Bijlage bij regels

Bijlage 1 Rijnsburgerweg 6 Inpassingsplan



bosch slabbers

RIJNSBURGERWEG 6

INPASSINGSPLAN WONINGEN

COLOFON

OPGESTELD DOOR
Bosch Slabbers Landschapsarchitecten;
Wijnand Bouw;

OPDRACHTGEVER
Gemeente Teylingen

DATUM
mei 2015



RIJNSBURGERWEG 6
INPASSINGSPLAN WONINGEN

bosch slabbers





1 INLEIDING

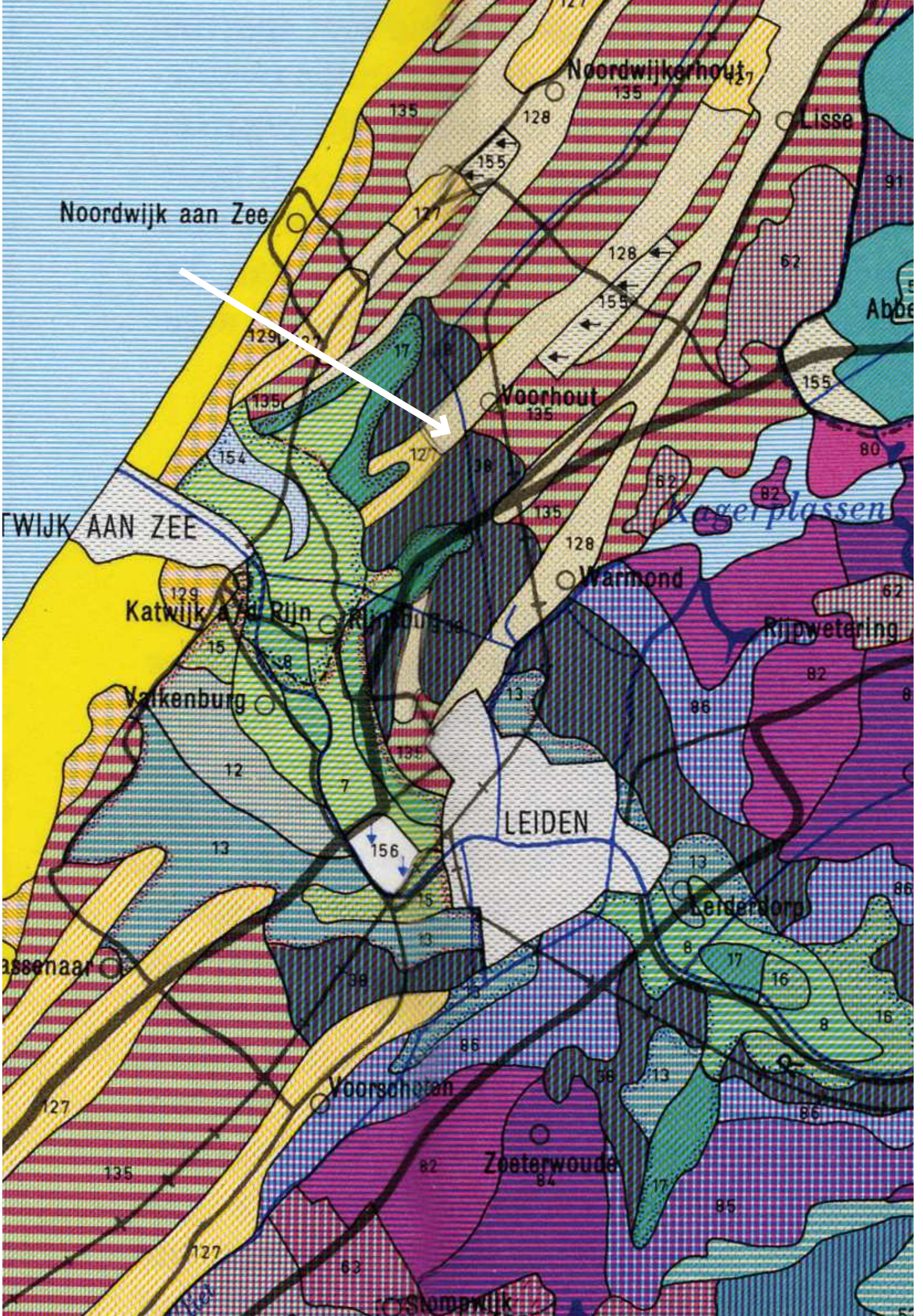
Voor de familie van den Rotte wordt een postzegelbestemmingsplan opgesteld het mogelijk maken van een 3-tal woonbestemmingen aan de Rijnsburgerweg 6. Om deze functieverandering goed te kunnen beoordelen heeft de gemeente de voorwaarde gesteld dat er een plan voor de landschappelijke inpassing wordt opgesteld. Bosch Slabbers is gevraagd hiervoor het landschapsadvies op te stellen.

In het besluit nummer: 2014_BW_00273 is vastgelegd dat het college van B & W van de gemeente Teylingen planologische medewerking wil verlenen aan de realisatie van een drietal greenportwoningen op een open kavel gelegen voor de woning van Rijnsburgerweg 6. Deze woningen passen binnen het bovenliggende beleid (Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek) en vallen onder de zogenoemde greenportwoningen.

Derhalve zal dit advies geen uitspraak doen over de wenselijkheid of onwenselijkheid van een dergelijke ontwikkeling op deze locatie. Het advies zal enkel en alleen ingaan op de landschappelijke inbedding van de voorgestelde bestemmingsplanwijziging.

De voorgestelde woningen staan haaks op de weg en krijgen een landelijk karakter. Met het opstellen van dit advies waren twee woningen inmiddels ontworpen en de derde nog niet. De twee ontworpen woningen zijn als een familie van elkaar ontworpen, dezelfde stijlkenmerken, materialen, massaopbouw en rooilijn. Dit levert een rustig en landelijke beeld op.

Dit advies begint met een relaas over de landschappelijke ondergrond en de historie. Vervolgens wordt de huidige situatie beschreven en de aanvullende randvoorwaarden. Dan volgt de visie en de uitwerking daarvan.



Noordwijkerhout
Lisse
Noordwijk aan Zee
Voorhout
TWIJK AAN ZEE
Kagerplassen
Warmond
Katwijk a/d Rijn
Rijnsburg
Rijpwetering
Valkenburg
LEIDEN
Leiderdorp
assenaar
Voorschoten
Zoeterwoude
Stompwijk

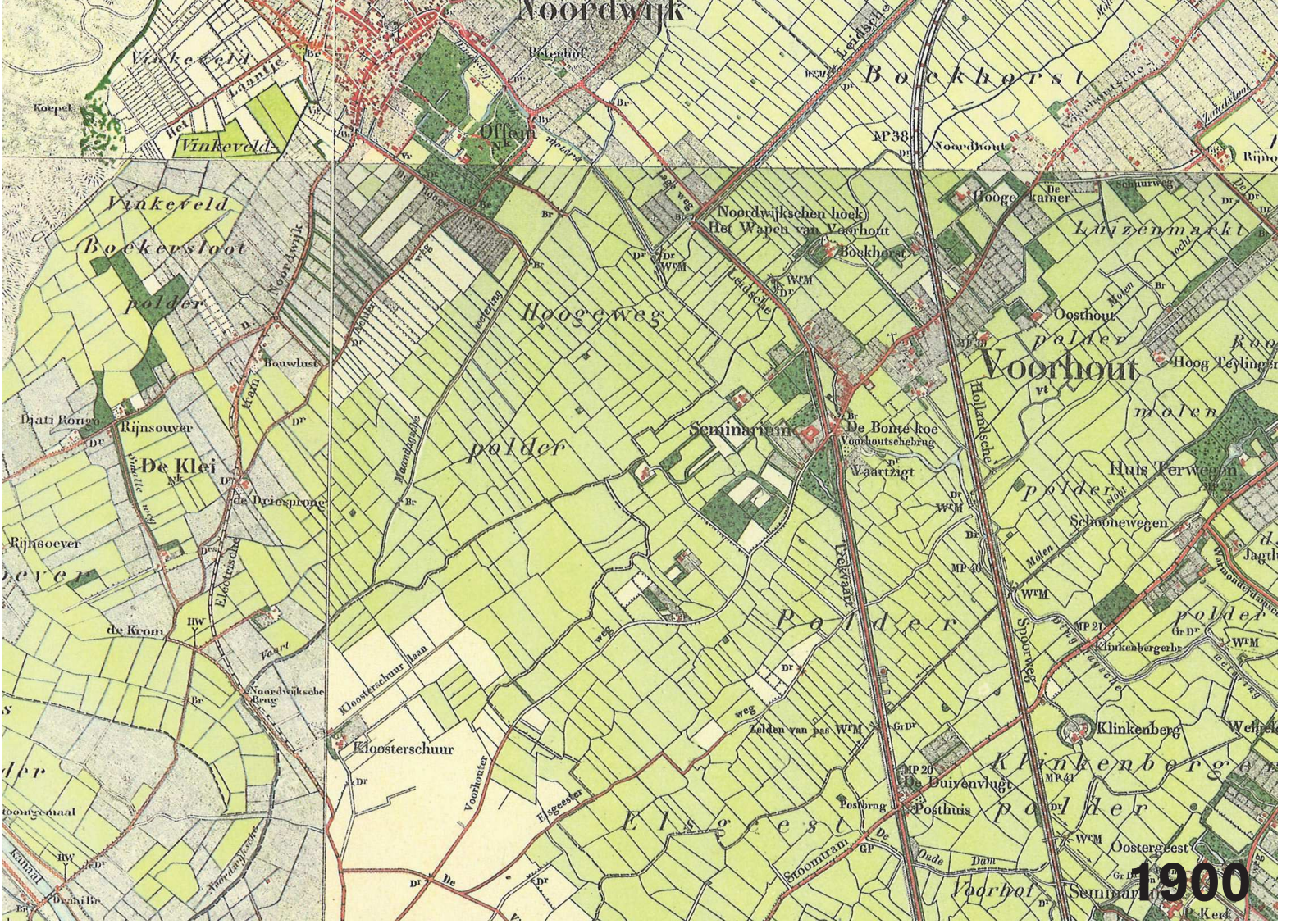
2 LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER

De locatie ligt in het strandvlakte en strandwallen landschap van de Duin- en Bollenstreek. Eeuwen lange trans- en regressie heeft hier in sterke mate het landschap gevormd. Op de bodemkaart is de hoofdstructuur van het landschap goed waar te nemen. Parallel aan de kust liggen langgerekte ruggen van zanderig materiaal, de oude duinen. De oude duinen waren vroeger markant aanwezig in het landschap. Dit waren de plekken waar mensen zich vestigden en waar meerdere (hof)stede's, landgoederen en buitenplaatsen en dorpen en steden op zijn ontstaan.

Noordelijk gelegen ten opzichte van Katwijk lag vroeger de monding van de Rijn, de eens zo machtige rivier. In de tijden dat de Rijn nog een groot debiet had, wat thans verschoven is richting de zuid-westelijke delta, heeft deze een grote invloed gehad op de landschapsvorming van dit gebied. Door regelmatige overstromingen vanuit de Rijn, maar ook vanuit zee, is in dit gebied het zogenaamde estruariumlandschap ontstaan. Belangrijke kenmerken daarvan zijn de grillige waterlopen door het landschap en de enigszins kleiige bodem. De Hogewegpolder en de Elsgeesterpolder zijn daar voorbeelden van.

Het studiegebied ligt midden op de strandwal, op de overgang naar het estuariumlandschap.

Door de eeuwen heen is het bodemgebruik in deze streek sterk gewijzigd. Vooral grootschalige zanderijen hebben het gebied vervlakt tot de huidige situatie waarin de verschillen tussen strandwal en strandvlakte geminimaliseerd zijn. Naast het afvoeren van zand zijn ook de kleiige en venige bodem omgekeerd om bollenteelt mogelijk te maken, hetgeen het onderscheid nog sterker vervaagd. De occupatiepatronen en de vestiging van stede's met de bijbehorende beplanting markeren nog de strandwallen en dus de landschappelijke ontstaansgeschiedenis van dit gebied.


Noordwijk
Vinkeveld
Boekhorst
Offem
Noordhout
Noordwijkschen hoek
Het Wapen van Voorhout
Boekhorst
Hooge kamer
Luizenmarkt
Vinkeveld
Boekersloot
polder
Hoogeweg
Oosthout
Voorhout
Hoog Teylingen
Bouwlust
Djati Rongo
Rijnsouver
De Klei
de Driesprong
Seminarium
De Bonte koe
Voorhoutschebrug
Vaartzigt
Huis Terwegen
Schoonewegen
Rijnsoever
de Krom
Polder
Klinkenbergerbr
Kloosterschuur
Klinkenberg
Klinkenbergen
De Duivenvlugt
Posthuis
Elsgeest
Oostergeest
Voorhof
1900


Noordwijk-Binnen
Haesduynen
Coepelduin
Offem
Boekhorst
Gemeente Voorh
Rijnoord
Voorhout
Jachthaven
Noordwijkerhoekbrug
Luizenmarktpolder
Polder Het Vinkeveld
Van de Berghstichting
Gemeente Noordwijk
(Gem huis te Noordwijk-Binnen)
Zuiveringsinst
Hoogewegpolder
Begr pl
Hoog Teijlingen
Roodemolen
polder
Rhynsouver
De Klei
De Driesprong
Elsgeest
Schoonewegen
De Krom
Trappenberg
Motel
Rijnsburgerweg
Verffabriek
Elsgeesterpolder
Klinkenberg
Klinkenberger-en Voorhofpolder
Kloosterschuur
Zuiveringsinst
Gem
De Griend
Middelmoes
Koningshof
Zandvoort
2000

3 HISTORIE

Zoals in het voorgaande gesteld, wordt het landschap gedomineerd door het landschappelijk gebruik van de gronden, met name de bollenteelt. De studielocatie ligt op de strandwal en grenst aan het gebied van de hofstede Schoonoord en later het seminarium. Dit gebied dat vanuit Voorhout bezien aan de overkant van de vaart lag, wordt gekenmerkt door een sterk bebost gebied, dat zo op een prachtige wijze de strandwal markeert. Op de kaart van 1900 is prachtig te zien hoe rond het seminarium grote percelen met bos aangeplant zijn. De driehoek tussen trekvaart en Rijnsburgerweg is de overtuin, dit was de oorspronkelijke plek van de Stede Schoonoord, zoals onderstaande tekst illustreert.

Schoonoord zal zijn ontstaan nadat in 1657 de Leidse Vaart of Haarlemmer Trekvaart was gegraven. Het oorspronkelijke landhuis lag aan deze Vaart. In de 17e eeuw was het buitengoed in eigendom van de Leidse familie Wittert van der Aa.

In 1836 werd Christiaan Lodewijk Coster eigenaar van zowel de heerlijkheid Voorhout als het landgoed. Coster liet een nieuw huis bouwen In 1845 werd het landgoed met overtuin aan de Rijnsburgerweg geveild en kwam het in handen van de rooms-katholieke kerk die op het terrein van de overplaats het seminarie Klein Hageveld bouwde. Het landhuis werd afgebroken en het omliggende park in landschapsstijl werd toen het 'Het Overbosch'.

In 1923 werd het seminarium ontruimd en de Bisschoppelijke Nijverheidsschool erin gevestigd, Ook dit gebouw is inmiddels verdwenen om plaats te maken voor een behuizing voor ouderen en de Katholieke Technische school Het 'Overbosch'

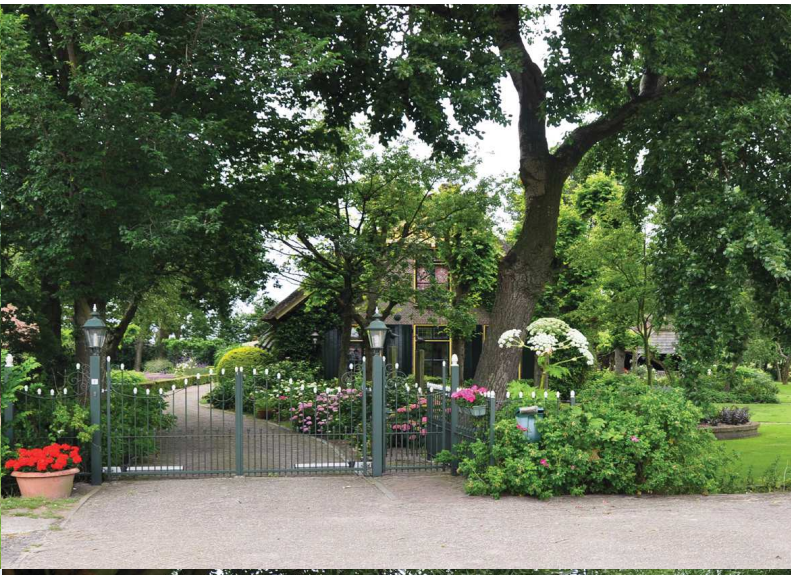
(website gemeente Teylingen, historische vereniging Voorhout)

Mooi op de kaart van 1900 is ook te zien hoe de boerderij van Rijnburgerweg 6 op de rand van de strandwal ligt en ruimtelijk met beplantingen een eenheid vormt met de omgeving van het seminarium. Zelfs de ontsluiting van de boerderij ligt in de randen van het bos. De grillige watergang sluit hier de boerderij bij het gebied van het Seminarie. Deze watergang vormt al eeuwen een grens tussen verschillende gemeenten.

Na de oorlog is het gebied rond het seminarium meer en meer bebouwd geraakt. Diverse functies vanuit zorg, onderwijs, het katholieke verleden en woningen hebben hier een plek gekregen. De strandwal is hier meer bebouwd geraakt, maar heeft nog steeds een stevig groen karakter en vormt zo een mooi contrast met het open bollenland. Het bollenland dat uiteraard gekenmerkt wordt door het type teelt en de openheid.









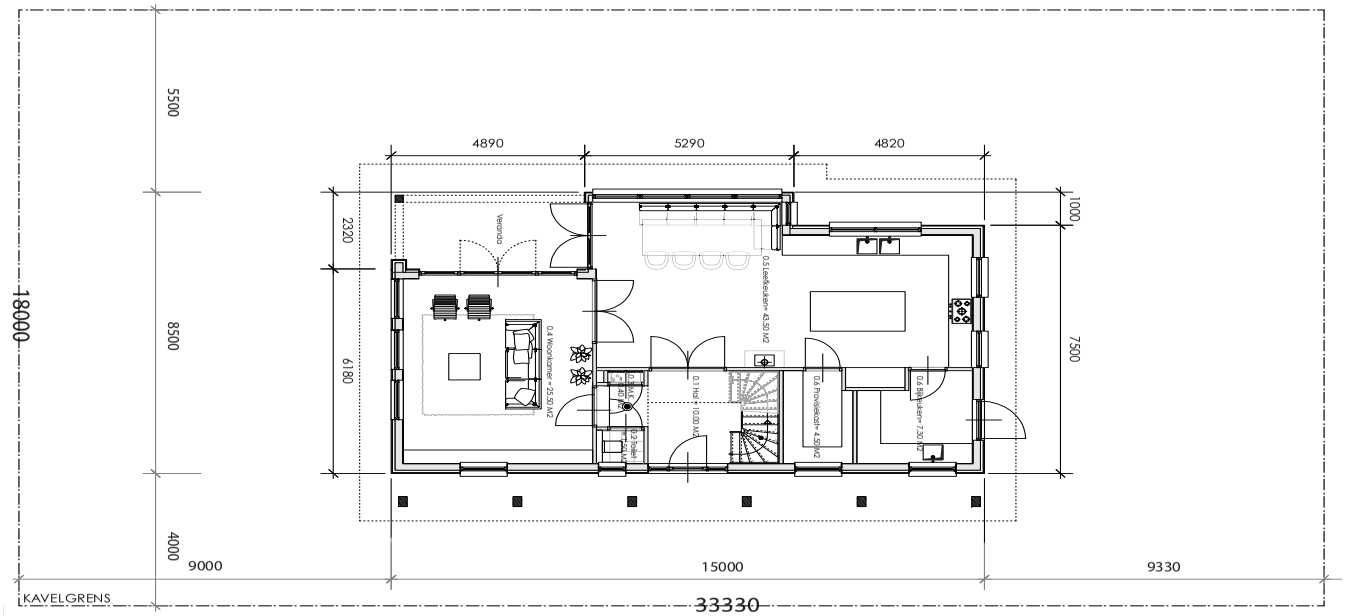


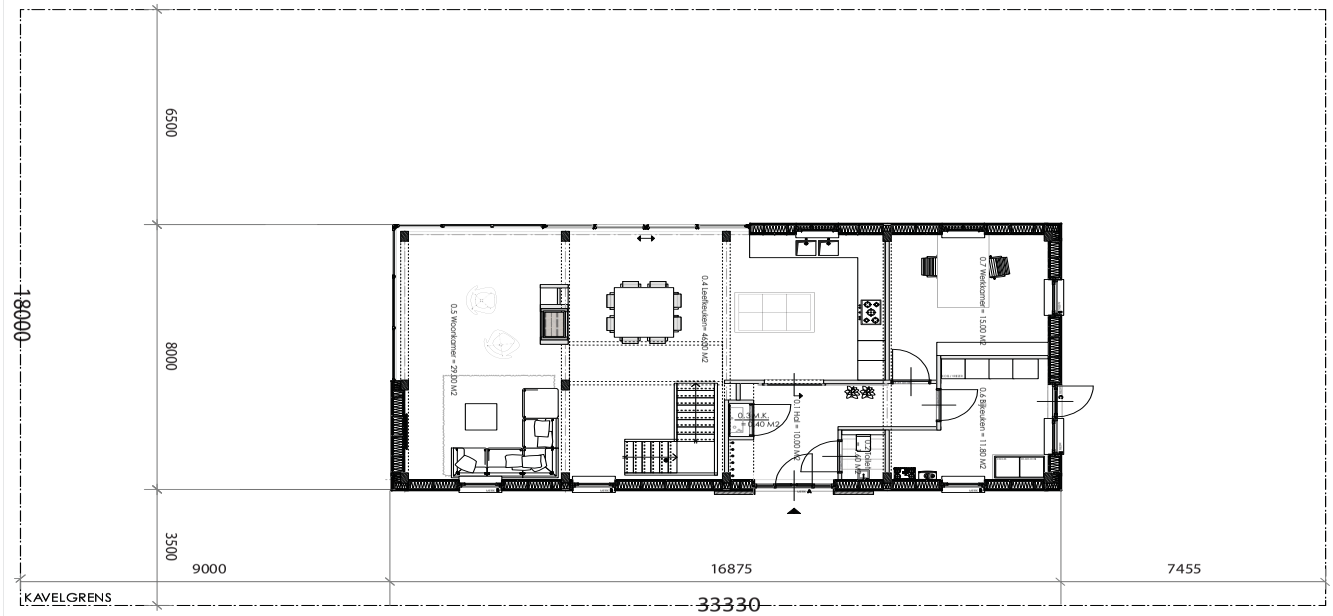
4 HUIDIGE SITUATIE - RUIMTELIJKE CONTEXT

Zoals in het voorgaande beschreven ligt het studiegebied op de strandwal tegen de omgeving van het seminarium aan. Het kavel dat beoogd is om te bebouwen vormt een weitje tussen de bebouwing van het seminarium en de boerderij van nummer 6. Ruimtelijk gezien is de boerderij onderdeel van de omgeving van het seminarium, de beplanting loopt door en sluit aan. De randen van de omgeving van het seminarium hebben op enkele plekken ingeboet in robuustheid. Waar op oude kaarten nog te zien is dat de randen robuust ingeplant waren, zijn beplantingselementen enigszins uitgedund geraakt en is de recente bebouwing soms redelijk zichtbaar. Zo ook bij het studiegebied.

Het studiegebied grenst dus aan de oostzijde aan bebouwd gebied, met daartussen een brede sloot en een beplantingsstrook van ongeveer 5 meter. Tussen de beplanting en het water ligt een schouwstrook. Aan de westzijde grenst het studiegebied aan openpolderland. De beoogde kavels liggen op ongeveer 6 meter afstand van het bollenveld, er ligt een weg tussen. Aan de noordzijde ligt de boerderij van nummer 6 met bijgebouwen, boomgaard en dierenwei, tuinen en een royale volwassen beplanting, waaronder volwassen bomen (20 meter hoog). Aan de zuidzijde ligt een rand van het seminariumgebied met nieuwbouw. Deze rand is landschappelijk goed ingepast met een stevige beplanting en een brede sloot.

De locatie is nauwelijks zichtbaar vanuit de omgeving. De locatie wordt bereikt vanaf de Rijnsburgerweg door een poort van groen, min of meer een laantje. De woningen liggen op meer dan 275 meter van de weg en zijn niet zichtbaar vanaf de aansluiting met de Rijnsburgerweg. De locatie is alleen zichtbaar vanuit een bocht in de Rijnsburgerweg, dit ligt ongeveer op 1 kilometer afstand (bovenste foto op linkerpagina). Hier is de rand van de recent gerealiseerde woningen zichtbaar en zal de rand bebouwing daarvoor ook zichtbaar kunnen zijn. Het gedeelte van de Rijnsburgerweg tussen deze bocht en de locatie is dermate dicht gebouwd dat er geen zicht mogelijk is op de locatie. Vanuit de achtererven van de percelen aan de Rijnsburger is wel zicht mogelijk, maar dit zijn veelal bedrijven.









Twee van de drie bouwplannen (in ontwikkeling)

5 AANVULLENDE RANDVOORWAARDEN

Drift gewasbeschermingsmiddelen (uit advies OMWH 28 maart 2014)
De drift van gewasbeschermingsmiddelen bij open teelt is een aspect dat van belang is bij een goede ruimtelijke ordening. Door de wind komt een deel van de middelen neer in de omgeving, waar het effect heeft op de gezondheid van omwonenden. Volgens jurisprudentie moet er een afstand van 50 meter worden aangehouden tussen open teelt en gebieden met een woonbestemming. Uit onderzoek blijkt dat bij lage teelt zoals boomsierteelt een afstand van 35 meter tussen de teelt en een woonbestemming voldoende is. Voor bollenteelt kan ook van deze afstand worden uitgegaan. Hierbij wordt gerekend van de rand van de open teelt tot aan de rand van de woonbestemming (inclusief tuin). De reden hiervoor is dat gewasbeschermingsmiddelen neerslaan op tuinmeubelen, buitenspeelgoed en dergelijke. Via de handen kunnen de middelen in de mond terecht komen of direct door de huid worden opgenomen. Het plangebied ligt op minder dan 35 meter afstand van de open bollenteelt, namelijk op circa 6 meter afstand. Om te beoordelen of de drift van gewasbeschermingsmiddelen gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen (inclusief tuin) moet dit aspect nader beschouwd cq. onderzocht worden. Het is mogelijk dat door het treffen van maatregelen (bv. haagbeplanting of aanleg van water, vergroten afstand) voldaan kan worden aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het plan wordt rekening gehouden met de afstand van de woning, de inrichting van de voortuin en de afscheiding op de kavelgrens. De rooilijn van de woning is op 9 meter van de weg geplaatst om de afstand met de bollenteelt te vergroten. Ook is de entree van de woningen aan de zijkant ongeveer 10 meter verder terug gelegd, ook om deze afstand te vergroten. De voor- en zijtuinen worden zo ingericht dat deze minder intensief gebruikt worden. Het accent voor buiten zijn en buiten spelen ligt aan de achterzijde van de woningen. Op de grens van het kavel zal een haag geplant worden die de drift van gewasmiddelen zoveel mogelijk zal beperken. Deze haag zal 1.50 meter hoog zijn. Het huidige aanpalende gewas wordt niet hoger dan 50 centimeter (narcissen), dus een haag van 1.50 zou ruim moeten voldoen.

Ten behoeve van de toegankelijkheid voor calamiteitendiensten (brandweer) wordt in het plan een keermogelijkheid opgenomen. Deze heeft een minimale diameter van 20 meter en wordt uitgevoerd in gras versterkt met een puinfundering. Tevens zijn er in de toegangsroute twee uitwijkmogelijkheden opgenomen en wordt de hele toegangsweg enigzins verbreed (minimaal 25 cm). Zowel de uitwijkmogelijkheden als de verbreding worden uitgevoerd in grasbetonstenen.



Corylus avellana (hazelaar)



Aesculus hippocastanum (paardekastanje)



Quercus robur (zomereik)



Fagus sylvatica (gewone beuk)



Tilia europea (linde)



Viburnum opulus (gelderse roos)

6 VISIE

Voor de landschappelijke inbedding en inpassing van deze ontwikkeling wordt voorgesteld om de ontwikkeling zoveel mogelijk te laten aansluiten aan de landschappelijke gegevens van de strandwal. Preciezer geformuleerd: onderdeel uit te laten maken van het ensemble van het seminarium. Voorgesteld wordt om de landschappelijke middelen in te zetten die gebruikelijk zijn op dit deel van de strandwal, namelijk hagen, bomen en bosstruweel. Op deze wijze blijft de boerderij als bijzonder element in tact, met zijn eigen sfeer en eigen beplanting, en worden de drie nieuwe woningen opgenomen in de logica van de strandwal.

De landschappelijke inbedding bestaat uit vijf onderdelen: de rand langs de weg, de voortuinen, het decor (achterzijde), de zijkanten van de kavels en de rand naar het water (natuurvriendelijke oever).

De rand langs de weg

De rand van de weg wordt zoals eerder in deze rapportage aangegeven een haag voorgesteld met een hoogte van 1.50 meter. Dit is functioneel nodig, maar is ook landschappelijk een zeer passend element in het landschap. Hagen zijn in de duin- en bollenstreek veel voorkomend. Deze werden ingezet langs wegen (tussen akker en weg) of langs erven in de vorm van ligusterhagen. Op de strandwallen in de meer historische context van oude stede wordt juist beukenhaag toegepast. In aansluiting op dat landschappelijke beeld van de “stede” op de strandwal wordt hier beuk voorgesteld. De bestaande knotwilgen kunnen geïntegreerd worden in het beeld, maar mogen op termijn verdwijnen. Knotwilgen zijn meer planten van de strandvlakte dan de strandwallen, ook al is dat in de huidige tijd op deze locatie niet het geval. In de foto genomen vanaf de bocht in de Rijnsburgerweg (pagina 10 bovenaan) is goed te zien hoe de knotwilgen afwijken qua beeld.

De voortuinen

De voortuinen worden rustig en landschappelijk ingericht. Deze visie doet geen uitspraak over de precieze inrichting van de voortuinen, maar adviseert wel om minimaal 3 bomen van de 1e of 2e orde in de voortuinen aan te planten. Deze bomen zullen op termijn boven de woningen uit groeien en zorgen voor een continu landschappelijk beeld in aansluiting op de bestaande bomen langs de entreeweg en de aanpalende percelen.


N
Decor, verbreding bestaande houtsingel
voortuinen met bomen (minimaal 3 per voortuin)
Beukenhaag
Draaicirkel in gras met puinfundering
eventuele verbreding water (hier twee meter getekend) met natuurvriendelijke oevers (minimaal 1:3)
wonen
Bos + wonen

Qua soorten worden hier eiken, lindes, kastanjes of esdoorns voorgesteld. Dit zijn bomen die in de huidige opstanden in aansluiting op de bosschages van de strandwal ook voorkomen.

De zijkanten

Aan de uiterste west- en oostkant wordt voorgesteld om een landschappelijke beplanting aan te brengen met enig volume. Deze strook wordt minimaal 3 meter breed met een landschappelijke, inheemse beplanting. Dit zijn dezelfde soorten als in het decor (volgende alinea) worden toegepast. Met de aanplant wordt voorgesteld om 2 rijen te planten met een afstand van 0,75 meter. Zo kan de beplanting ruim een meter uitgroeien aan weerszijde. Deze landschappelijke beplanting kan eens in de 2 a 3 jaar gesnoeid worden om de breedte van 3 meter niet te overschrijden. Tussen de kavels in wordt voorgesteld dezelfde soorten te planten maar dan in een enkele rij.

Het decor

Het decor voor de nieuwe woningen wordt gevormd door een stevige landschappelijke boszoom op de achterzijde van het kavel. Thans staat daar een sterk uitgedunde strook met bosplantsoen van ongeveer 5 meter breed. Het voorstel is om deze meer volume te geven, minimaal acht meter. Deze strook krijgt een landschappelijk karakter met inheemse beplanting. In deze strook komen nog enkele boomvormers te staan. De boomvormers worden gevormd door eiken, essen en esdoorns. De ondergroeiing is inheems, hierbij kan gedacht worden aan soorten als hazelaar, gelderse roos, rode kornoelje, meidoorn, sleedoorn en veldesdoorn. Het beheer van het decor zal er op gericht moeten zijn de struiken zo royaal mogelijk te laten uitgroeien.



Voorbeeld van een natuurvriendelijke oever zoals hiernaast beschreven (bron: stowa, handreiking natuurvriendelijke oevers). Hieronder een foto van het doelsoort, de rugstreeppad.



Rand naar het water *(bron: RO milieuadvies dd 7 april 2015, omgevingsdiens West-Holland)*

De intentie is om een natuurvriendelijke oever aan te leggen over een lengte van ca. 57 meter aan de zuidoost/noordoost kant van het plangebied om het habitat voor de (strikt) beschermde rugstreeppad te versterken. Voor een goed functionerende natuurvriendelijke oever gelden de volgende zaken:

- de oever wordt vergraven tot een flauw aflopend talud met een verloop van 1: 3 tot 1:5. Hierdoor wordt het water van ondiepe oevers gemakkelijk opgewarmd door de zon. De nieuwe oevers hebben hierdoor tot circa één meter vanaf de waterlijn een ondiepe zone met een diepte van 5 tot 20 centimeter. De oevers dienen vervolgens af te lopen tot een diepte van tenminste een halve meter; dit is noodzakelijk voor de ontwikkeling van larven. Zie ook het getoonde referentiebeeld.
- het water moet zich in de zogenaamde 'pioniersfase' bevinden en blijven. Ter hoogte van ondiepte dient daarom extensief onderhoud te worden uitgevoerd, gericht op dicht ontwikkelde vegetaties. De kans op ongewenste rietontwikkeling langs flauwe oevers is groot, maar is ongewenst voor de rugstreeppad. Regelmatig onderhoud met maaien of schonen is daarom noodzakelijk.
- aan de onderstaande voorwaarden moet een voortplantings/aquatisch habitat voor de rugstreeppad voldoen:
  - vaak ondiep (tijdelijk) water;
  - geschoonde sloten (weinig tot geen vegetatie);
  - het water moet helder zijn en bij voorkeur vegetatie loos;
  - in de nabijheid van losse, zandige bodems en bosschages die beide dienen als landhabitat.

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Bosch Slabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: “Bosch Slabbers”).

Bosch Slabbers heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2005 (DNR 2005).

Bosch Slabbers heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met Bosch Slabbers.

bosch slabbers

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



Eindnoten

1. zie bijvoorbeeld ABRvS, 15 augustus 2007, 200605022/1

2. Beperking driftblootstelling binnen 50 m van perceelsgrens bij bespuitingen in de lage boomteelt, van de Zande en Holterman, Plant research international, Wageningen UR, september 2006