ruimtelijke
denkers
WISSING



Onderbouwing landschappelijke inpassing Nieuw Boekhorst, Voorhout

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Titel document:

Onderbouwing landschappelijke inpassing

Projectnaam:

Nieuw Boekhorst

Projectnummer:

2861.006

Auteur(s):

[redacted]

Opdrachtgever:

Gemeente Teylingen (HLT Samen)

Contactpersoon:

[redacted]

Versie:

V04

Status:

Definitief

Wijzigingsdatum:

23 februari 2023

Wissing B.V.
[redacted]
[redacted]
www.wissing.nl

ruimtelijke denkers
WISSING

Inhoud

1. Inleiding 4
- 1.1 Vraagstelling 4
- 1.2 Toelichting op de methodiek 4

2. Huidige situatie 6
- 2.1 Geomorfologie 6
- 2.2 Landschap 10
- 2.3 Natuur 12
- 2.4 Conclusies huidige situatie 13

3. Nieuwe situatie en planvorming 14
- 3.1 Structuurvisie 2030 14
- 3.2 Eerder vastgestelde plannen 15
- 3.3 Randweg en ecologische verbindingszone 17
- 3.4 Nieuw Boekhorst 18
- 3.5 Conclusies nieuwe situatie 18

4. Provinciale regels 20
- 4.1 Ruimtelijke kwaliteit 20
- 4.2 Beschermingscategorie 3: Buitengebied 22
- 4.3 NNN Ecologische verbinding 23
- 4.4 Waardevolle graslanden 24
- 4.5 Woningbouwlocatie 25
- 4.6 Gebiedsprofiel Duin- en Bollenstreek 26
- 4.7 Conclusies provinciale regels 29

5. Motivering 31
- 5.1 Inleiding 31
- 5.2 Locatieonderbouwing 31
- 5.3 Inpassing ruimtelijke kwaliteit 32
- 5.4 Inpassing beschermingscategorie 3: Buitengebied 33
- 5.5 Inpassing NNN Ecologische verbinding 34
- 5.6 Inpassing waardevolle graslanden 34

6. Conclusies 37

1. Inleiding

1.1 Vraagstelling

Voor de realisatie van een nieuw woongebied in Nieuw Boekhorst moet een bestemmingsplan worden opgesteld. Daarin wordt een motivering gegeven van het initiatief, waaronder een toetsing aan beleid. Onder andere het beleid van de provincie komt daarbij aan bod. Daarbij is van belang dat in de planvorming rekening wordt gehouden met de provinciale belangen, zoals die zijn vastgelegd in de provinciale omgevingsvisie en verordening.

De toetsing door de provincie of haar belangen voldoende worden gewaarborgd, vindt doorgaans plaats in het kader van het (voorontwerp) bestemmingsplan (het vooroverleg). De gemeente is echter van mening dat het verstandig is om daar niet op te wachten, maar in een vroeg stadium met de provincie het gesprek te voeren over de wijze waarop deze belangen worden gewaarborgd, dan wel geschaad. Daarom is deze landschappelijke onderbouwing opgesteld. Deze wordt onderdeel van het bestemmingsplan.

1.2 Toelichting op de methodiek

In het hiernaast opgenomen schema is de methodiek van deze landschappelijke onderbouwing opgenomen. Het eerste deel bestaat uit een verkenning. Deze is opgedeeld in:

1. Verkenning van de huidige situatie, onderverdeeld naar geomorfologie, cultuurhistorie, landschap en natuur (Hoofdstuk 2)
2. Verkenning van de toekomstige inrichting, onderverdeeld naar planvorming m.b.t. de locatiekeuze, de randweg en Nieuw Boekhorst (Hoofdstuk 3)
3. Verkenning van de provinciale regels (Hoofdstuk 4)

N.B. de verkenningen zijn beknopt, omdat de bronnen (zie Bronvermeling) uitvoerige beschrijvingen bevatten van elk van de onderwerpen.

Het tweede gedeelte bestaat uit de motivering, die is onderverdeeld in:

1. Locatiekeuze (Hoofdstuk 5)
2. Landschappelijke inpassing (Hoofdstuk 5)
3. Conclusie (Hoofdstuk 6)



Figuur 1.1 Leidsevaart met zicht op deelgebied Driehoek

Verkenning

Huidige situatie
Geomorfologie
Cultuurhistorie
Landschap
Natuur

Toekomstige inrichting
Structuurvisie 2030
Eerdere plannen
Randweg
Nieuw Boekhorst

Provinciale regels
Ruimtelijke kwaliteit
Buitengebied
Ecologische verbinding
Waardevolle graslanden
Woningbouwlocatie
Gebiedsprofiel

Motivatie

Locatiekeuze
Eerdere vastgestelde plannen
Structuurvisie 2030
3 hectare kaart

Landschappelijke inpassing
Uitgangspunten provinciale regels
Ruimtelijke kwaliteit
Natuurwaarde en ecologie

Conclusie

2. Huidige situatie

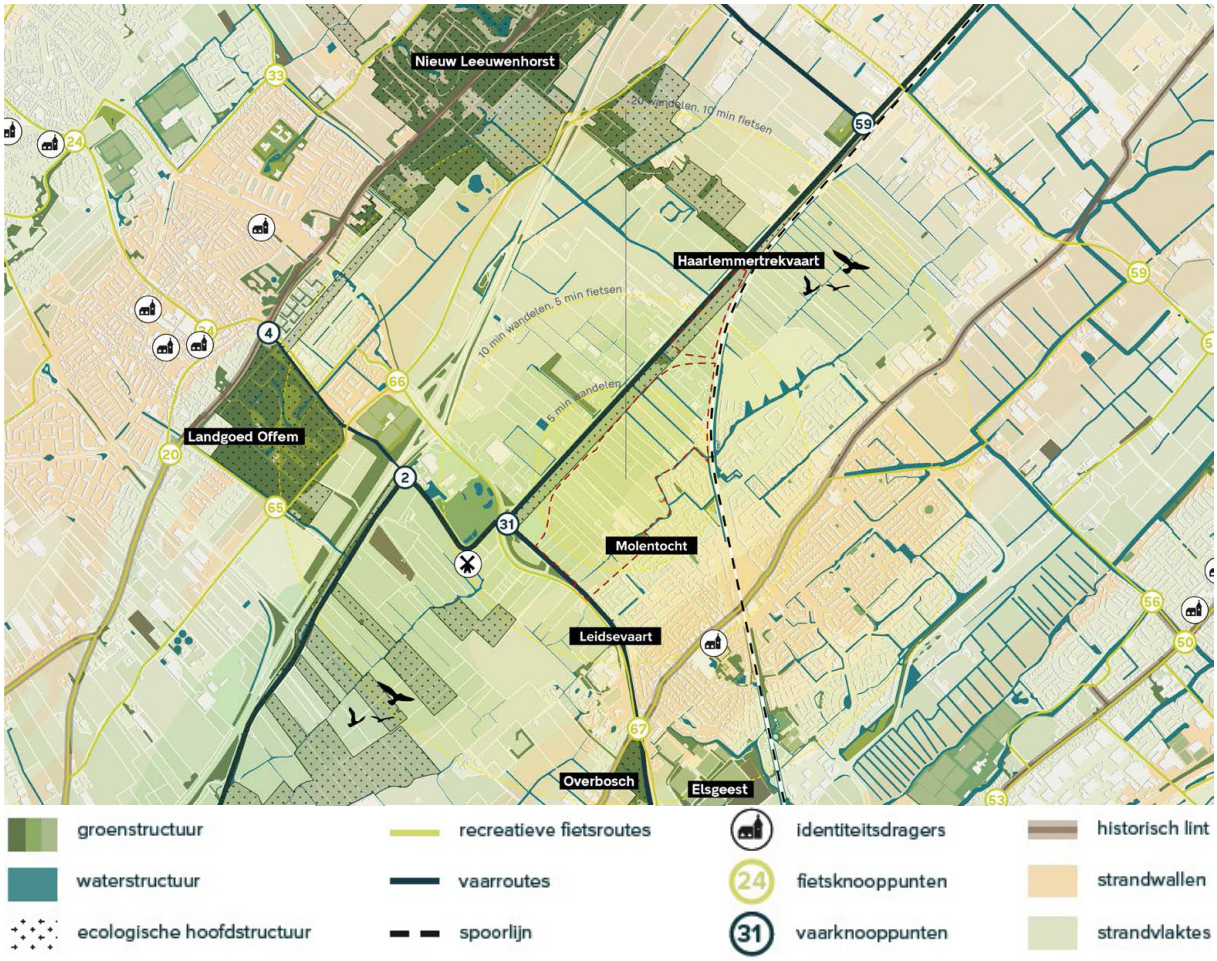
2.1 Geomorfologie

Het plangebied is gelegen in de Bollenstreek. De ondergrond van deze omgeving bestaat uit een patroon van strandwallen en strandvlakten parallel aan de jonge duinen. De bodemopbouw, het grondgebruik, de ecologie, de natuur- en landschapswaarden en ook de cultuurhistorische ontwikkeling in Voorhout hebben een sterke samenhang met de geomorfologie en elkaar.

Sinds het einde van de 18e eeuw is het reliëfrijke patroon van deze strandwallen en strandvlakten geëgaliseerd en zijn delen afgegraven voor het aanleggen van wegen en stadsuitbreidingen. Hierdoor kwam de afgevlakte zandige bodem dichter boven het grondwater wat het gebied uitermate geschikt maakt voor bollenteelt.

Nieuw Boekhorst ligt tussen drie belangrijke watergangen: de Molentocht, de Leidsevaart en de Haarlemmertrekvaart. De noordoostgrens bestaat uit de spoorlijn Leiden - Haarlem. Met de ontwikkeling van de wijk Hooghkamer is ook de Noordelijke Randweg aangelegd, die de nieuwe noordwestelijke grens van Voorhout bepaalt. Aan de zuidwestkant vormt de Molentocht de overgang van Nieuw Boekhorst naar het bestaande dorp.

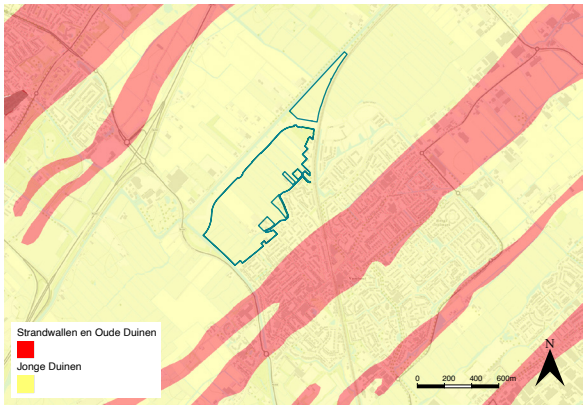
Boekhorst is de naam van de polder, die oorspronkelijk tussen de Haarlemmertrekvaart, Leidsevaart, Voorhoutsche weg (nu Jacoba van Beierenweg) en de 's-Gravendamseweg lag. Nieuw Boekhorst refereert naar de naam van deze polder.



Figuur 2.1 Ligging van Voorhout en Nieuw Boekhorst in de omgeving [Bron: Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst]

2.1.1 Strandwallen en strandvlakten

De strandwallen bestaan bijna volledig uit bollengronden. De meeste bebouwing is geconsenteerd op deze strandwallen. Zo ook het oude dorp Voorhout. Het agrarisch grondgebruik is intensief, waardoor er vrij weinig opgaande beplanting aanwezig is. Hierdoor zijn ook de natuurwaarden gering. Naast bebouwingslinten met de nodige dorpsuitbreidingen en verspreide boerderijen is het gebied open.
De strandvlakten bestaan grotendeels uit weidegronden. Door het ontbreken van bebouwing en opgaande beplanting is dit een zeer uitgestrekt open gebied.
Een groot deel van de strandvlakten maken daarom onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en zijn aangewezen als belangrijk weidevogelgebied. Dit geldt overigens maar gedeeltelijk voor het plangebied.



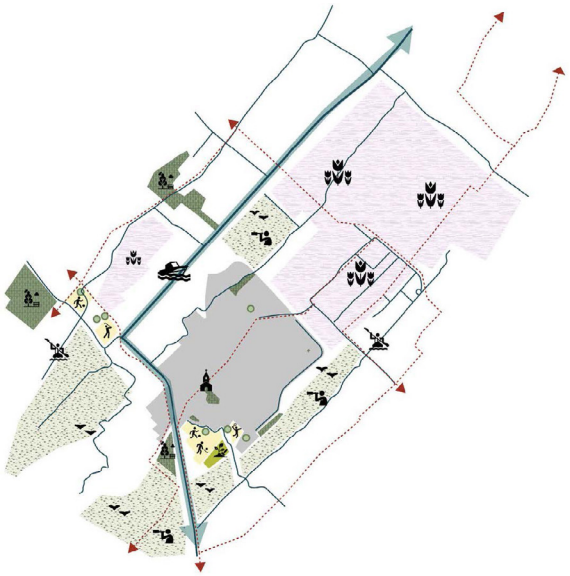
Figuur 2.2 Archeologische kenmerken maaiveld



Figuur 2.3 Archeologische kenmerken 0 / -3 meter

2.1.2 Ligging in het landschap

Voorhout heeft een unieke positie in deze omgeving en onderscheidt zich van de andere dorpen in de Bollenstreek. Ten eerste het dorp op de overgang van het strandwallenlandschap van de Bollenstreek naar het rivierenlandschap van de Oude Rijn. Daarnaast ligt Voorhout als een "eiland" tussen het duinlandschap met Noordwijk en Noordwijkerhout en de grote strandwal met Hillegom, Lisse en Sassenheim. Voorhout ligt op haar eigen strandwal tussen twee strandvlakten. Aangezien de strandvlakten zich vroeger minder goed leenden voor bebouwing, is de bebouwing geconcentreerd op de strandwal.



Figuur 2.4 Ligging van Voorhout in de Bollenstreek [Bron: Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst]

2.1.3 Cultuurhistorische Atlas Duin- en Bollenstreek

In de Cultuurhistorische Atlas Duin- en Bollenstreek worden alle nog herkenbaar aanwezige cultuurhistorische gebieden en elementen beschreven, die kenmerkend zijn voor het karakter van deze streek.
In het regioprofiel Bollenstreek is beschreven dat het gebied een hoge dichtheid heeft aan cultuurhistorische waarden, waarbij in veel gevallen sprake is van een overlapping van archeologisch, landschappelijk en stedenbouwkundig belangrijke gebieden. Het cultureel erfgoed is mede bepalend voor de karakteristiek en de identiteit van de streek. In de Atlas wordt aangegeven dat de cultuurhistorische identiteit sterk richtinggevend is voor de inrichting van de ruimte.

De kenmerkende structuren en elementen van de Bollenstreek zijn:

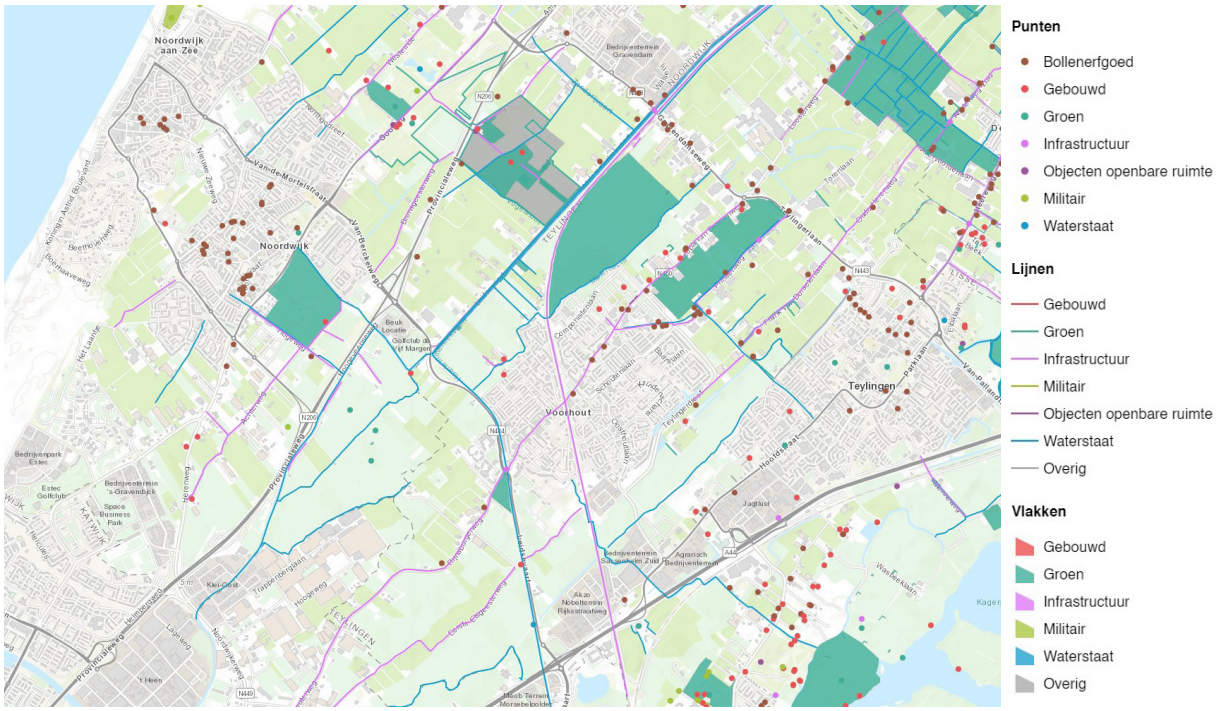
- Zanderijlandschap (afgegraven strandwallen) dat gekenmerkt wordt door een patroon van brede watergangen, hoge wegen, bollenvelden en hagen. Herkenbaar lineair patroon van kernen op oude strandwallen.
- Strandvlaktes, gelegen tussen de strandwallen, waar een laag veen op het zand is ontstaan. Deze graslanden zijn op veel plaatsen omgespoten tot land voor de bollenteelt.
- Landschap met een vlak en open karakter en weinig opgaande beplanting. Slechts in de delen die nooit zijn afgegraven (met bewoning en belangrijke infrastructuur) is het oude strandwallen- en strandvlaktenlandschap zichtbaar.
- Begin 20ste eeuw waren er in het gebied op de strandwallen bij Lisse/Hillegom en Noordwijk/ Noordwijkerhout nog uitgestrekte landgoedzones aanwezig. Slechts enkele restanten van deze landgoedzones zijn bewaard gebleven (o.a. Keukenhof, Leeuwenhorst, huis Warmond).
- Trekvaart tussen Leiden en Haarlem, gegraven in 1657. Daarnaast de spoorlijn tussen deze twee plaatsen, aangelegd in 1843. De spoorlijn ligt duidelijk hoger dan de bollenvelden door het afzanden van de oude duinen.

Ambitie/doel:

Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de karakteristieke streekeigen kenmerken van het gebied het uitgangspunt voor het ontwerp.

2.1.4 Planspecifiek

- Strandwallen en strandvlakte
- Zanderijlandschap
- 3 belangrijke watergangen: de Molentocht, de Leidsevaart en de Haarlemmertrekvaart
- Vlak en open karakter
- Intensief agrarisch gebruik met weinig beplanting en geringe natuurwaarden



Figuur 2.5 Uitsnede Cultuurhistorische Atlas Duin- en Bollenstreek

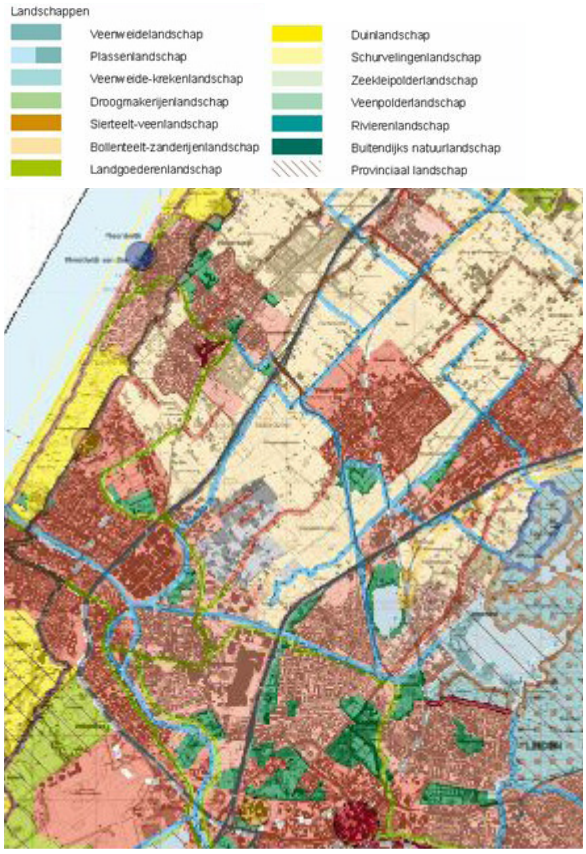


Figuur 2.6 Het contrast tussen bollenvelden op de strandwal en weidegronden op de strandvlakten [Bron: Geesten van Holland © Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort, 2020]

2.2 Landschap

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis landschap

De Duin- en Bollenstreek is onderdeel van het binnenduinlandschap. De bodemkundige ondergrond daarvan bestaat uit een patroon van strandwallen en strandvlakten parallel aan de jonge duinen. De ontstaansgeschiedenis hangt nauw samen met de bewegingen van de zeespiegel. In perioden waarin de zee zich terugtrok en de kust zich uitbreidde, ontstonden de strandwallen met daartussen strandvlakten.
Vanaf de 17e eeuw zijn de strandwallen afgezand om aan de vraag naar zand voor de uitbreiding van steden te voldoen. Om zand af te kunnen voeren, werden brede zandvaarten gegraven, die nu nog in de Bollenstreek aanwezig zijn, zoals de Haarlemmertrekvaart *[Bron: BP Buitengebied]*. Door het afgraven kwam de afgevlakte zandige bodem dichter boven het grondwater te liggen en ontstonden er uitstekende condities voor de bollenteelt.



Figuur 2.7 Kwaliteitskaart Provinciale Structuurvisie [Bron: Bestemmingsplan Buitengebied Teylingen]

2.2.2 Kenmerken Bollenzanderijenlandschap

Het landschap is overwegend vlak, open tot halfopen. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten.

Het landschap van de Bollenstreek is onderdeel van het Hollandse kustlandschap als geheel. De smalle rij duinen, de spoorlijn, de Haarlemmertrekvaart, de doorgaande autowegen en de kernen op de strandwal tussen Haarlem en Leiden zijn noord-zuidgerichte patronen die ook buiten het gebied doorlopen. In deze patronen is het onderscheid strandwal-strandvlakte goed herkenbaar.
De trekvaart tussen Leiden en Haarlem is een opvallend voorbeeld. Deze vaart werd in 1657 in de laag gelegen strandvlakte aangelegd. Twee eeuwen later werd het spoor langs deze trekvaart gelegd, met als gevolg dat deze lijnen op afstand van de dorpen op de strandwal lopen.

De provinciale kwaliteitskaart stelt de volgende richtpunten voor het bollenlandschap:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de open en nog gave strandvlakten en de ‚voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande), oude duinen en strandwallen.
- Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.

2.2.3 Beplanting van wegen in het Duin- en Bollenlandschap

De wegen volgen doorgaans de landschappelijke noord-zuid gerichte structuur. Daarbij zijn de wegen die op de hogere strandwallen lopen, gedeeltelijk beplant en de wegen die over de nattere strandvlakten lopen onbeplant. Alleen de erven van de verschillende boerderijen, de restanten van landgoederen en de binnenduinrand zorgen voor de beplanting langs wegen.

De onderbouwing voor de landschappelijke inpassing van de Noordelijke Randweg is te lezen in paragraaf 3.3.

2.2.4 Opgave

De kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking die niet geënt is op een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur. Mede door intensivering van de bollenteelt raakt het gebied daarmee steeds verder versnipperd. Het zicht op de bollenvelden wordt door bebouwing steeds meer beperkt. Dit betekent dat een ontwikkeling bijdraagt aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur, op een logische plek in deze structuur ligt en toekomstbestendig is. Opgave hierbij is om de intensivering in de landbouw en de verstedelijking te koppelen aan een versterking van de landschappelijke structuur.

2.2.5 Richtpunten ruimtelijke kwaliteit

De volgende richtpunten worden in acht genomen:

- Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.
- Met het volgende richtpunt wordt rekening gehouden:
  - Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de open en nog gave strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.
  - In het gebiedsprofiel Duin- en bollenstreek zijn de specifieke kwaliteiten van dit landschap benoemd en uitgewerkt in ambities.

2.2.6 Planspecifiek

De Boekhorstpolder is gesticht in 1658, nadat door het graven van de trekvaart de Zwetterpolder in twee grote stukken is gedeeld. De naam komt van de familie Boekhorst, die op het kasteel Boekenburg woonde. Dat kasteel lag midden in de polder, maar is al eeuwen geleden verwoest. Voor de polder wordt de voormalige Maandagse Watering als boezemwater gebruikt. Deze watering wordt daarna de Molentocht genoemd, omdat aan dit water ook de Boekhorstmolen staat, die het overtollige water vanuit de watering op de trekvaart uitslaat.

Nieuw Boekhorst ligt op een scheiding van twee verschillende landschapstypen: het strandwallen-strandvlakte landschap dat kenmerkend is voor de Bollenstreek en de combinatie van droogmakerijen en veenweidegebieden die kenmerkend is voor het Groene Hart.



Figuur 2.8 Strandvlakte met vergezichten

2.3 Natuur

2.3.1 Ecologie

Voor ecologie en biodiversiteit is het zanderijlandschap in het algemeen bijzonder door de diverse typische soorten op de locatie. Denk bijvoorbeeld aan weidevogels, omdat de binnenduinrand uniek is voor wat betreft de bodemsamenstelling, historie in geografie en waterhuishouding. De rugstreeppad is een typische duinsoort, die vooral houdt van pioniersituaties en voedselarme ondiepe wateren bij vergraafbare grond. De meervleermuis en watervleermuis gebruiken onder andere de Haarlemmertrekvaart om van de kraamgebieden meer landinwaarts te trekken en naar de binnenduinrandbossen. In de nazomer vliegen ze richting de wintervertrekken, in onder meer bunkers en ijskelders elders in de duinen en binnenduinrand zone.

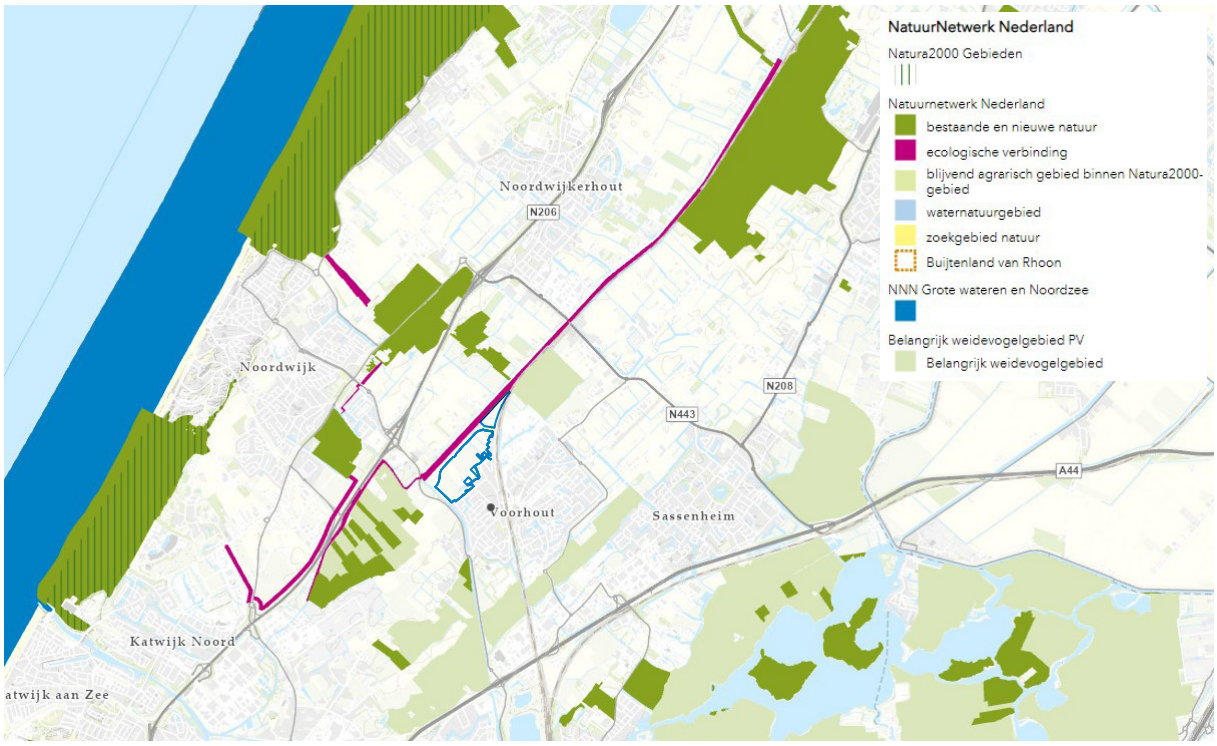
De regio heeft ook voor andere biodiversiteit een waarde door de lokale omstandigheden, waar ze in meer of mindere mate jaarlijks gebruik van maken. Bijvoorbeeld vleermuizen, flora, diverse trekvogels, wintervogels, vlinders, wilde bijen en andere insecten.

Door de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst wordt het leefgebied van de rugstreeppad verstoord. Dit moet worden gecompenseerd door het voorzien in een nieuw geschikte leefomgeving. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.4 en paragraaf 3.5.

2.3.2 Beschermde gebieden

Het plangebied ligt grotendeels buiten het aangewezen Natuurnetwerk Nederland (hierna: NNN). Wel is de ligging tussen andere NNN-gebieden kansrijk voor enkele ecologische verbindingen. Op “Figuur 2.9” is te zien dat het plangebied direct grenst aan de ecologische verbinding tussen twee grotere natuurgebieden. Deze ecologische verbinding volgt de Haarlemmertrekvaart en verbindt onder andere het noordelijke natuurgebied (Keukenhofbosch en Wassergeest) en het zuidelijke natuur- en belangrijk weidevogelgebied (Hoogewegpolder) met elkaar.
Op een kleinere schaal kan het plangebied bijdragen aan de natuurontwikkeling rondom de Zwetterpolder. Daarnaast liggen er direct ten noord-oosten nog een belangrijk weidevogelgebied

Op enige afstand van het plangebied liggen langs de kust de Natura 2000-gebieden Kennemerland Zuid, Coepelduynen en Meijendel & Berkheide.



Figuur 2.9 Ligging beschermde natuurgebieden

2.3.3 .Natuurbeheertypen

De beheertypenkaart toont geen specifieke natuurbeheertypen ter plaatse van het plangebied. Wel ligt en zuid-westen richting Katwijk een vochtig weidevogelgrasland. Richting Noordwijk en Noordwijkerhout liggen twee gebieden met gemengde natuurbeheertypen. Deze bestaan voornamelijk uit duinbos, haagbeuken- en essenbos, kruiden- en faunarijk grasland en veenmosrietland en moerasheide.

Het plangebied kan worden gezien als een potentiële schakel tussen deze drie gebieden.

Vochtig weidevogelgrasland

Een goede kwaliteit kenmerkt zich door een mozaïek van verschillende beheersvormen van grasland (diversiteit in maaidata, beweiding, plasdras etc.), een rijke en bereikbare bodemfauna, insectenrijkdom ('kuikengrasland'), een open landschap met weinig dekking voor predatoren en brede, rijkbegroeide slootkanten. Heel laat gemaaide delen (na 1 augustus) zijn van belang voor de kwartelkoning, andere vogelsoorten en insecten. Het maai- en graasbeheer wordt zodanig gevoerd dat zo min mogelijk jongen slachtoffer worden van beheeringrepen. De graslanden worden bemest met organische mest om het aanbod van voedsel te verzorgen voor weidevogels.

Duinbos

De bossen en struwelen zijn rijk aan broedvogels. De bossen hebben daarnaast belangrijke betekenis voor diverse soorten paddestoelen en vaatplanten. Loofbos is qua flora en fauna vaak meer divers dan dennenbos, hetzelfde geldt voor kalkrijke duinbossen ten opzichte van kalkarme.

Kruiden- en faunarijk grasland

Kruiden- en faunarijk grasland wordt bij een goede kwaliteit gekenmerkt door variatie in structuur (ruigte en plaatselijk struweel, hogere en lage vegetatie) en een kruidenrijke graslandbegroeiing die rijk is aan kleine fauna. Gradiënten binnen (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse vegetatietypen.

2.3.4 Planspecifiek

- Beperkte natuurwaarden, met uitzondering van NNN langs de Haarlemmertrekvaart.
- Verstoring leefgebied rugstreeppad in Nieuw Boekhorst, waarvoor compensatie plaatsvindt.
- Graslanden hebben beperkte natuurwaarde, maar door verschillende beheersvormen is een potentieel rijkere flora en fauna denkbaar.

2.4 Conclusies huidige situatie

De analyse van de morfologie, het landschap, de cultuurhistorie en de natuur van de Bollenstreek in het algemeen en het plangebied Nieuw Boekhorst in het bijzonder, laat zien dat er in de loop van de eeuwen een gevarieerd gebied is ontstaan. De vier onderwerpen hangen sterk met elkaar samen, met als gevolg dat juist door die samenhang, heel karakteristieke eigenschappen in en rondom het plangebied te vinden zijn.

- Strandwallen en strandvlakte. Het reliëfrijke patroon van de strandwallen en strandvlakten is weliswaar geëgaliseerd maar is door het verschil in openheid en beslotenheid, alsmede door de ligging van de kernen en landschappelijke patronen (zoals beplanting en waterlopen) nog goed herkenbaar.
- Het verschil tussen de strandwallen en -vlakten is in dit gebied niet meer goed herkenbaarbaar in het reliëf.
- De afwisseling van bloembollen op de afgezande strandwallen en weilanden in de strandvlakten is kenmerkend voor de Bollenstreek/ Zanderijlandschap
- Drie belangrijke watergangen: de Molentocht, de Leidsevaart en de Haarlemmertrekvaart
- Vlak en open karakter.
- Intensief agrarisch gebruik met weinig beplanting en geringe natuurwaarden.
- Mede door intensivering van de bollenteelt dreigen versnippering en verrommeling inmiddels ook kenmerkend te worden.
- Beperkte natuurwaarden, met uitzondering van NNN langs de Haarlemmertrekvaart.
- Verstoring leefgebied rugstreeppad in Nieuw Boekhorst, waarvoor compensatie plaatsvindt.
- Graslanden hebben beperkte natuurwaarde, maar door verschillende beheersvormen is een potentieel rijkere flora en fauna denkbaar.

3. Nieuwe situatie en planvorming

3.1 Structuurvisie 2030

3.1.1 Natuur

De strategische beleidsinzet is gericht op het zoveel mogelijk behouden en versterken van de biodiversiteit in de gemeente, waarbij aansluiting wordt gezocht met gebieden en initiatieven in de regio.

3.1.2 Landschap

In grote lijnen streeft de gemeente naar behoud en versterking van herkenbaarheid van de verschillende landschapskamers en hun specifieke ecologische en cultuurhistorische waarden door bescherming of door ontwikkeling in combinatie met maatregelen. De provincie biedt daar in de VRM en de Verordening Ruimte verschillende mogelijkheden voor.

3.1.3 Nieuwe bebouwing

Nieuwe bebouwing, is mogelijk indien de ruimtelijke kwaliteit en andere specifieke waarden worden behouden, verbeterd of gecompenseerd.

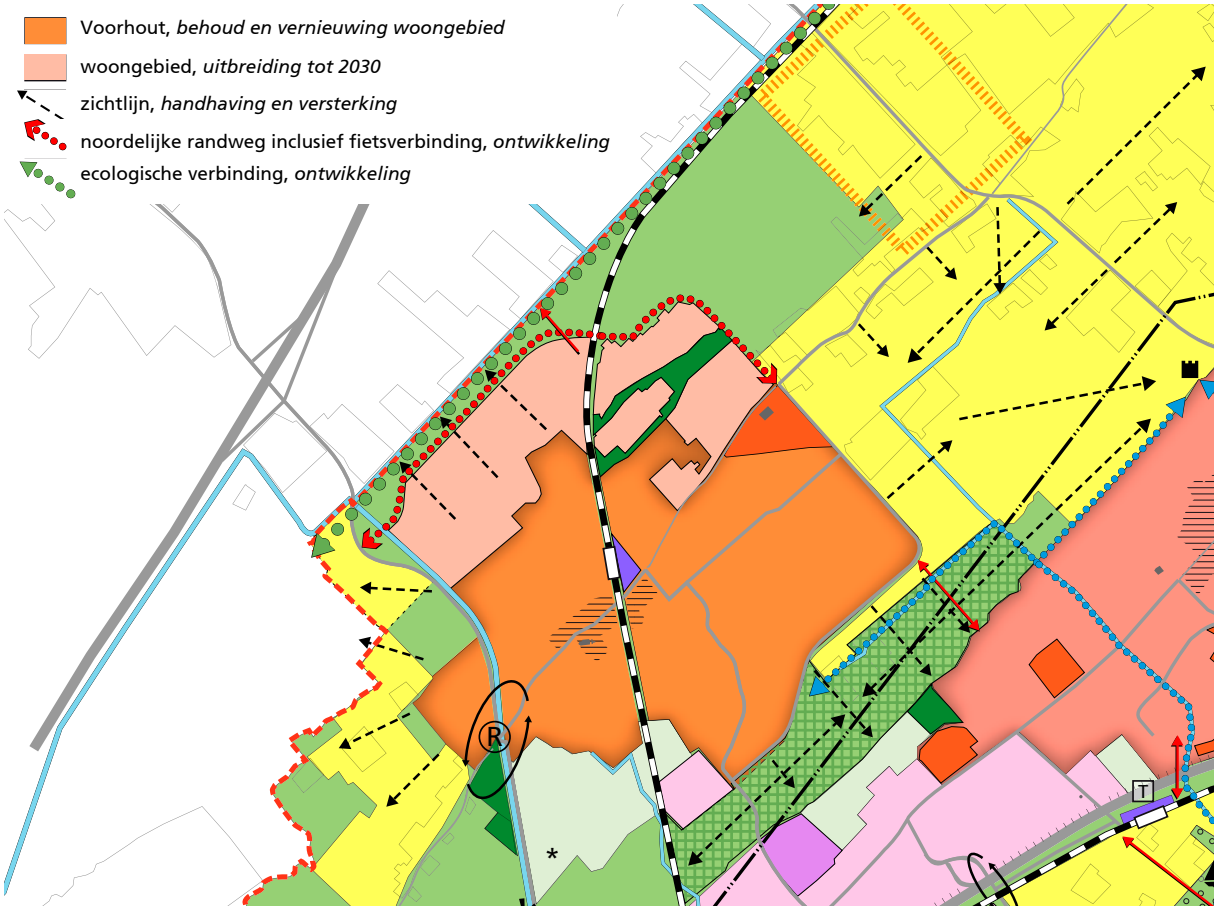
- Zonder ingrijpen en beleidsregels dreigt het landschap op een lager schaalniveau te verrommelen en te versnipperen.
- Zonder een gericht ruimtelijke kwaliteitsbeleid kan op een hoger schaalniveau het landschapsmozaïek worden aangetast door functieveranderingen.
- Er is een sterke behoefte aan recreatie dicht bij huis, met beleving van, landschap en cultuurhistorie.
- Er is een grotere vraag naar routegebonden recreatie in het buitengebied.
- Een aantrekkelijk beleefbaar landschap wordt een steeds belangrijker onderdeel van een wervend woon- en werkklimaat.

3.1.4 Beleidslijnen ruimtelijke ontwikkeling Voorhout

Ontwikkeling polder Nieuw Boekhorst voor bovenregionale opgave. Als bebouwing van polder Nieuw Boekhorst voor 2030 aan de orde komt, zal deze locatie vooral voorzien in de bovenregionale woningbouwopgave. Het is ook denkbaar dat deze locatie voorziet in de eigen behoefte na 2030. De gemeente voorziet woningbouw in een landgoedachtige setting met veel groen en water. Vanuit het PlanMER is deze ontwikkeling als aanvaardbaar te betitelen.

3.1.5 Identiteit en kwaliteit Polder Nieuw Boekhorst

- Polder Nieuw Boekhorst heeft een redelijk open karakter doordat de agrarische gebouwen aansluiten op de woonbebouwing.
- Relevante zichtlijnen vanuit de noordwestelijke randbebouwing van Voorhout.
- Een duidelijk 'landschappelijk restgebied' van doorsneden en deels verstedelijkte onvergraven strandvlakten, als gevolg van noordwestelijke bebouwing van Voorhout, Leidsevaart, provinciale weg N444 en de spoorlijn Leiden-Haarlem.
- De polder heeft weinig eigen identiteit, mede vanwege het ontbreken van bijzondere landschappelijke patronen en bebouwingselementen.
- Het grondgebruik kenmerkt zich door weinig interessante afwisseling van grasland op onvergraven strandvlakten en enkele vergraven strandvlaktes met bollenteelt en agrarische bedrijfsgebouwen/ loodsen.
- De polder bevat restanten van een oude waterloop.
- Mede door de geringe toegankelijkheid is de beleefbaarheid gering.



Figuur 3.1 Uitsnede structuurvisiekaart [Bron: structuurvisie 2030]

3.2 Eerder vastgestelde plannen

Nieuw Boekhorst is al lange tijd aangemerkt als ontwikkellocatie voor woningbouw. Om een beter beeld te krijgen van de eerdere denkrichtingen over woningbouw, de landschappelijke inpassing en overeenkomsten met de huidige planvorming worden deze plannen kort beschreven. Daarbij wordt vooral ingegaan op landschappelijke uitgangspunten.

3.2.1 Structuurvisie 1996

Ruimtelijke structuur

Het noordelijke deel van de Randweg vormt de grens van de toekomstige uitbreiding Voorhout Noord. De weg vormt een duidelijke begrenzing van de kern. Een deel van het woongebied is direct aangesloten op de Randweg. Er wordt een groenstructuur geïntroduceerd met daarin ruimte voor een waterrijk Natuurpark, ecologische verbindingszone, het "Waterlint" en groenzones. Tussen deze structuur liggen de woongebieden. Deze zijn te onderscheiden tussen buurten op de strandwal en buurten op de strandvlakte.

Landschappelijke uitgangspunten

De bestaande weidegebieden bij de Noordwijkerhoekbrug worden omgevormd tot een waterrijk Natuurpark.

- Het huidige weidevogelgebied wordt hier verstoord door de aanleg van de randweg.
- Door in de vorm van waterrijke natuur met kreken en biezenvelden nieuwe natuur te ontwikkelen kan de natuurwaarde worden vergroot.

Tussen de Randweg en de Haarlemmertrekvaart wordt een ecologische verbindingszone gerealiseerd.

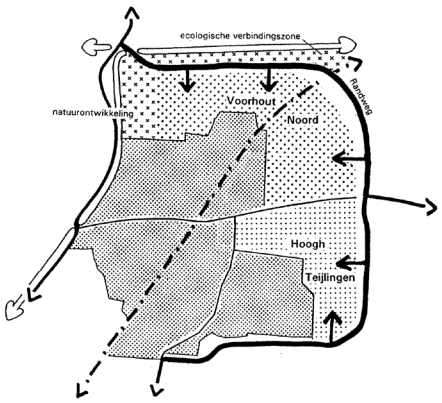
- In de hoek van de Randweg met het spoor kan deze zone worden verbreed.
- Het gaat om een natte verbinding met moeraszones en vergraven oevers.
- In de hoek tussen het water, de Randweg en het spoor ontstaat een gebied van enkele hectaren, waar op meer uitgebreide schaal natuurontwikkeling plaats kan vinden: de "Stepping-stone".

De Molentocht wordt uitgebouwd tot "Waterlint", die de scheiding vormt tussen de strandwal en de strandvlakte.

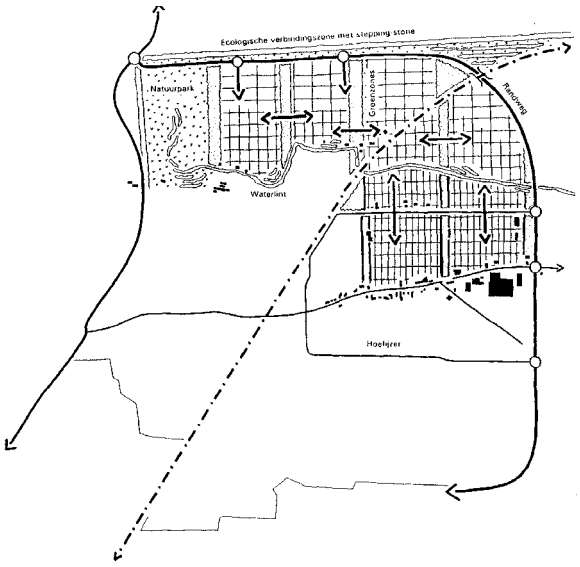
- Deze loopt vanaf het Natuurpark, langs en door de nieuwe woongebieden, tot aan de Randweg.
- De Molentocht zal worden verbreed en er zullen op enkele plaatsen vijverpartijen worden aangelegd.
- Door de aanleg van voetpaden is het Waterlint ook een belangrijke recreatieve route.

Groenzones delen het woongebied op in afzonderlijke woonbuurten.

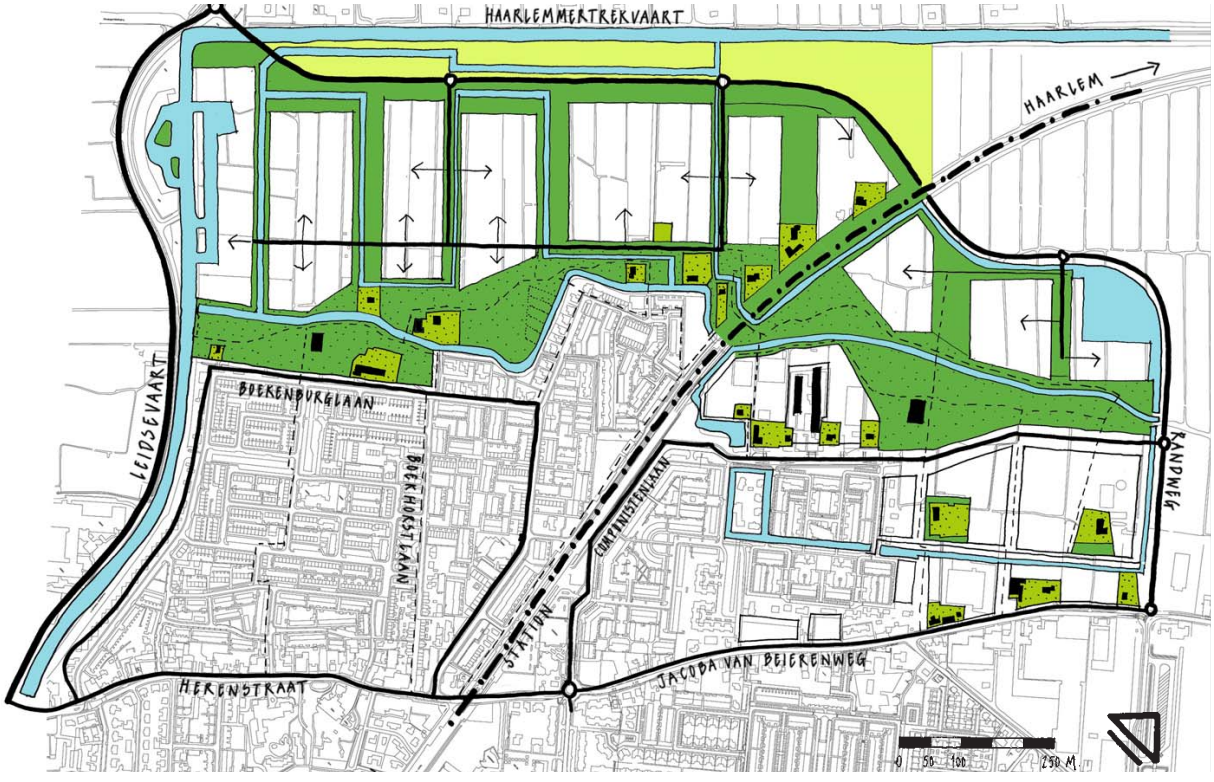
- De groenzones op de strandwallen zijn droog. Indien water noodzakelijk is, wordt de groenzone ingericht als singel, met strakke oevers en strakke bomenrijen.
- Op de strandvlakten zijn de groenzones nat. Er komt veel water voor, met rafelige en flauw aflopende oevers.
- Het nieuwe woongebied krijgt een afzonderlijke waterhuishouding, die los staat van de waterhuishouding in het agrarische gebied.
- Hierdoor kan de kwaliteit van het water in Voorhout Noord aanmerkelijk worden verbeterd wat perspectief biedt voor natuurontwikkeling in het woongebied.



Figuur 3.3 Voorkeursalternatief [Structuurvisie 1996]



Figuur 3.4 Structuurschets Voorhout Noord [Bron: Structuurvisie 1996]



Figuur 3.2 Deelkaart water en groen [Bron: Ontwikkelingsplan Hooghkamer/Voorhout Noord 2004]

3.5.1 Ontwikkelingsplan Hooghkamer en Nieuw Boekhorst

Dit ontwikkelingsplan is een uitwerking van de uitgangspunten uit de Structuurvisie 1996. Het is vastgesteld op 22 april 2004. Met dit besluit is gekozen voor de werknaam Nieuw Boekhorst voor Voorhout Noord.

Zones en verbindingen

Er wordt een planstructuur gepresenteerd waarbij wordt uitgegaan van vijf zones:

1. Haarlemmertrekvaart en ecologische zone
2. Voorhout Noord in aansluiting op buitengebied
3. Park Molentocht als groene ruimte binnen Voorhout
4. Hooghkamer in aansluting op bestaand dorp
5. Inpassing bebouwing in historisch lint

Daarnaast verbinden straten het lint met de dorpsrand. Deze verbindingen haaks op de zonering zijn van groot belang om de verschillende zones te kunnen ervaren. In het plangebied worden deze verbindingen doorgezet.

Landschappelijke uitgangspunten

- De structuur binnen het plangebied volgt de richting van de strandwal.
- De Haarlemmertrekvaart met de ecologische zone aan de noordoostrand en Park Molentocht aan de zuid-westrand vormen de belangrijkste ruimtelijke elementen binnen het gebied.
- De randweg wordt in het landschappelijke kader ingevoegd en loopt parallel aan de ecologische zone onder het spoor door naar Park Molentocht en Hooghkamer en verandert daarmee van karakter.
- Het watersysteem wordt ingedeeld in twee deelgebieden, het plangebied inclusief een ecologische zone en het overige agrarische gebied.
- Aan de noordwestrand bevindt zich een ecologische zone. In deze zone heeft het water een natuurlijk peilverloop.
- In Voorhout Noord heeft het groen een belangrijke functie als zonering tussen de verschillende woonbuurten.

Nieuwe bebouwing

Drie van de zones lenen zich voor de toevoeging van nieuwe bebouwing. De structuur van bebouwing en woonbuurten sluit aan bij de karakteristiek van de verschillende zones.

- Hooghkamer: een compacte structuur met bebouwing evenwijdig aan de zuidoost-noordwest lopende straten.
- Parkzone: kleine voorzieningen in het groen.
- Voorhout Noord: bebouwing in rechthoekige woonbuurten gebaseerd op de onderliggende polderstructuur, van elkaar gescheiden door brede groen zones.

3.3 Randweg en ecologische verbindingszone

Voor de landschappelijke analyse van de Noordelijke Randweg is gebruik gemaakt van het 'Gebiedsprofiel Duin- en Bollenstreek' (provincie Zuid-Holland). Deze bevat een beschrijving van het landschap en is een uitwerking van de provinciale structuurvisie en verordening.

3.3.1 Noordelijke Randweg

Profiel Noordelijke Randweg

In de bermbeplanting wordt onderscheid gemaakt tussen de west- en oostzijde van de weg:

- west: grenst aan de nieuwe ecologische verbindingszone en krijgt een bloemrijke grasberm (zie paragraaf 3.3.2);
- oost: standaard grasbermmengsel om aan te sluiten bij de graslanden van polder Boekhorst.

Beplanting aansluiting N444

Rond de kunstwerken worden terreinen ingericht met een bloemrijke grasberm of een standaardbermmengsel. Dit is afhankelijk van de ligging t.o.v. de ecologische verbindingszone. De huidige beplanting verdwijnt deels door de aanleg van de rotonde. Het grootste deel van de bos- en leefgebiedcompensatie van de gewone dwergvleermuis vindt plaats op het eerste perceel tegenover het huidige bosje en op de restruimte tussen de N444 en de Haarlemmertrekvaart. Na de aanleg van de weg krijgt het bosgebied bij de huidige aansluiting Leidsevaart-N444 een inrichting die vergelijkbaar is met de overige bospartijen. Zo wordt voldaan aan de compensatie in het kader van de Boswet. De overige ruimtes rond de rotonde krijgen een inrichting met extensief beheerd bloemrijk grasland, waardoor vrij zicht blijft op de Hoogewegpolder.

3.3.2 Inrichting ecologische verbindingszone

Bij de aanleg van de Randweg is de boezemkade teruggelegd van de waterkant naar de berm Randweg. De watercompensatieopgave van de weg is dus in de ecologische verbindingszone gerealiseerd. Het landschappelijk beeld van de vaart blijft in tact. De berm/boezemkade langs de Randweg vormt de verbinding voor kleine zoogdieren die het open water tussen de moerasvegetaties moeilijk kunnen oversteken. De berm tussen de weg en aan de oostzijde krijgt een iets andere kleur door het toepassen van een 'standaard' bermmengsel. Hierdoor wordt het verschil tussen de west- en oostzijde van de randweg en wel en geen boezemkade benadrukt.



Figuur 3.5 De aanleg van de randweg en de op de voorgrond gelegen ecologische verbindingszone.

3.4 Nieuw Boekhorst

Het dorpse, gezellige en sociale karakter van Voorhout is een belangrijk gemeengoed, dat ook in Nieuw Boekhorst de uitstraling bepaalt. De bedoeling is om een dorpse wijk te maken met veel groen en water. De drager van de wijk is een landschappelijk raamwerk. Daarbinnen is ruimte gevonden voor buurten met een variërend stedenbouwkundig en architectonisch karakter. Brede groenzones, royale watergangen en veel bomen vormen het bindweefsel tussen de woonvelden. Het groen krijgt maat en ruimte, waardoor de bebouwing ondergeschikt blijft. De groenstructuur is tevens een prettige plek om aan te wonen. Het groen-blauwe raamwerk vloeit door de wijk en zorgt voor een steeds wisselende kijkrichting of perspectief. Dit geeft een gevarieerde beleving als je door de wijk rijdt, fietst of loopt.

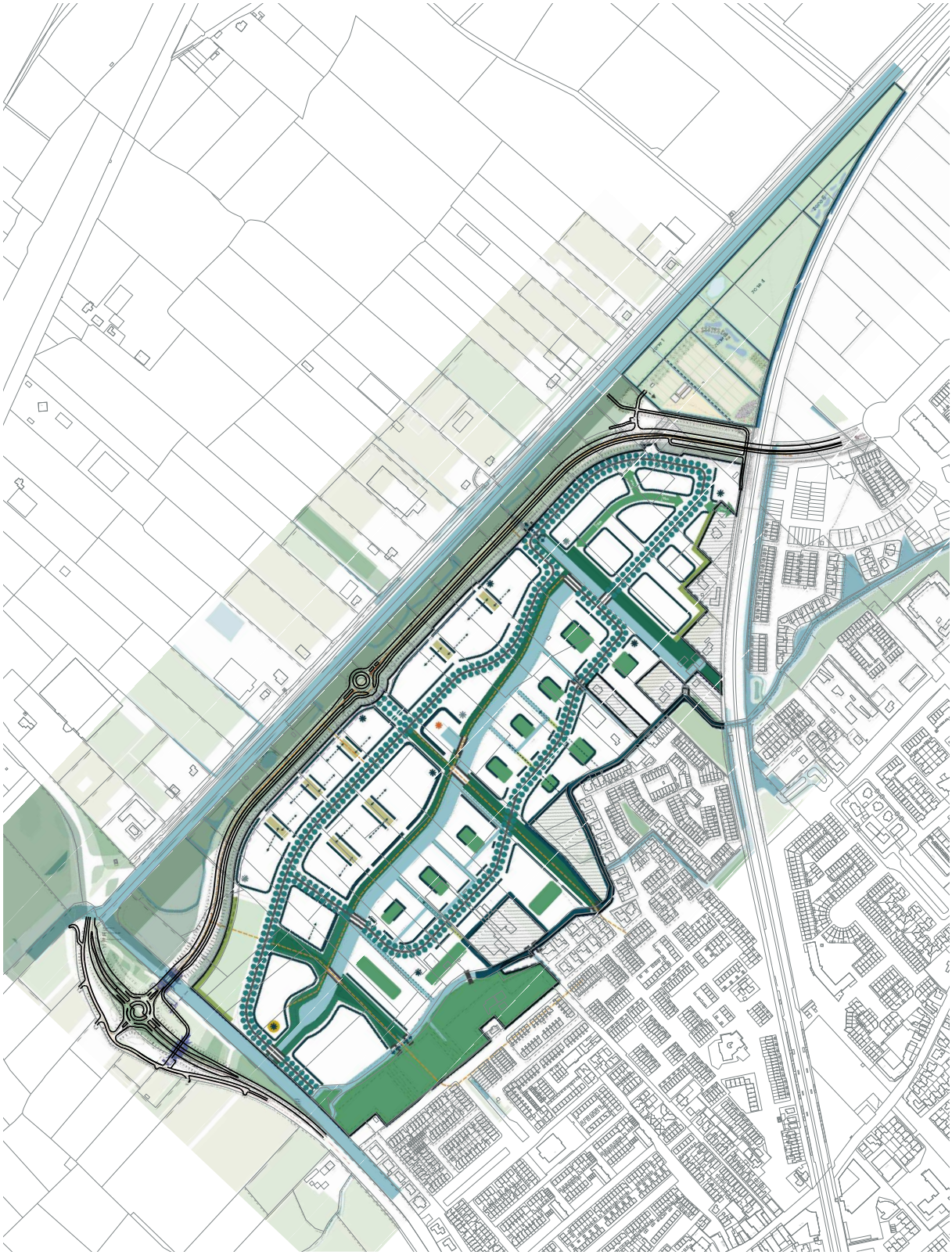
De bebouwing en architectuur is ingetogen, zodat deze ondergeschikt aan het groen is. Bijkomend krijgt het groene raamwerk een ruime maat, om sport & spel, beweging en ontmoeting goed te kunnen faciliteren. Als laatste komt er een verfijnd netwerk van fiets- en looproutes om de vele speel- en ontmoetingsplekken te verbinden.

Het noordelijk gedeelte van Nieuw Boekhorst (deelgebied Driehoek) maakt een integraal onderdeel uit van Nieuw Boekhorst. Het vormt een landschappelijke overgangsgebied met (gedeltelijk) een extensief recreatief medegebruik. Het terrein is momenteel een restgebied tussen 3 infrastructuurlijnen: de trekvaart, de randweg en de spoorlijn. Kenmerkend voor d einrichting:

- Ecologische verbindingszone van 30 m
- (NNN) langs de Haarlemmertrekvaart
- Compensatiegebied Rugstreeppad
- Inpassing Zelfoogsttuin Elsgeesterhof
- Grasland met natuurwaarden
- Moeraszone langs de Haarlemmertrekvaart (0,7 - 1 m afgraven)
- Overwinteringsplekken padden
- Greppel op de grens NNN-zone
- Natuurlijke oevers (bezond) langs de sloten
- Paddenpoelen met diverse zones

3.5 Conclusies nieuwe situatie

- In de Structuurvisie 1996 en het daaropvolgende Ontwikkelingsplan is Nieuw Boekhorst al voorzien als mogelijke uitbreiding van Voorhout. Daarbij is de ambitie vastgelegd om een landschappelijke inpassing te realiseren en een woongebed te realiseren dat past bij het karakteristieke landschap.
- De Randweg en ecologische verbindingszone zoals die zijn voorzien in het Landschapsplan Noordelijke Randweg Voorhout zijn inmiddels in een afrondende fase.
- Nieuw Boekhorst wordt gezien als een dorps-landschappelijk wijk met veel groen en water. Door gebruik te maken van herkenbare (of soms minder herkenbare) kenmerken van het typerende zanderijlandschap ontstaat een wijk die hier op zijn plek is en daardoor is geinspireerd. In de verdere doorwerking worden elk van de typerende ingredienten verder uitgedacht en ontworpen.



Figuur 3.6 Montage ontwerpen Noordelijke Randweg en Nieuw Boekhorst

4. Provinciale regels

4.1 Ruimtelijke kwaliteit



Figuur 4.1 Kaart 14 uit bijlage II

4.1.1 Algemene regels

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling (inpassen, aanpassen of transformeren), mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft[1]. De ruimtelijke ontwikkeling van Nieuw Boekhorst past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit (agrarisch buitengebied). Daarmee is sprake van **transformeren**[2].

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen moet in het bestemmingsplan rekening worden gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit[3].

Transformatie = een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe gebiedsidentiteit.

Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied, is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten ruimtelijke kwaliteit kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. Daarin wordt aandacht besteed aan:

- de ruimtelijke kwaliteit
- de fysieke en visuele overgang naar de omgeving
- de fasering in ruimte en tijd
- de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit

Het is belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen onderdeel uitmaken van hetzelfde plan.

1 *Artikel 6.9 lid 1 Omgevingsverordening Zuid-Holland (in werking per 15 maart 2022)*
2 *Artikel 6.9 lid 5 Omgevingsverordening Zuid-Holland (in werking per 15 maart 2022)*
3 *Artikel 6.9 lid 2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (in werking per 15 maart 2022)*

Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit een combinatie van[4]:

- duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt;
- wegnemen van verharding;
- toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij
  - aanvullende maatregelen worden getroffen binnen het plangebied, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten het plangebied worden betrokken in de motivering;
  - indien aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.

4.1.2 Gebiedsspecifieke regels

Er kunnen specifieke regels voor gebiedstypen van toepassing[5] zijn. Deze regels dienen in acht genomen te worden, tenzij een zwaarwegend openbaar belang hieraan in de weg staat.

Heel Nieuw Boekhorst / Driehoek is aangewezen als Buitengebied (beschermingscategorie 3). Een bestemmingsplan voor zo'n gebied kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder de noemer transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a Beschermingscategorie 3 Buitengebied (zie paragraaf 4.2 voor regels m.b.t. beschermingscategorie 3).

Daarnaast valt deelgebied Driehoek in het gebiedstype Beschermingscategorie 1 Natuurnetwerk Nederland (zie paragraaf 4.3 voor regels m.b.t. beschermingscategorie 1). Een bestemmingsplan voor zo'n gebied kan slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen en die in overeenstemming zijn met de artikelen 6.9e Beschermingscategorie 1 NNN en 6.9f Beschermingscategorie 1 – Waardevolle graslanden, Bollenstreek (zie paragraaf 4.4).

Nieuw Boekhorst is aangemerkt als grote buiten stedelijke bouwlocatie (zie paragraaf 4.5 voor regels m.b.t. de woningbouwlocatie).

Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van onder meer karakteristieke landschapselementen, wordt deze aantasting gecompenseerd[6].

4.1.3 Maatwerk regels

Een gemeente kan in beperkte mate afwijken van de maten en normen die zijn voorgeschreven in de verordening en kan beperkte uitbreiding mogelijk maken van bestaande bebouwing en bestaand gebruik van gronden die niet in overeenstemming zijn met deze verordening, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende bepaling.

4 *Artikel 6.9 lid 7 Omgevingsverordening Zuid-Holland (in werking per 15 maart 2022)*

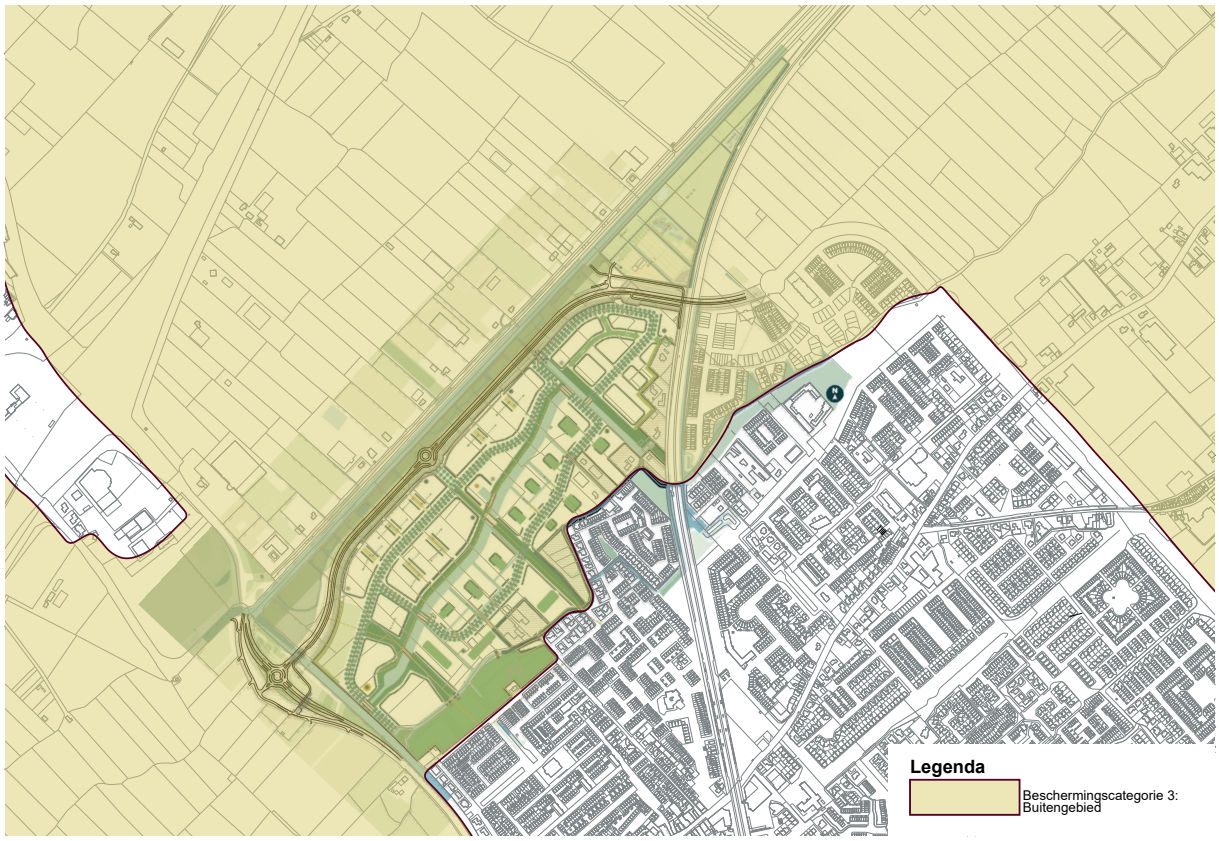
5 *Artikel 6.9 lid 6 Omgevingsverordening Zuid-Holland (in werking per 15 maart 2022)*

6 *Artikel 6.9 lid 12 Omgevingsverordening Zuid-Holland (in werking per 15 maart 2022)*



Figuur 4.2 Een impressie van de Haarlemmertrekvaart met op de achtergrond het gebied van deelgebied Driehoek.

4.2 Beschermingscategorie 3: Buitengebied



Figuur 4.3 Proefverkaveling en Beschermingscategorie 3: Buitengebied

Nieuw Boekhorst en deelgebied Driehoek liggen in Beschermingscategorie 3 Buitengebied[7].

De provincie hecht waarde aan onbebouwde open landschappen, mede omdat het bebouwen van landschappen in de regel een onomkeerbaar proces is. De provincie wil de zichtbare en beleefbare waarde van de verschillende landschappen behouden en beschermen en op passende wijze benutten. De druk van de verstedelijking op de openheid van het landschap is groot en dit betekent dat zorgvuldig moet worden afgewogen welke ontwikkelingen in welk landschap wenselijk zijn.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied[8]..

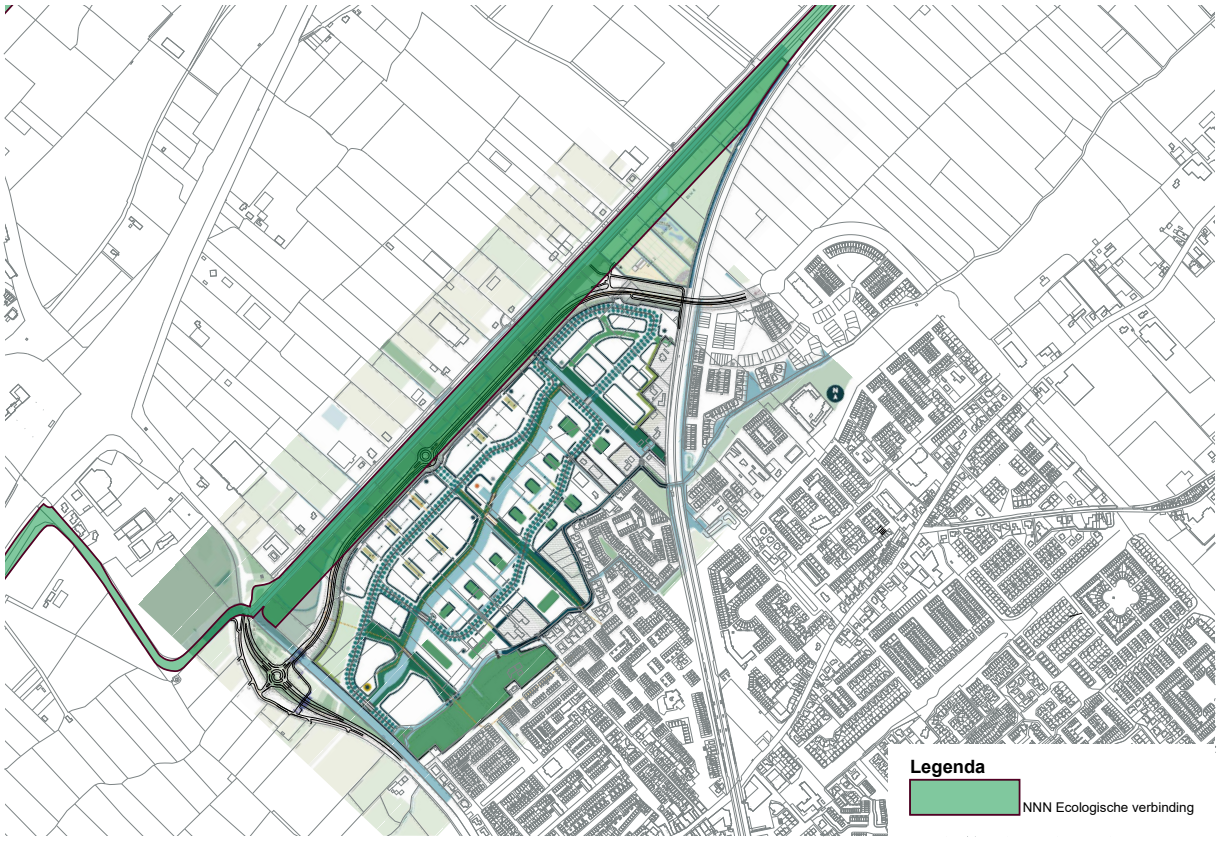
In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

7 *Artikel 6.9a lid 1 Omgevingsverordening Zuid-Holland (in werking per 15 maart 2022)*

8 *Artikel 6.9a lid 2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (in werking per 15 maart 2022)*

4.3 NNN Ecologische verbinding



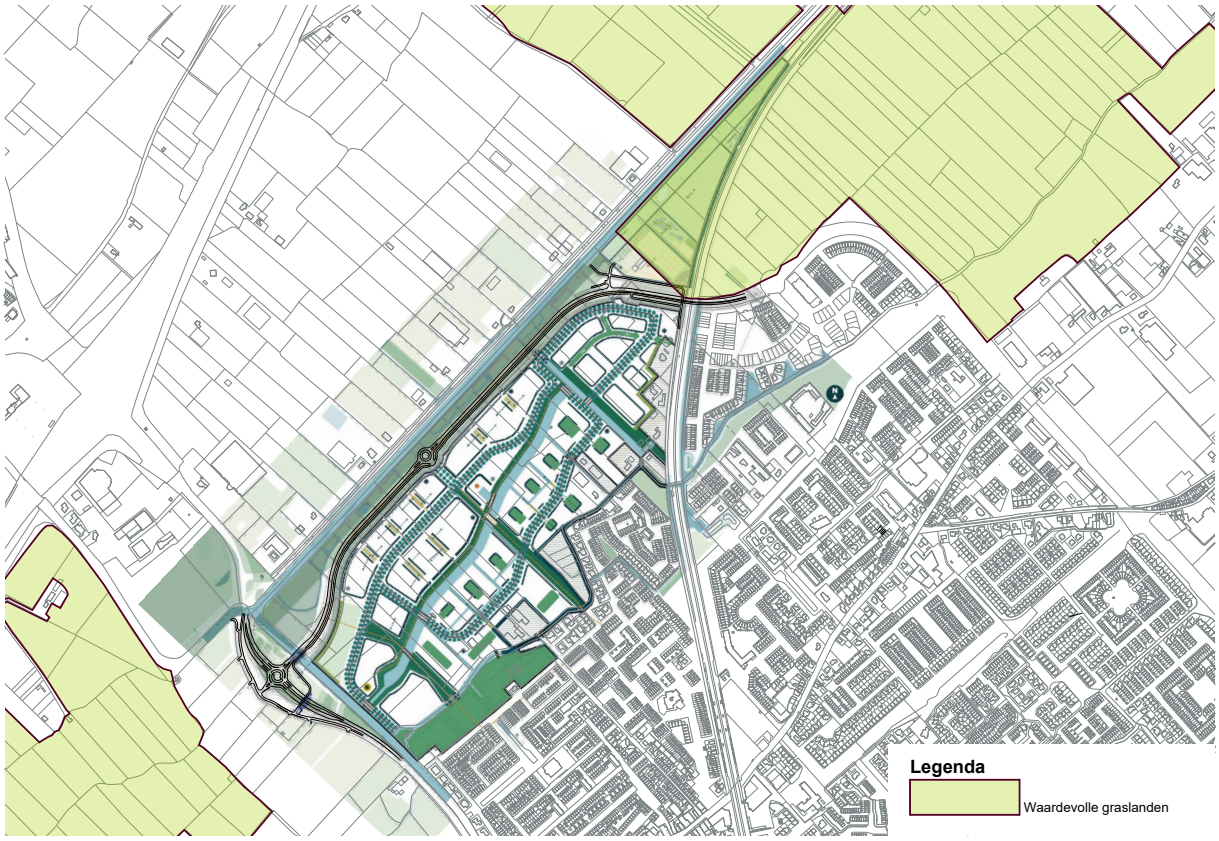
Figuur 4.4 Proefverkaveling en NNN Ecologische verbinding

De Randweg en deelgebied Driehoek liggen in Beschermingscategorie 3 Buitengebied[9].

Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. De bescherming van deze waarden vindt plaats door toepassing van een specifiek afwegingskader: het zogenaamde 'nee, tenzij'-regime. Dat betekent dat nieuwe plannen en projecten niet zijn toegestaan als deze een significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied, tenzij daarmee een groot openbaar belang gediend is en er geen reële alternatieven voorhanden zijn. Een bestemmingsplan voor een locatie binnen het Natuurnetwerk Nederland wijst geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

9 *Artikel 6.9e lid 1 Omgevingsverordening Zuid-Holland (in werking per 15 maart 2022)*

4.4 Waardevolle graslanden



Figuur 4.5 Proefverkaveling en Waardevolle graslanden

Deelgebied Driehoek is aangewezen als Beschermingscategorie 1 Graslanden Bollenstreek[10].

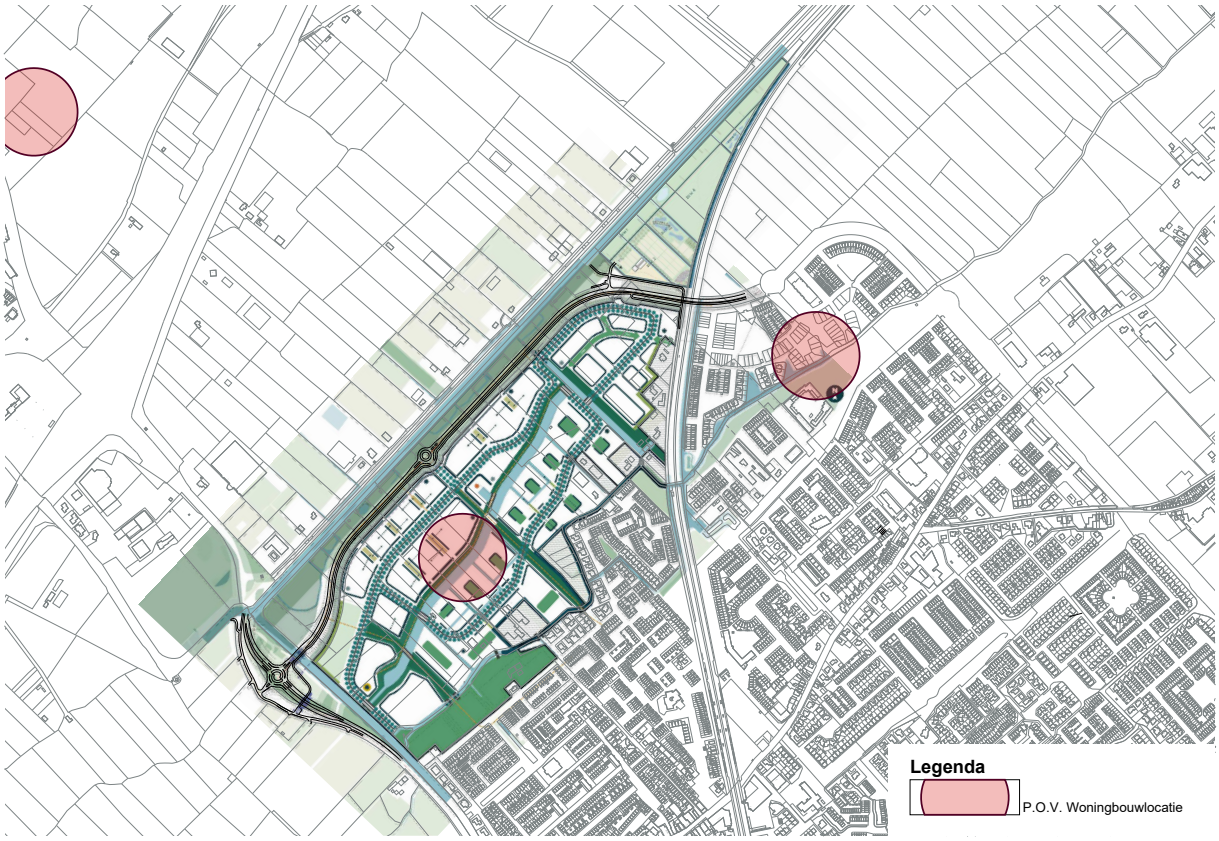
Een relatief beperkt aantal gebieden is zo bijzonder, waardevol of kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen, voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen.

Een bestemmingsplan voor een locatie binnen graslanden Bollenstreek kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits die ontwikkeling een aantoonbare meerwaarde heeft voor de ruimtelijke kwaliteit van de graslanden.
In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- het open en structurerende karakter van de graslanden;
- het ecologische belang en de kwetsbaarheid van de graslanden;
- het belang van de graslanden voor weidevogels;
- de historische context van de graslanden als strandvlakten.

10 *Artikel 6.9f Omgevingsverordening Zuid-Holland (in werking per 15 maart 2022)*

4.5 Woningbouwlocatie



Figuur 4.6 Proefverkaveling en Woningbouwlocaties

Nieuw Boekhorst is aangemerkt als Stedelijke ontwikkeling[11].

Een bestemmingsplan dat een grote buiten stedelijke bouwlocatie mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening.
- Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buiten stedelijke bouwlocaties waarvan de plaats is bepaald.

Nieuw Boekhorst is aangewezen als grote buiten stedelijke bouwlocaties. De Ladder onderbouwing wordt in een separaat document/bestemmingsplan opgesteld.

11 *Artikel 6.10 lid 1 Omgevingsverordening Zuid-Holland (in werking per 15 maart 2022)*

4.6 Gebiedsprofiel Duin- en Bollenstreek

Provincie Zuid-Holland heeft 16 gebiedsprofielen opgesteld welke de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk maken. Deze omvatten een beschrijving van karakteristieken, ontwikkeling, kwaliteiten en ambitie van het landschap. Het is een uitwerking van de provinciale structuurvisie en verordening. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel Duin- en Bollenstreek.

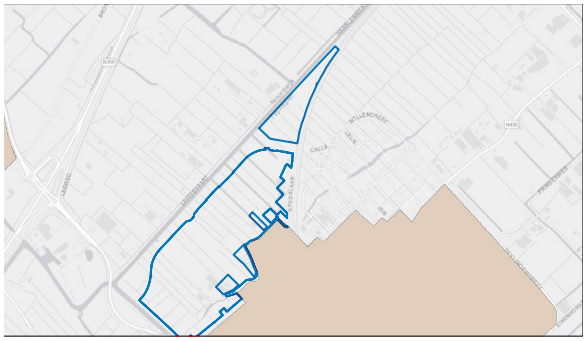
4.6.1 Algemene ambities

- In inrichting van de wegen en bebouwingslinten het onderscheid strandwallen en strandvlaktes zichtbaar maken.
- Doorzichten naar de duinen, landgoederen en de binnenduinrand behouden.
- Behoud van de karakteristieken van het zanderij-landschap: het raster van brede waterlopen en de hoger gelegen, met hagen beplante wegen.
- De specifieke kwaliteiten van het landschap als bollentuin versterken door zones open te houden en groene randen langs de kamers op de strand-wallen te maken.
- Voorkomen dat de kernen aan elkaar groeien.
- Behouden en versterken diversiteit van het woon-landschap.
- Benutten bouwopgave voor het versterken van de landschapsstructuur.

4.6.2 Kwaliteit in stads- en dorpsgebied

De kernen zijn zandnederzettingen. De meeste dorpen liggen op een strandwal zodat uitbreiding in alle richtingen mogelijk was. Voor ontwikkelingen gelden de volgende ambities:

- Elke kern ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op de karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap.
- Nieuwe ontwikkelingen maken gebruik van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp.
- Uitbreiding draagt bij aan het in balans brengen van de mix aan woonmilieus.
- Dorpen op de strandwallen groeien niet aan elkaar.



Figuur 4.7 Kwaliteit in stads- en dorpsgebied

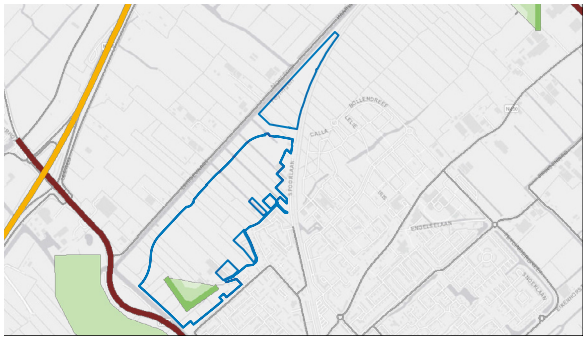
4.6.3 Weg door stand en land

Open venster

Vanaf de N444 wordt het gebied aangeduid als een open venster. Er is een verre zichtlijn over de huidige Boekhorstpolder. Door de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst verdwijnt dit open venster.

Panorama

Aan de overkant van de N444 is het gebied aangewezen als panorama. Er is een uitgestrekt zicht over de Hoogewegpolder. De westelijke rand van Nieuw Boekhorst kan hier op inspelen.



Figuur 4.8 Weg door stand en land

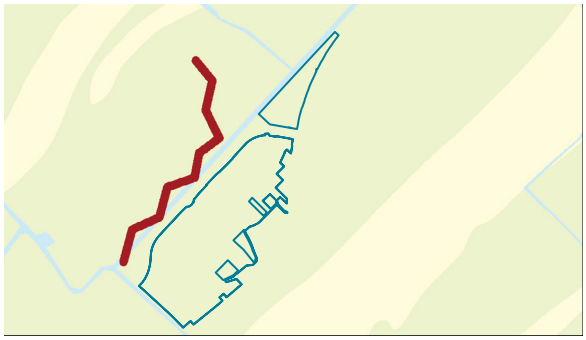
4.6.4 Natuurlijke duinen

Strandvlakte

Nieuw Boekhorst ligt op de lagere strandvlakte tussen twee hoger gelegen strandwallen. Voorhout ligt op de strandwal. De Molentocht vormt de overgang tussen strandwal en strandvlakte: hier komen hoog en laag, zand en veen bij elkaar. Het verschil tussen strandwallen en -vlakten is niet meer goed herkenbaarbaar in het reliëf. Nieuwe ontwikkelingen nemen de ruimtelijke eenheden, die samenhangen met de poldergrenzen, als leidraad.

Atlantikwall

De Atlantikwall is in de Tweede Wereldoorlog aangelegd. Langs de Hollandse kust zijn nog veel resten te vinden van de verdedigingswerken. De Provincie heeft de ambitie om de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de Atlantikwall te versterken.



Figuur 4.9 Natuurlijke duinen

4.6.5 Water als structuurdrager

Haarlemmertrekvaart

De trekvaart uit 1657 verbindt Haarlem met Leiden en diende voor personenvervoer en het vervoer van afgegraven zand. De trekvaart ligt hoger dan de bollenvelden in de omgeving waar de grond werd afgegraven. De trekvaart speelt een belangrijke rol in de waterhuishouding.
De vaart is herkenbaar als lange structurerende lijn in de centrale open ruimte. De aanleg van waterbuffers in combinatie met ecologische verbindingen en de inrichting van rietlanden kan behulpzaam zijn. Daarbij zijn het behoud en herstel van vaarwegpanorama's en zichtlijnen een ambitie met invloed op het gebied.

Polderwatersysteem

Het polderwatersysteem bestaat vooral uit smalle watergangen. Daarnaast ligt een aantal bredere sloten in de strandvlaktes. Deze brede sloten, zoals de Molentocht, hebben vaak een karakteristiek verloop en zijn bepalend voor de structuur van de polder.



Figuur 4.10 Water als structuurdrager

Bij polderwater in graslanden kan de waterbergingsopgave worden gecombineerd met de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

Boezemwatersysteem

Ter plaatse van deelgebied Driehoek ligt aan de overkant van de Haarlemmertrekvaart een brede watergang (de Vogelsloot) als onderdeel van het boezemwatersysteem. Deze biedt kansen voor het koppelen van ecologische verbindingen aan het boezemwatersysteem.

4.6.6 Bollenlandschap in de binnenduinrand

Bollengebied

Door omspuiten van de gronden zijn grote delen van de strandvlaktes geschikt gemaakt voor de bollenteelt. De ruimtelijke opbouw van het bollenlandschap wordt ervaren als 'kamers': vlakke open ruimtes met verdichte randen.

Aan de overkant van de Haarlemmertrekvaart liggen dergelijke bollenvelden. Het behouden en versterken van het zicht op de bollenvelden is van belang



Figuur 4.11 Bollenlandschap in de binnenduinrand

Waardevol grasland

Deelgebied Driehoek is gesitueerd in een waardevol grasland gelegen op de natste gronden van de strandvlakten. Hiervoor gelden de volgende ambities:

- In stand houden van de nog gave graslanden als contrast met de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.
- Verbeteren van de toegankelijkheid en beleefbaarheid in zoverre de ecologische draagkracht, natuurontwikkeling en openheid dit toelaten.
- Behoud van waardevolle graslanden als weidevogelgebieden.
- Behoud van de openheid van het landschap.

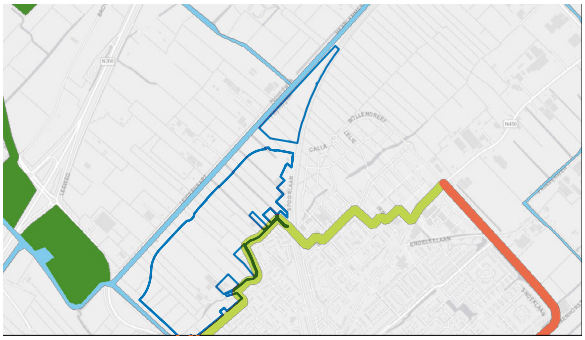
4.6.7 Kwaliteit van de stads- en dorpsrand

Rand verweven met het landschap

De huidige noord-westelijke dorpsrand van Voorhout is aangeduid als een rand verweven met het landschap. Deze rand is niet specifiek ontworpen als definitieve grens en ligt dan ook niet vast. Door de ontwikkelingen van Nieuw Boekhorst verschuift deze rand en door de nieuwe randweg heeft de rand een ander karakter gekregen.

Rand aan een hoofdweg

Bij dorpsranden aan een hoofdweg is de directe relatie met het omringende landschap verstoord. De hoofdweg vormt vaak zowel fysiek als visueel een barrière tussen de stad of het dorp en het landschap. De barrièrewerking van een hoofdweg kan worden beperkt door aantrekkelijke verbindingen te maken met het landschap.



Figuur 4.12 Kwaliteit van de stads- en dorpsrand

Er zijn twee opties met betrekking tot de oriëntatie van de nieuwe bebouwing:

1. Bebouwing met voorkanten naar de weg: de rand krijgt een aantrekkelijke en representatieve uitstraling, en de visuele relaties met de omgeving wordt gewaarborgd en waar mogelijk versterkt.
2. Dorpsrand keert zich van de weg en het landschap af: kwaliteit wordt gecreëerd door de zone tussen bebouwing en weg in te richten als groene dorpsrand, met verblijfskwaliteit voor de aangrenzende buurten.

4.6.8 Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap

Vaarroute

De Leidsevaart verbindt het gebied met vaarroutes in Zuid- en Noord-Holland. Daar langs liggen aanlegplaatsen maar geen bijzondere recreatieve voorzieningen. Het is de ambitie om de vaart te koppelen met de landgoederenzone, door overstap-/aanlegpunten voor fiets- en wandelbestemmingen aan te leggen.

Belangrijk weidevogelgebied

Een groot deel van de graslanden in de Duin- en Bollenstreek zijn aangewezen als weidevogelgebied, waaronder deelgebied Driehoek. Opgaande beplanting binnen een straal van 300 meter is ongewenst, in verband met mogelijke predatoren.

Stedelijk groen en recreatiegebied

Aan de overkant van de Haarlemmertrekvaart ligt Golfcentrum Noordwijk als onderdeel van een reeks recreatiegebieden in de omgeving. Het is een ambitie om door middel van deze gebieden de relatie tussen de dorpsgebied en het omringende landschap te versterken.



Figuur 4.13 Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap

Landgoederen en kastelen

Nabij deelgebied Driehoek liggen aan de overkant van de Leidsevaart de landgoederen van Leeuwenhorst. Ambities zijn:

- Versterken van recreatief medegebruik en koppeling aan recreatieve routes.
- Versterking van de ecologische betekenis.

4.6.9 Identiteitsdragers van Zuid-Holland

Bollengebied

- Behouden en versterken van het zicht op de bollenvelden aan de overkant van de Haarlemmertrekvaart.
- Ambitie om het zicht op de bollenvelden en de duinen vanuit de trein te handhaven en versterken, zodat het OV-panorama optimaal behouden blijft.

Haarlemmertrekvaart

Door het aanleggen van geschikte overstap-/aanlegpunten voor fiets- en wandelbestemmingen kan de Leidsevaart worden verbonden met het plangebied en de noordelijke landgoederen.

Landgoederen en kastelen

Er kunnen relaties worden gelegd met de noordelijk gelegen landgoederen op het gebied van recreatie en ecologie.



Figuur 4.14 Identiteitsdragers van Zuid-Holland

Molen

Ten zuid-westen van het plangebied staat de Hoogewegsemolen. Deze wipmolen is nog in bedrijf en wordt als hulpgemaal bij extreme wateroverlast ingezet. Deze molen heeft een molenbiotoop, een cirkel 400 m tot het middelpunt van de molen (vrijwaringszone), waarbinnen beperking in hoogte van bebouwing en beplanting geldt. Dit beslaat een klein deel van het plangebied.

4.7 Conclusies provinciale regels

4.7.1 Ruimtelijke kwaliteit

- Significante aantasting van de karakteristieke landschapselementen wordt gecompenseerd.
- De ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp.
- Er is een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit.
- Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving zoals:
  - Duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt.
  - Toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen.
- Aandacht besteden aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving.
- Aansluiting zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving.
- Er zijn uitzonderingen voor ontwikkelingen vanwege zwaarwegend openbaar belang zoals bijvoorbeeld aanleg van bovenlokale infrastructuur.
- Aandacht voor de fasering in ruimte en tijd.

Motivering planvorming in paragraaf 5.3.

4.7.2 Beschermingscategorie 3: Buitengebied

- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan het in stand houden, benutten en versterken van bestaande gebiedskwaliteiten zoals benoemd in de gebiedsprofielen en de beleidskeuze landschap.
- In de motivering de volgende kwaliteiten betrekken:
  - de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
  - de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
  - het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
  - de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Motivering planvorming in paragraaf 5.4.

4.7.3 NNN Ecologische verbinding

- Rekening houden met de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN die zijn gekoppeld aan de natuurdoelen voor een gebied. Deze zijn te vinden in:
  - Natuurbeheerplan Zuid-Holland
  - https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/
  - De aanwijzingsbesluiten voor de Natura 2000-gebieden.
- Het project heeft geen significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied.
  - Tenzij daarmee een groot openbaar belang gediend is en er geen reële alternatieven voorhanden zijn.
- Het ontwerp draagt bij aan de hoge en specifieke natuurwaarden in Zuid-Holland, gebundeld in het NNN en Natura 2000, die met elkaar een substantiele bijdrage leveren aan de Europese biodiversiteit.
- Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. De bescherming van deze waarden vindt plaats door toepassing van een specifiek afwegingskader: het zogenaamde 'nee, tenzij'-regime. In bestemmingsplannen moet worden aangegeven op welke gebieden het 'nee, tenzij'-regime van toepassing is en moet deze bescherming worden doorvertaald in de voorschriften.

Motivering planvorming in paragraaf 5.5.

4.7.4 Waardevolle graslanden

- De graslanden zijn waardevol vanwege hun open karakter, structurerend effect en belang voor weidevogels.
- In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
  - het open en structurerende karakter van de graslanden;
  - het ecologische belang en de kwetsbaarheid van de graslanden;
  - het belang van de graslanden voor weidevogels;
  - de historische context van de graslanden als strandvlakten.

Motivering planvorming in paragraaf 5.6.

4.7.5 Woningbouwlocatie

- Toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Zorgvuldige afweging over de locatiekeuze.
  - Daarbij kan gebruikt worden gemaakt van onderzoek naar alternatieve locaties.
- Voorziet in voldoende sociale huurwoningen.

Motivering planvorming in paragraaf 5.3.

5. Motivering

5.1 Inleiding

Op basis van de analyse in de voorgaande hoofdstukken volgt onderstaand de motivering van het initiatief tot de realisatie van het woongebied Nieuw Boekhorst.

5.2 Locatieonderbouwing

De oorsprong van de planontwikkeling Nieuw Boekhorst gaat een groot aantal jaren terug. Begin jaren '90 werden de eerste plannen gevormd en in 1996 werd de gebiedsontwikkeling opgenomen in de structuurvisie 1996 gemeente Voorhout.

5.2.1 Eerder vastgestelde plannen

Structuurvisie 1996

Voor de structuurvisie zijn meerdere locaties en ontsluitingsmogelijkheden onderzocht om de lokale en regionale woningbehoefte te kunnen op vangen. In het Milieueffectrapport zijn woningvarianten tussen de 1.600 en 3.400 woningen onderzocht.
De structuurvisie had als doel om een voorkeursalternatief te kiezen voor woningbouw en ontsluiting. Dit alternatief is vertaald naar het bestemmingsplan Hoogh Teijlingen. Dit bestemmingsplan is voor Nieuw Boekhorst nooit vastgesteld, maar de structuurvisie 1996 heeft wel de contouren bepaald van de nieuwe woningbouwontwikkeling.

De voorkeursvariant betrof de ontwikkeling van twee nieuwe woongebieden. De locatie en begrenzing daarvan sluiten naadloos aan op de beoogde woningbouwlocaties Nieuw Boekhorst en Hooghkamer. De voorkeursvariant bood de beste oplossing voor het te realiseren woningbouwprogramma, de aansluiting op het bestaande dorp waarmee één geheel werd gevormd en voor de verkeersstructuur. Voor de verkeersontsluiting werd gekozen voor de aanleg van de randweg. Deze zorgt samen met de Leidsevaart voor een gesloten ring rond het dorp en een duidelijk onderscheid tussen het dorp en omliggend agrarische gebied.

De aangewezen woningbouwlocatie versterkt het contrast tussen bebouwd en openheid. Dit is verder onderbouwd met een visie op de landschappelijke inpassing.

Op 21 november 1996 heeft de gemeente ingestemd met de structuurvisie. Dit is het eerste besluit waarmee is bepaald dat Nieuw Boekhorst een geschikte woningbouwlocatie is. Vervolgens is dit verder uitgewerkt in het ontwikkelingsplan (2004).

Ontwikkelingsplan Hooghkamer en Voorhout Noord 2004

In dit plan is de bouw van circa 600 woningen in Voorhout Noord opgenomen. De geschiktheid van de locatie werd bekrachtigd door het provinciaal Streekplan Zuid-Holland West (19 februari 2003) waarin de nieuwe bebouwingscontour werd vastgesteld. De woningbouwontwikkeling Nieuw Boekhorst paste binnen deze contour. De contour is ook meegenomen in diens rechtsopvolger de Verordening ruimte, maar daarna per abuis uit de daarop volgende verordeningen geschrapt. Dit wordt bevestigd door de meest actuele gemeentelijke visie.

Het opgenomen areaal dat in de provinciale omgevingsvisie is opgenomen voor de gebiedsontwikkeling met circa 57 hectare. Dit areaal komt overeen met het plangebied van Nieuw Boekhorst, inclusief deelgebied Driehoek.

5.2.2 Structuurvisie 2030 Teylingen (juli 2015)

Met de structuurvisie wil de gemeente inspelen op eventuele veranderende marktvragen en een deel van de afgesproken bovenregionale woningbehoefte accommoderen. Ook wordt er rekening mee gehouden dat bepaalde moeilijk te ontwikkelen binnenstedelijke locaties uiteindelijk niet van de grond komen. Daarmee houdt de gemeente de nodige flexibiliteit binnen de kaders van de regio en de provinciale regels.

De gemeente kiest ervoor om de potentiële uitbreidingslocatie in Nieuw Boekhorst te blijven opnemen als strategische reservering voor woningbouw tot 2030. De woningbouw wordt gezien als aanvaardbaar. Deze locatie kan worden ingezet om een deel van de bovenregionale opgave te accommoderen of om te kunnen doorgroeien na 2030 als daar op dat moment behoefte aan is.

Tot die tijd kan het huidige gebruik worden voortgezet, waarbij er geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden die een latere woningbouwontwikkeling bemoeilijken.

5.2.3 Aanwijzing 3 hectare kaart

Als een stedelijke ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 3 hectare en buiten bestaand stads- en dorpsgebied wordt gerealiseerd, kan dit alleen als deze locatie is opgenomen op de 3 hectare kaart en in de bijbehorende tabellen in de verordening. Nieuw Boekhorst is op de 3 hectare kaart aangewezen als woningbouwlocatie.

5.2.4 Conclusie

Nieuw Boekhorst is vanaf 1996 en in opvolgende beleidsstukken aangemerkt als geschikte woningbouwlocatie, en sindsdien hebben geen veranderingen opgetreden in het gebied waarmee het aannemelijk is dat hier geen woningbouw kan en moet plaatsvinden.

Daarnaast is ter uitvoering van de structuurvisie en het ontwikkelingsplan zowel de randweg als Hooghkamer in aanbouw. Hiermee wordt gesteld dat de voorkeursvariant uit 1996 nog steeds actueel is en Nieuw Boekhorst de geschikte locatie is voor woningbouw. Echter heeft de uitwerking van de diverse ontwikkelingen vertraging opgelopen. Desondanks is er nog altijd behoefte aan woningbouw kwantitatief en kwaliteit. De urgentie om voldoende ruimte te vinden voor woningbouw is zelfs groter geworden. In plaats van 800 woningen is behoefte aan 1300 woningen. Nieuw Boekhorst biedt de ruimte voor het invullen van de woningbehoefte.

Het bestaande agrarisch gebruik is langzaam maar tot een einde gekomen. Hiermee komt de ruimte vrij om de strategische reservering voor (noodzakelijke) woningbouw tot realisatie te gaan brengen. Door het zorgvuldig landschappelijk inpassen van de ontwikkeling wordt een overgang gecreëerd van Voorhout naar het Buitengebied, e.a. ook volledig aansluit op de principes zoals zijn geschetst in 1996. Derhalve wordt gesteld dat de locatie buiten BSD geschikt en noodzakelijk is voor de woningbouw van 1.300 woningen.

5.3 Inpassing ruimtelijke kwaliteit

5.3.1 Wat zijn de huidige ruimtelijke kwaliteit en waarden?

De inrichtingskwaliteit van het huidige landschap is beperkt: het is een open agrarisch productielandschap, waar vooral de polderstructuur en waterlopen nog herkenbaar zijn als kenmerkend voor het zanderijlandschap. Langs de oostrand van het plangebied komt bebouwing en beplanting voor. Dit vormt een overgangsgebied tussen strandwal en strandvlakte (als het ware de flank van de strandwal).

5.3.2 Wat zijn de nieuwe kwaliteit en waarden?

Structuur

De landschappelijke kenmerken vormen de inspiratie voor de structuur en identiteit van Nieuw Boekhorst. De ligging, ongeveer op het laagste punt van de strandvlakte, is relatief nat, wat momenteel in het landschap goed zichtbaar is met de Haarlemmertrekvaart en de Molentocht. Deze lange lijnen volgen de overheersende richting van de strandvlakte. Tussen deze twee blauwe structuren wordt een nieuwe toegevoegd: de Buurtvaart. De lange lijnen vormen de landschappelijke ruggegraat van Nieuw Boekhorst.

In de strandvlakte zijn haaks op de noord-zuid richting secundaire structuurlijnen herkenbaar in de vele sloten

en vaarten. In Nieuw Boekhorst komt deze richting terug in groene ruimtes. Deze elementen samen zijn de basis voor het groen-blauwe raamwerk van de wijk.
Op de overgang tussen het bestaande dorp en Nieuw Boekhorst (de 'flank') ontstaat een gemengd gebied, ingepast in een gevarieerd groen landschap.

- Ontstaansgeschiedenis weer beleefbaar.
- Versterken landschapskwaliteiten.
- Versterken structuur en richting van de strandvlakte.
- Verbreden waterlopen en graven nieuwe waterlopen.
- Verdwijnen van openheid wordt gecompenseerd door in het plan riante groenzones op te nemen.

Groen
Het karakter van Nieuw Boekhorst is bovenal groen. Brede groenzones, royale watergangen en veel bomen vormen het bindweefsel tussen verschillende woonvelden. Het groen krijgt maat en ruimte. Het groenblauwe raamwerk vloeit door de wijk en zorgt voor steeds een andere kijkrichting of perspectief. Dit geeft een gevarieerde beleving als je door de wijk rijdt, fietst of loopt.

Driehoek
Deelgebied Driehoek krijgt een bijzondere landschappelijke inrichting. Hier overheersen landschappelijke en ecologische kwaliteiten, met daarbij gedeeltelijk een gebruik als Zelfoogsttuin.

Ecologisch netwerk
Het raamwerk zorgt voor een ecologische structuur, waarbinnen vogels, insecten en kleine zoogdieren eenvoudig door de wijk kunnen. Dit netwerk sluit aan op groene structuren in de omgeving, zowel naar Voorhout als naar het omringende landschap. Binnen elk onderdeel is een ambassadeursoort genoemd; een diersoort die specifieke eisen stelt aan de leefomgeving. Op het moment dat die condities in orde zijn, is het gebied automatisch ook geschikt voor andere soorten.

5.3.3 Hoe wordt aangesloten op de omgeving?

Nieuw Boekhorst sluit goed aan op haar omgeving, zowel het bestaande Voorhout, als het landschap uit de omgeving. Bestaande structuren en routes lopen logisch door en verbinden bestaand met nieuw.

- Mogelijk maken van vergezichten op landschappen buiten Nieuw Boekhorst.
- Landschappelijke en ecologische aansluiting a.g.v. de Ecologische verbindingszone en graslanden met natuurwaarden.
- Zelfoogsttuin Elsgeesterhof is verbonden met Nieuw Boekhorst via een weg die langs de spoorlijn en over de tunnelbak van de Randweg loopt.
- Bestaande vergezichten blijven behouden.
- De structuur van het landschap bljift deels behouden en wordt gedeeltelijk versterkt door de landschappelijke ingrepen.
- Het groene karakter en de kenmerkende verschijningsvorm van het landschap van deelgebied Driehoek blijft behouden.

Koppeling recreatief netwerk
In de ruimere landschappelijke context wordt Nieuw Boekhorst verbonden met recreatieve bestemmingen zoals Landgoed Offem, Nieuw Leeuwenhorst en Oud Leeuwenhorst. Fiets- en voetpaden vanuit Nieuw Boekhorst sluiten aan op bestaande routes.

Molenbiotoop Hoogewegsemolen
Er is in het plan rekening gehouden met de vrijwaringszone door ruimte te reserveren voor sportvelden.

Atlantikwall
Deze valt buiten het plangebied, maar mogelijk kan er nagedacht worden over toekomstige verbindingen, indien deze Atlantikwall weer herkenbaar wordt. Het ontwerp laat dit toe door middel van de parkzones.

5.4 Inpassing beschermingscategorie 3: Buitengebied

Tijdens de verkenning van dat beleid en de voorbereiding van de onderbouwing is geconstateerd dat met het laatste wijzigingsbesluit van de omgevingsverordening:

- De noordelijke Randweg binnen de gebiedsaanduiding NNN ligt (zie ook 5.5) en binnen de aanduiding beschermingscategorie 3 buitengebied ligt.
- Hooghkamer binnen het gebied ligt met de aanduiding beschermingscategorie 3 buitengebied.

Per email (24 mei 2022) is door de provincie aangegeven: dat door de beleidsmakers is aangegeven dat er een uitzonderingsbepaling voor 3ha-locaties wordt voorgesteld als technische aanpassing voor de aankomende herziening in september. We gaan ervan uit dat met het in gang zetten van deze procedure dit onderwerp afdoende is behandeld.

5.5 Inpassing NNN Ecologische verbinding

Bij de uitwerking van de plannen in het gebied waarop deze aanduiding van toepassing is (Randweg en Driehoek), is concreet invulling gegeven aan de bandbreedte van 30-50 meter die wordt aangehouden voor een ecologische verbindingszone. Het ontwerp, zoals dat in paragrafen 3.3 en 3.5 is toegelicht, laat zien dat er een ecologische verbindingszone van 30 meter is gerealiseerd.

5.5.1 Wat zijn de nieuwe kwaliteit en waarden?

- Ecologische verbindingszone van 30 meter (NNN) langs de Haarlemmertrekvaart
- Compensatiegebied rugstreeppad

Het gedeelte van Nieuw Boekhorst, dat onderdeel is van het NNN, biedt mogelijkheden om robuuste groenstructuren te maken. Dit gebeurt onder meer al middels faunabuizen die onder de Noordelijke Randweg lopen. Daarmee wordt uitwisseling van plant- en diersoorten makkelijk gemaakt en biedt dit kansen voor een grote biodiversiteit binnen Nieuw Boekhorst. Het gedeelte van de ecologische zone in deelgebied Driehoek wordt analoog aan het gebied langs de Randweg uitgevoerd (zie par. 3.5).

Rugstreeppad - compensatiegebied
Voor Nieuw Boekhorst is een Quickscan natuur gedaan (zie bronvermelding). Met name de volgende groepen vragen aandacht:
- Vleermuizen
- Algemene (broed)vogels
- Vogels (nesten)
- Amfibieën: rugstreeppad

De aanwezigheid van de rugstreeppad is aangetoond in het plangebied. Er zijn zowel geschikte voortplantingswateren als overwinteringsplekken aanwezig. Zodoende kan de rugstreeppad zijn gehele levenscyclus binnen het plangebied voltooien. Deze kikkersoort houdt van rust en het verenigen van de rugstreeppad binnen de wijk is daardoor onmogelijk om de populatie duurzaam te laten voortbestaan. Om woningbouw mogelijk te maken zijn compenserende maatregelen nodig. Hiervoor wordt deelgebied Driehoek ingezet .

Bij het Bestemmingsplan Noordelijke Randweg Voorhout heeft de Provincie tijdens de zienswijzenperiode aangegeven dat het plan niet strijdig is met het provinciaal beleid. Omdat de inrichting van deelgebied Driehoek een verlenging betreft van het reeds aangelegde gedeelte van de zone, mag worden aangenomen dat ook hier een strook van 30 meter volstaat.

5.5.2 Hoe wordt aangesloten op de omgeving?

- De ecologische waarden van de NNN zijn gewaarborgd met het ontwerp zoals dat in Nieuw Boekhorst is opgenomen. Ook de continuïteit van het NNN en ecologische verbindingen met de omgeving zijn met het plan gewaarborgd.

5.6 Inpassing waardevolle graslanden

5.6.1 Wat zijn de huidige ruimtelijke kwaliteit en waarden?

Het gedeelte van Nieuw Boekhorst dat deel uitmaakt van 'waardevolle graslanden' betreft het meest noordelijke gedeelte (een deel van deelgebied Driehoek). Momenteel is dit gebied in gebruik voor intensieve landbouwkundig gebruik. De landschappelijke waarde betreft het aspect 'openheid', maar de ecologische waarde is zeer beperkt. Ook is de samenhang van dit gebied met de rest van Polder Boekhorst beperkt, onder meer door de aanwezigheid van de spoorlijn en de bebouwing van Voorhout. Langs de randen komt beplanting voor.

5.6.2 Wat zijn de nieuwe kwaliteit en waarden?

De ruimtelijke kwaliteit van het huidige grasland wordt verruimd door een gevarieerder landschappelijke inrichting. Deze inrichting is gezoneerd, zodat er van zuid naar noord een overgangslandschap ontstaat van het woongebied naar de open polder: De ecologische verbindingszone langs de Haarlemmertrekvaart verkrijgt wel een uniforme inrichting en is dus niet gezoneerd.

De zonering zorgt voor een gelijdelijke landschappelijke overgang, waarbij de ruimtelijk-landschappelijke en ecologische waarden worden versterkt. Met dit ontwerp



wordt een maatwerkoplossing geboden voor de verschillende gebiedskwaliteiten.

- Zuid: Zelfoogsttuin Elsgeesterhof met bebouwing. Dit deel valt buiten de aanduiding 'waardevolle graslanden'.
- Midden: gemengd landschap met extensieve zelfoogsttuinen, moeras en poelen. Deze zone is vrij van elke vorm van bebouwing (dus ook geen (tunnel)kassen). Dit wordt geborgd in het bestemmingsplan.
- Noord: extensieve graslanden met natuurwaarden.

De zones worden gescheiden door verbrede watergangen met natuurlijke oevers, waarbij rekening is gehouden met bezonning op de zon-oever waardoorsubtiele ecologische variaties gaan ontstaan.

Het areaal grasland wordt dus weliswaar gereduceerd, maar de landschappelijke en ecologische kwaliteiten nemen sterk toe. De openheid en het groene karakter worden in essentie behouden, maar de aard van het landschap wijzigt en wordt gevarieerder.

- Ecologische verbindingszone van 30 meter (NNN) langs de Haarlemmertrekvaart (ook deze ligt in de gebiedsaanduiding waardevol grasland. Bij de uitwerking verkrijgt de ecologische verbindingszone het primaat).
- Compensatiegebied rugstreeppad.
- Zones zorgen voor landschappelijke variatie en daardoor een verrijking van de ecologische waarden.
- Natuurlijke oever/moeraszone langs de trekvaart (0,7 - 1 m afgraven), deels met Zegge inplanten, deels spontane ontwikkeling. Deze biedt overwinteringsplekken voor padden.
- Grasland met natuurwaarden.
- Greppel op de grens NNN-zone en natuurlijke oevers (bezond) langs de sloten.
- Moerassige zones en paddenpoelen.

5.6.3 Hoe wordt aangesloten op de omgeving?

De ecologisch ingerichte zone van 30 meter langs de trekvaart zorgt voor een ecologische verbinding op regionale schaal. Aan de noordzijde lopen de graslanden van deelgebied Driehoek over in de graslanden van de polder Boekhorst.

De inrichting van het noordelijk deel van Nieuw Boekhorst zorgt ervoor dat een ruimtelijke restgebeid in de wig van drie infrastructuren (trekvaart, randweg en spoorlijn), tot een aantrekkelijk landschap transformeert met een recreatief medegebruik. Door aan dit landschap een nieuwe economische drager te koppelen, is ook de instandhouding gewaarborgd.



Figuur 5.1 De aanleg van de randweg en de op de voorgrond gelegen ecologische verbindingszone.

6. Conclusies

In Hoofdstuk 2 en Hoofdstuk 3 zijn de huidige en beoogde kwaliteiten en waarden van het plangebied beschreven. Daarbij gaat het niet sec om Nieuw Boekhorst, maar juist ook over de relatie van Nieuw Boekhorst met de omgeving. Uit deze verkenning is op te maken dat het zanderijlandschap in principe een gevarieerd landschap is, met vele typerende eigenschappen. Die eigenschappen zijn ook herkenbaar in de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de omgevingsvisie en verordening.

Maar de verkenning laat ook zien dat veel van de regionale kenmerken en waarden in Nieuw Boekhorst afwezig of beperkt aanwezig zijn. Er zijn geen Natuurbeheertypen en het is geen weidevogellandschap, zoals gebieden in de omgeving dat zijn. Wel maakt het plangebied deel uit van een ecologische verbindingszone (onderdeel NNN). Een groot deel daarvan is reeds aangelegd (langs de Noordelijke Randweg), een ander deel is geborgd in de planvorming van Nieuw Boekhorst (deelgebied Driehoek).

Voorts is de planvorming van Nieuw Boekhorst (inclusief deelgebied Driehoek) er op gericht om de typerende kenmerken van het zanderijlandschap en de specifieke plek in de strandvlakte tot uitdrukking te brengen in de planstructuur. Die structuur wordt gedeeltelijk verder uitgewerkt in de gebiedsvisie, en zal in het vervolg nog verder leiden tot bijzondere groen- en waterstructuren in de wijk. Deelgebied Driehoek vormt een landschappelijke overgangssituatie of “tussenlandschap” tussen de woonwijk en de noordelijk gelegen graslanden. Ook hier geldt dat de specifieke locatie-eigenschappen sturend zijn voor de inrichting van het landschap.

De provinciale belangen zijn beschreven in Hoofdstuk 4 en in Hoofdstuk 5 is uitvoerig gemotiveerd hoe er in de planvorming met deze belangen rekening is gehouden. Steeds wordt gezocht naar maatregelen om de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden in het gebied te vergroten, en daardoor een uniek woon- en leefmilieu te doen ontstaan voor mensen, flora en fauna.

Bronvermeling

Gebiedsverkenning Nieuw Boekhorst; Quickscan natuur, Witteveen + Bos, 12 oktober 2020.

Gebiedsprofiel Duin- en Bollenstreek' van de provincie Zuid-Holland.

Cultuurhistorische Atlas Duin- en Bollenstreek. Het project Cultuurhistorische Atlas is ontstaan op initiatief van Landschapsbeheer Zuid-Holland, Agrarische Natuur- en Landschapsvereniging Geestgrond en het Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek.

