



## RUIMTELIJKE MOTIVATIE

### NIEUWBOUW WONING

Torenlaan tussen 15-17  
Voorhout

Opdrachtgever: A.H.M. Van Niekerk  
Nummer: 400114.20150137  
Datum: 3 februari 2017  
Referte: drs. M.P. Kegler



**Rho**

ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE





# INHOUD

<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
Aanleiding	
Landschapsanalyse	
<b>ONTWERP</b>	<b>9</b>
Bouwplan	
Uitgangspunten	
Inpassingsplan	

# INLEIDING

## Aanleiding

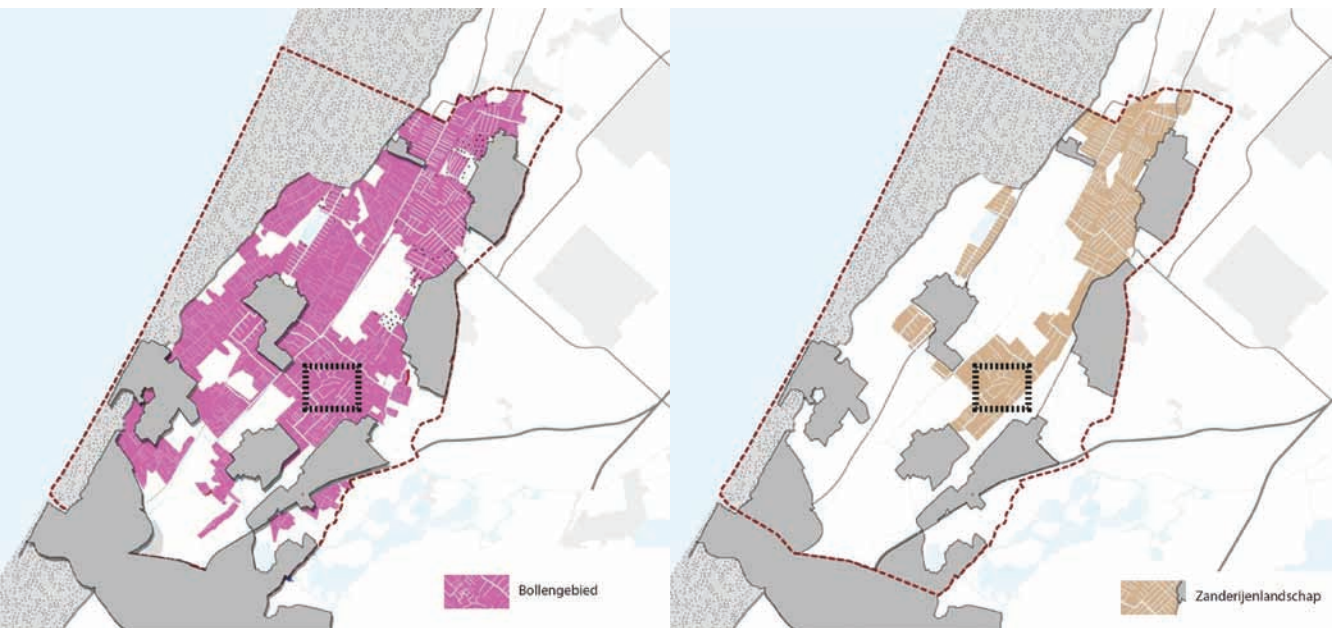
De initiatiefnemer wil een perceel bollengrond aan de Torenlaan tussen 15-17 in Voorhout herbestemmen voor het realiseren van een nieuwe woning. De nieuwbouw van woningen is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Een uitzondering wordt gemaakt voor:

- greenportwoningen;
- ruimte voor ruimte-woningen;
- nieuwe woningen in het deel van de boerderij bij voormalige grondgebonden veehouderijbedrijven;
- nieuwe woningen in karakteristieke bollenschuren.

Op 20 september 2016 heeft het college ingestemd met de bouw van 1 Ruimte voor Ruimte-woning op het betreffende perceel.

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 van de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de in het profiel benoemde kwaliteiten en ambities.



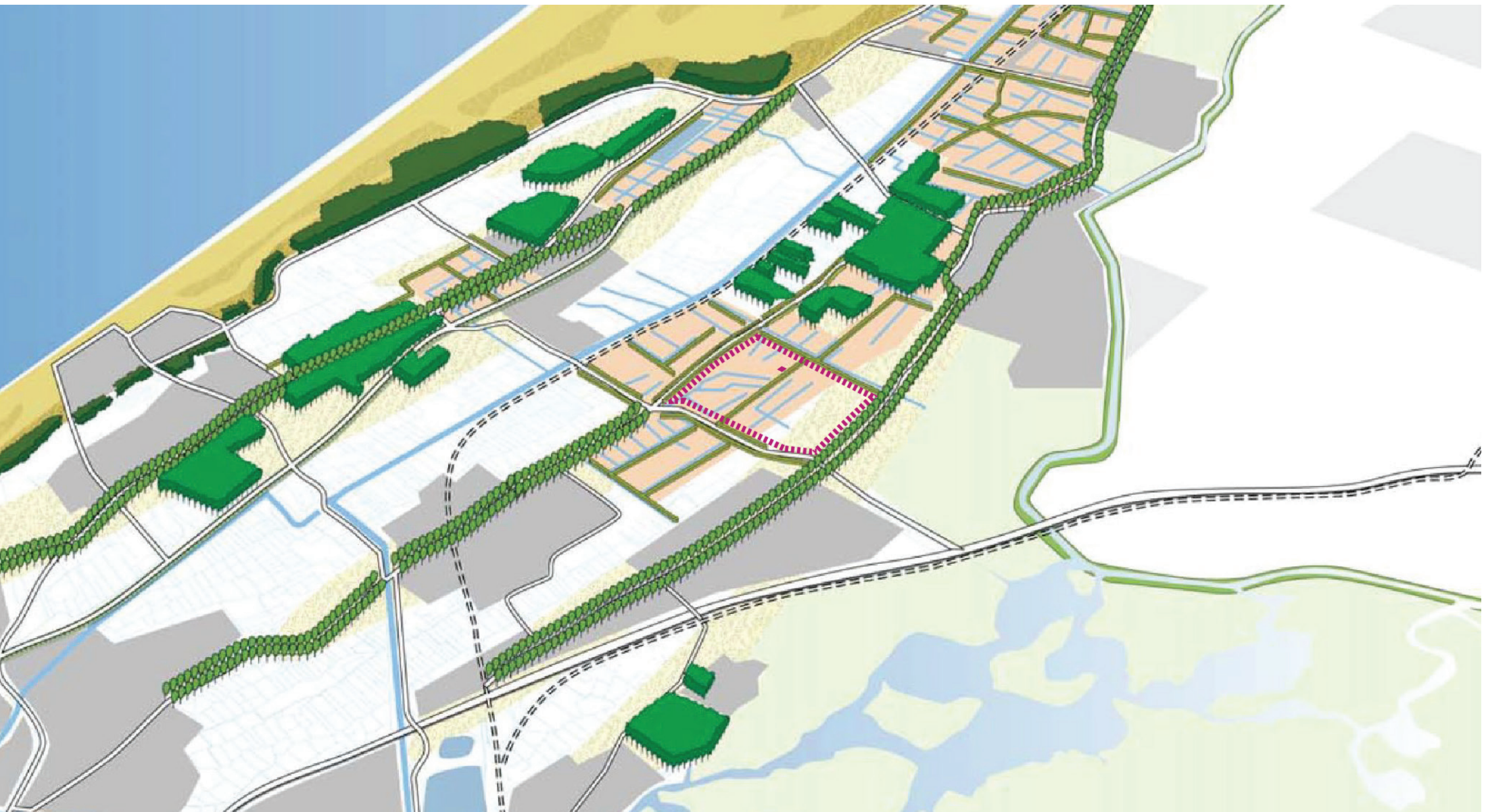


## Landschapsanalyse

### *Regionaal*

Het plangebied ligt in het zanderijlandschap, dat onderdeel is van het Hollandse binnenduinrandlandschap. De zanderijlandschappen zijn ontstaan als gevolg van de afgraving van voormalige strandwallen ten behoeve van zandwinning en bollenteelt. De kalkrijke bodem van de afgegraven strandwallen en de goed te controleren grondwaterspiegel vormen ideale omstandigheden voor de bollenteelt, die zich hier heeft gespecialiseerd in de teelt van hyacinten. In de lente vormt de bollenstreek een kleurig tapijt. De rest van het jaar zijn de agrarische gronden veelal kaal. Karakteristiek voor het zanderijlandschap is het raster van brede waterlopen en de hoger gelegen, met hagen beplante, wegen. Met de verspreide bewoning is het gebied minder lommerrijk dan de aangrenzende binnenduinlandschappen van Haarlem en Wassenaar. In het oostelijk deel van de bollenstreek, waarbinnen het plangebied zich bevindt, wordt dit landschap gekenmerkt door een kleinschaligere kamerstructuur. Deze kamerstructuur is met name verbonden in de noord-zuid richting. Vanwege de sterke noord-zuid oriëntatie van het wegenpatroon en het feit dat de bollenstreek, vanuit de noordelijke randstad gezien, achter de Haarlemmermeerpolder ligt is de bollenstreek in oost-west richting slecht ontsloten.





*Figuur 1 Plangebied binnen ambitiebeeld (Gebiedsprofiel Duin- en Bollenstreek, Provincie Zuid-Holland)*

### *Lokaal*

De Torenlaan is een typische noord-zuid georiënteerde weg voor de bollenstreek, die echter langs een van de schaarse kamers van het gebied loopt met meer organische waterlopen (figuur 8).

Aan de Torenlaan hebben zich ruimtelijk inconsistent bedrijfs- en woonkavels gevestigd, waarbij de meeste bebouwing met name aan de zuidoost zijde van de laan staat. Daarmee kan er niet gesproken worden van een volwaardige lintbebouwing. Er bevindt zich weinig historische bebouwing aan de weg, wat vaak wel het geval is bij cultuurhistorische linten. De gebouwen gaan niet verder terug dan de twintigste eeuw. Aan het einde van de Torenlaan bevinden zich twee kleinschalige bebouwingsclusters: het grotere cluster met lage arbeiderswoningen en het kleinere cluster met rijwoningen. Het cluster in de bocht, het grotere cluster wordt verder verdicht.

De Torenlaan wordt gekenmerkt door een grote openheid aan de ene zijde (noordwestzijde) en afwisselende bebouwing met daarachter bedrijfsgebouwen en glas aan de andere zijde (figuur 8). Her en der zijn er aan deze zijde doorkijken naar de achterliggende bollengronden. Langere doorzichten zijn er vooral vanaf de Teylingerlaan (N443), die haaks staat op de noord-zuid gerichte infrastructuur. Vanaf de Torenlaan richting het oosten zijn doorzichten korter. Ter plaatse van het plangebied stuit het doorzicht op de kassen van het bedrijf aan de Oude Herenweg aan de oostzijde en op die van het bedrijf aan de Johan Speelmanweg aan de westzijde. Verderop achter het bedrijf aan de Oude Herenweg kan het

dak van de Engelbewaarderskerk waargenomen worden. De kavelranden langs de Torenlaan zijn onbeplant tussen de erven. De erven kenmerken zich vaak met haagbeplanting, zoals ook bij Torenlaan 15 het geval is. Ondanks haar naam, kent de Torenlaan verder geen laanbeplanting. De bollengrond wordt voor een groot gedeelte aan de noordwestzijde van de weg gescheiden door een vaart en verder door middel van een ondiepe groene berm.



*2. Zicht op kavel vanuit noorden*



*3. Bebouwingscluster Torenlaan*



*4. Kavel Torenlaan 15-17*

### Toelichting analysekaart (figuur 5)

De Torenlaan vormt de grens van twee groene kamers, zoals ook weergegeven in het ambitiebeeld uit het gebiedsprofiel (figuur 1). Waar de noordwestzijde van de laan zich kenmerkt door zijn beperkte bebouwing en openheid, doet de zuidoostzijde dat met zijn doorzichten tussen bebouwing. Van een beeldbepalende rooilijn van woningen is dan ook met name sprake aan de zuidoostzijde van de laan. Deze gemiddelde afstand van de gevel tot de straat kan gespiegeld worden aan de noordwestzijde: de zijde van de ontwikkeling. Vanuit het doorzicht ter hoogte van Torenlaan 15 is de toren van de Engelbewaarderskerk waarneembaar. Het gebied wordt ontsloten via de N443.



Figuur 5 Analysekaart plangebied en omgeving binnen ambitiebeeld



# ONTWERP

## Bouwplan

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een nieuwe vrijstaande woning aan de noordoostkant van het plangebied (figuur 6). De nieuwe kavel tussen Torenlaan 15-17 heeft een oppervlakte van 960 m<sup>2</sup>, waarvan 400 m<sup>2</sup> bouwvlak. De toekomstige kavel bestaat momenteel uit een stuk bollengrond, die langs de Torenlaan begrensd wordt door rijwoningen (zijde nr. 15) aan de zuidwest zijde en een kavel met vrijstaande woning (nr. 17) en ruime tuin aan de noordoostzijde.

De ligging van de kavel in het bollengebied vraagt erom de ontwikkeling goed af te stemmen en dusdanig vorm te geven dat er op een zorgvuldige wijze wordt aangesloten op de kwaliteiten van dit zanderijenlandschap.



*Figuur 6 Plangebied Torenlaan 15-17*

## Uitgangspunten

De ontwikkeling ligt binnen het zanderijlandschap, aan een weg met inconsistente lintbebouwing en grenst direct aan bollengrond. Voor het plangebied kan op de volgende aspecten worden ingezet om bij de ontwikkeling van de nieuwe woning ook de landschappelijke kwaliteit te verbeteren:

De landschappelijke structuur versterken, door:

- De groene hagen als erfbegrenzing door te zetten, zodat het erf onderdeel vormt van de andere erven aan deze zijde van de Torenlaan.
- Vasthouden aan de openheid en de verspreide bebouwingsstructuur van het lint door de ontwikkeling te grenzen aan een bestaande woonbestemming.
- Continueren van de landelijke uitstraling van de bebouwing in verschijningsvorm of materiaal.
- Bij nieuwe ontwikkelingen ligt de woonbebouwing voor op de kavel, evenwijdig aan de kavelgrens, minimaal binnen 8 meter van de hoofdweg.
- Een schone/directe overgang van bollengrond naar erf door middel van het onderhoud van een strakke erfgrans. Dit kan bijvoorbeeld door middel van haagbeplanting.



Figuur 7 Inpassingsplan perceel Torenlaan 15-17

## Inpassingsplan

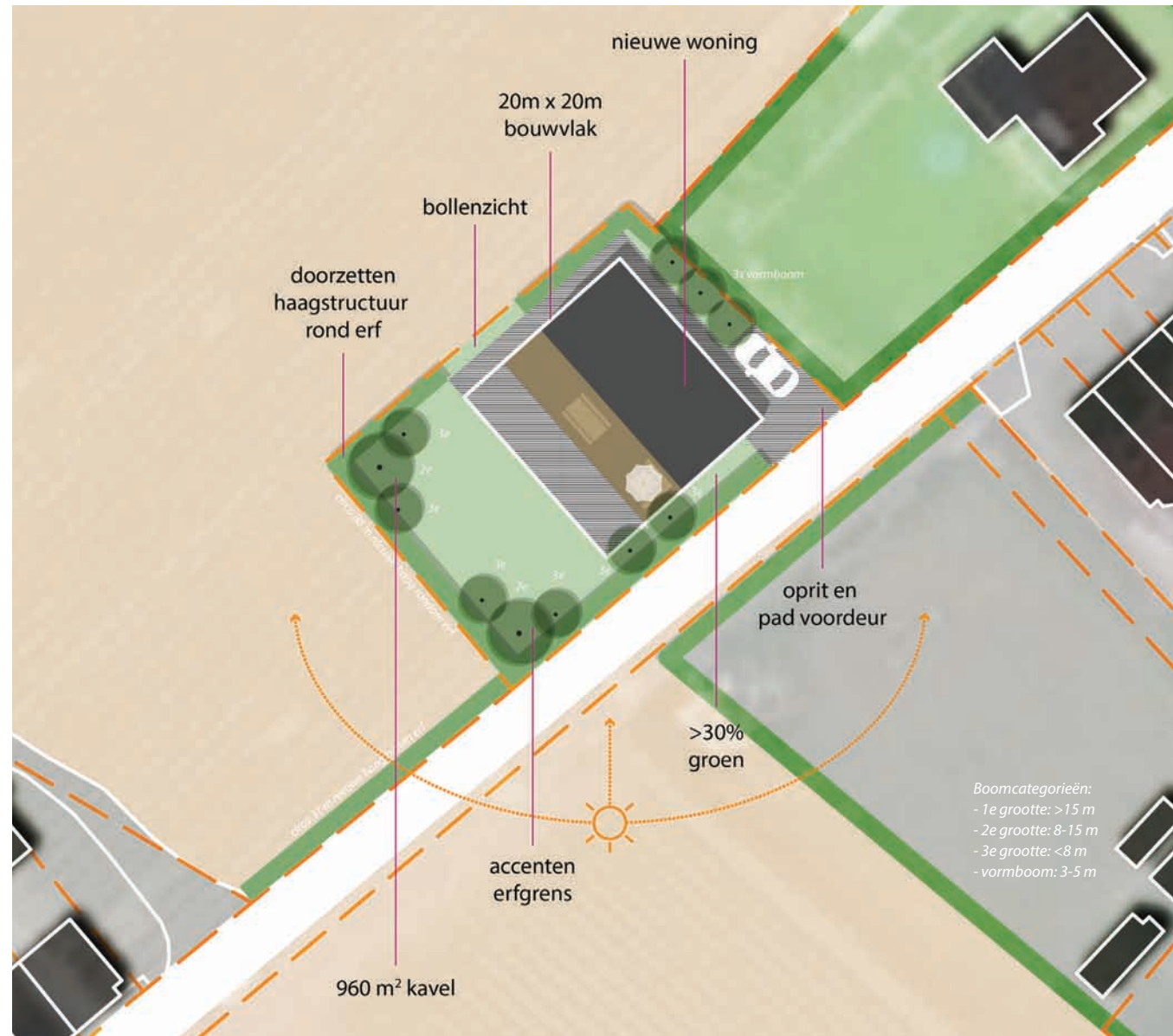
Zowel de nieuwe kavel, als de het bouwvlak binnen de kavel, worden visueel verbonden aan de kavel van Torenlaan 17. De rooilijn van het nieuwe bouwvlak bevindt zich daarbij dicht bij de gemiddelde rooilijn ten opzichte van de Torenlaan. Hierdoor wordt de consistentie van het lint bevorderd.

Daarnaast wordt de haag, die langs de kavel van Torenlaan 17 loopt, doorgezet rondom de ontwikkeling, waardoor het zowel de structuur van erfbeleggingen aan de Torenlaan doorzet, als de scheiding van de regionale kamerstructuren aan beide zijden van de Torenlaan. Het verdicht de verspreide bebouwing aan het einde van de Torenlaan, waardoor er een duidelijker onderscheid komt tussen het weidse open gedeelte en het bebouwde gesloten gedeelte.

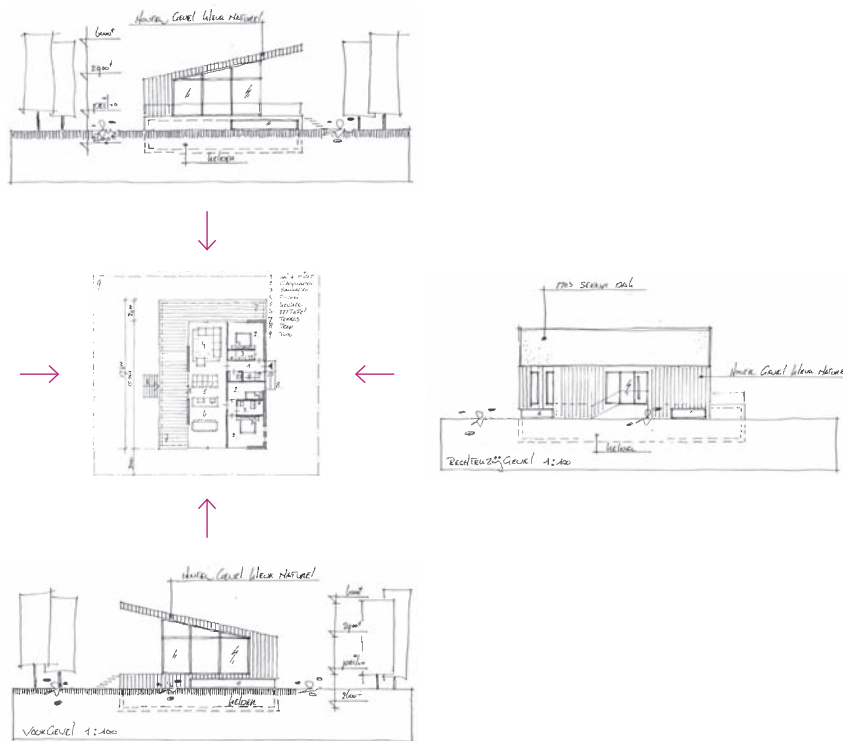
Bij een noordoost - zuidoost beweging vanuit de bebouwing en het bijbehorende groen wordt er een duidelijk onderscheid ervaren na de laatste rijwoningen en bedrijfskavel. Daarnaast vindt de ontwikkeling grotendeels plaats tegenover een ander blok woningen. Het nieuwe bouwvlak ligt hierbij volledig tegenover dit blok woningen, waardoor doorzichten vanaf de omliggende wegen, die de Torenlaan hier passeren, niet worden gehinderd.

### Toelichting erfinrichtingsplan (figuur 8)

- Inheemse haag ontwikkelen tussen 1 a 2 meter hoog
- Aan te planten haag is circa 86 meter lang langs erfgrens binnen het perceel
- Aan te planten haag langs de weg buiten het perceel is circa 31 meter lang
- Opening haag bollenzijde in verlengde van het terras
- Boombeplanting als hoekaccenten van het erf
- Hoekaccenten opbouwen met grootste boom in de hoek, geflankeerd door een kleinere boom aan beide zijden. Dit kan ook een boom van de 3e grootte zijn met twee vormbomen.
- Alle bomen van inheemse soorten. Voor fruitbomen wordt als typische erfboom een uitzondering gemaakt.
- Bij auto oprit aan noordoostzijde minimaal één vormboom tussen oprit en eventuele schuur om hier zicht vanaf straat aan te onttrekken.
- Oprit en pad richting voordeur combineren om openingen in de haag tot het hoognodige te beperken
- Parkeerplaats auto parallel of achter de rooilijn ter bevordering van een "schoon" straatbeeld.
- Straat voor mogelijk terrasoverlast beschermen door middel van extra boombeplanting
- Minstens 30% van de kavel groen inrichten



Figuur 8 Perceel Torenlaan 15-17



Figuur 9 Schetsontwerp woning (Slot Architectuur)

### Woning en erf

Aanbevolen wordt om de verschijningsvorm van de woning een moderne, mogelijk scandinavische, uitstraling te geven. De materialisering zal de woning een zeer bescheiden positie in het landschap geven. Een vereiste is dat hiervoor dominant landelijk gekleurde materialen worden gebruikt. De aanbeveling is een gevelbekleding van natuurlijk kleurig hout. Het gebouw dient daarnaast niet hoger te zijn dan anderhalve bouwlaag om goed aan te sluiten op de naburige gebouwen. Tezamen met de vereiste haagbeplanting langs de erfgrans zorgt dit ervoor, dat het geheel zal opgaan in het landschap. Daarbij zorgt de eigentijdse architectuur van het gebouw ervoor, dat het zich onderscheidt van de oudere gebouwen binnen zowel het lokale bebouwingscluster met de vrijstaande woning / lage arbeiderswoningen als binnen de andere woningen op grotere afstand aan de Torenlaan. Qua volume en hoogte voegt het zich naar de andere gebouwen in zijn directe omgeving. Op die manier versterkt het gebouw de leesbaarheid van het lint, omdat daarmee duidelijk is wat wanneer gebouwd is. Kortom, de nieuwe woning wordt door middel van het inpassingsplan verweven met het omringende landschap, maar is lokaal eerlijk onderscheidend binnen het lint.

