# Aanvullende
# Nota beantwoording zienswijze
(Cultuur Historisch Genootschap Duin- en Bollenstreek)

gemeente TEYLINGEN

# Ontwerpbestemmingsplan

# ‘Vinkenbaan 2-4, Warmond’

NL.IMRO.1525.BP2021TEY01064-ON01

*31 mei 2023*



## Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| **1.0** | **Inleiding:** | **blz.** |
| | - **Zienswijze CHG** | **3** |
| **2.0** | **Beantwoording zienswijzen** | **5** |
| **3.0** | **Conclusie** | **12** |

# 1.0 Inleiding

**Zienswijze CHG**

Op 28 december 2022 heeft het Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek (CHG) een zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond. Op 30 mei 2023 is de gemeente Teylingen door de voorzitter van het Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek (CHG) erop gewezen dat de zienswijze van het CHG niet is verwerkt in de Nota beantwoording zienswijzen 'Ontwerpbestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond' met datum 23 maart 2023.

Met deze 'Nota van beantwoording ontwerp bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond' is de zienswijze van het CHG alsnog van beantwoording voorzien.

**Ter inzage ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond heeft overeenkomstig de openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht), vanaf donderdag 17 november 2022 tot en met woensdag 28 december 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is het voor eenieder mogelijk geweest zienswijzen in te dienen over het ontwerpbestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond.

**Overzicht ontvangen zienswijzen**

In de Nota beantwoording zienswijzen 'Ontwerpbestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond' met datum 23 maart 2023 is één zienswijze verwerkt. In deze Nota beantwoording zienswijze wordt ingegaan op de zienswijze van het CHG. In totaal zijn er dus twee zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond ingediend, te weten;

- Zienswijze 1 (verwerkt in de Nota beantwoording zienswijze met datum 23 maart 2023).
- Zienswijze 2 (CHG) (verwerkt in deze Nota beantwoording zienswijze d.d. 31 mei 2023).

# 2.0 Beantwoording zienswijzen

## Zienswijze 2 (CHG)

| Zienswijze | Beantwoording | Aanpassing bestemmingsplan |
|---|---|---|
| **Algemeen**<br>Het CHG merkt op dat de initiatiefnemer geen vorm gegeven heeft aan participatie en dat het college daar ook niet op heeft gewezen en daar dus onvoldoende aandacht voor heeft gevraagd. | | |
| **1.**<br>In de ruimtelijke onderbouwing wordt melding gemaakt van het feit dat met dit plan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gemaakt. Het CHG deelt deze mening niet. Landschappelijke winst door het verbeteren van de zichtlijnen wordt daarmee tenietgedaan.<br><br>De kas is niet modern maar staat niet op instorten en kan van waarde zijn voor een startende ondernemer in de bloementeelt.<br><br><br>De op de locatie gelegen kassen zijn nog goed te gebruiken, | Landschapsarchitecten Bosch en Slabbers hebben een positief advies uitgebracht over ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 1). In dat advies wordt onder andere aangegeven: '*Het is een zeer zorgvuldig opgesteld plan met een uitgebreid en passend beplantingsplan*' en '*Dit is een prima locatie om dergelijke woningen op een gepaste wijze in te passen in het landschap. Daarmee wordt de totale ruimtelijke kwaliteit van het duin- en bollenlandschap versterkt*'.<br><br>De staat van onderhoud van de kas maakt geen onderdeel uit van de planologische overweging als het gaat om het omvormen van het glastuinbouwbedrijf naar een locatie met woningen. | Het plan wordt niet aangepast. |

| | | |
|---|---|---|
| **2.**<br>De ruimtelijke onderbouwing vermeld dat: "De entree van de dorpskern van Warmond meer is gebaat bij het open houden van dit gebied".<br><br><br>De drie greenportwoningen worden dubbel zo hoog als de bestaande kassen en dragen in het geheel niet bij aan het meer openhouden van het gebied.<br><br>Dit plan kan niet aangemerkt worden als een significatie verbetering van het landschap, zoals dat als ambitie beschreven is door de Greenportgemeenten ((blz. 16 ISG). | Dit wordt niet als zodanig gesteld in de toelichting van het bestemmingsplan. Er staat wel: 'Het realiseren van drie gom-woningen met een ruime landschappelijk opzet (ter vervanging van het bestaande glastuinbouwbedrijf) op de locatie van het plangebied Vinkenbaan sluit aan op deze bestaande omgeving en draagt bij aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als afronding van de 'kop van Warmond' die tevens fungeert als entreeportaal van Warmond gezien vanuit de rijrichting A44/ Sassenheim.<br><br>Buiten het waardeoordeel of het plan wel of niet als zodanig kan worden aangemerkt het volgende. Het is niet zo dat de ISG de eis stelt dat er sprake moet zijn van een significante verbetering van het landschap. Volgens de ISG (blz. 40) is de basis om tot verbetering van de landschapskwaliteiten te komen het 'Landschapsperspectief' zoals opgenomen in de ISG. Daarvoor zijn binnen de ISG kaders aangegeven. Volgens de kaart Landschapsperspectief van de ISG gelden ter plaatse van de Vinkenbaan geen specifieke eisen. De opzet van het bestemmingsplan draagt naar het oordeel van het college bij aan de verbetering van het landschap. Hierin meegewogen dat met de aankoop van de bouwtitels inkomsten worden gegenereerd die door de GOM ingezet kunnen worden om elders binnen de bollenstreek verrommeling weg te halen danwel in te zetten voor de herstructurering. | Het plan wordt niet aangepast. |

| | | |
|---|---|---|
| **3.**<br>In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat er een patroon van open en dicht gecreëerd wordt met zichtlijnen 'tussen de woningen door'. In voorafgaand is gesteld dat de beleving vanaf de openbare weg zeer betrekkelijk is.<br><br>Het CHG merkt daarnaast op dat als de beleving wel groot is, de realiteit anders is. Zo laat het 'Project GOM woningen Akervoordelaan' zien dat er van doorkijkjes en zichtlijnen naar achteren niets overblijft door de bouw van schuttingen en andere terreinafscheidingen. | Door in het bestemmingsplan drie los van elkaar liggende bouwvlakken op te nemen met de bestemming Wonen en daartussen de bestemming Groen, voorziet de planopzet in een patroon van open en dicht. Dit is een andere opzet dan bij het GOM-woningenproject Akervoorderlaan te Voorhout. Daar is sprake van één groot bouwvlak voor de bouw van zes woningen. Het gevolg van die opzet is dat schuttingen / bijgebouwen inderdaad doorkijkjes kunnen belemmeren. De planopzet van Vinkenbaan 2-4 is in die zin wezenlijk anders<br><br>Akervoordelaan, Voorhout<br><br>Vinkenbaan, Warmond<br><br>In de planopzet van de Vinkenbaan is het wel zo dat groenelementen zichtlijnen kunnen doorbreken. | Het plan wordt niet aangepast. |
| **4.**<br>Vinkenbaan 2-4 ligt op een afgegraven strandwal en is per definitie eerste klas bollengrond. In concreto gaat er 11.000 m2 bollengrond verloren voor drie exclusieve GOM-woningen. De vraag is gerechtvaardigd waar, en hoe en tegen welke middelen en ten koste van andere gronden de GOM de verloren gegane eerste klas bollengrond gaat compenseren. | Op de locatie Vinkenbaan 2-4 is feitelijk sprake van de aanwezigheid van een glastuinbouwbedrijf en volgens het bestemmingsplan is er sprake van een bouwvlak ten behoeve van dat glastuinbouwbedrijf. Er is dus geen sprake van feitelijke open teeltgrond die als zodanig bestemd is. Er is dus ook geen sprake van het onttrekken van bollengrond, welke klasse dan ook. Volgens de ISG en de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn de gronden ook niet als zodanig aangewezen. Naast het kopen van bouwtitels voor de GOM-woningen is van compenseren van bollengrond geen sprake. | Het plan wordt niet aangepast. |

| | | |
|---|---|---|
| **5.**<br>Het plangebied ligt volgens vigerende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen binnen het landgoedbiotoop van het bos Huys te Warmont. Ter plaatse van deze biotoop dienen de waarden van het landgoed- en kasteelbiotoop beschermd te worden en waar mogelijk dienen ontwikkelingen gericht te zijn op het verbeteren en versterken van de kwaliteit van het landgoed/kasteel en hun biotoop. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet ingegaan op de bescherming van de waarden van het landschapsbiotoop. | Het omvormen van het glastuinbouwbedrijf naar een locatie bestaande uit drie woningen zorgt niet voor een verslechtering maar juist voor een verbetering van de omgevingsaspecten in relatie tot het landgoed van het bos 'Huys te Warmont'. Dit kan worden gesteld op basis van de planopzet (drie kavels in een groene landschappelijke opzet vertaald in het landschapsplan, het beplantingsplan en het beeldkwaliteitsplan). Dit is genoemd en opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. | Het plan wordt niet aangepast. |
| **6.**<br>In de ruimtelijke onderbouwing wordt te pas en te onpas het begrip 'ambitie' gebruikt. Waar het om draait is winstmaximalisatie. Een startende ondernemer / bloembollenkweker wordt geen mogelijkheid gegeven om een bedrijf te beginnen of uit te bouwen. | Dit is een bekend én complex vraagstuk binnen de lopende (bestuurlijke) ISG-discussie. In relatie tot het huidige ISG-beleid vindt punt 6 van uw zienswijze geen grondslag. | Het plan wordt niet aangepast. |
| **7.**<br>Het gaat om drie GOM-woningen en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Welke afdracht aan de GOM plaatsvindt is onduidelijk en ook voor de raadsleden met hun controlerende taak niet te traceren.<br><br>Het CHG brengt in herinnering dat naar aanleiding van het rapport van de Rekenkamer 'Grip op de GOM' aanvragen Greenportwoningen erg gevoelig liggen en u, in afwachting van een evaluatie en de criteria voor Greenportwoningen een andere uitwerking voorstaat. Daarbij melden wij dat wij, o.a. in de manifesten 'Grenzen in zicht' en 'Bezint eer u begint' hebben opgeroepen om zeer terughoudend te zijn met lintbebouwing en GOM-woningen in het buitengebied. Bij de evaluatie van de ISG in 2016 is aangegeven dat de GOM-woningen meer geclusterd aangelegd moeten | Voor de afdracht aan de GOM (voor de aankoop van de bouwtitels) wordt door de initiatiefnemer een overeenkomst met de GOM gesloten. De raad kan die overeenkomst opvragen en inzien.<br><br>Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over een voorstel omtrent vaststellen van bestemmingsplan. | Het plan wordt niet aangepast. |

| | | |
|---|---|---|
| worden. De ISG meldt 'een concentratie van het merendeel van de offensiefwoningen (GOM-woningen) op enkele grotere locaties' (blz. 21). Het CHG onderschrijft dit standpunt maar ziet wederom dat er bij de uitvoering weinig van terecht komt. | Het is hiermee dus duidelijk dat een enkele vrijstaande GOM-woning of zoals in dit geval, drie vrijstaande GOM-woningen, door de ISG niet worden uitgesloten. | |
| **8.**<br>Door Te Kiefte Architecten BV is een opzet landschapsplan gemaakt voor deze ontwikkeling. We merken op dat op fig. 1 van IDDS met een impressie planvoornemen Te Kiefte BV een woonboot en een agrarisch loonbedrijf niet is ingetekend. Het landschapsplan is niet vertaald naar het bestemmingsplan en juridisch heeft dat dus ook geen status. | Figuur 1 in de toelichting van het bestemmingsplan betreft inderdaad een impressie van het landschapsplan. Deze impressie heeft alleen betrekking op gronden van het plangebied. Objecten buiten het plangebied zijn in die impressie indicatief opgenomen als zijnde herkenningspunten van de omgeving van het plangebied. Dat daar niet alles opstaat (waaronder de woonboot) doet daar niets aan af. Dat zijn immers gronden die gelegen zijn buiten het plangebied. Het landschapsplan is overigens wél doorvertaald naar het bestemmingsplan. Het landschapsplan vormt de grondslag van het beplantingsplan. Het beplantingsplan is verankerd aan artikel 3 van de regels. | Het plan wordt niet aangepast. |
| **9.**<br>Het plangebied ligt in de zone 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' behorende bij het luchthaven-indelingsbesluit. Feitelijk zou het niet de eerste prioriteit moeten zijn om binnen deze contour te bouwen. Dit wordt zijdelings erkend door de ontwikkelende partij. De ontwikkelaar laat bij het transport van de kadastrale gronden een kettingbeding opnemen, waarin toekomstige eigenaren te kennen wordt gegeven bekend te zijn met het feit dat de woning binnen de 20Ke contour valt, maar daar later geen bezwaar tegen zullen maken. Het CHG merkt op dat dit kettingbeding, een monddoodclausule, juridisch gezien geen stand zal houden. De gemeenschap zal dan voor de mogelijke extra kosten moeten opdraaien. | Het opnemen van een kettingbeding heeft ten doel om toekomstige eigenaren rekenschap te geven van het feit dat de locatie is gelegen binnen de geluidszone 20Ke van Schiphol. Het bedoelde kettingbeding heeft dus niet het doel om toekomstige eigenaren monddood te maken. De gemeente ziet niet in waarom en waarvoor – in relatie tot de 20Ke-zone - extra kosten gemaakt moeten worden door de gemeenschap. | Het plan wordt niet aangepast. |

| | | |
|---|---|---|
| **10.**<br>Het plan is niet in overeenstemming met de Structuurvisie Teylingen 2030, die uitgaat van 'complete vitale kernen en een centrum dorps woonmilieu; bouwen in hogere dichtheid en zuiniger ruimte gebruik'.<br>Het plan sluit niet aan bij het woningbouwprogramma 2020-2024, waarin sprake is van een evenwichtige bevolkingsopbouw met aandacht voor starters, jongeren en jonge gezinnen.<br><br>Dit wordt een locatie voor de 'happy few'. De argumentatie dat een ketenverhuizing op gang wordt gebracht is, met de liberalisering van de woningmarkt, iets wat totaal geen effect heeft voor de gemeente Teylingen en gekenmerkt kan worden als doelredenering. | Het plangebied ligt niet binnen één van de dorpskernen van de gemeente Teylingen maar in het buitengebied. Het omvormen van het glastuinbouwbedrijf naar een locatie met drie woningen in een landschappelijke opzet wordt door de Structuurvisie 2030 niet uitgesloten.<br>Het woningbouwprogramma sluit de bouw van GOM-woningen in het buitengebied niet uit.<br><br>Uiteindelijk worden er wel (in totaal) vier burgerwoningen toegevoegd en daarmee wordt een bijdrage geleverd – ongeacht voor wie - aan de woningbehoefte binnen Teylingen. | Het plan wordt niet aangepast. |
| 11.<br>In de bijlage wordt opgemerkt dat een stikstofberekening is. Er is echter alleen een stikstofberekening uitgevoerd voor de gebruikersfase. De stikstofberekening bouw mag niet buiten beschouwing worden gelaten (uitspraak Raad van State). | Het ontwerpbestemmingsplan heeft inderdaad ter inzage gelegen met een stikstofberekening die alleen uitgaat van de gebruikersfase. Er is een nieuwe berekening gemaakt (op basis van de calculator 26 januari 2023) die tevens rekening houdt met de bouwfase. Deze nieuwe berekening is ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst West Holland en akkoord bevonden. In het vast te stellen bestemmingsplan is de nieuwe berekening als bijlage geboegd bij het bestemmingsplan. | Het plan wordt niet aangepast. |

| | | |
|---|---|---|
| **Alternatief**<br>Het CHG brengt twee alternatieven, die beter aansluiten bij de uitgangspunten en politieke wensen van de gemeente Teylingen, onder uw aandacht.<br><br>De gronden van deze locatie, ongeveer 11.000 m2, is grond waar al jaren bloembollen, hyacinten, tulpen en narcissen op geteeld wordt. Klas bloembollengrond. Deze gronden behoren conform de uitgangspunten van de ISG behouden te blijven voor de agrarische sector. Geef ondernemers een kans om op deze locatie hun bedrijf tegen marktconforme prijzen te starten of uit te breiden en stop de verstoring van de marktwerking door exclusieve GOM-woningen toe te laten in het buitengebied. Wenst u toch de sloop van de kassen door te zetten, dan roepen we u met klem op de GOM Woningen geclusterd in of nabij de bebouwingscontour te realiseren. Dat past beter bij voornoemde uitgangspunten.<br><br>Een tweede alternatief is om de drie GOM-woningen op een kavel van 800 m2 te positioneren direct aansluitend aan de al bestaande bedrijfswoning. Dat gaat ten koste van 2400 m2 bloembollengrond en blijft er 8.600 m2 bloembollengrond over. Daarmee wordt een vitale bloemensector gediend en een vitaal landschap gecreëerd zonder extra maatschappelijke kosten.<br><br>Het CHG verzoekt u om in het algemeen belang en het belang van een vitale bloemencultuur en het belang van het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit plannen te beoordelen en niet het belang van een projectontwikkelaar te laten prevaleren. | De alternatieven worden voor kennisgeving aangenomen. Waar het in dit geval om gaat is het voorgelegde plan: ontwerpbestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond welke uitgaat van het omvormen van het glastuinbouwbedrijf. Dat er alternatieve te bedenken zijn doet hier niets aan af. | Het plan wordt niet aangepast. |

## 3.0 Ambtshalve aanpassingen

Naar aanleiding van advies van de Omgevingsdienst West Holland en advies van Bosch en Slabbers wordt het bestemmingsplan aangevuld / aangepast.

- Binnen de toelichting, onderdeel ‘bedrijven en milieuzonering’, wordt toegevoegd:
  - Tennisvereniging Overbos, Herenweg 98 Warmond
  - Glastuinbouwbedrijf J. van Winsen en Zonen VOF, Vinkenbaan 7 te Warmond.
- Binnen de toelichting, onderdeel ‘ecologie’ worden tekstuele wijzigen doorgevoerd (term ‘driftgewassen’ wordt op diverse plekken gewijzigd naar ‘drift van gewasbeschermingsmiddelen’.
- Binnen de toelichting, onderdeel flora en fauna, tweede zin van de conclusie onder paragraaf 4.5: tekstuele aanpassing.
- Een AERIUS-berekening op basis van de calculator 26 januari 2023 vervangt de AERIUS-berekening zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
- Binnen de regels, begripsomschrijving 55, wordt toegevoegd: ‘jaarrond bladhoudend’ en ‘circa’ vervangen door ‘minimaal’.
- Binnen het beplantingsplan is het type haagsoort gewijzigd (advies van Bosch & Slabbers).

## 4.0 Conclusie

De zienswijze van het Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek geeft geen aanleiding om de toelichting en/of regels van het bestemmingsplan danwel de verbeelding op onderdelen aan te passen. Het advies van de ODWH geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het advies van de odwh heeft betrekking op het verbeteren van de onderbouwing van het plan. Op basis van advies van Bosch & Slabbers is de type haagsoort binnen het beplantingsplan gewijzigd. Met het doorvoeren van de aanpassingen vindt er geen wijziging in de opzet van het bestemmingsplan plaats. De gemeenteraad zal worden voorgesteld het bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond vast te stellen.

Alle wijzigen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zijn inzichtelijk gemaakt in de ‘nota wijzigingen’.

-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-

**BIJLAGE 1**

Werkorganisatie HLTsamen
Tav de de heer R. van der Geest
Per email: r.vandergeest@hltsamen.nl

Bosch Slabbers
Landschapsarchitecten

Betreft
Landschapsadvies Vinkenbaan te Warmond

Datum
23.03.2023

Uw kenmerk
-

Ons kenmerk
BS21-011

Bijlage
-



Adresgegevens
1e Sweelinckstraat 30
2517 GD Den Haag
T 070 3554407
KvK 22054096

Landgoed Plattenberg –
Het Koetshuis
Amersfoortseweg 38
3951 LC Maarn
T 0343 769223

Oude Vlissingseweg 1
4336 AA Middelburg
T 0118 592288
KvK 22054095

**Geachte heer van der Geest, beste Ron,**

De gemeente heeft een wijziging van het bestemmingsplan voor de omvorming van een kassencomplex aan de Vinkenbaan te Warmond voorbereid. Op deze locatie wil de initiatiefnemer een drietal woningen realiseren (GOM woningen) en wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De gemeente Teylingen vraagt aan BoschSlabbers om de impact van deze ontwikkeling op het landschap te beoordelen en vraagt BoschSlabbers advies over de reeds gemaakte plannen. Dit om in de aanstaande raadsbehandeling op een objectieve manier aan te kunnen tonen of deze ontwikkeling landschappelijk zorgvuldig ingepast is.

Dit advies is gebaseerd op de documenten zoals deze geplaatst zijn op ruimtelijke plannen.nl, met name zijn de volgende documenten bekeken:

- Beeldkwaliteitsplan;
- Landschapsplan;
- Beplantingsplan.

Bestaande situatie & historische context
In het landschapsplan is een analyse van de huidige en historische situatie gemaakt. Hierin wordt geduid dat het gebied een tweedeling kent van meer verdicht aan de zuidzijde en meer open aan de noordzijde. Dit laatste in aansluiting op de aanliggende bollenvelden. Verder wordt er ingezet op de opstrekkende verkaveling vanaf de Herenweg.

Advies
Het advies is positief met één aandachtspunten/ aanbevelingen. De motivering van het positieve advies:

- Het plan sluit logisch aan op constateringen en conclusies die getrokken zijn in de analyse, ook zijn deze consistent doorgewerkt in het plan.
- Het is een zeer zorgvuldig opgesteld plan met een uitgebreid en passend beplantingsplan. Vooral de singels en de vrijstaande bomen zijn landschappelijk van groot belang.
- Het is goed om te vernemen dat stevige juridische verankeringen zijn vastgelegd om de beplantingen ook daadwerking in stand te houden.
- Het toepassen van GOM woningen financiert verder versterking van het landschap van de duin- en bollenstreek. Dit is een prima locatie om

dergelijke woningen op een gepaste wijze in te passen in het landschap. Daarmee wordt de totale ruimtelijke kwaliteit van het duin- en bollenlandschap versterkt.

Het aandachtpunten is:

- In het beplantingsplan is gekozen voor beukenhagen langs de landschappelijke rand. Vanuit cultuurhistorische perspectief zijn ligusterhagen meer voor de hand liggend in dit landschapstype. Het advies is dan ook ligusterhagen toe te passen i.p.v. beukenhagen.

Met vriendelijke groet,

Wijnand Bouw

