

Langeraar Oost

Wat	Landgoedontwikkeling
Waar	Aan toekomstige dorpsrand Langeraar in buitengebied
Omvang	21 ha
Initiatiefnemer	Particulier
Jaar	2014
Landschapstype	Droogmakerij
Gebiedsprofiel	Hollandse Plassen
Type ontwikkeling	Transformeren
Conclusie	Voorbeeldig project



1. Initiatief

Het landgoed zal grenzen aan de toekomstige dorpsrand van Langeraar. Tegelijkertijd heeft de gemeente een ontwerp gemaakt voor een nieuwbouwwijk. Het landgoed zal dienen als een recreatief uitloopgebied voor de wijk en biedt mogelijkheden voor een fraaie dorpsrand, passend bij het landschap.



Luchtfoto bestaande situatie.

2. Landschapsanalyse

Kenmerkend en waardevol voor dit gebied is de grote verscheidenheid in landschapstypen: strand, duin, schurvelingen en strandpolder. Een knelpunt is de landschappelijke identiteit van de strandpolder. Die is onduidelijk, terwijl hier nieuwe ontwikkelingen gaande zijn. Andere moeilijkheden in de huidige situatie zijn de slechte beleefbaarheid van het duinlandschap vanaf de Vrijheidsweg, de verouderde uitstraling van verblijfsrecre-

atierreinen en parkeerterreinen, en de weinig afwisselende begroeiing van duindoorn in het duingebied.

2.a Uitgangspunten kwaliteitskaart en gebiedsprofielen

Ambitie droogmakerij:

- De samenhang tussen alle onderdelen van het droogmakerijlandschap respecteren en versterken.
- Er is ruimte voor nieuwe functies, als deze (tevens) bijdragen aan een duurzame waterhuishouding, natuurontwikkeling en/of recreatieve aantrekkelijkheid.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn passend bij de grote maat en weloverwogen opzet van de droogmakerij. Ze worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, binnen de strakke verkaveling, grootschalig, met groene omzoming, behoud van zeer ruime doorkijk, ingetogen gebruik van kleur en met gebiedseigen beplanting.

Ambitie dorpsrand:

- Bebouwing en buitengebied zijn zowel ruimtelijk als voor het oog zo goed mogelijk met elkaar verbonden.
- De stedenbouwkundige opzet van de dorpsrand reageert op de landschappelijke kenmerken ter plaatse en maakt daar gebruik van.
- Zichtbare en begaanbare structuren als waterlopen, dijken of linten vormen verbindingen tussen dorp/stad en buitengebied. Deze stad-landverbindingen versterken het contact en staan centraal bij de vormgeving van de dorpsrand.



Kenmerken



Het plangebied ligt ten noorden van Langeraar, een dijkdorp aan de rand van de Langeraar-plassen. Het gebied ligt in de droogmakerij Wassenaarsche Polder.

3. Ontwerppogave

De ontwikkeling van dit gebied heeft invloed op de openheid van de droogmakerij. Door in het ontwerp te kiezen voor een compacte vorm en voor het behoud van het zicht tussen dorp en droogmakerij, is deze invloed echter gering gehouden.

Een belangrijke ontwerpkeuze is de verbinding van de dorpsuitbreiding met de landgoedontwikkeling en de polder door doorlopende weg- en beplantingsstructuren. De van oudsher bestaande verkaveling is uitgangspunt geweest voor het ontwerp van het landgoed. Daarnaast wordt de dorpsrand van Langeraar aantrekkelijker in beleving en gebruik door doorkijkjes naar de polder en recreatieve routes door het landgoed.



Ontwerpkeuzes.

4.1 Ruimtelijke strategie: inpassen

Gebiedsidentiteit

De functie en ruimtelijke inrichting van het gebied veranderen van agrarisch open poldergebied naar landgoed met een aantal woningen en natuurontwikkeling.

Structuur

De landgoedontwikkeling herstelt oude verkavelingstructuren en voegt nieuwe lanenstructuren toe.

Kavel

De inrichting op kavelniveau sluit aan bij de nieuwe gebiedsidentiteit en structuur.

4.2 Beschermingscategorie

In dit gebied is geen beschermingscategorie van toepassing.

5. Werken aan ruimtelijke kwaliteit

Het gebied is van tevoren goed geanalyseerd. De historische situatie is inspiratiebron geweest voor het ontwerp. De keuzes worden toegelicht. Er is een overgangsgebied gemaakt tussen landschap en dorp (beleving en gebruik/structuur). Dorpsuitbreiding en landgoedontwikkeling sluiten door een wegennet goed op elkaar aan. De verbindingen vanuit het bestaande dorp naar het landgoed kunnen sterker vormgegeven worden, zodat de toegevoegde waarde voor het dorp verder wordt vergroot.

Conclusies

Door deze ontwikkelingen is een nieuwe toekomstwaarde voor het gebied ontstaan. De dorpsrand voegt nieuwe gebruiks- en belevingswaarde toe aan de omgeving. De kenmerken van de polder worden gerespecteerd; in het ontwerp wordt daarnaar verwezen. Verder worden verbindingen gemaakt tussen het landgoed en de dorpsuitbreiding. Dit zijn voorbeeldige aspecten van het project.

