

PRO.F Consult Landschapsadvies



Akervoorderlaan 55a-57
Akervoorderlaan 55a-57

Landschapsadvies Akervoorderlaan 55a en 57
Teylingen en Lisse
Mei 2018

Colofon

PROF Consult Landschapsadvies adviseert bedrijven, verenigingen, stichtingen en particulieren over landschappelijke zaken. Steeds meer particulieren zetten zich in voor een mooi en streekeigen karakter van hun eigen terrein. Zij hebben daarbij vaak wel gevoel bij en liefde voor hun streek, maar hebben behoefte aan deskundigheid van een landschapsarchitect om dit te realiseren. Daar zetten wij onze deskundigheid graag voor in.

Inhoud

<i>Inhoud</i>	1
1. <i>Inleiding</i>	2
2. <i>Landschappelijke context</i>	3
3. <i>Beschrijving landschappelijke situatie</i>	5
3.1. <i>Geomorfologie en reliëf</i>	5
3.2. <i>Massa - ruimte</i>	5
3.3. <i>Beleving van de ruimte</i>	5
3.4. <i>Bepantingstypen</i>	5
4. <i>Waardering</i>	6
4.1. <i>Criteria</i>	6
4.2. <i>Oordeel</i>	7

1. Inleiding

Dit stuk is opgesteld in het kader van een aanvraag voor de herstructurering van de locatie Akervoorderlaan tussen 55 en 59 te Teylingen en Lisse. Het betreft een landschappelijke analyse van de plek en een beoordeling van de effecten op het landschap van de voorgenomen nieuwbouw van 2 woningen op 2 kavels ter vervanging van 2 aaneengesloten bedrijfskavels. Allereerst wordt in paragraaf 1 de landschappelijke context kort beschreven. In paragraaf 2 worden voor een aantal aspecten de huidige situatie beschreven: geomorfologie en reliëf, massa, ruimte en beplantingstypen. In paragraaf 3 worden de visueel ruimtelijke effecten van de voorgenomen verkaveling beschreven en gewaardeerd.



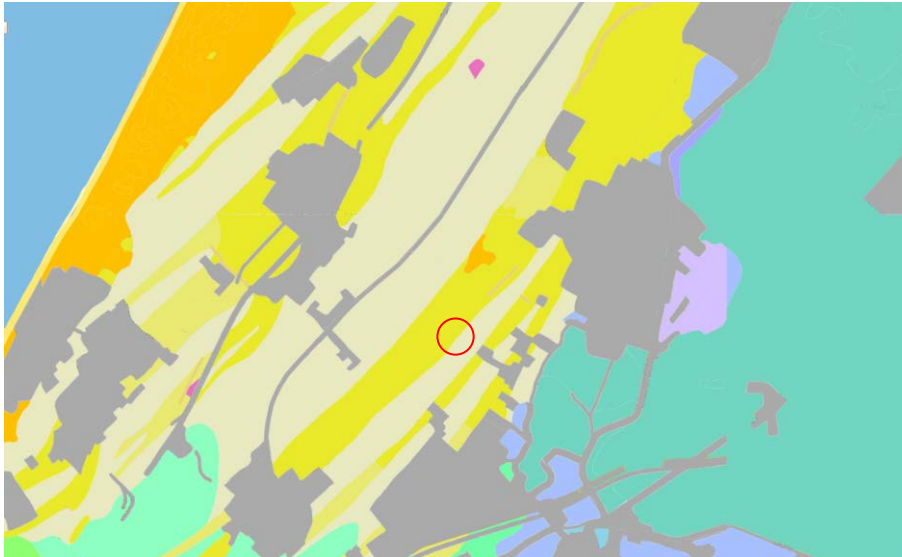
Figuur 1: luchtfoto en locatie (bron: Google Earth 2005)



Figuur 2: oude situatie (bron: Streetview 2010)

2. Landschappelijke context

De locatie ligt op een bijzondere plek in het landschap, in de Beekpolder, ten westen van de Engel (gemeente Lisse). Het landschap bestaat uit een afwisseling van evenwijdig aan de kust liggende oude strandwallen, afgewisseld met lagergelegen voormalige strandvlaktes. Op de geomorfologische kaart is de locatie omschreven als een vlakte ontstaan door afgraving en/of egalisatie van duinen of strandwallen, een antropogeen landschap van na 1850.



Figuur 3: geomorfologische kaart (bron: PDOK)

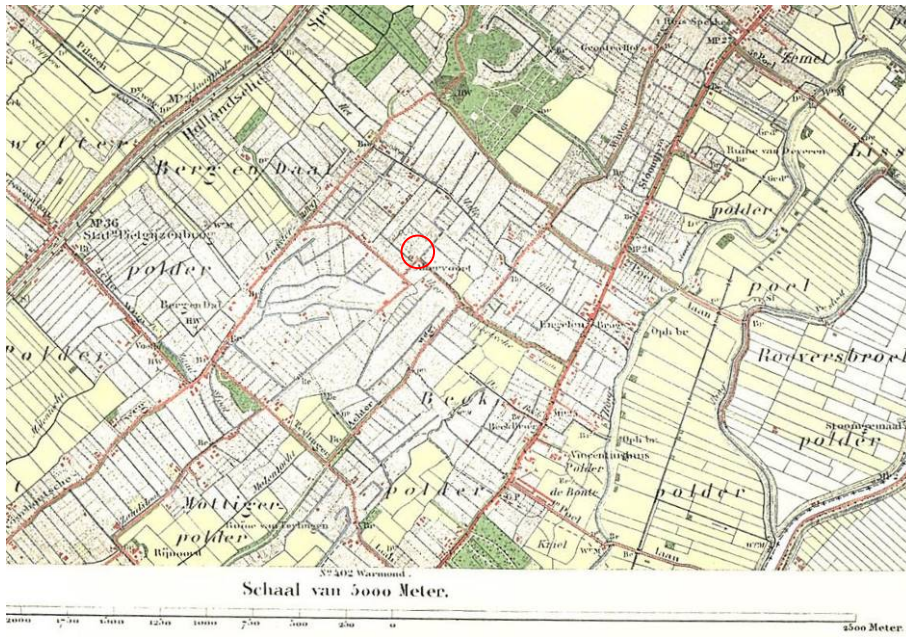
De strandwallen zijn vanouds een gewilde locatie voor landgoederen. De locatie ligt ten zuiden van het landgoed de Keukenhof. De delen van de landgoederen op de strandwallen waren bebost en als tuin rondom het landhuis in gebruik. De delen van de landgoederen op de strandvlaktes waren in gebruik als weidegrond en bossen voor geriefhout. Deze terreinen zijn vanouds ook voor de jacht gebruikt.

De naam van de Beekpolder komt reeds in 1651 voor in een verzoekschrift van vijftien landgebruikers die landerijen tussen de Teylingerlaan en de Voort in één waterstaatkundig geheel wilden brengen. De molen zou dan gesteld worden aan de Beek. De Voort komt op de overzichtskaart van het hoogheemraadschap van Rijnland van 1615 al voor als Akevoort. Op 15 april 1652 werd de bepopoering van de Beekpolder goedgekeurd.

De aanwezige kalkrijke zandgronden zijn zeer geschikt voor de bollenteelt. Vanaf circa 1850 zijn grote stukken van het landschap ontgonnen voor de bollenteelt. Als eerste zijn delen van de strandwallen afgegraven en later zijn ook de lagergelegen strandvlaktes ontgonnen. De minder geschikte veengonden werden "omgezet" zodat het lagergelegen zand bovenkwam. Hierdoor is een geestgronden-landschap ontstaan met resten beboste oude duinen.

Op de kaart van 1912 is nog goed te zien dat onderhavige locatie werd aangemerkt als 'woeste grond' (zandstuiving en zandvlakte) (figuur 4). Later zijn ook deze gronden afgezaand en geschikt gemaakt voor de bollenteelt. Even verderop aan de Johan Speelmanweg 2 is de oorspronkelijke hoogte van de strandvlakte nog herkenbaar aan de (iets) hoger gelegen woning.

Na het afzanden en ingebruikname als bollengrond werden er landschuurtjes en heggen aangelegd. De landschuurtjes waren er om de mensen te kunnen laten schuilen bij slecht weer. De heggen dienden om verstuiving van zand door de wind en het verwaaien van het gewas te voorkomen. Op enkele honderden meters van de locatie zijn landschuurtjes aanwezig, op de onderhavige locatie niet. Wel staat er een heg langs de Akervoorderlaan, maar deze loopt niet ver door en heeft geen cultuurhistorische waarde (figuur 5).



Figuur 4: Zandstuiving en zandvlakte (grijze kleur) (Bron: Historische Atlas Zuid-Holland 1912)



Figuur 5: Heg langs de Akervoorderlaan (eigen foto)

3. Beschrijving landschappelijke situatie

3.1. Geomorfologie en reliëf

De locatie ligt volgens de geomorfologische kaart precies op de overgang van strandwal naar strandvlakte. De hoogteverschillen zijn hier echter nooit groot geweest en die overgang is in het terrein dan ook niet meer beleefbaar. De Akervoorderlaan loopt loodrecht op deze geomorfologische structuur van strandvlakte en -wallen. Mogelijk vormde de Akervoorderlaan ooit de verbinding tussen de Torenlaan en de Herenweg, die beide langs de onderzijde van een strandwal lopen. Dit is echter in het landschap niet als zodanig beleefbaar. Het oorspronkelijke reliëf is volledig verdwenen en de locatie en zijn omgeving is volledig op 60 cm boven het waterpeil geëgaliseerd.

3.2. Massa - ruimte

De locatie ligt in een vrij open landschap. De bollenvelden kennen buiten het gewas zelf alleen enige lage beplanting langs de slootkanten. Op circa 800 m afstand (hemelsbreed) ligt het voormalige landgoed Wassergeest. Op nog grotere afstand liggen andere landgoederen, zoals Keukenhof (1,0 km) en Leeuwenhorst (3,2 km). Laanbeplanting komt sporadisch voor (o.a. de Essenlaan te Lisse). Verder bevinden zich tussen de bollenvelden vooral agrarische bedrijven en groepjes woningen. Tot in de jaren 60 van de vorige eeuw werden beukenhagen gebruikt om schade door wind (verstuiven van zand, omwaaien van het gewas) tegen te gaan. Tegenwoordig worden daarvoor vooral netten en stro gebruikt, die geen landschappelijke waarde kennen.

Langs de Akervoorderlaan staan 2 groepjes vrijstaande woningen. Beide groepjes bestaan uit vrij nieuwe woningen. Net als de omgeving kennen de tuinen weinig hoge beplanting. Vaak staat er 1 boom of een klein groepje bomen bij een huis. Dit beeld zien wij in de wijde omtrek terug.

3.3. Beleving van de ruimte

De Akervoorderlaan is de belangrijkste lijn van waar uit je het landschap beleeft. De laan is vrij smal en niet berekend op veel verkeer. Daarmee geeft het een rustig en open indruk. Sommige delen zijn dicht bebouwd. De woningen, schuurtjes, bedrijven en beplanting vormen een relatief gesloten geheel. Doordat de overzijde van de weg vaak onbebouwd blijft, wordt het echter niet als gesloten ervaren. De bebouwing aan één zijde van de weg is een belangrijk belevingskenmerk. Daardoor is er aan één kant van de weg steeds vrij zicht op het landschap. Ook tussen de groepjes woningen en bedrijven door heb je opeens een blik op het achterliggende landschap. Daar is ineens sprake van lange zichtlijnen.

Het slotenpatroon is geen belangrijk kenmerk. Langs de wegen liggen geen sloten of greppels en slechts af en toe is een sloot zichtbaar (zie o.a. figuur 5).

3.4. Beplantingstypen

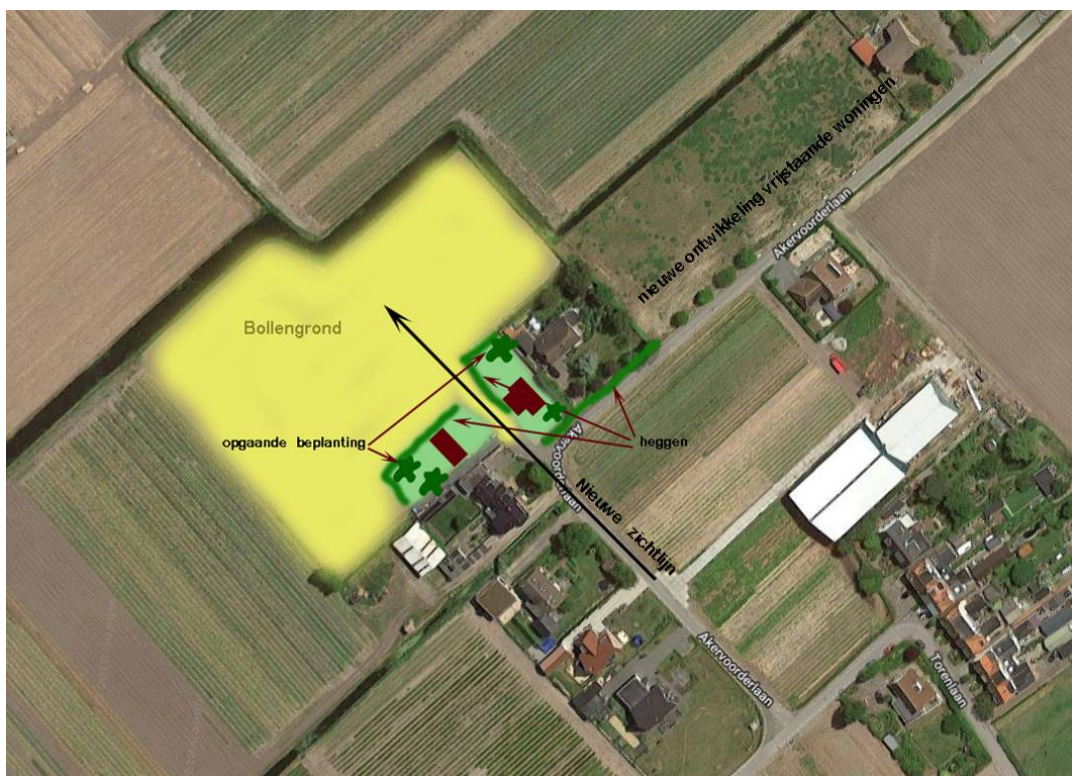
De landschappelijke beplantingen in de landgoederen laten het verschil in de bodemsituatie en grondwaterstand zien. De bossen op de oude duinen bestaan voornamelijk uit eiken en esdoorns. De bosvakken op de voormalige strandvlakte bestaan voornamelijk uit wilgen, populieren, elzen en esdoorns. De geestgronden geven echter een totaal afwijkend beeld. Veel erfbeplanting in deze omgeving bestaat uit hagen en solitaire bomen. In en om de sloten zijn bloeiende en beschermde plantensoorten te vinden, waaronder zwanenbloem en orchideeën. Tussen de bollenvelden is er een prachtige gelegenheid voor nestelende vogels. Door de late datum waarop weer machinaal veldbewerkingen worden uitgevoerd, hebben de vogels tijd om te broeden en de pullen tijd om vliegvlug te worden. Dit open landschap met relatief natuurlijke vegetaties maakt het gebied rijk aan flora en fauna.

4. Waardering

4.1. Criteria

De criteria waarop de vergelijking plaatsvindt tussen de oude situatie (2 grote bedrijfsgebouwen) en de nieuwe situatie (bollengrond, 2 woningen met erf¹) vloeien voort uit de vorige paragraaf.

- **Geomorfologie en reliëf**
In de oude situatie was geen sprake meer van reliëf of belangrijke geomorfologische kenmerken. De Akervoorderlaan is misschien nog wel het belangrijkste element met een lange historie. In het onderhavige plan verandert er niets aan deze weg. Positief aan het plan is dat een groot deel van het terrein weer in gebruik wordt genomen voor de bollenteelt, waarmee recht wordt gedaan aan het historische gebruik van de Beekpolder. Op dit punt is geen verschil met de oude situatie.
- **Massa – ruimte**
Tot voor kort stonden langs de Akervoorderlaan meerdere grote bedrijfscomplexen. Deze complexen kenden meerdere grote, relatief hoge gebouwen. De afgelopen 10 jaar zijn naast de planlocatie 2 grote complexen afgebroken en vervangen door een klein cluster lintbebouwing langs de Akervoorderlaan. Ook voor de planlocatie is het de bedoeling dat in plaats van 2 grote bedrijfsgebouwen 2 woningen¹ worden gebouwd. De woningen nemen veel minder ruimte in dan de bedrijfsgebouwen, zowel qua oppervlak als qua hoogte. Door deze ontwikkeling ontstaat een betere verhouding tussen bebouwde massa en open ruimte. Door de locatiekeuze van beide bouwpercelen ontstaat een mooi aaneengesloten geheel, met een zichtlijn tussen de 2 nieuwe woningen¹ door op het achterland (zie figuur 6). Dit is een verbetering ten opzichte van de oude situatie.



Figuur 6: landschapsplan, met indicatief 2 woningen

- **Beleving van de ruimte**
Belangrijk voor de beleving van de ruimte is dat woningen in deze omgeving over het algemeen in clusters zijn gebouwd, als lintbebouwing aan één zijde van de weg. Tussen de Landschapsadvies Akervoorderlaan 55a en 57

woningen door is dan ineens zicht op het open achterliggende bollengebied. In de oude situatie was sprake van enkele grote bedrijven die het beeld bepaalden. Daartussen lagen enkele vrijstaande woningen, maar was er geen zicht op het achterliggende gebied (zie figuur 2). Met onderhavige ontwikkeling verdwijnen de laatste bedrijfspanen en wordt de lintbebouwing gecompleteerd. Tussen de beide woningen¹ door wordt een zichtlijn op het achterliggende landschap gecreëerd. Opgaande beplanting in de tuinen is passend in de omgeving. Het is sterk aan te bevelen om langs de percelen een heg van beuk of liguster te creëren, zoals in figuur 6 is aangegeven. Dit is een verbetering ten opzichte van de oude situatie.

- *Beplanting*

Het is sterk aan te bevelen om langs de randen van de percelen, op de locaties zoals aangegeven in figuur 6) een landschappelijke heg aan te leggen, die niet alleen het eigendom markeert, maar ook een historisch karakter geeft aan de omgeving. Open zicht op de omgeving en zicht vanuit de omgeving op een groen omzoomde bebouwing gaan daarmee hand in hand. Met deze kleine randvoorwaarden wordt een groot effect bereikt op de omgeving. Dit is een verbetering ten opzichte van de oude situatie.

4.2. Oordeel

Op basis van de landschappelijke analyse wordt geconcludeerd dat door het omvormen van de bedrijfskavels naar twee woonkavels en open bollengrond – volgens het beschreven voorstel – de landschappelijke kwaliteit duidelijk verbetert.

¹ N.B. De in de analyse en tekening opgenomen woningen zijn indicatief, op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen maten en volumes. Aangezien er nog geen bouwplan is, kan nog niet over het bouwplan worden geoordeeld. Het advies over landschap en beplanting wordt daardoor echter niet beïnvloed.