

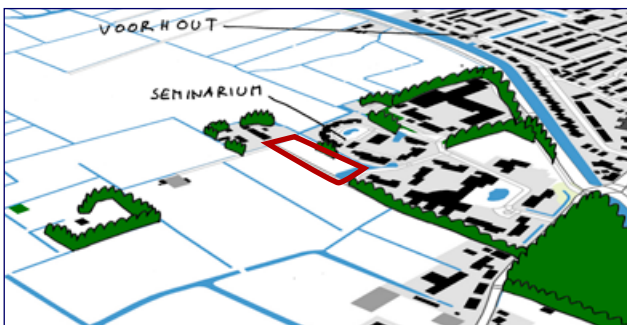
# Greenportwoningen

<b>Wat</b>	Bouw van drie greenportwoningen
<b>Waar</b>	Zuidelijke dorpsrand Voorhout
<b>Initiatiefnemer</b>	Particulier
<b>Jaar</b>	2014
<b>Landschapstype</b>	Strandwallenlandschap, bollenlandschap
<b>Gebiedsprofiel</b>	Duin- en bollenstreek
<b>Type ontwikkeling</b>	Inpassen
<b>Conclusie</b>	Toegevoegde waarde voor ruimtelijke kwaliteit is beperkt



## 1. Initiatief

De locatie is in overeenstemming met de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek, waarin staat dat de bouw van Greenportwoningen aan de rand van woonkernen mogelijk is. Met deze bouw kan de sanering van kassen elders in de Bollenstreek bekostigd worden, waardoor daar de ruimtelijke kwaliteit kan verbeteren. De keuze voor deze specifieke locatie is niet verder toegelicht.



Ligging plangebied in huidige situatie.

## 2. Landschapsanalyse

Het gebied waar het om gaat, ligt in het zogenoemde strandwallenlandschap. Het landgebruik hier kenmerkt zich door bollenteelt en grasland op de strandvlakten, en door de dorpsbebouwing van Voorhout op de strandwal. Het plangebied ligt aan de rand van het voormalige semi-

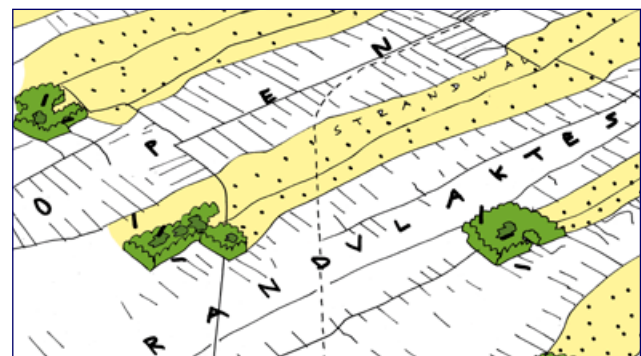
narium, dat met zijn groene en besloten karakter de kop van de strandwal markeert. Bijzonder is ook de boerderij met erfbeplanting aan de rand van de strandwal.

### 2.a Uitgangspunten kwaliteitskaart en gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit

- Het contrast tussen de open strandvlakten en de strandwallen behouden.
- Verdichten vindt plaats in al bestaande verdichte zones.
- Het zicht op de bollenvelden versterken, evenals de aantrekkelijkheid van het landschap.
- Bijdragen aan een dorpsrand met passende overgangskwaliteit (front, contact en overlap).
- De ontwikkelingen sluiten aan bij de kwaliteit van het omringende landschap.
- De ontwikkelingen passen wat betreft korrelgrootte, vorm en oriëntatie in het geheel.
- De toegankelijkheid van de groene dorpsrandzones behouden en, waar mogelijk, versterken door aantrekkelijke, groene, openbare fiets- en wandelroutes.
- Functies in de groene dorpsrandzone presenteren zich met de voorkant richting de bebouwingsrand of richting de openbare paden.



Gebiedsprofiel Duin- en bollenstreek.



Kenmerken: het landschap volgt de structuur van strandwallen, met dorpen en boskoppes en open strandvlakten, met weides en bollenvelden.

- De groene dorpsrandzones zijn zo min mogelijk in zichzelf gekeerd en sluiten aan op omringende landschappelijke kwaliteiten.

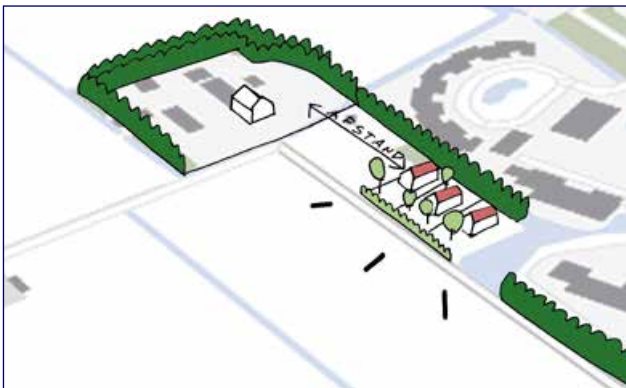
### 3. Ontwerppogave

De woningen vormen straks een nieuwe dorpsrand, waarbij het groene karakter van de kop van de strandwal een belangrijke kwaliteit is. Daarnaast moet het ontwerp bescherming bieden tegen bestrijdingsmiddelen uit de bollenteelt.

In het ontwerp is het volgende gedaan om de ruimtelijke kwaliteit te versterken:

- De groene rand rond het seminarium wordt verbreed.
- Streekeigen beplantingselementen zoals hagen, worden toegepast.

In het plan komen geen kansen naar voren om nieuwe kwaliteiten te ontwikkelen.



*Ontwerpkeuzes: afstand tussen boerderij en woningen, verbreden houtwal als groen decor, hagen tegen drift, bomen in de voortuinen.*

### 4.1 Ruimtelijke strategie: inpassen

#### Gebiedsidentiteit

Het initiatief sluit aan bij de gebiedsidentiteit van het strandwallenlandschap met bebouwing op de strandwallen.

#### Structuur

Het initiatief sluit aan bij bestaande structuren van bebouwing in dorpen op de strandwal en open strandvlakten, en groene structuren op de kop van de strandwal.

#### Kavel

Het plan sluit aan bij de ruimtelijke kwaliteitsambities voor de groene dorpsrand.

### 4.2 Beschermingscategorie

Het stuk grond ligt niet in een gebied met een speciale beschermde status.

### 5. Werken aan ruimtelijke kwaliteit

Het plan sluit zoveel mogelijk aan bij de landschappelijke karakteristiek van de strandwal. Het plan stelt voor dat de woningen onderdeel uitmaken van de omgeving van het seminarium. Het plan stelt verder voor om landschappelijke middelen in te zetten die gebruikelijk zijn op dit deel van de strandwal, namelijk hagen, bomen en bosstruweel.

#### Conclusies

Het is een technisch goede uitvoering van het compensatiebeleid voor verspreide glastuinbouw. Maar de uitwerking van het plan komt niet overeen met de beschreven ambitie. De toegevoegde waarde voor de omgeving is beperkt. De belofte over aansluiting op het seminarium is niet herkenbaar, noch in vorm/typologie (belevingswaarde), noch in de aansluiting op de bestaande structuur (gebruikswaarde). De belofte over aansluiting op het seminarium is niet herkenbaar, noch in vorm/typologie (belevingswaarde), noch in de aansluiting op de bestaande structuur (gebruikswaarde). De kwaliteiten die worden benoemd en volgens het plan worden behouden, zoals afstand tot de boerderij, komen eerder in gevaar: de volgende te verwachten stap is nog een woning aan de noordzijde. De toekomstwaarde van dit plan staat daarmee op losse schroeven.

#### Aanbevelingen

De ruimtelijke kwaliteit kan verder worden versterkt door maatregelen toe te voegen, die de begrenzing van het gebied helder markeren, zoals beplanting van lanen langs de toegangsweg. Daarnaast kan een verbindend voetpad tussen de nieuwe woningen en het seminarium de aansluiting verbeteren.



*Aanbeveling: laanbeplanting langs de toegangsweg voegt een nieuwe stevige structuur toe aan de groene kop van de strandwal.*

