

Torenlaan

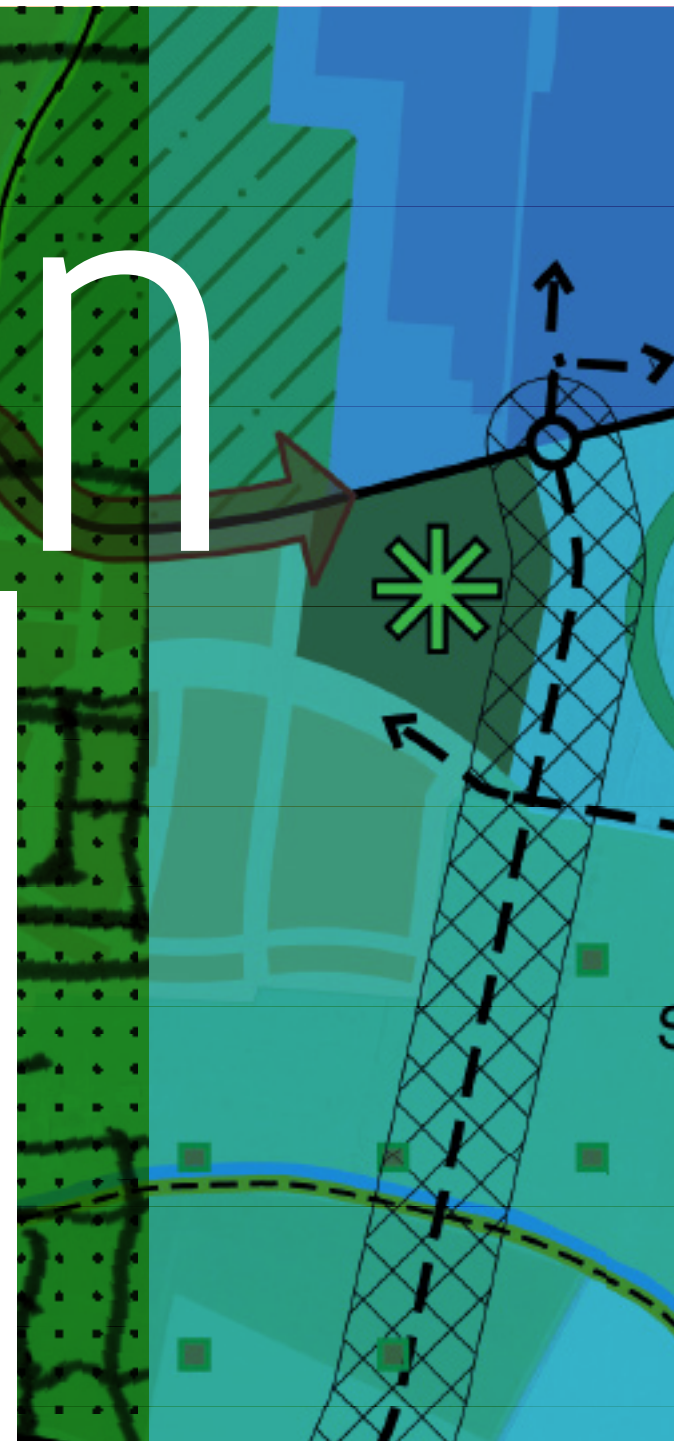
STEDENBOUWKUNDIGE KADER
TORENLAAN 4C, GEMEENTE TEYLINGEN
december 2020



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing



Opdrachtgever:

Molenaar en van Ginhoven Beheer BV

Documentnaam:

1291-Torenlaan 4c Voorhout 20201126_JK

Wijzigingsdatum:

3 december 2020

ruimtelijke
denkers

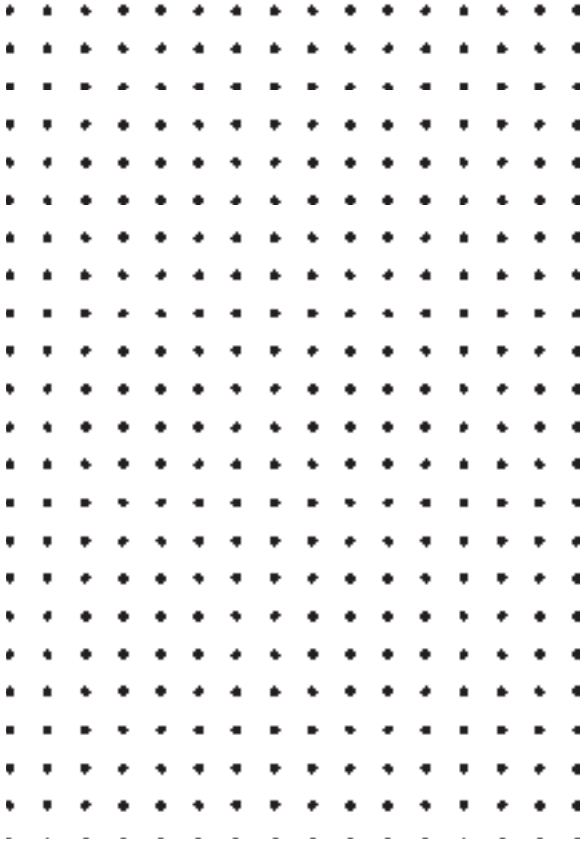
wissing

Alles uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron en auteur worden vermeld.
Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31 (0)180 61 31 44

www.wissing.nl



1 Inleiding

Door de beëdiging en sloop van de bestaande bedrijfsvoering aan de Torenlaan 4c te Voorhout ligt er het initiatief voor de realisatie van 3 GOM woningen en de aanleg van nieuwe bollenteeltgrond.

Dit initiatief pas niet binnen het vigerend bestemming 'Bedrijf - Agrarische handels- en exportbedrijf' waardoor de realisatie van de woningen niet is toegestaan. Een bestemmingsplanwijziging is nodig. Ter voorbereiding van deze wijziging moet er een stedenbouwkundige kaders worden opgesteld.

Deze stedenbouwkundige kaders geven de ruimtelijke kaders voor een adequate stedenbouwkundige inpassing in de omgeving.

Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig kader is de overeenkomst GOM 28 december 2018. Hierin staat dat het plangebied omgezet wordt naar 13.700 m² duurzame bollenteeltgrond en 3 nieuwe woonbestemmingen die samen een oppervlakte hebben van in totaal 2.118 m².

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Teijlingen aan de Torenlaan, een agrarisch dwarstint van de Teylingerlaan. Dit is een doorgaande provinciale route. Vanaf de Teylingerlaan is het plangebied al kijkend over de bollenvelden goed zichtbaar. Ter plaatsen van het plangebied bestaat de Torenlaan uit een rustige weg met agrarische bebouwing en losse vrijstaande woningen met aan beide kanten vrij uitzicht op de bollenteeltgronden.

Omgeving plangebied



2 Uitgangspunten

Door initiatiefnemer is een schetsverzoek opgesteld voor de uitbreiding van de 3 vrijstaande GOM-woningen, kavel 1,2,3.

Uitgangspunt woonkavels:

Het uitgangspunt voor de gezamenlijke bouwka- vels is dat deze 2.118 m² groot mogen zijn. Dit is overeengekomen in de GOM overeenkomst op 28 december 2018. Echter om tot een efficiënte verka- veling te kunnen komen zal er van bovengenoemde maatvoering worden afgeweken. Zie hiervoor de situatie tekening stedenbouwkundige randvoor- waarden. Het voortliggende stedenbouwkundig kader met de nieuwe maatvoeringen is afgestemd met de GOM.

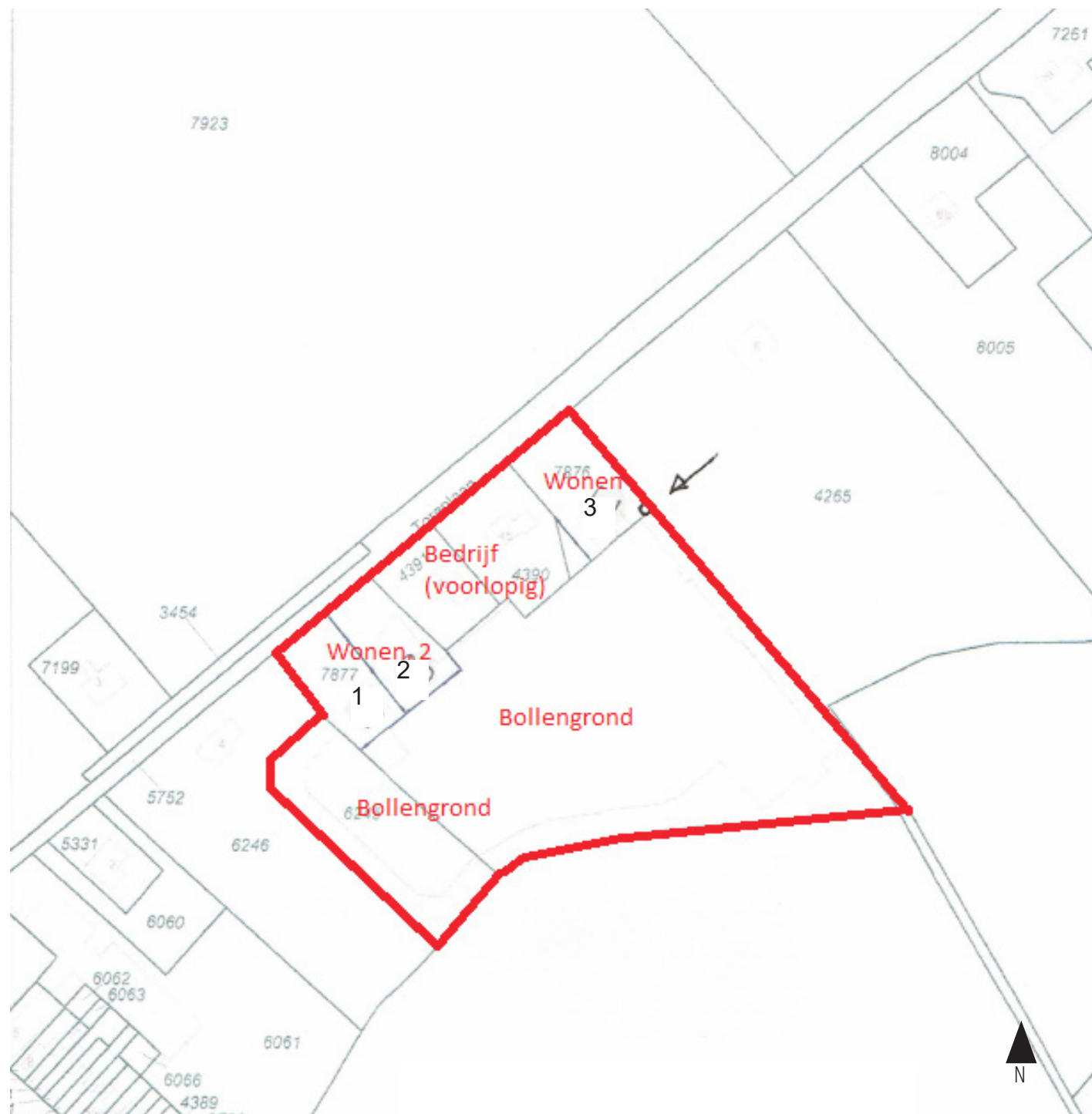
Uitgangspunt woningen:

De woningen in het buitengebied van Teylingen dienen aan te sluiten op het beleid van de ge- meente zoals is geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen bestemming wonen - 1. Voor een vrijstaande woning geldt een maximum inhoud van 750m³.

Uitgangspunt bollengrond :

Voor de bollengrond wordt uitgegaan van een gebied van 13.700 m².

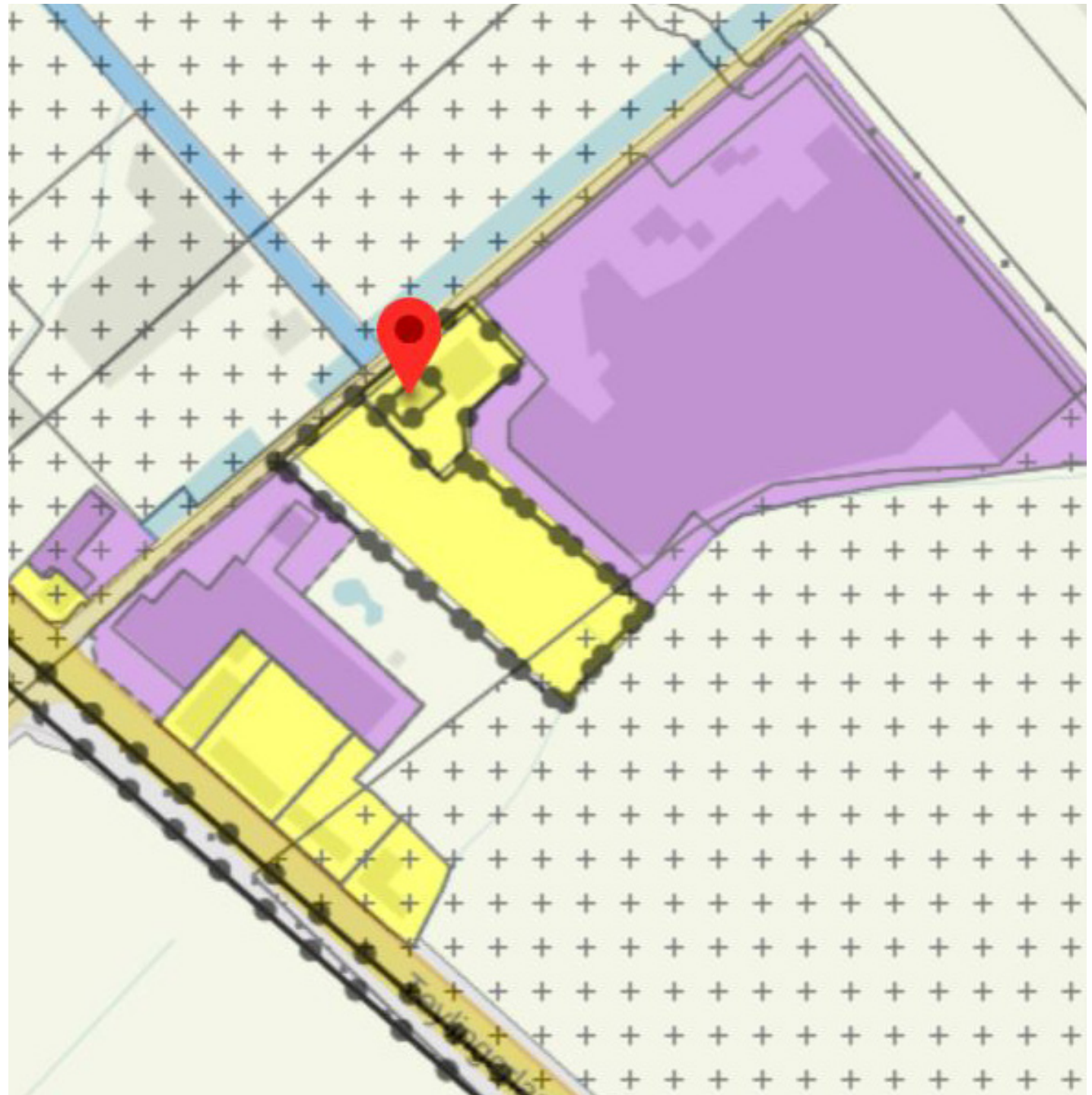
schetsverzoek



Uitgangspunt bestemmingsplan Buitengebied gemeente Teylingen:

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als Bedrijf- Agrarisch handels-exportbedrijf. De woningen met huisnummer 4a en 4b zijn bestemd als bedrijfswoningen. Ten westen van het bedrijf zijn woonbestemmingen gelegen. Aan de overige zijden wordt het perceel begrensd door Agrarisch-bollenteelt-bollenzone 1.

Door beëindiging van het bedrijf op deze locatie wordt de bestemming van Bedrijf omgezet naar Wonen en agrarisch bollenteelt. De bedrijfswoningen 4a en 4b worden omgezet naar burgerwoningen.



3 Situatie

Het plangebied aan de Torenlaan meet circa 16.448 m². Het is gelegen in het duin en bollengebied. Ter bescherming van het unieke karakter van deze streek is er een cultuurhistorische atlas opgesteld. Het plangebied maakt onderdeel uit van het landschapstype De strandvlakten. Kenmerken hiervan zijn ondermeer; krekens die recht zijn gegraven tot wateringen, dijkes en oude hagen. Aan de noordzijde van de Torenlaan wordt het plangebied begrenst door een brede watergang. Aan de oostzijde bevindt zich een waardevolle cultuurhistorische hoge haagbeplanting. Deze begeleidt de Munnikenlaan (een karrenspoor) naar de Oude Herenweg. Deze ontsluit ook de aangelegene bollenvelden. Ten zuiden bestaat de plangrens uit een waterloop. Dit is ook de overgangsgrens tussen het voormalige bedrijven terrein en het bollenteeltgebied.

Het zicht vanaf de Torenlaan op het plangebied is enigszins beperkt tot de bestaande toegangen en openingen naar het plangebied. De tuinen van de naast en tussen gelegen woningen bestaan uit een formele lage haag beplanting met heester en (sier) beplanting, waardoor de Torenlaan nabij de woningen een intieme en groene rand vormt. Het staat in sterk contrast met de open noordzijde en het vrije uitzicht over de bollenvelden. Kijkend vanaf de Teylingenlaan over de bollenteeltgrond was het voormalige bedrijven complex vanaf de weg door de openrand goed zichtbaar.

Het agrarische lint is niet beeldbepalend. Het bestaat uit een smal weg profiel (60 km/u) met afwisselende bebouwing uit verschillende bouwperiodes en bouwstijlen. Kenmerkend is dat al de woningen vrij uitzicht hebben op het landschap. Er bevinden zich geen openbare parkeerplekken langs de Torenlaan. Parkeren gebeurt op eigen erf.





1. Kruispunt Torenlaan - Teylingenlaan



2. Torenlaan ter hoogte van start sloot aan linkerkzijde weg



3. Torenlaan ter hoogte openveld en Torenlaan 4



4. Plangebied ten tijde van sloopwerkzaamheden



5. Bestaande naast in groen gelegen woning



6. Bestaande hoge haag op grens plangebied

Bouwmassa

De woonbebouwing aan het lint bestaat voornamelijk uit één laag met kap. Het merendeel van de woningen staan met de nokrichting evenwijdig aan de weg.

Haakse- en gecombineerde dakvormen komen ook voor maar in minder maten. Deze zijn voornamelijk toegepast bij de vooroorlogse en jonge bouw ontwikkelingen van begin deze eeuw.

Rooilijnen

De woningen in de Torenlaan bevinden zich veelal in het midden van het perceel. Ze hebben ruime voor- en achtertuinen. De rooilijn is aan de noordzijde van de Torenlaan vrij eenduidig. Aan de zuidzijde verspringt de rooilijn diverse malen. Deze loopt van en naar de weg af. Vermoedelijk is dit ritme ontstaan door variatie in kaveldieptes en de positie voor de woning. En mogelijk vanaf de jaren 80 als gevolg van regels ten aanzien van geluid.

Typologie & opbouw lint

De bebouwing aan de Torenlaan is afwisselend. Zo bevinden zich er woningen van omstreeks 1925 tot aan nu. De architectonische kwaliteit is niet beeldbepalend en van hoge kwaliteit. De lint is afwisselend in te delen als "tuindersvilla" of wel woonlint. En als agrarische lint met bedrijfswoning en bijbehorende bedrijfsgebouwen.

Landschap

Het lint wordt gekenmerkt met enkele open verbindingen naar het landschap. Echter blokkeert de bedrijfsbebouwing vrije doorzichten van en naar het open bollenlandschap. Er is sprake van een duidelijke landschappelijk overgang van woonlint naar agrarische lint door de naast gelegen open verbindingen. Waardoor het ruimtelijk interessant wordt doormiddels een 'beukensteun' dit extra te gaan accentueren.



4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De inpassing van de 3 GOM woningen kan ruimtelijk passend plaats vinden binnen de volgende stedenbouwkundige kaders.

Huidige bedrijfswoningen

De huidige bedrijfswoningen nr 4a en 4b worden omgezet naar burgerwoningen met bestemming Wonen.

Kavels

Door de nieuwe kavelgrenzen aan de achterzijde gelijk te trekken met de kavels van Torenlaan 4a en 4b kunnen er efficiënte kavels worden gecreëerd. Met eenduidige kavelsgrenzen (met niet te veel kleine verspringen) waardoor er voor zowel de kavels als de bollengrond bruikbare kavels ontstaan.

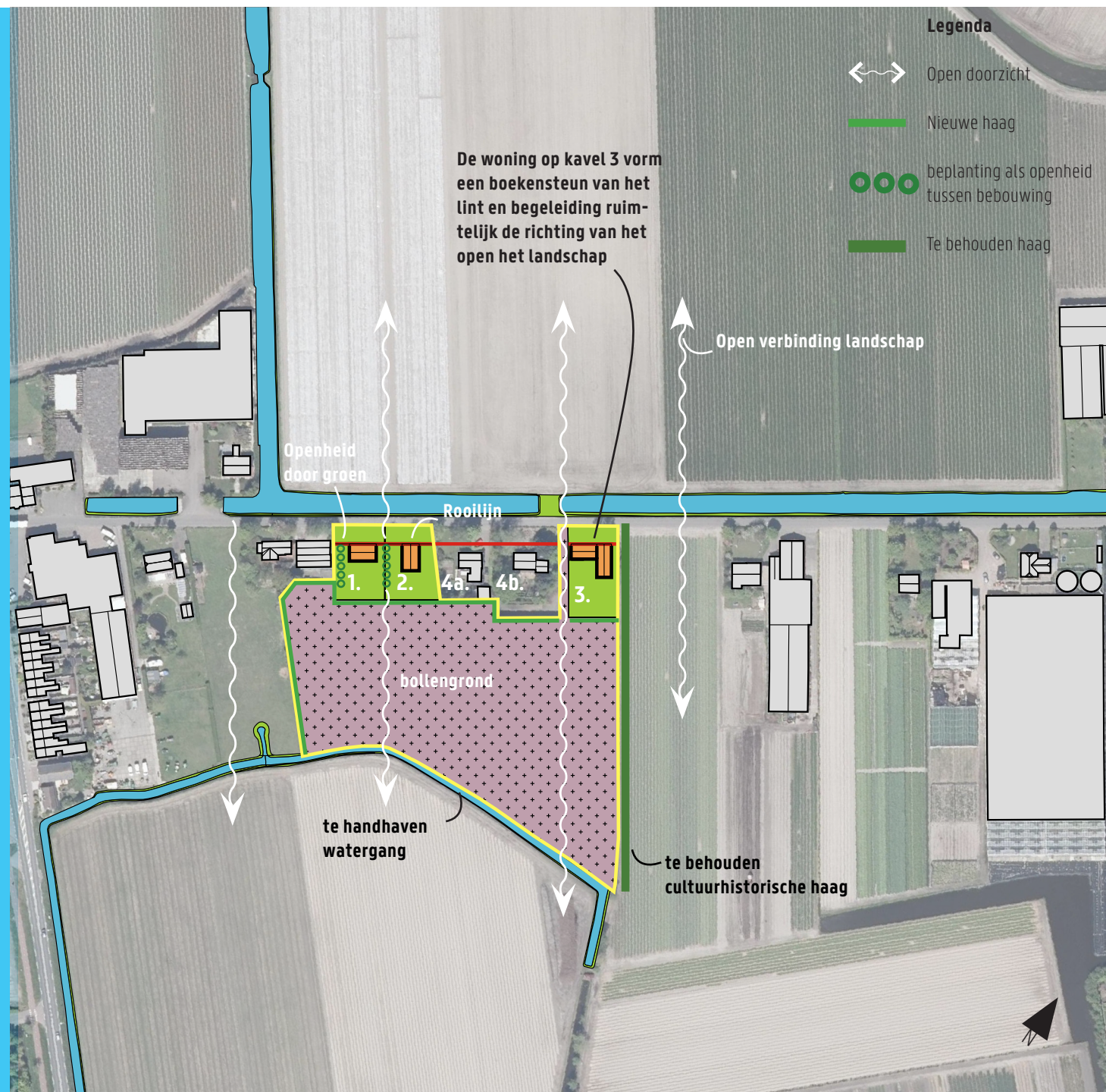
Dit betekent dat de kavels gemiddeld 35 tot 42,6m diep zijn en 20 tot 24m breed. De totale oppervlakte van de kavels binnen het stedenbouwkundige kader is nu 2650 m². Hierop mogen 3 woningen worden ontwikkeld met maximaal 750 m³ inhoud.

Opbouw volume

De woningen bestaan uit één laag met kap. En dienen te worden uitgelijnd op de rooilijn van Torenlaan huisnummer 4 en 6 waardoor de woningen op gepaste wijze van de weg staan en mee doen in het speelse rooilijn ritme. Dit biedt de mogelijkheid om de woning haaks of langs de weg te plaatsen waardoor er meer afwisseling bestaat in kaporiëntatie en dakvormen. Gecombineerde kapvormen zijn mogelijk.

Ontsluiting

Ontsluiting van de kavels zal plaats vinden via een eigen erfontsluiting op de Torenlaan. Parkeren zal plaats vinden op eigen erf. De ontsluiting van het nieuwe bollengrondperceel vindt plaats tussen kavel 3 en 4b. Hiervoor is een ruimte gereserveerd van 4 meter.



Bollenteelt

Voor de bollenteelt geldt dat er 13.700 m² grond dient te worden omgezet. Het kader biedt nu aan de zuidzijde een gebied van 13.798 m² dat beschikbaar is als bollenteeltgrond.

Landschappelijke inpassing

Alle drie de kavels hebben vrij uitzicht aan de voorzijde. Door de opbouw van de volumes ontstaat er aan het woonlint tussen de nieuwe woningen openheid middels een groene inrichting van de tuinen. Ten westen van kavel 3 ontstaat een extra zichtlijn langs de woningen naar de bollengrond.

De voortuin bestaat uit een representatieve siertuin met een lage haagbeplanting met daarin sierheester en kleine bomen. Waardoor de woonlint met extra groen zal worden versterkt. Ter bescherming van de bollengrond en woonlint wordt er een nieuwe groene erfbeplanting voorgesteld. Deze komt op dit moment nog niet voor bij Torenlaan 4a en 4b. Om een passende landschappelijke overgang en een goede ruimtelijke inrichting te bereiken is het wenselijk om voor de gehele nieuwe erfgrans een groene inrichting na te streven.

De inpassing van de drie nieuwe woningen levert daarnaast een landschappelijke kwaliteitsverbetering op doordat de bebouwing zodanig afneemt dat het landschap achter het woonlint een stuk opener wordt. De totale landschappelijke inpassing zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatsen vergroot.

Accent 'boekensteun;

In het geval van kavel 3 is het wenselijk dat de woning zicht verbijzonderd. Het cluster met woningen wordt hier afgesloten door een wat robuustere inhoudsmaat aan het einde van het lint, zodat de scheiding tussen woonlint en agrarische bebouwing in visueel opzicht zichtbaar is en dit dus vanuit stedenbouwkundig oogpunt voor een verantwoord accent zorgt in de verhouding tussen de woonbebouwing en het agrarische landschap met bijbehorende agrarische bebouwing.

Vanwege deze situering en grootte van het kavel is het ruimtelijk passend om hier een groter volume toe te staan in aansluiting op het afwijkingsbeleid van het bestemmingsplan buitengebied met een maximaal volume van 850m³

