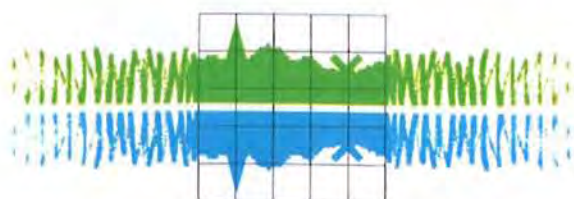


Landschappelijk advies

Ruimte voor Ruimte  
Westeinde 88, Noordwijkerhout



Landschapsbeheer Zuid-Holland



*Zorg voor ons landschap*

**MAAK JE ERF GOED**

Landschapsbeheer Zuid-Holland maakt deel uit van een samenwerkingsverband van twaalf provinciale organisaties: Landschapsbeheer Nederland. Zij streven naar behoud, beheer en ontwikkeling van een ecologisch cultuurlandschap met een streekeigen karakter. Het groen rond boerderijen, bedrijven en woningen maakt daar een belangrijk deel van uit. Natuurlijk groen rond huis en bedrijf, het erf in de ruimste zin van het woord, betekent meer dan een ideale woon- en werkomgeving. Het leidt tot evenwicht tussen mens en natuur. Landschapsbeheer Zuid-Holland stimuleert ecologisch beheer van het erf door kennis en middelen ter beschikking te stellen en samen te werken met de eigenaren van de grond: particulieren, boeren en overheid.

**Landschappelijk advies**  
**Ruimte voor Ruimte**  
**Westeinde 88, Noordwijkerhout**

Waddinxveen, 1 december 2009

---

Onderzoek en

Rapportage: Pieter Balkenende, regiocoördinator Duin- en Bollenstreek

Foto's: Pieter Balkenende

Opdrachtgever: De heer J.J.C. Salman i.o.m. de heer C. Warmenhoven namens STOL

architecten

Opdrachtnemer: Landschapsbeheer Zuid-Holland

## Inhoudsopgave

1. INLEIDING .....	4
2. RUIMTE VOOR RUIMTE IN ZUID-HOLLAND .....	5
2.1 Inleiding .....	5
2.2 Toepassing.....	5
3. SITUATIE EN OMGEVING .....	6
3.1 Te slopen opstallen.....	6
3.2 Omgeving .....	6
3.3 Ontwikkeling .....	7
4. CONCLUSIES EN ADVIEZEN .....	8
4.1 Landschap .....	8
4.2 Nieuw te bouwen woningen.....	8
4.3 “Open Geest” .....	8
4.3 Afsluitend advies .....	9

## 1. Inleiding

Landschapsbeheer Zuid-Holland heeft van de heer Salman opdracht gekregen voor het opstellen van een landschappelijk advies. Het advies betreft de beoogde ontwikkelingen op het perceel aan het Westeinde 88 te Noordwijkerhout. In juli 2009 heeft Landschapsbeheer Zuid-Holland het object bezocht en ter plaatse overleg gehad. De eigenaar de heer J.J.C. Salman wordt ondersteund met advies door de heer C. Warmenhoven van STOL architecten. Het architectenbureau heeft een verkavelingstudie gemaakt voor het object in opdracht van de eigenaar.

In dit rapport wordt een advies gegeven omtrent het karakteristieke landschap van dit gedeelte van de Bollenstreek. Het betreft zowel het landschap, de aanwezige beplantingen als de ter plaatse gesignaleerde historische bebouwingselementen die daarin aanwezig kunnen zijn.

Er wordt geen uitspraak gedaan over de bestemming van het gebied of over de verder te voeren procedures. Ook worden geen belangen van derden meegenomen in het advies.



Figuur 1, Kassencomplex vanaf Northgodreef

## 2. Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland

### 2.1 Inleiding

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

De volgende uitgangspunten zijn van belang:

- De bouw van een woning is te allen tijde gekoppeld aan de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen,
- Er geldt een minimum van 1000 m<sup>2</sup> te slopen bedrijfsgebouwen óf 5000 m<sup>2</sup> kassen voor het bouwen van één woning. Worden er meer meters gesloopt dan ontstaat er de mogelijkheid meerdere woningen te bouwen, met een maximum van drie.

### 2.2 Toepassing

De te slopen opstallen glasopstanden inclusief bedrijfsruimte hebben een totale oppervlakte die het recht geeft tot het reserveren van 3 bouwkavels voor nieuw te bouwen woningen. De bestaande woning zal ook worden aangekocht zodat een betere verkaveling mogelijk is. Hiervoor worden twee woningen teruggeplaatst in verband met de financiële haalbaarheid van het totale project.

Totaal in de nieuwe situatie dus 5 kavels met 5 vrijstaande woningen. De nieuwe woningen beoogd men te situeren conform de verkavelingstudie van STOL architecten. (zie figuur 7)

De glasrechten zullen komen te vervallen waarmee dus de overgebleven grond wordt teruggebracht naar Ab-bestemming, 'bollengebied'. Hierdoor moet de openheid en de landschappelijke waarde conform de Ruimte voor Ruimte regeling ter plaatse worden versterkt.

### 3. Situatie en omgeving

#### 3.1 Te slopen opstallen

Het te slopen object is een vast kassencomplex met daarin opgenomen een schuurkas. Het bedrijf waar het kassencomplex onderdeel van uitmaakt zal ter plekke worden beëindigd en elders worden voortgezet. Aan de achterzijde van het complex is een vergunning verleend voor het uitbreiden van het kassencomplex, daarnaast heeft de voorzijde van het perceel een glasbestemming. Er zijn dus uitbreidingsmogelijkheden ter plekke, deze zullen totaal komen te vervallen binnen de beoogde ontwikkeling.



Figuur 2, kassencomplex Westeinde 88

(google-earth)

#### 3.2 Omgeving

Het object aan het Westeinde is gelegen in de Noordzijderpolder, een open bollengebied tussen het Westeinde en de Duinweg. Het gebied vormt een afgezande strandwal tussen de Noordduinen en het overblijfsel van de strandwal Leeuwenhorst waar de gebieden 'Klein Leeuwenhorst' en 'Nieuw Leeuwenhorst' op liggen. Het Westeinde vormt de grens tussen het open bollengebied aan de noordwestzijde en het 'Leeuwenhorstbos' aan de zuidoostzijde. De Noordzijderpolder is een open bollengebied met relatief weinig bebouwing, langs het Westeinde is wel vrij veel lintbebouwing ontstaan door de situering van enkele bollenbedrijven, bloemenkwekerijen en een camping.



Figuur 3, Kassencomplex vanaf Westeinde



Figuur 4, Westeinde vanaf Northgodreef.



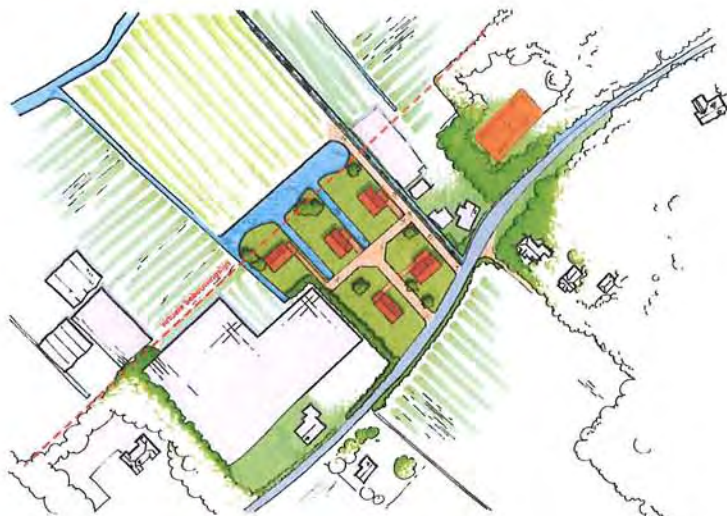
Figuur 5, Kassencomplex



Figuur 6, Overzicht omgeving (google-earth)

### 3.3 Ontwikkeling

Het plan is om het totale kassencomplex te saneren in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Er is door STOL architecten een verkavelingstudie opgesteld om vijf nieuwe vrijstaande woningen terug te bouwen. Het betreft 2 kavels in de 1<sup>e</sup> bebouwingslijn en 3 woningen in de 2<sup>e</sup> lijn. Het achterliggende bollenland wordt bereikbaar via een pad dat aan de noordoostzijde wordt aangelegd.



Figuur 7, Uittreksel verkavelingstudie (bron: STOL architecten)

## **4. Conclusies en adviezen**

### **4.1 Landschap**

Dit advies behandelt de vraag of hier een verantwoordelijke landschappelijke keuze wordt gemaakt wat betreft het slopen van de genoemde opstallen en het herbestemmen van de vrijkomende percelen. Daarnaast moet bij het toepassen van de beschreven 'Ruimte voor Ruimte' regeling aantoonbaar verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap plaatsvinden. Onderstaand is beschreven wat de landschappelijke consequentie is.

Het huidige kassencomplex zorgt ter plaatse voor een aanzienlijke verrommeling van het open landschap. Door het opruimen van het complex wordt de openheid versterkt. Met name visueel vanaf de zuidwestelijk gelegen Northgodreef ontstaat vrij doorzicht naar het Leeuwenhorstbos. Momenteel is er ter hoogte van Westeinde 88 vrij veel lintbebouwing waardoor het doorzicht naar het achterliggende landschap volledig is dichtgezet.

Landschapsbeheer Zuid-Holland beoordeelt dat het slopen van het kassencomplex leidt tot substantiële landschappelijke winst op een zichtlocatie in de Duin- en Bollenstreek.

### **4.2 Nieuw te bouwen woningen en inpassing**

Men beoogt de 5 nieuwe woningen te situeren zoals geschetst in figuur 7.

In de verkavelingstudie van STOL Architecten wordt aangegeven dat er een virtuele bebouwingslijn aanwezig is. De 5 nieuwe woningen blijven binnen de virtuele bebouwingslijn. Ruim de helft van het perceel blijft open en kan worden benut voor bollenteelt. Landschapsbeheer Zuid-Holland acht het wenselijk dat de aankleding van de nieuwe woningen wordt uitgevoerd met streekeigen beplanting zoals bijvoorbeeld beukenhagen, elzensingels en solitair geplante eiken. Hierdoor ontstaat aansluiting met de omgeving en kan landschappelijke meerwaarde worden verkregen. Daarnaast is het ook van belang dat er voor de aankleding van de woningen kwaliteitsnormen worden gesteld zodat er geen schuttingen of andere ongewenste attributen rondom de woningen worden geplaatst. In de verkavelingstudie is bewust gekozen voor water tussen de kavel zodat hier geen schuttingen of andere afscheidingen worden geplaatst.

Landschapsbeheer Zuid-Holland ziet voor deze situatie landschappelijk gezien geen bezwaren als het gaat om bouwen in de tweede lijn.

### **4.3 Zichtlijnen**

Het is landschappelijk gezien wenselijk dat de woningen zodanig worden gesitueerd dat het resultaat een open karakter heeft waar ook zichtlijnen richting de duinenrij aanwezig zijn.

Op twee plaatsen is het openmaken en versterken van zichtlijnen aan de orde in de nieuwe situatie. Enerzijds zoals eerder geciteerd vanuit zuidwestelijke richting naar het Leeuwenhorstbos. Daarnaast ontstaan ook enkele zichtlijnen vanaf het Westeinde richting de duinenrij. Het toegangspad voor de achterliggende kavels en de sloot die in het verlengde daarvan ligt is bewust op deze wijze gesitueerd zodat hier een zichtlijn ontstaat naar het achterliggende open landschap. Laatstgenoemde is op advies van Landschapsbeheer Zuid-Holland aangepast. Zie figuur 8.

### **4.4 "Open Geest"**

De ontwikkelingen op deze locatie vindt niet plaats in zeer waardevolle open gebieden. Deze conclusie komt voort uit een onderzoek naar de openheid van het landschap dat is beschreven in het rapport "Open Geest" (2003). Dit rapport is een uitwerking van het Landschapsbeleidsplan Duin- en Bollenstreek en opgesteld door Bureau Vista. Het perceel valt in "Open Geest" binnen de middelste waardering. Dat wil zeggen dat er geen sprake is van topgebieden wat betreft openheid en totale landschappelijke context.



### 4.3 Afsluitend advies

De basis voor de gewenste ontwikkelingen in de vorm van het slopen van de opstallen zorgt voor landschappelijke kwaliteitswinst, waarbij rechtmatig gebruik wordt gemaakt van de 'Ruimte voor Ruimte' regeling. Het opruimen van het enorme kassencomplex en het 'openmaken' van het doorzicht vanaf de Northgodreef richting het Leeuwenhorstbos geeft de doorslag.

Landschapsbeheer Zuid-Holland adviseert de volgende aandachtspunten in acht te nemen:

- Aan te brengen landschappelijke beplanting rondom de nieuwe bebouwing dient plaats te vinden conform normen wat betreft streekeigen beplanting die aansluit bij de omgeving en ook historisch gezien verantwoordt is. Het is wenselijk om een vrij eenvoudige beplanting aan te brengen die dient als aankleding en inpassing van de nieuwe woningen in het landschap.
- Door het nieuw aanleggen van de sloten kan een belangrijke ecologische meerwaarde worden verkregen door het aanleggen van natuurvriendelijke oevers. Hiervoor dienen oevers een flauw talud te krijgen wat aantrekkelijk is voor diverse flora en fauna.
- Voor de nieuwe woningen is het wenselijk om een bouwstijl te hanteren die aansluit bij de omgeving. Daarnaast kan historie van de omgeving een rol spelen bij de keuze voor de bouwstijl.
- Diverse kassen en rolkassen in de directe omgeving blijven aanwezig. Landschapsbeheer Zuid-Holland vindt het wenselijk dat gemeente Noordwijk en Noordwijkerhout beleid opstellen om in de directe omgeving in de loop van de tijd het saneren van deze kassen te stimuleren.



Figuur 8, Nieuwe zichtlijnen

(ondergrond: STOL architecten)