

Inspraak- en vooroverlegnota  
Voorontwerpbestemmingsplan  
'Vinkenbaan 2-4, Warmond'

NL.IMRO.1525.BP2021TEY01064-VO01

*14 oktober 2022*





## Inhoudsopgave

|     |                                                        |      |
|-----|--------------------------------------------------------|------|
| 1.0 | Inleiding:                                             | blz. |
|     | - Opzet bestemmingsplan                                | 3    |
|     | - Ter inzage voorontwerpbestemmingsplan                | 3    |
|     | - Overzicht ontvangen inspraak- en vooroverlegreacties | 3    |
| 2.0 | Conclusie                                              | 4    |
| 3.0 | Beantwoording inspraakreacties                         | 5    |
| 4.0 | Beantwoording vooroverlegreacties                      | 23   |
| 5.0 | Ambtshalve aanpassingen                                | 24   |



## 1.0 Inleiding

### Opzet bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4

Op de locatie Vinkenbaan 2-4 in Warmond staat een glastuinbouwbedrijf met bedrijfswoning. De opzet van dit bestemmingsplan 'Vinkenbaan 2-4, Warmond' gaat (samengevat) uit van het slopen van het glastuinbouwbedrijf en het realiseren van drie vrijstaande GOM-woningen op percelen van 700m<sup>2</sup> op de vrijkomende grond in een landschappelijke, groene setting. Tevens voorziet het plan in het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Per GOM-woning wordt water ingegraven ten behoeve van aanleg van pleziervaartuigen. Het terreinoppervlak van het glastuinbouwbedrijf betreft bijna 11000 m<sup>2</sup>. Een groot gedeelte van het terreinoppervlak wordt gebruikt ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de GOM-woningen. De wegbreedte van de Vinkenbaan wordt ter hoogte van het plangebied verbreed. Het verbrede weggedeelte krijgt – net als de bestaande weg – de bestemming Verkeer.

Het bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4 voorziet daarmee in het vervangen van het huidige bestemmingsplan voor deze locatie. Het huidige bestemmingsplan is Buitengebied Teylingen. Volgens dit nu geldende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen is op deze locatie een glastuinbouwbedrijf toegestaan en mag het bouwvlak volledig worden bebouwd met een bedrijfsgebouw met goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 10 meter.



Kaartfragment geldende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen. Het rode kader = geldend bouwvlak. Binnen het bouwvlak is een bedrijfswoning toegestaan en mag het bouwvlak volledig worden bebouwd met een bedrijfsgebouw met een goothoogte van 5 meter en nokhoogte van 10 meter.



Kaartfragment bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond. De gele vlakken zijn de bouwkvavels. Het rechter bouwvlak betreft het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. De links hiervan gelegen bouwvlakken betreffen de GOM-woningen. Binnen de gele vlakken zijn woningen mogelijk van 750m<sup>3</sup> met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Buiten de bouwvlakken liggen de (groene) gronden (bestemming Groen). De gronden met de bestemming Groen worden ingericht op basis van een beplantingsplan.



### **Ter inzage voorontwerpbestemmingsplan**

Het voorontwerpbestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond heeft vanaf donderdag 19 mei 2022 tot en met woensdag 29 juni 2022 ter inzage gelegen voor het geven van een inspraakreactie. Tijdens deze periode zijn ook vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen.

### **Overzicht ontvangen inspraak- en vooroverlegreacties**

Er zijn zes inspraakreacties ontvangen en twee vooroverlegreacties. De inspraakreacties zijn in deze nota samengevat weergegeven en anoniem verwerkt. Het anoniem verwerken geldt voor de inspraakreacties 1 t/m 5. Inspraakreactie nummer 6 is van Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek en wordt ondersteund door Historisch Genootschap Warmelda, Historische Kring Voorhout en Stichting Oud Sassenheim.

De twee vooroverlegreacties zijn van:

1. Veiligheidsregio Hollands Midden;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland.

## **2.0 Conclusie**

De inspraakreacties geven wel aanleiding om de toelichting en regels van het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen maar vormen geen aanleiding om geen vervolg te geven aan de procedure bestemmingsplan.



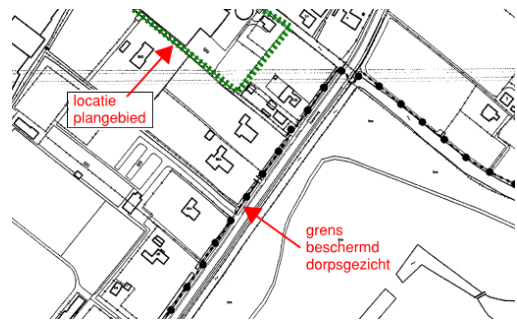
### 3.0 Beantwoording inspraakreacties

#### Inspreekreactie 1

| Inspreekreactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Aanpassing bestemmingsplan                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>De wijziging naar woonvilla's heeft impact op de voortzetting van de bedrijfsvoering van aangrenzende bedrijven.</p> <p>Er wordt volledig voorbijgegaan aan het agrarisch grondgebruik, open teelt dan wel glas, en het in stand houden van het bollenareaal. Iets wat in de strijd tegen de paardenweides juist zo fel wordt bevochten!</p> <p>Het kan niet zo zijn dat een actief bedrijfs-uitoefenaar niet wordt toegestaan om op zijn eigen bedrijf te wonen, terwijl een andere bedrijfsbeëindiger, bij zijn voormalige bedrijf kan blijven wonen en er zelfs nog drie kapitale villa's mag bijbouwen. Ik vind dat 'meten met meerdere maten' en dus niet uit te leggen.</p> | <p>Met het bestemmingsplan is onderzocht wat de afstanden zijn van aangrenzende bedrijven tot de nieuw te bouwen woningen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen bedrijven en wonen wordt een goed woon- en leefklimaat gecreëerd. Door de afstand van de nieuw te bouwen woningen tot aan de bedrijven is er geen impact op de aangrenzende bedrijven. De bedrijven kunnen hun activiteiten duurzaam (blijven) uitoefenen.</p> <p>Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' ligt er op de locatie van het plangebied een bouwvlak t.b.v. een agrarisch glastuinbouwbedrijf. In de praktijk staat op deze locatie ook een glastuinbouwbedrijf. Het is dus niet zo dat met het slopen van het glastuinbouwbedrijf en het bouwen van drie woningen bollenareaal wordt onttrokken. Overigens; bollenteelt is op basis van het geldende bestemmingsplan op deze locatie niet toegestaan. Het college is zich ervan bewust dat met het omvormen van deze locatie naar drie woningen een glastuinbouwbedrijf voor nu en in de toekomst verloren gaat. Het huidige ruimtelijke beleid van de gemeente Teylingen voorziet in de mogelijkheid om een glastuinbouwbedrijf, zoals het onderhavige, om te vormen naar een locatie met drie GOM-woningen. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om daar een besluit over te nemen (op het moment dat het college aan de raad een voorstel zal voorleggen om het bestemmingsplan vast te stellen).</p> <p>Een bedrijfsgebouw of een deel daarvan omvormen naar een bedrijfswoning terwijl de oorspronkelijke, bij het agrarisch perceel behorende, bedrijfswoning in het verleden is onttrokken en omgezet naar burgerwoning is niet vergelijkbaar met de voorgenomen wijziging vertaald in dit bestemmingsplan 'Vinkenbaan 2-4 Warmond'. Er is geen sprake van 'meten met meerdere maten'.</p> | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |



## Inpraakreactie 2

| Inpraakreactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Aanpassing bestemmingsplan            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <p>1.<br/>De woning dateert uit het midden van de negentiende eeuw en haalde in 2013 een totaalscore van 16 punten bij de vaststelling van de lijst van beschermde gemeentelijke monumenten. Voor die lijst was een score van 17 noodzakelijk. Voor uniciteit en ligging werden ieder twee punten toegeedeeld. Met name voor de ligging is natuurlijk medebepalend het gebruik voor woningbouw van het terrein aan de Vinkenbaan 2-4. Het open karakter van het gebied. Dat in dit open gebied GOM-woningen kunnen komen is voor bezwaarmaakster werkelijk onvoorstelbaar. Dit gaat in tegen alle eerdere plannen om het gebied open te houden.</p> | <p>Dat destijds twee punten voor uniciteit en ligging werden toegeedeeld aan de woning van uw cliënt is – gelet op de locatie - goed te volgen. Met het omvormen van het glastuinbouwbedrijf naar drie vrijstaande woningen is ruim aandacht gegeven aan de invulling van het plangebied. Dit is gedaan door buiten de bouwkavels (de bouwkavels zijn de gronden met de bestemming Wonen), de bestemming Groen op te nemen in het bestemmingsplan. De invulling van die bestemming Groen wordt gebaseerd op een beplantingsplan. Hierdoor sluit de opzet van het plangebied aan bij de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het is overigens niet zo dat het plangebied in de bestaande situatie een open karakter heeft. Op dit moment bestaat het grootste gedeelte van het plangebied namelijk uit bebouwing (glastuinbouwbedrijf en bedrijfswoning).</p> | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>2.<br/>Weliswaar is er dus geen sprake van een gemeentelijk monument, maar dat doet aan de kwetsbaarheid van de woning en de ligging daarvan binnen het gebied van beschermd dorpsgezicht niets af.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>De betrokken woning betreft inderdaad geen gemeentelijk monument. De locatie van het plangebied ligt in het buitengebied maar niet binnen de grens van het beschermd dorpsgezicht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>3.<br/>Door zwaar verkeer op de Vinkenbaan bevat de woning van bezwaarmaakster reeds nu diverse scheuren en onvolkomenheden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Zie beantwoording bij punt 5.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <p>4.<br/>Het bouwen op Vinkenbaan 2-4 schaadt het open karakter van het gebied.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>In de praktijk is het zo dat op de locatie Vinkenbaan 2-4 een bedrijfswoning en glastuinbouwbedrijf staan en het gebied vrijwel volledig bebouwd is. De nieuwe opzet van het plan zal juist veel meer openheid te weeg brengen omdat het bebouwd oppervlak van de drie woonpercelen kleiner zal zijn dan het huidige bebouwd oppervlak van het plangebied.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>5.<br/>Bouwen zal gepaard gaan met (zwaar) bouwverkeer, wat ongetwijfeld tot gevolg zal hebben dat de woning van bezwaarmaakster verder beschadigd wordt.</p>                                                                                                                                                                                                           | <p>Voor wat betreft de bouwwerkzaamheden dient de initiatiefnemer voorzorgsmaatregelen te treffen om schade aan omliggende percelen te voorkomen, zoals dat bij ieder nieuwbouwproject noodzakelijk is. Om die reden wordt aan de toekomstige uitvoerende partij opgelegd, dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een bouwveiligheidsplan wordt opgesteld. Eén van de onderdelen van een bouwveiligheidsplan is een overzicht van maatregelen gericht op (het voorkomen) van schade als gevolg van werkzaamheden. Ook een vooropname (het vastleggen van de staat van onderhoud van objecten) voorafgaand aan de uitvoering van werkzaamheden kan daar een onderdeel van zijn.</p>                                                          | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>6.<br/>Als voor de nieuwe woningen geheid gaat worden dan zal dit heien zeker trillingsschade aan de woning en andere opstallen van bezwaarmaakster opleveren, waartegen de kwetsbare woning vermoedelijk niet bestand is.</p>                                                                                                                                          | <p>Zie beantwoording bij punt 5.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>7.<br/>De Vinkenbaan is veel te smal voor allerlei verkeer. Bouwverkeer zal dit alleen maar moeilijker maken. De heg van bezwaarmaakster wordt al regelmatig stuk gereden. Met het nieuwbouw- en bewonersverkeer wordt die kans op schade alleen maar groter, om nog maar te zwijgen van ongelukken wegens verkeer van twee kanten. Plek om te passeren is er niet.</p> | <p>De Vinkenbaan is nu feitelijk de ontsluitingsroute van de bestaande woningen aan de Vinkenbaan, de daarachter gelegen bedrijvigheid en van het (inmiddels gestaakte) glastuinbouwbedrijf van Warmero. Het bedrijfsmatige verkeer van en naar het glastuinbouwbedrijf komt met dit plan te vervallen. Het verkeer ten behoeve van de drie woningen komt hiervoor in de plaats. Over de lengte van het plangebied wordt de Vinkenbaan verbreed. Door het verbreden van de Vinkenbaan wordt de lengte waarover autoverkeer niet of lastig kan passeren verkleind van circa 90 meter naar circa 55 meter. De Vinkenbaan is – met inachtneming van het verbreden hiervan - toereikend voor de drie woningen en de resterende bedrijvigheid.</p> | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <p>8.<br/>De Vinkenbaan is niet geschikt voor toegangsweg tot woningen.</p> <p>9.<br/>Hoewel privaatrechtelijk van aard lijkt de bestaande erfdienstbaarheid over het perceel kadastraal bekend gemeente Warmond sectie D nummer 3030, dat eigendom is van bezwaarmaakster, niet bedoeld te zijn voor verkeer van en naar een bouw- en later woningproject. Wellicht dat als de nieuwe woningen toch gebouwd zouden moeten worden dat de toegang naar het bouwterrein en de woningen geregeld kan worden via de weg langs de A44, hetgeen overigens de overige bezwaren van bezwaarmaakster niet wegneemt.</p> | <p>Zie beantwoording bij punt 7.</p> <p>Het kadastrale perceel D 3030 heeft in de huidige situatie de bestemming Verkeer en is openbaar toegankelijk. Om die reden staat het eenieder vrij om de betreffende weg te gebruiken. Daarenboven is, hoewel niet noodzakelijk, ook een erfdienstbaarheid gevestigd die ongeacht de aard of bestemming van de betrokken percelen het gebruik van de Vinkenbaan (waaronder ook perceel 3030) voor de omliggende eigenaren als ontsluitingsweg toestaat. De privaatrechtelijk bedoelde situatie staat het gebruik van deze gronden als ontsluitingsweg van en naar de drie woningen niet in de weg.</p>  <p>De suggestie dat de toegang naar het bouwterrein en de woningen geregeld kan worden via de weg langs de A44 wordt voor kennisgeving aangenomen. Het plan zoals dat in het kader van de inspraak is voorgelegd gaat uit van een ontsluiting via de Vinkenbaan. De Vinkenbaan wordt ter hoogte van het plangebied verbreed. Hierdoor ontstaat een verbeterde ontsluiting van het gebied en een veilige en verantwoorde ontsluitingsweg voor de drie nieuwe woningen binnen het plangebied. Het is overigens zo dat een ontsluiting van het plangebied via een weg langs de A44 niet als realistisch wordt gezien. Waarom de Vinkenbaan wel zou kunnen fungeren als ontsluitingsweg van de bestaande bedrijvigheid maar niet voor de drie nieuwe woningen (die de verkeersbewegingen van het oorspronkelijke glastuinbouwbedrijf zullen vervangen) is niet duidelijk.</p> | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|



|                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <p>10.<br/>De bestaande erfdienstbaarheden zijn niet gericht op het leggen van buizen, kabels, draden en leidingen door het perceel van bezwaarmaakster.</p> | <p>Voor de verschillende percelen (woningen en bedrijven) die gelegen zijn aan de Vinkenbaan lopen de benodigde nutsleidingen onder de bestaande weg en derhalve ook onder het perceel met nummer D3030. Deze situatie bestaat reeds sinds jaar en dag en verandert niet met de beoogde bouw van de woningen op de locatie Vinkenbaan. De aansluiting van deze nieuwe woningen zal plaats vinden op de bestaande nutstracés en dit heeft geen invloed op de nutsvoorzieningen onder het perceel 3030, dat in eigendom is van uw cliënt. Zelfs als juist zou zijn dat bestaande erfdienstbaarheden niet bedoeld zijn voor kabels en leidingen is dat voor de onderhavige bestemmingswijziging niet relevant nu de inrichting ter plaatse onveranderd blijft en veel meer gebruikers dan alleen de nieuwe woningen via de Vinkenbaan zijn aangesloten.</p> | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <p>sputvrije zones. Zij stellen dat er een normafstand van 1.000 meter tot de perceelsgrens van gevoelige objecten moet zijn (lees Greenity van 11 januari 2022). De afstand van onze bollenvelden tot de villa's is op de ingediende plannen onder de 40 meter en bij een villa zelfs onder de 30 meter. Landelijk wordt nu al in een nieuw bestemmingsplan vaak een spuitvrije zone van 50 meter verlangt (zie juridische advies spuitvrije zones). Wij vrezen dat de toekomstige bewoners onze toekomstige bezwaarmakers zullen worden.</p> <p>4.<br/>Ons inziens is dat deze plannen niet inpasbaar en verenigbaar zijn met de visie van zowel het regionale beleid als van omwonenden. Wij willen heel graag deze situatie toelichten en het verhaal compleet maken voor het nieuwe college en de gemeenteraad door U uit te nodigen op ons bedrijf.</p> | <p>waar de nieuwe woonpercelen op minder dan 50 meter afstand van de aangrenzende bollengrond zijn gelegen. De aanwezigheid en verplichting tot in stand houden van deze haag is niet verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit wordt wel gedaan in het ontwerpbestemmingsplan door de toelichting, regels en verbeelding hierop aan te passen. Er is geen reden om aan te nemen dat de bedrijfsvoering van inspreker beperkt of gehinderd wordt met de komst van de in dit plan voorziene woningen.</p> <p>Het college is mening dit plan wel inpasbaar en verenigbaar is met het regionale beleid. Waarom dit zo is, staat gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Hier wordt korthedshalve naar verwezen. Voor het uitnodigen van college- en raadsleden kunt u contact opnemen met de Griffie van Teylingen.</p> | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|



## Inspraakreactie 4

| Inspraakreactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Aanpassing bestemmingsplan            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <p>1.<br/>Ik ben pas gisteren door de burens op de hoogte gesteld van deze plannen waarvan ik niet op de hoogte was. De Teylinger van woensdag 18 mei 2022, waarin dit werd aangegeven is niet bij mij bezorgd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Het is vervelend dat de Teylinger niet is bezorgd en dat u daardoor pas op een heel laat moment op de hoogte was van het plan. De Teylinger is overigens ook digitaal te raadplegen via: <a href="https://www.deteylinger.nl/">https://www.deteylinger.nl/</a>. Op het moment dat de volgende fase van de procedure bestemmingsplan wordt gestart, zal dit (ook) per brief worden medegedeeld.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>2.<br/>Op 21 maart 2022 deelde u mij in het gesprek dat ik samen met de heer ..... met u voerde het volgende mee:<br/>-“Vinkenbaan 1 ligt in het buitengebied; hier gelden restricties omtrent lokale en provinciale regels, alsmede de belangrijkste geluidscontouren 20KE zone. Er mogen maar "enkele woningen" worden gebouwd in het buitengebied. De burens van Warmero op de Vinkenbaan 2-4 mogen 3 GOM woningen bouwen en Van Winsen op de Vinkenbaan 3 waarschijnlijk ook. Daarmee is het aantal "enkele woningen" in het buitengebied maximaal”.</p> | <p>Het is juist dat ruimtelijke ontwikkelingen zijn gebonden aan lokale en provinciale restricties. De locatie Vinkenbaan 2-4 ligt inderdaad binnen de 20Ke geluidscontour van Schiphol. Voor gronden binnen de 20Ke contour geldt – volgens de Omgevingsverordening Zuid-Holland - dat nieuwe woningen uitsluitend binnen het bestaand stads- en dorpsgebied mogelijk zijn. In afwijking hiervan is het volgens de Omgevingsverordening wel mogelijk om enkele woningen toe te voegen in het buitengebied indien de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van kassen. Daarvan is binnen het plangebied Vinkenbaan 2-4 sprake.</p>                                                                                                                                           | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>3.<br/>Het verslag omtrent ons gesprek heb ik u toegestuurd met het verzoek om commentaar; u heeft daar nooit op gereageerd; teleurstellend. Wie schetst mijn verbazing dat mijn buurman met het voorontwerpbestemmingsplan gisteravond aankwam; een stuk van 53 bladzijden om 3 huizen te realiseren. Ook op 21 maart moet u hiervan al op de hoogte zijn geweest, kortom u heeft mij informatie onthouden.</p>                                                                                                                                             | <p>Het is juist dat er op 21 maart informatie was omtrent het voornemen om een procedure bestemmingsplan te starten voor de drie GOM-woningen op het adres Vinkenbaan 2-4. Het college had echter op 21 maart hierover nog geen formeel besluit genomen. De locatie is tijdens het gesprek wel ter sprake geweest. Mogelijk is het voornemen om het college voor te gaan stellen om voor Vinkenbaan 2-4 een procedure te gaan starten onvoldoende tijdens ons gesprek naar voren gekomen. Van het onthouden van informatie is echter geen sprake. Alle informatie over de locatie Vinkenbaan 2-4 (in de vorm van het voorontwerpbestemmingsplan) is vanaf 19 mei 2022 openbaar en onder andere in te zien op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a>.</p> | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <p>Met het toewijzen van de 3 GOM woningen aan de Vinkenbaan 2-4 ontnemt u mij iedere mogelijkheid om plannen zoals met u besproken op Vinkenbaan 1 te realiseren.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Tijdens het gesprek is aangegeven dat er een laag verwachtingspatroon is op een positief oordeel indien u een principeverzoek zou indienen dat uitgaat van het toevoegen van één woning op de locatie Vinkenbaan 1. Dat lage verwachtingspatroon is gebaseerd op de provinciale omgevingsverordening (dat slechts enkele woningen toegevoegd mogen worden binnen de 20 Ke contour), dat het in uw geval gaat om het toevoegen van een woning zonder duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering én vanwege precedentwerking (er zijn in de directe omgeving meerdere grote woonpercelen). Indien bij u een extra woning wordt toegestaan, komen ook die overige woonpercelen t.g.v. het gelijkheidsbeginsel daarvoor in aanmerking. Dan ontstaat een strijdigheid met de provinciale regelgeving die gericht is op het voorkomen van wonen binnen de geluidscontour van Schiphol. Het is niet zo dat op basis van medewerking aan het bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4 (waar de gemeenteraad nog een besluit over moet nemen) en een gesprek, gesteld kan worden dat iedere mogelijkheid wordt ontnomen als het gaat om uw plannen. Wel is het zo dat de raad van de gemeente Teylingen inmiddels heeft aangegeven dat – in afwachting van de herijking van het huidige ISG-beleid - geen nieuwe principeverzoeken voor GOM-woningen in behandeling worden genomen.</p> <p>Daarnaast is het zo dat met het benutten van de mogelijkheid van enkele woningen zoals aangegeven in de provinciale omgevingsverordening, het college van b en w deze ruimte in eerste instantie wil aanwenden voor plannen waarmee een duidelijke ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald.</p> | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |
| <p>4.<br/>U bevoorrecht een bewoner ten koste van de anderen en u noemt dit de "afronding van de kop van Warmond". Dit zou niet de afronding maar het begin van de ontwikkeling van de kop van Warmond moeten zijn vergelijkbaar met Warmond Zuid. U houdt in dit plan volstrekt geen rekening met de andere bewoners aan de Vinkenbaan en de andere bewoners in de buurt en draagt daarbij bij aan het beeld dat de overheid een beleid voert van bevooroordeelde willekeur en vriendjespolitiek. Wij voelen ons hierdoor in de kou gezet waarbij de menselijke maat uit het oog is verloren.</p> | <p>De gemeente heeft van de initiatiefnemer een plan ontvangen dat uitgaat van het slopen van het glastuinbouwbedrijf en het bouwen van drie woningen binnen een landschappelijke opzet. De omgevingsaspecten en geldende wet- en regelgeving vormen daarbij het beoordelingskader. Van het bevoorrechten van een bewoner en/of geen rekening houden met andere bewoners is geen sprake.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |



## Inspraakreactie 5

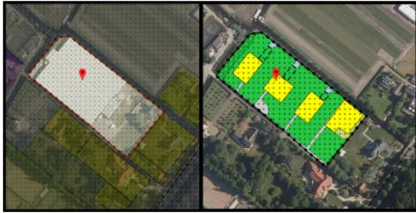
| Inspraakreactie                                                                                                                                                                   | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Aanpassing bestemmingsplan                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <p>1.<br/>Op 29 juni 2022 ben ik op de hoogte gesteld door een buurman over de plannen voor Vinkenbaan 2-4 in Warmond. Niemand heeft ons hiervan op de hoogte gesteld.</p>        | <p>De gemeente begrijpt dat het vervelend is dat u pas op de laatste dag van de ter inzage legging op de hoogte bent gesteld over het plan Vinkenbaan 2-4, Warmond. Wel is het zo dat u kennis had kunnen nemen van de ter inzage legging van het voorontwerp vanuit de publicatie in de rubriek gemeenteberichten van de krant de Teylinger op 18 mei. Op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, zal naast de publicaties een brief worden toegezonden met informatie over de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p>               |
| <p>2.<br/>Mijn loonbedrijf, mijn veehouderij, mijn woning en woonboot staan niet op de kaart vermeld. Er is dus meer bedrijvigheid op de Vinkenbaan als wat er gesteld wordt.</p> | <p>Zie beantwoording van punt 1 bij inspraakreactie 3.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>De toelichting van het plan wordt aangepast.</p> |
| <p>3.<br/>In de Dinsdagse Watering mag geen motorvaart.</p>                                     | <p>Volgens de foto die u heeft aangeleverd en volgens de website van het Hoogheemraadschap van Rijnland (<a href="https://www.rijnland.net/loket/varen-in-rijnland/kwetsbaar-water-met-vaarverbod/">https://www.rijnland.net/loket/varen-in-rijnland/kwetsbaar-water-met-vaarverbod/</a>) is het inderdaad zo dat er een vaarverbod geldt voor gemotoriseerde vaartuigen voor dit deel van de Dinsdagse Watering. Door Rijnland kan ontheffing worden verleend aan de eigenaar of pachter van een onroerend goed (woning, bedrijf, land, etc.) waarvan het onroerend goed grenst aan betreffend water en die vanwege de locatie van betreffend onroerend goed gebruik dient te maken van het betreffende water. Aan de initiatiefnemer zal worden medegedeeld dat ontheffing van het verbod zal moeten worden aangevraagd. Het bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4 gaat overigens uit van de mogelijkheid van pleziervaartuigen. Vanuit het bestemmingsplan gezien kunnen dit ook niet gemotoriseerde pleziervaartuigen zijn.</p> | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p>               |



|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <p>4.<br/>Ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan ook zijn: bollegrond, net als voorheen.</p>                     | <p>Dat is op zich juist, echter in dit geval gaat het om het voorliggende plan en dit voorliggende plan gaat uit van het omvormen van het glastuinbouwbedrijf naar een locatie met o.a. drie vrijstaande woningen, opgezet in een landschappelijke setting.</p> | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p>               |
| <p>5.<br/>Ik woon op Vinkenbaan 6 en ons bedrijf is Vinkenbaan 8 en ik zie dat er helemaal niets van klopt.</p> | <p>Zie beantwoording van punt 1 bij inspraakreactie 3.</p>                                                                                                                                                                                                      | <p>De toelichting van het plan wordt aangepast.</p> |



## Inpraakreactie 6 Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek

| Inpraakreactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Aanpassing bestemmingsplan            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <p>De inspraakreactie van Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek wordt ondersteund door Historisch Genootschap Warmelda, Historische Kring Voorhout en Stichting Oud Sassenheim.</p> <p>1.<br/>CHG deelt niet de mening dat er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De sloop van een relatief klein glastuinbouwbedrijf met een kas met een nokhoogte van nog geen 5 meter maakt plaats voor drie extra woningen van ieder 750m<sup>3</sup> met een nokhoogte van 10 meter. De landschappelijke winst door het zogenaamd 'verbeteren van de zichtlijnen' wordt daarmee tenietgedaan. Het fraaie, landelijke, open venster krijgt van het Oosteinde een vergezicht met op het einde een muur van drie hoge villa's. Dit is contrasterend met de landelijke omgeving en verpest het vergezicht.</p> | <p>Dat de nokhoogte van de nieuw te bouwen woningen hoger is dan de hoogte van de feitelijke bebouwing, betekent niet dat er geen sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Met het nieuwe plan wordt bebouwd oppervlak zeer ruim teruggebracht en voorzien van een bestemming Groen en die wordt ingericht overeenkomstig een beplantingsplan. Het college is wel van mening dat er met het nieuwe plan sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Overigens is er ook een groot verschil tussen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen en dit bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4 als het gaat om de bouw mogelijkheden. Volgens het geldende bestemmingsplan mag het bouwvlak volledig worden bebouwd met bedrijfsgebouwen met een maximale bouwhoogte van 10 meter terwijl het plan Vinkenbaan slechts voorziet in drie nieuw te bouwen woningen waarvan het grondoppervlak vele malen kleiner is dan het volledige bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen. Vanuit het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen gezien is er dus sprake van een zeer ruime vermindering van de bouw mogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond.</p>  | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |



Hoewel het geen moderne kas is, staat deze niet op instorten en kan nog van waarde zijn voor de bloementeel. Van enige verrommeling ter plaatse is geen sprake.



Geen sprake van verrommeling.

2.

De ruimtelijke onderbouwing meldt dat: 'De entree van de dorpskern meer is gebaat bij het open houden van dit gebied'. Op onderstaande foto is de entree van de dorpskern te zien. De rood ingekleurde huizen geven de locatie aan van de voorgenomen woningen. De sloop en teloorgang van eerste klas bollengrond staat niet in verhouding tot de beweerde verbetering van de entree van de gemeente. Uit optisch oogpunt lijkt dat door de drie woningen de dorpskern wordt vergroot en verder in het land komen te liggen.



De drie greenportwoningen worden dubbel zo hoog als de bestaande kassen.

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.

Dit wordt niet als zodanig gesteld in de toelichting van het bestemmingsplan. Er staat wel: 'Het realiseren van drie gompwoningen 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.

Het plan wordt niet aangepast.

Het plan wordt niet aangepast.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <p>Het plan kan niet worden aangemerkt als 'significante verbetering van het landschap' zoals dat als ambitie wordt beschreven wordt in de ISG (blz. 16).</p> <p>3.<br/>Er wordt gesteld dat er een 'patroon van open en dicht gecreëerd wordt met zichtlijnen tussen de woningen door'. In voorgaand is gesteld dat de 'verbeterde beleving' vanaf de openbare weg zich niet voordoet. CHG merkt op dat als de beleving wel groot is, de realiteit anders zal zijn. Het GOM-woningenproject Akervoorderlaan te Voorhout laat zien dat er van doorkijkjes en zichtlijnen naar achteren niets overblijft door de bouw van schuttingen en terreinafscheidingen.</p> | <p>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.</p> <p>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.</p> <div data-bbox="920 932 1189 1190" data-label="Image"> </div> <p>Akervoorderlaan, Voorhout</p> <div data-bbox="1323 925 1592 1190" data-label="Image"> </div> <p>Vinkenbaan, Warmond</p> <p>In de planopzet van Vinkenbaan is het dan wel zo dat groenelementen zichtlijnen kunnen doorbreken.</p> | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>4.<br/>De Vinkenbaan 2-4 ligt op een afgegraven strandwal en is per definitie eerste klas bollengrond. In concreto gaat 11.000 m2 eerste klas bloembollengrond verloren voor drie exclusieve gom-woningen. De vraag is gerechtvaardigd waar, hoe en tegen welke middelen de GOM de eerste klas bollengrond gaat compenseren.</p> <p>5.<br/>Het plangebied ligt volgens het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Teylingen binnen het landgoedbiotoop van het bos 'Huys te Warmont'. Deze waarden dienen beschermd te worden en waar mogelijk dienen ontwikkelingen gericht te zijn op het verbeteren en versterken van de kwaliteit van de biotoop. Er is in 2015 geen bezwaar en beroep ingesteld betreffende dit onderdeel. Het kent derhalve formeel rechtskracht. De bouw van de drie GOM-woningen is in strijd met dit bestemmingsplan.</p> <p>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. De vitaliteit van het gebied wordt aangetast.</p> <p>7.<br/>Het plan is in strijd met de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De ontwikkeling maakt vier burgerwoningen mogelijk en past niet binnen de gebiedsidentiteit, zoals bedoeld in het bestemmingsplan.</p> | <p>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.</p> <p>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), het beplantingsplan en het beeldkwaliteitsplan.</p> <p>Het is juist dat de bouw van de woningen in strijd is met het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen. Om die reden wordt een heel nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het nieuwe bestemmingsplan houdt door z'n opzet en inrichting rekening met het landgoedbiotoop van het 'Bos Huys te Warmond'.</p> <p>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 inspraakreactie geen grondslag.</p> <p>Niet is duidelijk gemaakt waarom het plan in strijd is met de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Dit is naar het oordeel van de gemeente niet het geval. In de toelichting van het plan is onderbouwd waarom het plan niet in strijd is. Daarnaast is het plan aan de provincie Zuid-Holland – als formele overlegpartner -</p> | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>10.<br/>Door Te Kieft Architecten BV is een opzet van het landschapsplan gemaakt. We merken op dat fig. 1 van IDDS (pag. 5) in de 'impressie planvoornemen...' een woonboot en een agrarisch loonbedrijf niet zijn ingetekend. Het landschapsplan is niet vertaald naar het bestemmingsplan en juridisch heeft dat dus ook geen status.</p> <p>11.<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 ketting beding opnemen waarin toekomstige eigenaren te kennen wordt gegeven bekend te zijn met het feit dat de woning(en) binnen de 20Ke contour ligt. Dit kettingbeding is een monddoodclausule en zal juridische geen standhouden. De gemeente Teylingen zal voor de mogelijke extra kosten moeten opdraaien.</p> <p>12.<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'.</p> <p>Het plan sluit niet aan bij het woningbouwprogramma 2020-2024, waarin sprake is van een evenwichtige</p> | <p>Het landschapsplan ligt ten grondslag aan het omvormen van het plangebied (glastuinbouwbedrijf) naar een plangebied met drie woningen. Dit landschapsplan is in de regels doorvertaald naar een beplantingsplan. Het is wel zo dat het beplantingsplan niet toegevoegd was aan het voorontwerpbestemmingsplan. Dit beplantingsplan wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het is wel zo dat het landschapsplan alsmede het beplantingsplan alleen betrekking heeft op het plangebied en niet op de gronden daarbuiten. Enkele bebouwing die in het landschapsplan is te zien maar is gelegen buiten het plangebied, is slechts indicatief opgenomen als zijnde herkenningpunten van de omgeving van het plangebied. Dat daar niet alles opstaat doet daar niets aan af. Dat zijn immers gronden die gelegen zijn buiten het plangebied.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Het woningbouwprogramma sluit de bouw van GOM-woningen in het buitengebied niet uit.</p> | <p>Het plan wordt aangepast door in het ontwerpbestemmingsplan het beplantingsplan op te nemen.</p> <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <p>bevolkingsopbouw met aandacht voor starters, jongeren en jonge gezinnen.</p> <p>Dit wordt een locatie voor de 'happy few'. De argumentatie dat een ketenverhuizing op gang wordt gebracht is absurd. De bouw voorziet niet in de woningbouwbehoefte van de gemeente Teylingen.</p> <p><b>Alternatief</b><br/> Het CHG brengt twee alternatieve onder de aandacht.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Deze gronden behouden conform uitgangspunten van de ISG voor de agrarische sector.</li> <li>2. De drie kavels positioneren direct aansluitend aan de bestaande bedrijfswoning, voor het overige bollengrond.</li> </ol> | <p>Uiteindelijk worden er wel (in totaal) vier burgerwoningen toegevoegd en daarmee wordt een bijdrage geleverd – ongeacht voor wie – aan de woningbehoefte binnen Teylingen.</p> <p>De alternatieven worden voor kennisgeving aangenomen. Waar het in dit geval om gaat is het voorgelegde plan: voorontwerpbestemmingsplan Vinkenbaan 2-4, Warmond welke uitgaat van het omvormen van het glastuinbouwbedrijf. Dat er alternatieve te bedenken zijn doet hier niets aan af.</p> | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|



## 4.0 Beantwoording vooroverlegreacties

### Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Hollands Midden

| Inspiraakreactie                                                                                   | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Aanpassing bestemmingsplan            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <p>Op 31 mei heeft de VHRM een overlegreactie gegeven over het plan in de vorm van een advies.</p> | <p>Dit advies heeft aanleiding gegeven om met de VHRM in overleg te treden. Op 16 juli 2022 heeft een overleg plaats gevonden met de opsteller van het plan, de gemeente Teylingen en de VHRM. Tijdens dit overleg is de opzet van het plan nader besproken / toegelicht (onder andere dat de bestaande wegbreedte wordt vergroot). Dit overleg heeft geresulteerd in een tweede advies met de datum 30 juni 2022 en met kenmerk 2022-006834. Met dit twee advies wordt er –met inachtneming van het verbreden van de weg tot 6,5 meter inclusief het opnemen van een keerlus- geen aanvullende maatregelen geadviseerd in relatie tot de bereikbaarheid van het plangebied.</p> <p>In het eerste advies van 16 juli wordt door de VHRM ook ingegaan op de bluswatervoorziening. Dit onderwerp is tevens aan bod gekomen tijdens het overleg op 16 juli. Samengevat geeft de VHRM aan dat het aanbrengen van een brandkraan op een gewenste locatie niet tot de mogelijkheden behoort. Dit concludeert de VHRM na overleg met Dunea. De VHRM adviseert om die reden extra rookmelders in de diverse verblijfsruimten van de woningen op te nemen. Ook geeft het advies van de VHRM aan dat gedacht kan worden aan een woningsprinkler. Het advies van de VHRM geeft aan dat met het aanbrengen van de rookmelders en de overweging van een woningsprinkler, het maximaal haalbare voor de inzet van de brandweer is gezocht en een acceptabele situatie zal ontstaan. Hierin meegewogen dat de woningen vrijstaand zijn en de komst van een nieuw type voertuig (waterwagen) een rol kan gaan spelen in de snelheid van bluswaterwinning.</p> <p>Als het gaat om het advies over de rookmelders merkt het college het volgende op: Vanaf 1 juli 2022 is het verplicht in Nederland om een rookmelder te hebben op elke woonverdieping in een huis en in besloten ruimtes waar een vluchtroute doorheen loopt. Dit is opgenomen in het Bouwbesluit. Invulling aan het advies omtrent de rookmelders vindt plaats op het moment dat -op basis van het nieuwe bestemmingsplan- een aanvraag volgt voor de bouw van een woning. Dan moet die aanvraag voldoen aan de prestatie-eisen van het Bouwbesluit. Vanuit de behandeling van een toekomstige aanvraag bouwvergunning voor de woning / woningen, volgt dus invulling aan het advies omtrent de rookmelders. Het advies omtrent de woningsprinkler wordt vanuit het advies niet gezien als een harde eis maar wordt wel kenbaar gemaakt aan de initiatiefnemer van het plan.</p> | <p>Het plan wordt niet aangepast.</p> |



## Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap van Rijnland

| Inspraakreactie                                                                | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Aanpassing bestemmingsplan                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Op 9 juni heeft het HHR een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. | Met de reactie van 9 juni wordt aangegeven dat het HHR geen bezwaar heeft tegen het plan en dat de waterhuiskundige belangen niet in het geding zijn. De reactie van 9 juni heeft wel aanleiding gegeven om de waterparagraaf binnen de toelichting van het bestemmingsplan te updaten. Ik het kader van het vooroverleg is een update van de waterparagraaf aan het HHR voorgelegd. Op 13 juli heeft het HHR aangegeven akkoord te zijn met de update van de Waterparagraaf. Deze update wordt verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. | De toelichting, onderdeel waterparagraaf van het plan wordt aangepast. |

### 5.0 Ambtshalve aanpassingen

Naar aanleiding van archeologisch inventariserend veldonderzoek is gebleken dat het plangebied vrijgegeven kan worden voor verdere ontwikkeling. De ODWH heeft dit onderzoek beoordeeld en adviseert het college de bevindingen van het rapport over te nemen. Het vrijgeven van het plangebied betekent dat er geen archeologische onderzoeksverplichtingen meer zijn. Het gevolg is dat regels omtrent archeologie (zoals opgenomen in artikel 8 van het voorontwerpbestemmingsplan) niet meer worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan worden – naast de aanpassing ten gevolge van de inspraakreacties - diverse tekstuele aanpassingen en verbeteringen doorgevoerd. De wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn inzichtelijk gemaakt in de nota wijzigingen.

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-