweg boden mogelijkheden om te komen tot een interessante combinatie. De heer Pennings heeft de opstallen dus opgekocht in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling.

In 2012 heeft de heer Pennings reeds een aantal opstallen in Noordwijk opgekocht en 3 bouwkavels gerealiseerd in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Dit betreffen de kavels 1 t/m 3 (zie figuur 10, hieronder). De 4^e (nr. 4) wordt ontwikkeld in dit kader.



Figuur 10, toekomstige indeling kavels

bron: Google-earth

4. Analyse landschap en vigerend beleid

4a. Zilkerbinnenweg 23

De ontwikkelingen vinden plaats in de Zilkerpolder. Het landschapstype betreft 'De Strandvlakten'. Ter hoogte van de Zilkerbinnenweg heeft een smalle (waarschijnlijk lage) strandwal gelegen en ten oosten en westen van deze strandwal was het land oorspronkelijk in gebruik als weidegrond. Later, pas ver in de 20e eeuw, is het grootste deel van de gronden in gebruik gekomen als bollengrond. Het oorspronkelijke grondgebruik is nog duidelijk af te lezen aan de diverse oude boerderijen die nog aanwezig zijn langs de Zilkerbinnenweg. De afzanding van de strandwal heeft, zoals een groot deel van de Bollenstreek, rond de jaarwisseling van de 18e en 19e eeuw plaats gevonden. Al in de 17e eeuw waren nederzettingen zichtbaar aan beide zijden van deze evenwijdig aan de kust lopende smalle strandwal. De Zilkerbinnenweg 'meanderde' indertijd over deze strandwal. Halverwege de 19e eeuw was de term 'Breeland' al zichtbaar op oude kaarten. De bollenkwekerij is dus een oorspronkelijke veehouderij in deze strandvlakte. Ten westen van de Zilkerbinnenweg is nog altijd een stuk grond in gebruik als weidegrond, dit is het zogenaamde 'Paardenkerkhof'.

Het 'meanderen' van de Zilkerbinnenweg, inclusief de bijbehorende sloten is dus duidelijk historisch te herleiden en heeft dus (hoge) historische waarde. Tevens is op een aantal plekken de verkaveling nog van historische waarde, omdat het vrijwel onaangeschonden is. Tenslotte staan, zoals eerder aangegeven, op een aantal plekken nog oude boerderijen of overblijfselen ervan die refereren met het oorspronkelijke grondgebruik. Rond deze boerderijen is soms nog oude beplanting aanwezig zoals leibomen.

'Regioprofiel Cultuurhistorie Bollenstreek'

Het regioprofiel cultuurhistorie is in 2010 door de Provincie Zuid-Holland vastgesteld en vormt ook in de Bollenstreek een belangrijke onderlegger als het gaat om de toets voor cultuurhistorische (en landschappelijke) waarden. Op de waardenkaart is de Zilkerbinnenweg getypeerd als een 'Zandnederzetting' (1850-1950). In feite komt dit overeen met hierboven beschreven analyse. Het lint en het direct naastliggende landschap heeft de waardering 'hoog' gekregen. Van de drie categorieën: zeer hoog, hoog en redelijk hoog, is dat dus een gemiddeld hoge waardering. De waardering betekent dat dit karakteristieke nederzettingvormen zijn, die elders in de Provincie Zuid-Holland weinig voorkomen.

Concreet volgen hieruit voor dit advies de volgende beleidsuitgangspunten op basis waarvan waardering en toetsing plaats vindt:

1. Vasthouden aan de ijle tot verspreide bebouwingsstructuur van het lint.
2. In stand houden van de relatie met het landschap door het koesteren van de onbebouwde kavels tussen de bebouwing.
3. Bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande kavelopbouw als uitgangspunt nemen: bebouwing voor op de kavel, evenwijdig aan de kavelgrenzen.
4. Doorzetten van de oorspronkelijke maat en schaal van de bebouwing.
5. Continueren van het overwegend agrarische karakter van de bebouwing.
6. Koesteren van bebouwing die het gebied haar identiteit verleent zoals bollenschuren en arbeiderswoningen.

'Intergemeentelijk structuurvisie Greenport'

Een tweede belangrijk toetsingskader is de Intergemeentelijk structuurvisie Greenport (ISG), vastgesteld in 2009. Specifiek voor het thema landschap is een paragraaf 'Landschapsperspectief' opgenomen. Het deel van de Zilkerpolder ten oosten van Zilkerbinnenweg heeft de typering 'openheid actief vergroten' gekregen. Daarnaast is 'versterken doorkijk vensters' aangegeven. Concreet is het uitgangspunt hier dat uitbreiding en verdichting plaats vinden, onder de voorwaarde dat de openheid gespaard blijft. Vensters vanuit de linten naar het achterliggende open landschap mogen niet worden verdicht.

4b. Gooweg

Het gebied aan de Gooweg in Noordwijkerhout waar de compensatiewoning is gepland is door de Gemeente Noordwijkerhout aangewezen als locatie voor het realiseren van meerdere woningen in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling. Eerder zijn in deze strook reeds een aantal vrijstaande woningen ontwikkeld en gerealiseerd. Steeds zijn hier landschappelijke adviezen voor opgesteld. Door RBOI is reeds een aantal jaar geleden een stedenbouwkundige visie opgesteld voor de bewuste te bebouwen strook. Deze visie is door de Gemeente Noordwijkerhout aangenomen en wordt momenteel als uitgangspunt gebruikt. Het clusteren van de compensatiewoningen op een landschappelijk verantwoorde locatie is positief. Op andere kwetsbare plekken verrommeling uit het landschap opruimen, zoals voor dit advies van toepassing is, kan in de basis positief worden genoemd. Voor dit advies is het dus niet relevant om een uitgebreide analyse te maken van dit gebied.

5. Waardering landschap in relatie tot voorgenomen ingrepen

Zilkerbinnenweg 23

Het saneren van de opstallen vergroot de open ruimte ter plekke. Een substantieel bebouwd oppervlakte wordt hier aan het open landschap toegevoegd. De netto bebouwde ruimte is voor de regeling in feite wel minimaal omdat hier sprake is van het saneren van alleen schuurruimte en geen kasruimte. Daarnaast is het bedrijf onderdeel van een bebouwingscluster van meerdere woningen en bedrijven. Dit cluster blijft ondanks het saneren van de opstallen grotendeels gehandhaafd. Vanaf de Zilkerbinnenweg zal wel een extra doorzicht ontstaan, met name vanuit noordelijk in zuidelijke richting.

Toetsing en waardering beleidsuitgangspunten zoals genoemd onder paragraaf 3:

1. De ijle bebouwingsstructuur wordt ter plekke versterkt.
2. Er wordt een onbebouwd kavel gerealiseerd tussen de bebouwing van het cluster.
3. N.v.t.
4. N.v.t.
5. De aanwezige bedrijfswoning zal een burgerbestemming krijgen, maar feitelijk is dit niet strijdig met dit uitgangspunt.
6. Er wordt geen bebouwing gesaneerd die enige historische waarde heeft.

De twee belangrijkste uitgangspunten uit de ISG te weten: 'openheid actief vergroten' en 'versterken doorkijk vensters' wordt door deze ontwikkeling in feite ingevuld voor deze locatie.

Gooweg

Het bebouwingslint aan de Gooweg wordt verder ontwikkeld. Feitelijk wordt hier open landschap opgeofferd om de bouw van vrijstaande woningen mogelijk te maken. Gelet op de keuzes van de gemeente Noordwijkerhout en de reeds eerder ontwikkelde woningen in het kader van de Ruimte van de ruimte regeling is hier sprake van het consequent doorvoeren van eerder gemaakte keuzes om deze strook te bestemmen als clusterlocatie.

Het verdient de aanbeveling bij de verdere ontwikkeling van het bewuste gebied zo minimaal mogelijk afbreuk te doen van de huidige kavelstructuur. Daarnaast met de ontwikkeling van de compensatiewoningen uitsluitend ten westen van de brede zandsloot te blijven om zodoende het ontwikkelgebied duidelijk af te bakenen.

6. Conclusies en advies

Ingenieursbureau Rodewijk beschouwt deze ontwikkeling op ruimtelijk en landschappelijk gebied, gelet op de analyse en de waardering, positief in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

De keuze om de compensatiewoningen te clusteren aan de Gooweg acht Ingenieursbureau Rodewijk vanuit een landschappelijk oogpunt een logische keuze. Het werkt het verspreid plaatsen van dergelijke woningen op kwetsbare plekken in het landschap tegen. Het is wel wenselijk om het open landschappelijke karakter van de Gooweg verder te stimuleren.

Als aandachtspunt adviseren wij rekening te houden met inpassing van de nieuwe woning conform de regionale normen voor landschappelijke beplanting. Concreet kan gedacht worden aan een beukenhaag, een houtsingel, enkele groepen bomen en heesters en de toepassing van leibomen.