



Beantwoording inspraakreacties Voorontwerp-bestemmingsplan Stationsweg 1-3 te Lisse

Gemeente Lisse

Inleiding

Van 20 december 2018 tot en met 30 januari 2019 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Stationsweg 1-3 ter inzage gelegen voor inspraak en vooroverleg. Gedurende deze periode hebben drie partijen, te weten: de Provincie Zuid Holland, Stichting Graaf Carel van Lynden/Keukenhof B.V. en Cultuur Historisch Genootschap Duin en Bollenstreek gereageerd op het voorontwerp. Het voorontwerp bestemmingsplan voorzag in een regeling om ter plaatse van de voormalige bollenschuur achter het woonhuis Hoeve de Wolff (een gemeentelijk monument) een tweede woning te bouwen. De bestaande schuur zou dan worden gesloopt. De reacties die genoemde partijen hebben gegeven, hebben voor een groot deel een uniform karakter. Uit alle reacties is gebleken dat ze de sloop van de schuur, die aan het monument is aangebouwd, geen goed idee vinden. Immers ligt het plangebied binnen het Kroonjuweel Keukenhof en wordt aan dit gebied een hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde toegekend. Het bestaande woonhuis is een gemeentelijk monument en samen met de schuur (die niet is aangewezen als monument) vormt het geheel een uniek ensemble dat bijdraagt aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarde die aan het gehele gebied wordt toegekend.

Heereweg 254
Postbus 200
2160 AE Lisse

T 14 0252
E gemeente@lisse.nl
W www.lisse.nl

Uniforme reactie gemeente op inspraakreacties

Naar aanleiding van de inspraakreacties en op verzoek van het Cultuur Historisch Genootschap (CHG), heeft de gemeente Lisse onderzoek verricht naar de schuur en is tot de conclusie gekomen dat de schuur ondanks het feit dat het niet aangewezen is als gemeentelijk monument, wel over monumentale waarde beschikt. Die waarde bestaat voornamelijk uit het geheel dat de schuur samen met het woonhuis vormt. De schuur en het woonhuis vormen gezamenlijk een uniek ensemble. Uit het onderzoek is overigens ook gebleken dat de bouwkundige staat van de schuur slecht is.

Op basis van de inspraakreacties en recente inzichten is er gekozen om een andere route te gaan bewandelen. Gezien de bouwkundige staat van de bestaande bollenschuur is een transformatie van de bestaande schuur gelet op de benodigde investeringen onrealistisch en niet economisch uitvoerbaar. Het ontwerpbestemmingsplan zal daarom voorzien in de herbouw van een nieuw gebouw in de stijl van de oorspronkelijke bollenschuur. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aan de nieuwe bollenschuur en aan de oude beukenhagen aan de Noord- en Zuidzijde van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie' toegekend. De gronden van de bollenschuur krijgen de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie 1' en de gronden van de beukenhagen krijgen de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie 4'. Hierdoor krijgen de culturele en beeldbepalende waarden van de bollenschuur en beukenhagen planologisch betekenis ondanks dat de schuur niet is aangewezen als gemeentelijk monument. Middels het toevoegen van de dubbelbestemmingen 'Waarde Cultuurhistorie' is zowel voor de bollenschuur als de beukenhagen het behoud van de karakteristieke waarden uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen. Concreet betekent dit dat sloop en of wijziging van het exterieur van het waardevolle object niet mogelijk is zonder een daarvoor verleende omgevingsvergunning, waarbij de erfgoedcommissie een adviserende rol heeft. Op deze manier wordt geborgd dat toekomstige ontwikkelingen van beeldbepalende

objecten altijd samengaan met respect voor de cultuurhistorie en landschappelijke waarden.

De aanwijzing middels de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie' gebeurt op basis van een redengevende omschrijving in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze omschrijving betreft een samenvatting van het onderzoek naar de cultuurhistorische waarden van het pand, maar ook een samenvatting van het onderzoek naar de bouwkundige staat van de schuur. De bouwkundige staat van de schuur is zodanig dat het niet haalbaar is om de schuur aan te wijzen als monument en zodanig op te knappen dat er een duurzaam gebruik aan de schuur kan worden toegekend. De financiële investeringen die daarvoor moeten worden gedaan zijn te groot. Het aanwijzen van de nieuwe bollenschuur (inclusief de beukenhagen) als cultuurhistorisch waardevolle objecten vormt een gepaste oplossing, waarbij herbouw met behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden wordt mogelijk gemaakt. Immers wordt het plan vanwege de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie' voorgelegd aan de erfgoedcommissie en is sloop en herbouw niet toegestaan zonder een verleende vergunning.

Hierdoor ontstaan er mogelijkheden om ter plaatse van de bestaande bollenschuur een nieuw gebouw met kenmerken van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de bestaande bollenschuur te herbouwen. Met de invulling van 4 appartementen kan het te herbouwen gebouw (in de stijl van een bollenschuur) een duurzame en functionele invulling worden gegeven. Hierdoor blijft de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse hoog en wordt verloederings van de bestaande bollenschuur voorkomen. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden blijven daarmee in stand.

De inspraakreacties hebben aanleiding gegeven om het planinitiatief aan te passen. Door het planinitiatief aan te passen en te kiezen voor de systematiek van het aanwijzen van de bollenschuur en beukenhagen als cultuurhistorisch waardevolle objecten, wordt er tegemoetgekomen aan de wens van insprekers. Immers worden de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de bollenschuur daarmee beschermd. Toekomstige ontwikkelingen zijn uitsluitend mogelijk na een positief advies van de erfgoedcommissie, waardoor deze ontwikkeling altijd gepaard gaat met respect en behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Daarmee wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse gewaarborgd. Op deze manier denken wij recht te doen aan de belangen van alle belanghebbende partijen.

Vanwege de lange voorbereidingstijd die inmiddels benodigd is gebleken voor deze bestemmingsplanprocedure, is ervoor gekozen om het ontwerpbestemmingsplan en de aanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning gecoördineerd in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden daardoor tegelijk ter inzage gelegd. Een ieder krijgt daarbij de gelegenheid om op het totale pakket (ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunning) zienswijze in te dienen gedurende de termijn van de gecoördineerde ter inzage legging.

Reactie gemeente op overige punten

Naast het voorgaande punt uit de inspraakreacties, zijn er ook nog andere punten ingebracht door de insprekers. Deze punten zijn hieronder weergegeven en van een reactie voorzien.

Ontsluiting aan Van Lyndenweg

Stichting Graaf Carel van Lynden Keukenhof B.V. heeft in de inspraakreactie aangegeven dat de huidige ontsluiting van het Perceel aan de Stationsweg niet wenselijk is en geeft aan dat een ontsluiting aan de Van Lyndenweg de voorkeur heeft. De provincie Zuid Holland heeft echter aangegeven dat een ontsluiting aan de van Lyndenweg onbespreekbaar is omdat dat een nieuwe doorkruising van de bollengronden betreft. Vanuit historisch perspectief is een ontsluiting op de Van Lyndenweg onwenselijk. Uit de inspraakreacties is gebleken welke waarde er wordt gehecht aan bollengrond binnen het kroonjuweel Keukenhof. Een ontsluiting aan de Van Lyndenweg zal geen onderdeel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan.

Hagen

Het CHG heeft bij de inspraakreactie aangegeven dat de beukenhagen een landschappelijke waarde hebben en dat daarom een inrichtingsplan voor het behoud van de hagen wenselijk is. Het voorontwerp voorzag al in het behoud van de hagen rondom het perceel. Ook in het toekomstige plan zal behoud van de hagen uitgangspunt zijn. Dat wordt planologisch geborgd in de regels en verbeelding van het plan. De beukenhaag worden net als de bollenschuur aangewezen als 'beeldbepalend object'. Daarmee worden de cultuurhistorische beukenhagen planologisch beschermd.

Bijgebouw

De provincie en Keukenhof B.V. hebben beiden in de inspraakreacties aangegeven dat een bijgebouw in het zicht van het monument en de schuur niet wenselijk is omdat dit afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Zij hebben geadviseerd om een bijgebouw in het woonvolume van de schuur te integreren. De gemeente Lisse stelt zich op het standpunt dat de realisatie van een losstaand bijgebouw ten behoeve van bergruimte en parkeergelegenheid nodig is voor een toekomstige woonfunctie van de schuur. In verband met de regels voor het vergunningsvrij bouwen zijn bijgebouwen bovendien ook niet te voorkomen. De gemeente Lisse zal zorgdragen voor een verantwoorde situering van het bijgebouw, waarbij het bijgebouw vanaf de openbare weg geen afbreuk doet aan de zichtlijnen op het bebouwingsensemble.

Toetsing aan relevante beleidsdocumenten

Keukenhof B.V. heeft in haar inspraakreactie aangegeven dat niet het volledige beleidskader in de toelichting van het voorontwerp beschreven is. In het ontwerpplan wordt zorggedragen dat het volledige actuele beleidskader in de toelichting wordt opgenomen.

Bedrijven en milieuzonering

Keukenhof B.V merkt in haar inspraakreactie op dat er bij het aspect bedrijven en milieuzonering onterecht wordt uitgegaan van een 'gemengd' gebied, omdat in de nabije omgeving uitsluitend bollengrond en natuur aanwezig is. Daarnaast wordt aangegeven dat onterecht is uitgegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat omdat er in de nabijheid van het plangebied evenementen door Keukenhof worden georganiseerd. Hier is niet aan getoetst. Daarnaast is Keukenhof B.V. van mening dat in verband met gewasbeschermingsmiddelen die mogelijk gebruikt worden op aangrenzende bollengronden niet voldoende is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij de toetsing is namelijk alleen uitgegaan van het bouwvlak bij de woonbestemming. Uit

jurisprudentie blijkt dat ook getoetst moet worden aan aangrenzende gronden met de bestemming 'tuin'.

De gemeente Lisse is het met Keukenhof eens dat terecht opgemerkt is dat er geen sprake is van een 'gemengd gebied' omdat in een straal van 150 meter rondom het plangebied vrijwel uitsluitend gronden voor bollenteelt of natuur zijn bestemd. In de toelichting is er daarom uitgegaan van te kleine richtafstanden. Echter is dit voor de toetsing van activiteiten van de Sportvelden Lisse, naschoolse opvang en begraafplaats Duinhof niet van invloed. De afstand tot het plangebied bedraagt minimaal 400 meter terwijl de richtafstand in een rustig buitengebied maximaal 50 meter bedraagt voor Sportvelden Lisse (categorie 3.1). Voor de activiteiten van de bloemententoonstelling Keukenhof zou dan uitgaande van een categorie 4.2 een richtafstand van 300 meter gehanteerd moeten worden in een rustig buitengebied. De werkelijke afstand bedraagt circa 170 meter. In de vigerende vergunning van Keukenhof is op de locatie van Stationsweg 1 een equivalent geluidniveau toegestaan van 45 Db(A) etmaalwaarde en een piekniveau van 65 dB(A) etmaalwaarde. Dit zijn geluidniveaus die corresponderen met richtwaarden voor een rustig buitengebied. Door Keukenhof is recent een aanvraag om revisievergunning gedaan waarvoor het adviesbureau Peutz de akoestische situatie anno 2019 in beeld heeft gebracht. Uit dit onderzoek valt op te maken dat ter plaatse van de Stationsweg 1 in de representatieve bedrijfssituatie van Keukenhof B.V. ruimschoots wordt voldaan aan de vigerende geluidsvoorschriften en aan de voorkeurswaarde.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit punt aangepast ten opzichte van het voorontwerp.

Er wordt in de inspraakreactie de zorg geuit of ter plaatse van de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd aangezien op gronden van de Keukenhof ook evenementen zijn toegestaan. De evenementen vinden nagenoeg alleen plaats in dagperiode en indien muziek ten gehore wordt gebracht is het van het 'lichte type'. Muziekgeluid afkomstig uit het Oranje Nassau Paviljoen bij festiviteiten is volgens het rapport van Peutz nergens bepalend voor de geluidsbelasting van Keukenhof als geheel. Daarnaast is in de vigerende vergunning van Keukenhof met betrekking tot evenementen het volgende in de voorschriften opgenomen:

- Evenementen mogen maximaal 12 maal per jaar plaatsvinden
- Tijdens evenementen moet al het mogelijke worden gedaan om overlast te voorkomen
- Van de evenementen moet een logboek worden bijgehouden

Op grond van het bovenstaande kan worden aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal met betrekking van dit punt wel worden aangepast ten opzichte van het voorontwerp.

Gelet op de toelichting uit het bestemmingsplan met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is uitsluitend getoetst op het bouwvlak van de woning, terwijl uit jurisprudentie blijkt dat ook aangrenzende tuinen als 'gevoelig' aangemerkt moeten worden. Keukenhof B.V. is daardoor van oordeel dat er geen sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De jurisprudentie die

wordt aangehaald in de inspraakreactie heeft echter betrekking op fruitteelt en akkerbouw. Zoals ook is toegelicht in de toelichting van het bestemmingsplan gaat het in deze situatie om gewasbescherming bij bollenteelt. Er ontstaat hierbij nauwelijks spuitnevel omdat de spuittechniek neerwaarts is en laag bij de grond. In het ontwerpbestemmingsplan is geborgd dat het hele perceel wordt omringd door een windhaag van 1,5 meter hoog en 0,5 meter breed. Hierdoor wordt de spuitnevel tegengehouden en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij zowel de woning als de tuin. Het bedrijf Keukenhof B.V. wordt daarom niet belemmerd in bedrijfsvoering. Uit de toelichting van het bestemmingsplan dient wel te blijken dat niet alleen het bouwvlak maar ook de aangrenzende tuinen als gevoelige bestemming moeten worden beschouwd. Dit is meegenomen in het op te stellen ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande punten is er een aangepast plan opgesteld dat als ontwerp bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Gezien het feit dat alle partijen hebben aangegeven in de inspraakreacties dat transformatie van de schuur ten behoeve van wonen wel tot de gewenste mogelijkheden behoort, gaat de gemeente Lisse er vanuit dat er met het ontwerpbestemmingsplan voldoende tegemoetgekomen is aan de wens van insprekers.