

Bijlage B1 bij raadsvoorstel en -besluit “Bestuurlijke lus aanvullende motivering bestemmingsplan Zilkerbinnenweg 14 eo”

Zaaknummer : 148994

Aanleiding

Bij besluit van 16 maart 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ‘Zilkerbinnenweg 14 eo’ vastgesteld. Daartegen is beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). Het beroep is behandeld tijdens de rechtszitting op 24 oktober 2022. De Afdeling heeft op 25 januari 2023 de gemeenteraad van Noordwijk opgedragen om nader te motiveren waarom het bestemmingsplan in overeenstemming is met de ISG. Daartoe heeft de Afdeling een aantal vragen gesteld.

De Afdeling stelt in de uitspraak onder punt 7.6 de volgende vragen:

1. Waarom ligt de woning op de kaart "Landschapsperspectief niet in het gebied van de subcategorie "Openheid actief vergroten"? En
2. Waarom is het bouwen van een woning op deze locatie in overeenstemming met de ISG?

1. Waarom ligt de woning op de kaart “Landschapsperspectief niet in het gebied met de subcategorie “Openheid actief vergroten”?

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport uit 2016 zijn 2 kaarten opgenomen die in dit kader relevant zijn. Dat betreft de kaart in paragraaf 4.1 waarop alle beleidsdoelstellingen zijn weergegeven en een specifiekere kaart in paragraaf 4.2 met het landschapsperspectief waarbij door middel van vlekken en daaraan verbonden kleuren bepaalde landschappelijke waarden worden beschermd. Beide kaarten geven zichtlijnen (vensters) aan die beschermd moeten worden.



Door middel van een blauwe cirkel is in bovenstaande kaart het gebied waar de Zilkerbinnenweg deel van uitmaakt weergegeven. De Zilkerbinnenweg loopt tussen het gele en groene gebied door.

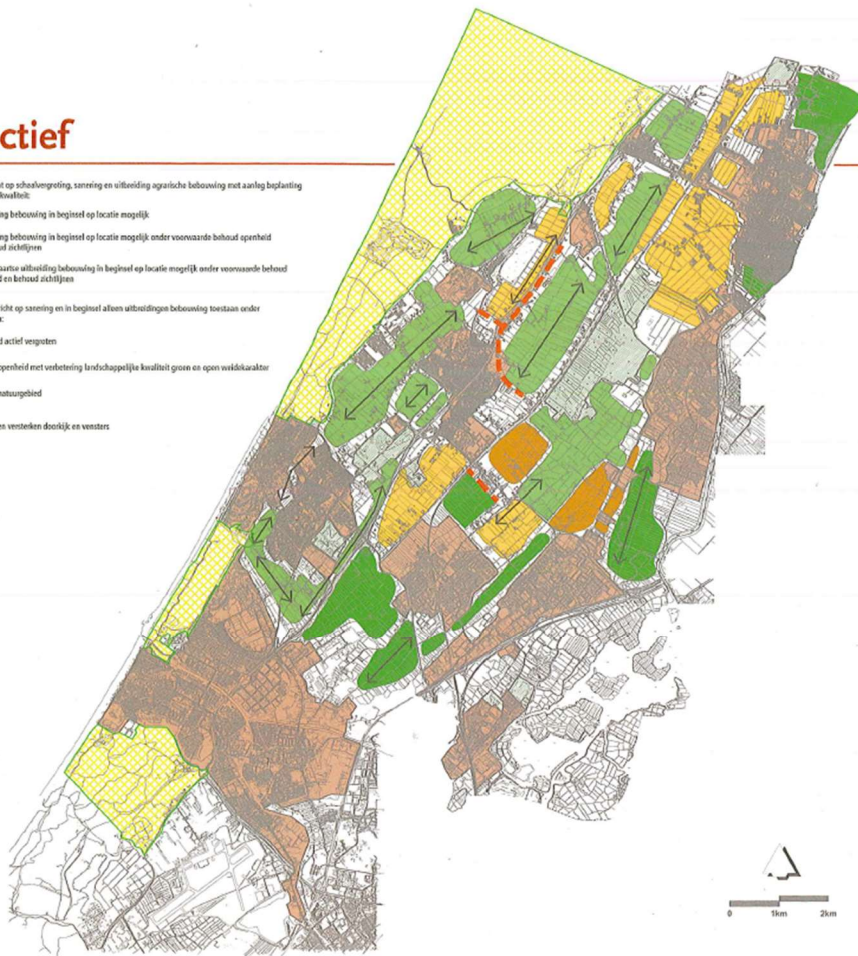
Op de vlekkenkaart is dat niet geheel duidelijk, maar op de kaart die daaraan ten grondslag heeft gelegen, is dat wel goed zichtbaar:

Kaart

Landschapsperspectief



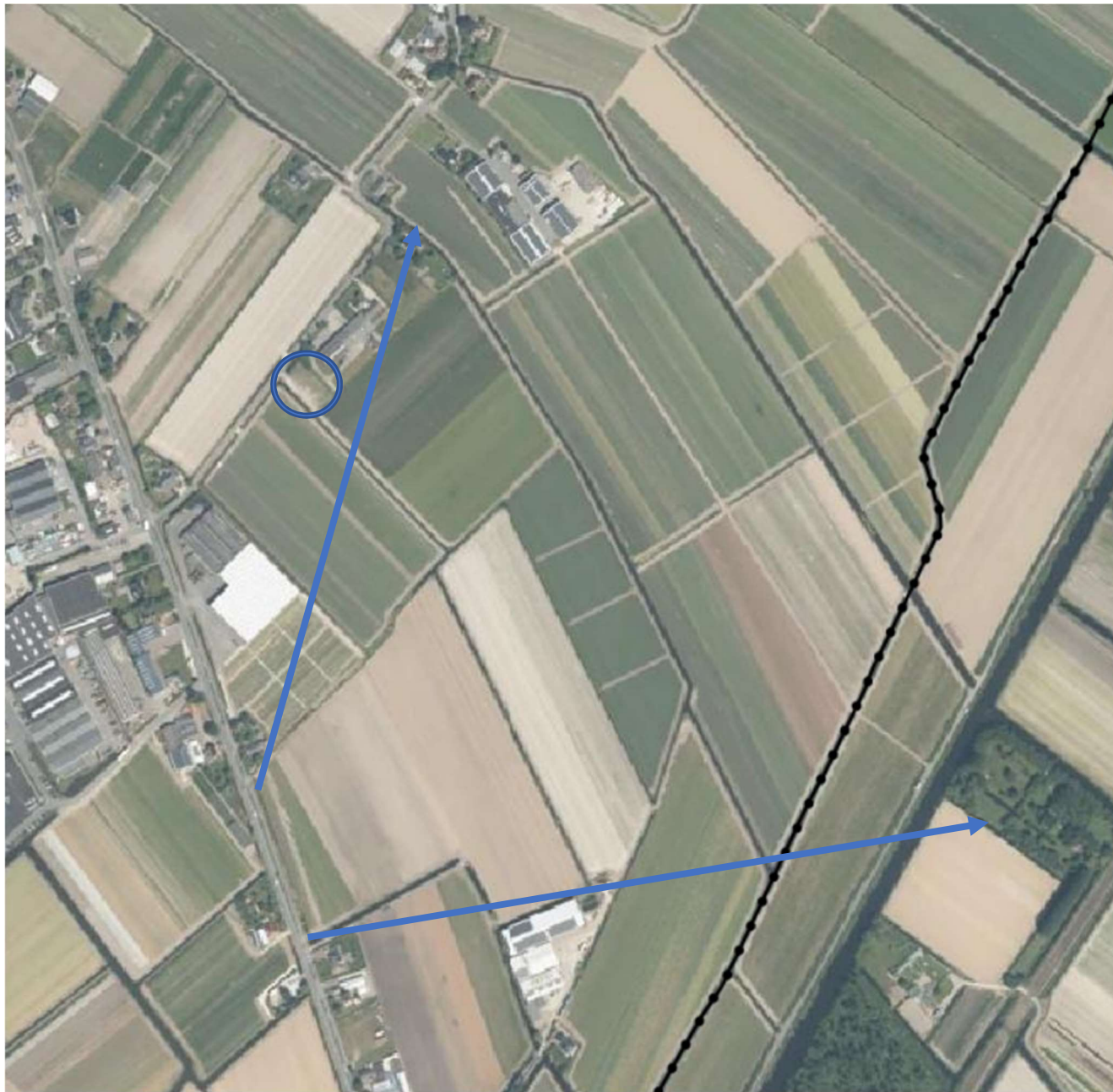
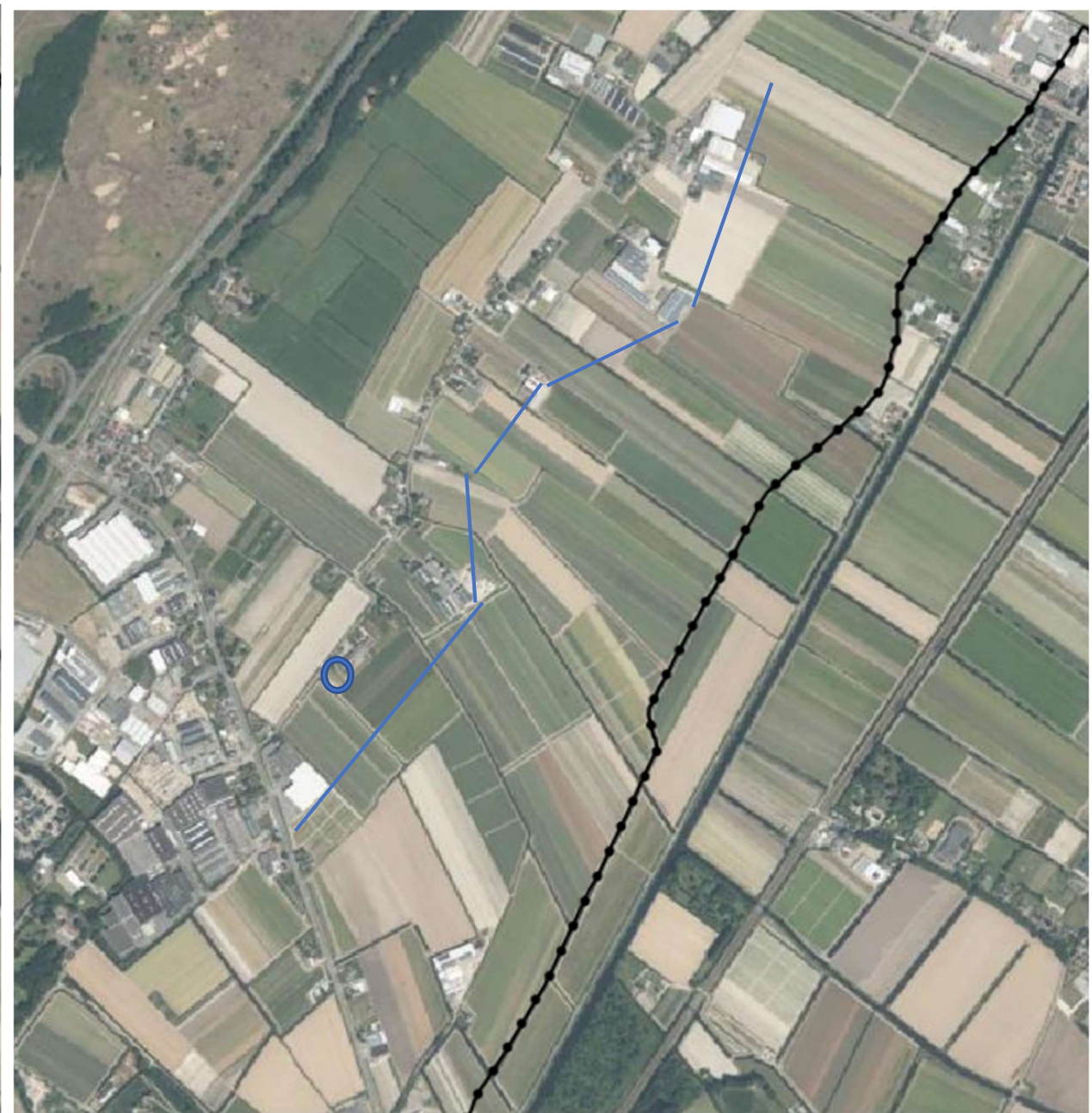
- Ja, mits beleid gericht op scheutvergroting, sanering en uitbreiding agrarische bebouwing met aanleg begroeiing en verduistering landbouwland
- Uitbreiding bebouwing in begroeiend op locatie mogelijk
 - Uitbreiding bebouwing in begroeiend op locatie mogelijk onder voorwaarde behoud openheid en behoud schilfgrenzen
 - Achterwaartse uitbreiding bebouwing in begroeiend op locatie mogelijk onder voorwaarde behoud openheid en behoud schilfgrenzen
- Nee, tenzij beleid gericht op sanering en in langzaam alleen uitbreidingen bebouwing toestaan onder strenge voorwaarden:
- Openheid actief vergroten
 - Behoud openheid met verbetering landschappelijke kwaliteit groen en open wildkarakter
 - Behoud natuurgebied
- ↔ Behoud en versterken doorkijk en vensters





Wanneer we inzoomen op bovenstaande kaart is zichtbaar dat de groene vlek zodanig is gekozen dat bestaande bebouwing achter de bedrijven aan de Zilkerbinnenweg geen deel uitmaakt van het landschapsperspectief met de subcategorie "Openheid actief vergroten". Deze bestaande bedrijfspanden belemmeren namelijk de zichtlijn die beschermingswaardig is. Deze zichtlijn is wel duidelijk aangegeven op de structuurvisiekaarten, zijnde de noord-zuidgerichte pijlen. Op bovenstaande kaart is de bestemmingsplanlocatie via een blauwe cirkel aangegeven. Deze ligt aan de Zilkerbinnenweg. De te westen van de Zilkerbinnenweg gelegen gele vlak loopt hier door tot aan de Zilkerbinnenweg. Daarmee kan met zekerheid worden bepaald dat de beoogde woning is gelegen in de witte vlek.

Onderstaande luchtfoto's maken ook duidelijk waarom een gedeelte van het gebied niet in de vlekkenkaart terecht is gekomen. Er bevinden zich namelijk te veel obstakels (bedrijfsbebouwing). De meanderende lijn volgt dat achterzijden van bestaande bedrijfsbebouwing.



Vanaf de Delfweg ziet het te beschermen venster er zo uit (onderstaande foto). De bestemmingsplanlocatie ligt achter de grijze gevel van het gebouw aan Delfweg 37 (Tulip Experience Amsterdam)



Conclusie:

De locatie van de woning ligt buiten het gebied met de subcategorie “Openheid actief vergroten”.

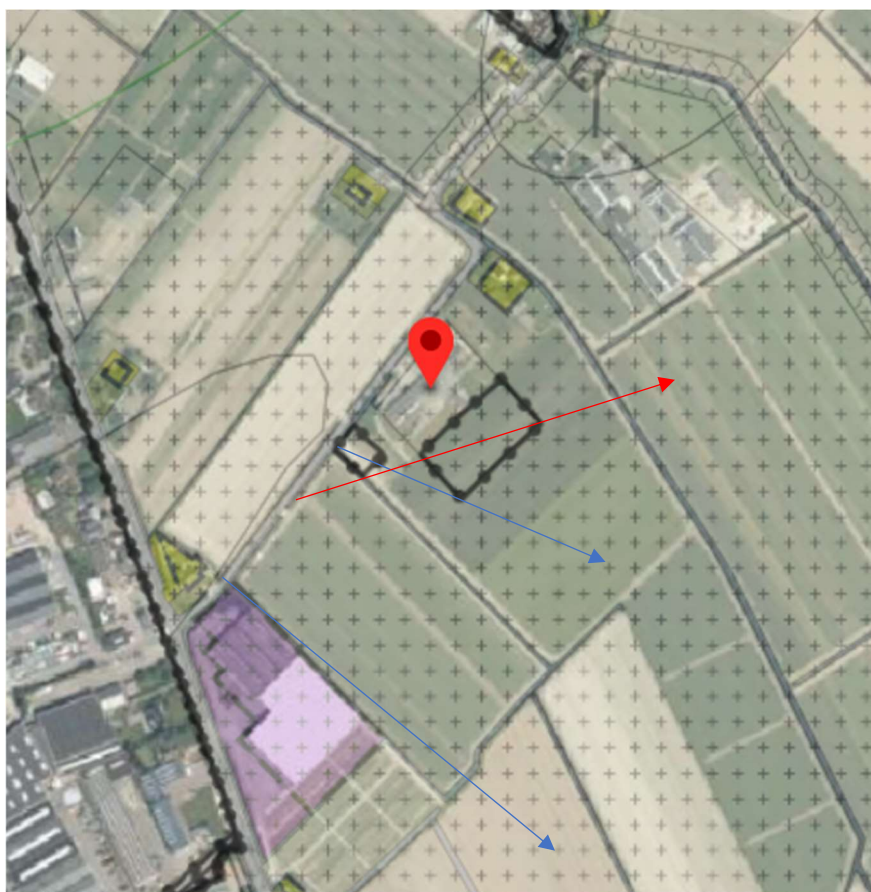
2. Waarom is het bouwen van een woning op deze locatie in overeenstemming met de ISG?

Nu vast staat dat de bestemmingsplanlocatie in het witte gedeelte van de vlekkenkaart ligt, rijst de vraag: “Mag daar dan wel of niet worden gebouwd?” Op bladzijde 31 van de evaluatie ISG (de laatste beschreven pagina van het gehele document) staan onder punt 4 de nieuwe afspraken inzake het bouwen van Greenportwoningen in het werkingsgebied van de GOM:

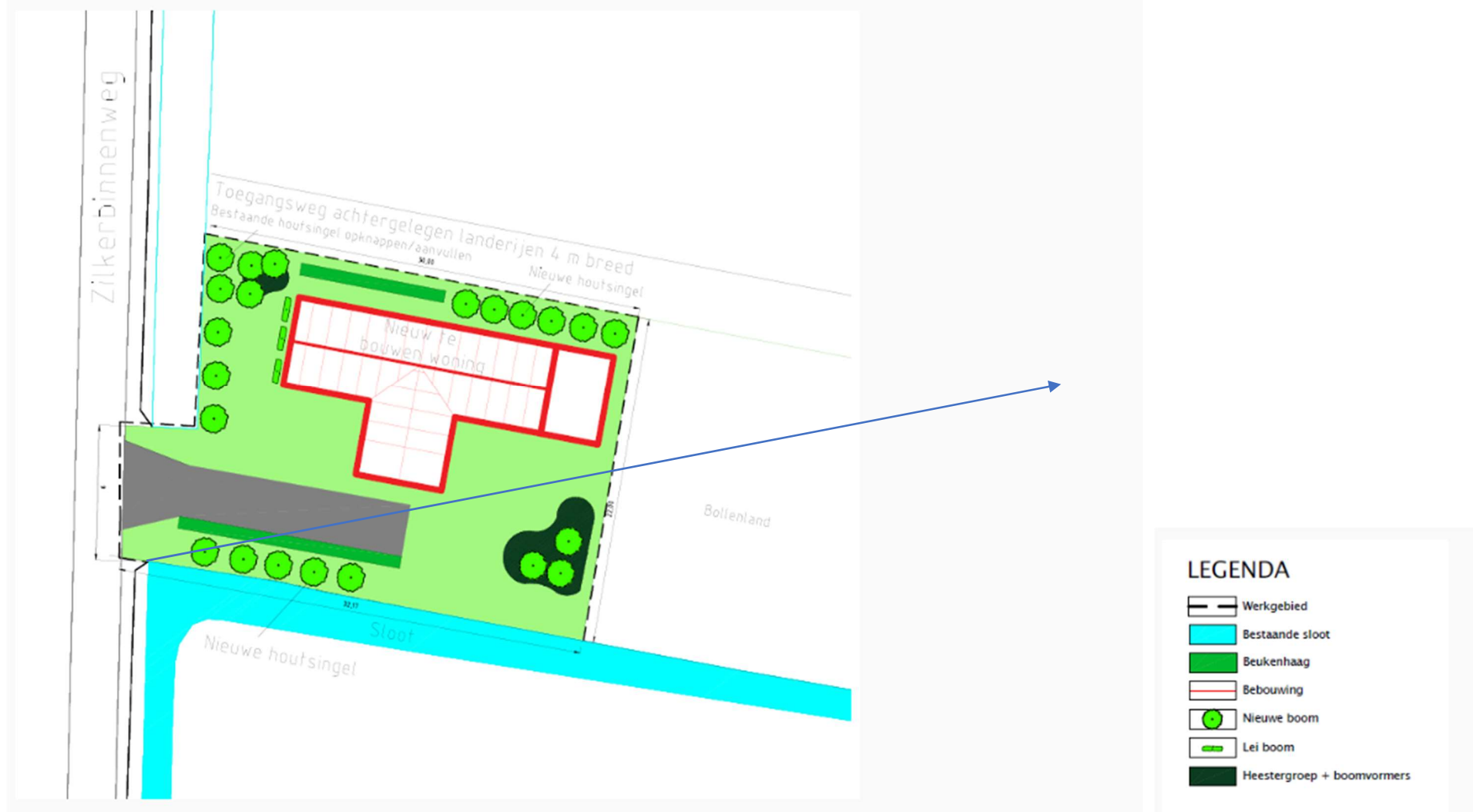
4. In het werkingsgebied van de GOM kunnen Greenportwoningen worden gebouwd in clusters groter en kleiner dan 3 ha die niet concreet ruimtelijk zijn geduid in de VRM en ISG, zoals aangegeven in art. 2.2.1 en art. 2.4.2 van het provinciale Programma Ruimte.

Door aan te sluiten bij het bestaande cluster van bebouwing wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Door te kiezen voor een kavel aansluitend aan bestaande bebouwing blijft het zicht op het achterliggende poldergebied zo goed als in tact. De inpassing doet geen significante afbreuk aan de aanwezige zichtlijn vanaf de Zilkerbinnenweg (geen beschermde zichtlijn op basis van de ISG!). Bestaande bouw(mogelijkheden) beperken deze zichtlijn al, zoals blijkt uit onderstaande afbeeldingen. Door tegelijkertijd het bestaande bouwvlak te laten vervallen, wordt ondanks de woning het zicht vanaf de Zilkerbinnenweg op het achterliggende gebied beter beschermd (rode pijl).



Op onderstaande afbeelding is de landschappelijke inpassing weergegeven en de globale ligging (plattegrond) van de woning.



In het beoogde bouwplan is overeenkomstig het provinciaal beleid op het deel van het perceel een heestergroep voorzien. Deze heestergroep heeft een zeer beperkte verkleining van de huidige zichtlijnen tot gevolg, maar voldoet wel aan het door de provincie Zuid Holland voorgeschreven kwaliteit van groene randen langs de kamers.

Conclusie 2:

De vraag: Waarom is het bouwen van een woning op deze locatie in overeenstemming met de ISG oftewel "Mag op deze locatie een GOM-woning worden gebouwd?", kan niet anders dan met "Ja" worden beantwoord. De woning tast de te beschermen kwaliteiten niet aan en bovendien wordt er overeenkomstig de ISG aangesloten bij een bestaand cluster van bebouwing.

Voorts stelt de Afdeling onder punt 8.3 een aantal vragen:

1. Hoe moet het plangebied worden gekwalificeerd?
2. Op welke wijze wordt het verlies van areaal gecompenseerd door op een andere locatie evenveel m2 eerste klas bollengrond te realiseren?
3. En waarom is dit in overeenstemming met de ISG?
4. Kunnen de gronden binnen het plangebied effectief worden gebruikt voor de bollenteelt?

1. Hoe moet het plangebied worden gekwalificeerd?

In paragraaf 2.6 van de ISG is voor het uitwerken van de ambities als één van de uitgangspunten vastgesteld dat het totale areaal aan 1e klas bollengrond (referentie rapport Heijkoop) niet mag afnemen. Dit heeft vooral te maken met de 'kritische massa' die nodig is voor de hyacintenteelt, hét kernproduct van de Duin- en Bollenstreek met bovendien een hoge toegevoegde waarde.

Het rapport ([Rapport Heijkoop | Gom \(gomdb.nl\)](#)) bevat een kaart [ArcView Print Job \(gomdb.nl\)](#) met een gearceerd gebied waar o.a. op basis van de grondsoort is bepaald dat sprake is van eerste klas bollengrond. Het beschrijft ook op welke manier compensatie kan plaatsvinden en eveneens doet het een aanbeveling over een voorkeursvolgorde (hoofdstuk 8).

Wanneer we de kaart bekijken, wordt duidelijk dat deze kaart een veel groter gebied behelst dan 2625 ha. Het getal van 2625 ha is op een andere manier* tot stand gekomen en doet voor het bepalen of compensatie nodig is niet ter zake.

Conclusie 1:

Het plangebied moet worden gekwalificeerd als eerste klas bollengrond.

* Achtergrond totstandkoming 2625 ha

Uit het eindrapport van de rekenkamercommissie van de gemeente Teylingen:

Uitgangspunt in de gebiedsuitwerking is behoud van een minimumareaal bollengrond van 2625 hectare. Dat is gebaseerd op 525 hectare hyacinten, die eens per vijf jaar geteeld kunnen worden op hetzelfde perceel; 5 x 525 is 2625 hectare. Dit is afgeleid uit cijfers van CBS/Lei, KAVB en de BKD, waaruit blijkt dat er ongeveer 500 hectare hyacinten worden geteeld. Inventarisatie van bestemmingsplannen leert dat er circa 2900 hectare op papier bestemd is als bollengrond. In aanmerking nemend dat ongeveer 7% van deze ruimte bestaat uit sloten, kavelpaden en randen van kavels resteert ongeveer 2700 hectare teeltareaal (Grontmij, 2006).

Zowel de Bloembollenkeuringsdienst (BKD) als het CBS (metelling) verzamelen jaarlijks gegevens over beteelde gronden. Dat gebeurt dus op basis van gegevens die de bollenkwekers zelf aanleveren. Het gaat daarbij om beteelde oppervlakte.

Uit een opeenvolging van luchtfoto's hebben we vastgesteld dat het betreffende gebiedje - in alle jaren waarvan luchtfoto's beschikbaar zijn - nooit beteeld is geweest. Het is daarmee onwaarschijnlijk dat het deel heeft uitgemaakt van de gegevens die ooit ten grondslag hebben gelegen aan de berekening van de 2625 ha. Maar nogmaals dat doet voor het bepalen of compensatie nodig is niet ter zake.

2. Op welke wijze wordt het verlies van areaal gecompenseerd door op een andere locatie evenveel m2 eerste klas bollengrond te realiseren?

Wanneer een perceel is gelegen binnen het gearceerde gebied op de kaart [ArcView Print Job \(gomdb.nl\)](#) en het heeft de bestemming "Open grondteelt" (of vergelijkbaar, in casu "Agrarisch – bollenteelt - Bollenzone I") dan dient bij het wijzigen van de bestemming het oppervlakte dat verdwijnt te worden gecompenseerd.

De Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) houdt voor alle gemeenten bij dat het saldo in evenwicht blijft en neemt de uitvoering van benodigde compensatie voor haar rekening. Daartoe sluit zij contracten af met betreffende grondeigenaren.

De 'spelregels' voor de compensatie zijn overzichtelijk verwoord op de website van de GOM [Bollengrondcompensatie | Gom \(gomdb.nl\)](#) conform de afspraken die tussen de gemeenten en de GOM contractueel zijn vastgelegd. Een passage in de 'spelregels' die mogelijk tot verwarring kan leiden is:

- Bollengrond die behoort tot het 1e klas gebied dient ruimtelijk te worden gecompenseerd; bollengrond die behoort tot het 2e klas gebied, dient uitsluitend financieel te worden gecompenseerd.*

Hiermee wordt bedoeld dat bij het onttrekken van bollengrond in het 1^e klas gebied op basis van de daarvoor afgedragen financiële bijdrage elders fysiek grond moet worden ingericht die kan worden aangemerkt als eerste klas bollengrond. De GOM neemt de uitvoering hiervan ter hand. In hoofdstuk 8 van het rapport van Heijkoop is beschreven waar de fysieke compensatie kan plaatsvinden en in welke volgorde daarbij de voorkeur heeft. Het is de GOM in alle jaren steeds gelukt om het saldo positief te houden.

Ook in dit geval is een vergoeding overeengekomen voor de verloren gaande aantal m2 eersteklas bollengrond. Het is aan de GOM op met deze financiële bijdrage het saldo positief te houden.

Daarnaast behelst het bestemmingsplan het laten vervallen van het bouwvlak waardoor nog meer m2 teeltareaal definitief beschikbaar blijft. Bij het benutten van het oorspronkelijke bouwvlak zou geen compensatie van het aantal m2 nodig zijn omdat dit overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied 2015 kon worden uitgevoerd.

Conclusie 2: Zowel door het laten vervallen van het bouwvlak als door het contractueel vastleggen van een financiële vergoeding voor de fysieke compensatie is in meer dan voldoende mate voldaan aan de 'spelregels' die inzake compensatie zijn vastgesteld. Op deze wijze is de compensatie binnen de Duin- en Bollenstreek van eersteklas bollengrond die verloren zou kunnen gaan door het toestaan van de nieuwe woning verzekerd.

3. En waarom is dit in overeenstemming met de ISG?

Op bladzijde 31 van de evaluatie ISG (de laatste beschreven pagina van het gehele document) staan onder punt 3 de nieuwe afspraken inzake de financiële afdrachten die gelden het bouwen van Greenportwoningen in het werkingsgebied van de GOM:

3. In het onder punt 2 gedefinieerde werkingsgebied van de GOM geldt de herstructureringsopgave voor de Duin- en Bollenstreek met drie belangrijke regelingen:
- een bollengrondcompensatieregeling binnen het bollenteeltgebied met financiële afdracht aan de GOM;
 - de bouw van Greenportwoningen met financiële afdracht aan de GOM;
 - de bouw van 'Ruimte-voor-Ruimte' door sloop van verouderde agrarische gebouwen op grond van de regeling als opgenomen in Bijlage 3, dan wel aanvullend gebruikmakend van de 'Regeling Intergemeentelijk Compensatiefonds ruimte voor ruimte en lintbebouwing', waarvan de uitvoering bij volmacht is opgedragen aan de GOM. De bollengemeenten streven ernaar tegelijk met de actualisering van de ISG een eigen intergemeentelijke Ruimte-voor-Ruimtere regeling vast te stellen.

Liggend streepje 1 is in het kader van de benodigde compensatie van toepassing. Voor de compensatie van de bollengrond is een financiële afdracht aan de GOM overeengekomen.

Conclusie 3:

Nu de financiële afdracht contractueel is overeengekomen, wordt voldaan aan de spelregels bij de ISG inzake bollencompensatie.

4. Kunnen de gronden in het plangebied effectief worden gebruikt voor de bollenteelt?

Het stukje grond heeft een breedte van ca. 20 m overeenkomstig de gebruikelijke plantrichting. Het perceel is aan de west- en noordzijde begrensd door een hek. De gehele lengte van de machine achter een tractor zal te allen tijde een zekere afstand tot het hek in acht moeten nemen. Bij een sloot is deze afstand kleiner omdat een deel van de machine boven de sloot kan hangen.

Het is bovendien gebruikelijk dat bij het bewerken van de gronden heen en weer wordt gereden waardoor voor deze tractor-machine-combinatie-lengte aan beide zijden keerruimte beschikbaar moet zijn. Effectief blijft er van de 20 beschikbare meter niets over. Voor een beeld van de lengte van bijv. een rooimachine raad ik u aan het volgende filmpje te bekijken. [Nobels Rooimachine 5.18 - YouTube](#) (van 1.45 tot 2.00 minuut). Dit deel van het perceel kan daarom worden aangemerkt als overhoek.

In het rapport van het onafhankelijke agrarische adviesbureau Clevin (Niet meer doelmatig te gebruiken bollengrond, een afwegingskader voor maatwerk, mei 2022) wordt in algemene zin bevestigd dat percelen met deze afmetingen niet meer doelmatig te gebruiken zijn als bollengrond of voor de bloemeteelt. Dit rapport wordt door LTO Nederland onderschreven.

Conclusie 4:

Er is sprake van een zogenaamde overhoek waardoor het niet kan worden gebruikt voor bollenteelt die machinaal plaatsvindt.