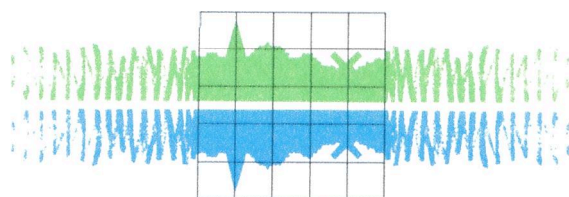


**Landschappelijk advies
Situatie Oude Herenweg 19**



Landschapsbeheer Zuid-Holland



Zorg voor ons landschap

RUIMTE VOOR PLANT EN DIER

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 verbeteren van leefgebieden voor planten en dieren krijgt daarbij speciale aandacht. Elke provinciale organisatie beschikt over de specifieke kennis die nodig is om de regionaal sterk verschillende leefgebieden ook op kleine schaal in stand te houden, zoals in boomgaarden en groenstroken. Dat verzekert een levend landschap voor de toekomst.



Figuur 1, Situatie vanaf Zuidzijde



Figuur 2, Situatie vanaf Noordzijde

Landschappelijk advies

Situatie Oude Herenweg 19

Gouda, 24 maart 2006

Onderzoek en

Rapportage:

Pieter Balkenende, regiocoördinator Duin- en Rijnstreek

Foto's:

Pieter Balkenende

Opdrachtgever:

De heer E.W. Lamberts/ LTO-noord advies

De heer R. Berbee/ Ludwig & Co

Opdrachtnemer:

Landschapsbeheer Zuid-Holland

Akkoord voor uitgave: Johan Bezemer, projectmanager

Paraaf:



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	pag. 4
2.	Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland	pag. 5
2.1	Inleiding	pag. 5
2.2	Toepassing	pag. 5
3.	Oude Herenweg 19	pag. 6
3.1	Situatie	pag. 6
3.2	Omgeving	pag. 6
4	Conclusies en advies	pag. 7
4.1	Landschap	pag. 7
4.2	Situering en aankleding nieuw te bouwen woning	pag. 7
4.3	Aankleding bedrijfsschuur	pag. 7
4.4	Beleid openheid	pag. 8
4.5	Advies	pag. 8

1. Inleiding

Landschapsbeheer Zuid-Holland heeft van de heer R. Berbee via de LTO-noord, de heer E.W. Lamberts, advies opdracht gekregen om een landschappelijk advies uit te brengen voor het te slopen kassencomplex en nieuw te bouwen woning aan de Oude Herenweg 19. De sanering van het glas vindt plaats in het kader van de "Ruimte voor Ruimte" regeling in Zuid-Holland. LTO-noord had binnen het traject een adviserende rol.

In dit rapport wordt puur het landschappelijke advies verwoord en wordt verder geen uitspraak gedaan over de bestemming van het gebied of anderszins. Wel wordt globaal verwoord wat de "Ruimte voor Ruimte" regeling inhoud en wordt de toepassing beschreven.

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 en daarnaast geldt er een minimum van 1000 m² sloop voor het bouwen van één woning. Worden er meer meters gesloopt dan ontstaat er de mogelijkheid meerdere woningen te bouwen.

2.2 Toepassing

Het kassencomplex is gesitueerd aan de Oude Herenweg 19 en het ligt in de bedoeling om dit te slopen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling zoals hierboven is beschreven. De oppervlakte van het kassencomplex bedraagt totaal 6000 m². Omdat het totale oppervlakte van de te slopen objecten minimaal 1000 m² bedraagt kan er volgens de regeling één woning worden teruggebouwd. De woning zal worden gebouwd op het perceel aan Oude Herenweg 19. De overige grond zal worden teruggebracht tot bollengrond. De bedrijfsruimte en het ketelhuis worden buiten de regeling gehouden omdat de oppervlakte niet toereikend is en omdat deze nog nodig zijn voor opslag van bollen en machines.

3. Oude Herenweg 19

3.1 Situatie

Het kassencomplex is parallel aan de westzijde van de Oude Herenweg gesitueerd. Vrijwel direct grenzend aan de Oude Herenweg bevindt zich de bedrijfsschuur en een bestand woonhuis, pal daarachter ligt het kassencomplex. Alleen het huis is ingekleed met beplanting, de kassen en de bedrijfsschuur staan volledig open in het landschap.

3.2 Omgeving

Het gebied aan de westzijde van het complex is open en heeft de functie bollenteelt. De bebouwing in de omgeving bevindt zich aan de oostzijde grenzend aan het Oude Herenweg en daarnaast bevindt zich aan de westzijde ook nog enige bebouwing. De bebouwing aan de westelijk liggende Torenlaan is ook vanaf de Oude Herenweg goed zichtbaar.



Figuur 3, omgeving Oude Heerweg

4. Conclusies en advies

4.1 Landschap

Vanuit de toegepaste regeling is het een vereiste dat de landschappelijke waarde wordt verbeterd. Gezien het feit dat het gaat om relatief groot oppervlakte kas wat wordt teruggebracht naar bollengrond kan hier zeker worden geconcludeerd dat de sloop verbetering van de landschappelijke waarde ter plaatse oplevert. Vanaf de Oude Herenweg zal het visueel gezien zeker een aantrekkelijker beeld opleveren. Het feit is alleen dat er in de directe omgeving relatief veel bebouwing is gesitueerd waardoor dit gebied sowieso niet een deel van de Bollenstreek is met hoge landschappelijke waarde.

Een ander punt van aandacht kan zijn dat de Oude Herenweg een onderdeel is van een fietsroute waardoor er in het voorjaar relatief veel toeristen gebruik maken van deze route. Door de sloop van de kassen kan een belangrijke stap worden gezet om het geheel te verbeteren wat landschap betreft. Verder wordt door de sloop van de kassen een zichtlijn opengemaakt vanaf de Torenlaan of zelfs de Loosterweg Noord richting de Engel.



Figuur 4, zicht vanaf Torenlaan

4.2 Situering en aankleding nieuw te bouwen woning

Het is raadzaam om de te bouwen woning dusdanig te situeren dat deze de openheid zo weinig mogelijk gaat beperken. De beste plaats om de woning te situeren is tegenover de woning aan de oostzijde van de Oude Herenweg. Op deze manier cluster je de bebouwing enigszins, wat een minder rommelig beeld oplevert. Verder is het wel van belang dat de te bouwen woning en de oprit worden ingekleed met streekeigen beplanting zoals bijvoorbeeld beukenhagen.

4.3 Aankleding bedrijfsschuur en ketelhuis

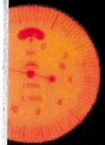
Na de sloop van de kassen blijft de bedrijfsschuur als los element over. De schuur is gewoonweg geen fraai element vandaar dat het raadzaam is om ook deze schuur in te kleden met streekeigen beplanting, zoals bijvoorbeeld een gemengde houtsingel.

4.4 Beleid openheid

Een belangrijke doelstelling van het Landschapsbeleidsplan Duin- en Bollenstreek is het behouden en versterken van de openheid in het landschap. Naar aanleiding van het Landschapsbeleidsplan is nader onderzoek gedaan en dat heeft geresulteerd in het rapport "Open Geest, Landschapsonderzoek van het project Revitalisering Open Landschap" (2003). Er is getoetst aan dit document om te concluderen wat er gezegd wordt over de openheid ter plaatse van het object. De conclusie is dat het object valt binnen de rode zone, de laagste klasse. Dat wil zeggen dat het gebied ter plaatse de laagste waardering heeft gekregen. In dit gebied zijn veel kassen en bedrijfsgebouwen gesitueerd waardoor het erg verrommeld is. Dit sluit aan bij de conclusies verbonden aan dit advies. Door de sloop van het kassencomplex en mogelijk in de toekomst nog meer van dergelijke overbodig geworden objecten. Op deze manier kan het gebied een klasse opklimmen binnen de waardering.

4.5 Advies

De totale situatie in ogenschouw genomen concludeert Landschapsbeheer Zuid-Holland dat de ingezette regeling en de daarmee beoogde sloop van het object voordeel oplevert voor de landschappelijke waarde ter plaatse. Gelet op de verschillende hierboven geciteerde opmerkingen is daarom het advies om het traject op de ingezette wijze voort te zetten. Bij het bouwen van de woning is het advies om de punten genoemd bij 4.2 en 4.3 te overwegen.



Oude Herenging

Overlaan