



bosch slabbers

LOOSTERWEG 51F

AMORVERING LOOSTERWEG 41

LANDSCHAPSADVIES BEDRIJFSRUIMTE

COLOFON

OPGESTELD DOOR

Bosch Slabbers Landschapsarchitecten;
Wijnand Bouw
Chris Janssen;

OPDRACHTGEVER

de gemeente Teylingen

DATUM

januari 2016



LOOSTERWEG 51F

AMORVERING LOOSTERWEG 41

LANDSCHAPSADVIES BEDRIJFSRUIMTE

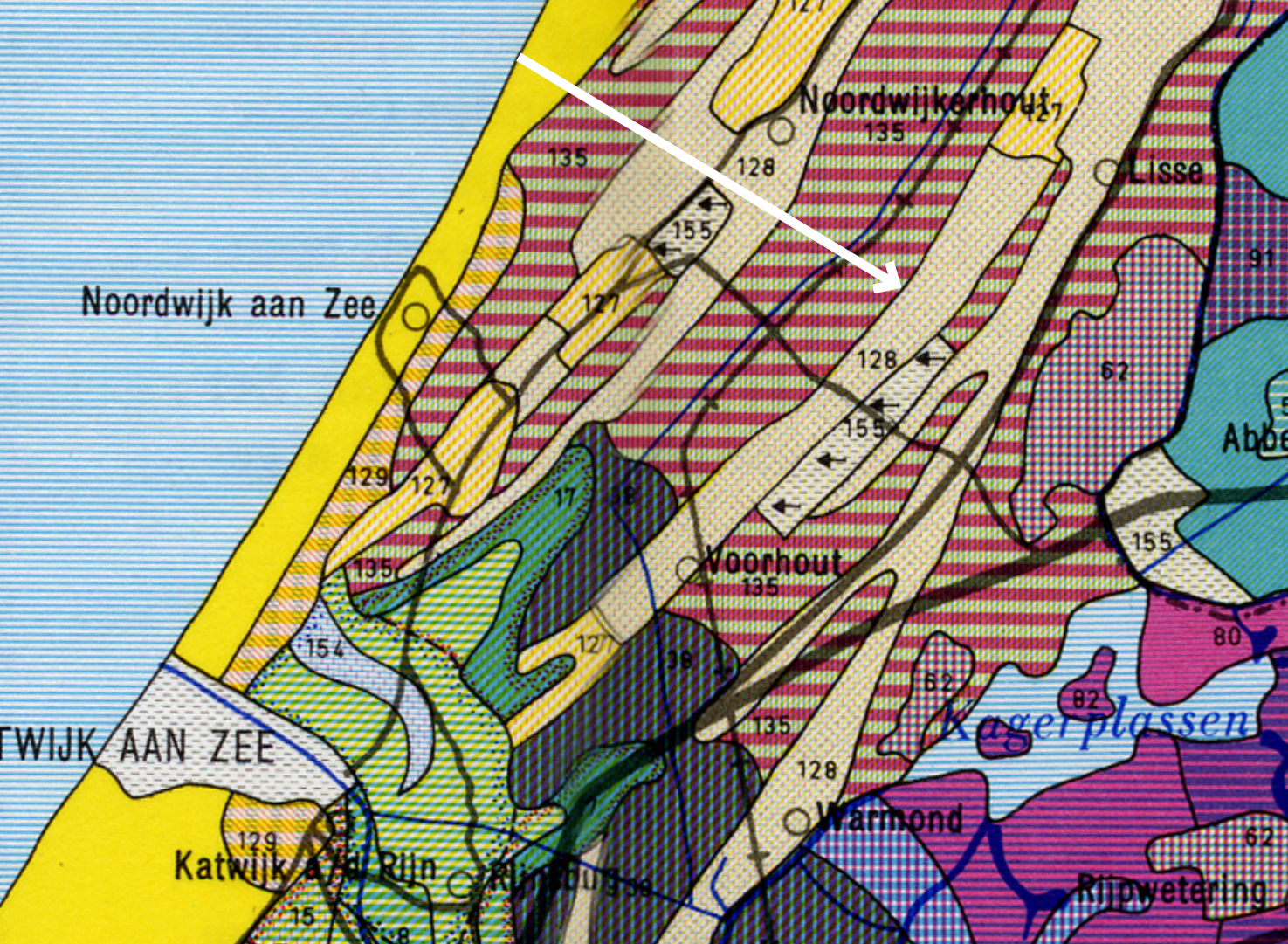
1

INLEIDING

De initiatiefnemer van loosterweg 51f heeft de wens om op het perceel een uitbreiding van bedrijfsruimte te realiseren. Dit behelst een uitbreiding van de bestaande opstallen/ schuren en een uitbreiding van de aanpalende kassen. Aan de voorzijde van het bouwvolume is een laadkuil geprojecteerd met een zestal opstalplaatsen/ dockshelters voor vrachtwagen. Onderdeel van de aanvraag is het verwijderen van een kassencomplex, met bijbehorende bebouwing en installaties aan de Loosterweg 43.

Om deze ruimtelijke toevoeging aan het landschap goed te kunnen beoordelen heeft de gemeente o.a. de voorwaarde gesteld dat er een landschappelijk advies wordt opgesteld over de wenselijkheid/ passendheid van deze ontwikkeling in het landschap. Bosch Slabbers is gevraagd hiervoor het landschapsadvies op te stellen.

Dit advies zal dus enerzijds de invloed van de nieuwbouw op het landschap en anderzijds zal dit advies de invloed van de sloop van het bestaande kassencomplex beschrijven en beoordelen. Dit advies zal een gewogen oordeel geven over voorgestelde ontwikkelingen.



LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER

De locatie ligt in het strandvlakte en strandwallen landschap aan de rand van de Duin- en Bollenstreek in de Berg en Daalsepolder. Eeuwen lange trans- en regressie heeft hier in sterke mate het landschap gevormd. Op de bodemkaart is de hoofdstructuur van het landschap goed waar te nemen. Parallel aan de kust liggen langgerekte ruggen van zanderig materiaal, strandwallen dus de oude duinen. Tussen de oude duinen in liggen de lagere delen, veelal met een venige grondslag en een nattere bodem, de strandvlaktes. De oude duinen waren vroeger markant aanwezig in het landschap. Dit waren de plekken waar mensen zich vestigden en waar meerdere (hof)stede's, landgoederen en buitenplaatsen en dorpen en steden zijn ontstaan. Op de kaart 1611 is de noord-zuid verbinding (bv de Loosterweg) te zien die over de strandwal de verschillende vestigingsplaatsen met elkaar verbond. In de lagere delen lagen de wateringen.

Het studiegebied ligt op de flank van de oude duinen, de strandwal.

Door de eeuwen heen is het bodemgebruik in deze streek sterk gewijzigd. Vooral grootschalige zanderijen hebben het gebied letterlijk en figuurlijk vervlakt tot de huidige situatie waarin de verschillen tussen strandwal en strandvlakte geminimaliseerd zijn. Naast het afvoeren van zand zijn ook de kleiige en venige bodem omgekeerd om bollenteelt mogelijk te maken, hetgeen het onderscheid nog sterker vervaagd. De occupatiepatronen en de vestiging van stede's met de bijbehorende beplanting markeren de strandwallen en dus de landschappelijke ontstaansgeschiedenis. De strandwallen die gebruikt zijn voor de zanderij laten zich kenmerken door brede watergangen of vaarten die dienst gedaan hebben om het zand te kunnen afvoeren. Deze vaarten zijn later veelal gebruikt voor irrigatie van de bollenvelden en evt. transport.



Zoals in het voorgaande gesteld wordt het landschap thans gedomineerd door het gebruik van de gronden, met name de bollenteelt.

Dit gebied werd gekenmerkt door de mogelijkheid hier te wonen op de strandwal, te verbouwen op de lager gelegen gebieden en de mogelijkheid voor het afvoeren van zand, water en veen via de wetering. Aan de flank van de voormalige strandwal ligt de projectlocatie. Enkele kleinere boerderijen waren gesitueerd langs de Loosterweg die de verbinding vormde vanuit Voorhout over de strandwal naar het noorden. De Loosterweg ligt op sommige delen hoger in het landschap, hetgeen zeer kenmerkend is voor het Zanderijlandschap. Ten noorden van het projectgebied ligt het Mallegat, een belangrijk kanaal die verbinding legde met Noordwijkerhout en het Kagermeer. Ten noorden van het Mallegat ligt de Lageveense polder met weidegebieden en boscomplexen. Dit landschappelijk markante landschap voor de duin- en bollenstreek is onderdeel van het grotere landschappelijke complex rondom de Keukenhof.

Rond 1900 is dit gebied getransformeerd naar een mix van teelt en weiden waarbij de strandwal niet meer zichtbaar is. Een enkele oude vestigingsplaats is nog zichtbaar in het landschap op een afstand van de Loosterweg. Kleinere boerderijen hebben dicht langs de Loosterweg een plek gekregen, deze hadden een goede verbinding met het lager gelegen veengebied.

In een latere periode is het landschap functioneler ingedeeld. Percelen zijn groter geworden en de kleinere boerderijen zijn vervangen door grote hallen en glastuinbouw. De hallen hebben een plek in het landschap gekregen waardoor de ruimtelijke beleving van het landschap heeft ingeboet. Ook brengen de hallen en de bijbehorende bedrijven meer reuring, verkeer en industriële uitstraling met zich mee.

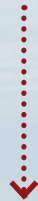
Te amorveren kas, zicht vanaf
de Johan Speelmanweg



Te amorveren kas, zicht vanaf
de Leidsevaart



Zicht op bosrand blijft behouden



HUIDIGE SITUATIE - RUIMTELIJKE CONTEXT

“Voor de Berg en Daalse Polder is de beleefbaarheid zeer gering. Bovendien bevindt zich langs de wegen veel bedrijfsbebouwing, waardoor de beleving van enkele open stroken zeer beperkt is. De polder heeft geen bijzondere identiteit en maakt deels een rommelige indruk door de weinig samenhangende bebouwing met over het algemeen een povere uitstraling.” aldus de structuurvisie 2030.

Dit geeft aan dat de huidige situatie van de Berg en Daalsepolder sterk onder druk staat en matig gewaardeerd wordt. Voor deze locatie is komende vanaf het zuiden de zuidzijde het ruimtelijkst. Hier kan men nog ver van zich af kijken en is de bebouwing langs de Loosterweg beperkt aanwezig. Hier heeft men meer malen ook zicht op de Engelbewaarderskerk. De noordwestzijde (linkerzijde) is inmiddels opgevuld met een variatie aan boerderijen, glastuingebouw en hallen, met enkele beperkte doorzichten op de achterliggende Berg en Daalse polder. Op de projectlocatie is een fragment van de “oorspronkelijke” ruimtelijkheid nog het meest ervaarbaar tussen de gebouwen door. Hier heeft men nog zicht op de bossen van de Lageveense polder.

De polder tussen de bebouwing langs de Loosterweg en het spoor/Haarlemmertrekvaart is relatief open. Deze openheid wordt verstoord door enkele kascomplexen.

Komende vanaf het noorden (de Keukenhof) is de projectlocatie minder zichtbaar. De locatie gaat op in de rij van bebouwing, woningen en bedrijfsgebouwen.

zicht op de bosrand van de
bossen in de Lageveensepolder



uitbreiding bouwvlak
volgens aanvraag

groen beeld langs de
Loosterweg

Dit advies beoordeelt twee onderdelen van de aanvraag en zal deze tov elkaar wegen. Ten eerste is de amorvering van het kascomplex aan de Loosterweg 41. Dit is een positieve ingreep voor het landschap, waarmee de ruimtelijkheid van de polder wordt vergroot. Vooral de zichten vanaf de route langs de Haarlemmertrekvaart (Leidsevaart) en vanaf het spoor zullen royaler zijn. Het amorveren van de kas maakt zelfs dat men vanaf de brug in de Leidsevaart de kerktoren van de Engelbewaarderskerk kan zien. Ook past de amorvering van de kassen goed in het landschappelijk systeem van minder bebouwing in de strandvlakte en meer op de strandwal. Ook het zicht vanaf de Loosterweg en de Johan Speelmanweg zal verruimen.

Ten tweede wordt er bebouwing toegevoegd aan de Loosterweg 51f. De hoofdgedachte om bebouwing te verplaatsen van strandvlakte naar de strandwal ondersteunt de landschappelijke helderheid. De toegevoegde bebouwing ligt enigszins terug vanaf de Loosterweg. Dat maakt dat het zicht vanaf de Loosterweg op de bosrand in de Lageveensepolder in het voorbijgaan behouden blijft. Wel blokkeert de nieuwbouw een bestaand zicht haaks op de Loosterweg naar het noordwesten, richting spoorlijn. Dit is een ondergeschikt zicht, dat in de huidige situatie al enigszins belemmerd wordt door een schuur met opslag. Wat de uitstraling langs de Loosterweg sterk zal beïnvloeden zijn de zes dockshelters. Dockshelters horen meer en meer bij een agrarische bedrijfsvoering, maar hebben meer de uitstraling van een bedrijventerrein dan van een agrarisch gebied.

Gezien de geringe waarde van de Berg en Daalsepolder die beschreven wordt in de beleidsdocumenten, de compenserende maatregel in het landschap (sloop kassen Loosterweg 41) en het terugplaatsen van de bouwmassa is er geen aanleiding om de aanvraag op grond van landschappelijke argumenten tegen te houden. Dus akkoord.

Wel wil dit advies een warm pleidooi houden voor het openen van het gesprek met de initiatiefnemer om te onderzoeken of vergroening van het voorterrein mogelijk is. Door hier laag groen (bv ligusterhagen) en grasachtige vegetatie voor te stellen kan de impact van de dockshelter vanaf de Loosterweg verzacht worden. Wellicht kan dit in de aanlegvergunningen meegenomen worden.

© 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.



1e Sweelinckstraat 30
2517 GD Den Haag
T 070 3554407
F 070 3061618
den-haag@bosch-slabbers.nl
www.bosch-slabbers.nl