

**Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
"Uitbreiding bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond"**

*Versie: 4 december 2024
Domein Ruimte*

*Zaaknummer gemeente Teylingen:
Z-23-345608*





Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 Zienswijzen	4
3 Ambtshalve wijzigingen	13
4 Conclusie	15



1 Inleiding

Ter inzage ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 voor zes weken ter inzage gelegen waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Er zijn in totaal 4 zienswijzen ontvangen binnen de termijn waarbinnen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Dit betekent dat de zienswijzen ontvankelijk zijn en in behandeling zijn genomen.

Overzicht ontvangen zienswijzen

- Zienswijze 1 (Hoogheemraadschap van Rijnland): ontvangen op 19 december 2023.
- Zienswijze 2 (Provincie Zuid-Holland): ontvangen op 12 januari 2024.
- Zienswijze 3: ontvangen op 22 januari 2024.
- Zienswijze 4: ontvangen op 23 januari 2024.

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording. Per zienswijze is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De oorspronkelijke zienswijzen zijn (indien noodzakelijk geanonimiseerd) als bijlage toegevoegd aan deze nota.



2 Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1 (Hoogheemraadschap van Rijnland)

Beantwoording gemeente		Conclusie
Samenvatting zienswijze Het hoogheemraadschap stelt voor om de toelichting van het plan te wijzigen. Daarbij dient te worden ingegaan op de 'legger oppervlaktewateren', zonder hierbij een jaartal te benoemen. Dit vanwege de regelmatige actualisatie van deze legger en het feit dat het plan wordt getoetst aan de legger op het moment dat een daadwerkelijke vergunningaanvraag wordt ingediend. Daarnaast wordt verzocht om de tekst met betrekking tot de Keur Rijnland 2020 te verwijderen en deze te vervangen door de Waterschapsverordening, welke per 1 januari 2024 in gebruik is genomen. Ook heeft dit consequenties voor de Watertoets (paragraaf 4.7.2 van de toelichting).	Beantwoording gemeente Wij hebben in het aangepaste bestemmingsplan de legger oppervlaktewateren vermeld zonder specifiek jaartal. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is inderdaad de Waterschapsverordening het nieuwe toetsingskader voor watergerelateerde activiteiten. Wij zijn daarom in het vast te stellen bestemmingsplan ingegaan op de op 1 januari in werking getreden Waterschapsverordening. In deze Waterschapsverordening zijn de verschillende doelen voor het beheergebied van Rijnland vastgelegd. De toelichting van het bestemmingsplan en de Watertoets (paragraaf 4.7.2. plantoelichting) zijn waar nodig hierop aangepast.	De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast.



2.2 Zienswijze 2 (Provincie Zuid-Holland)

Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Conclusie
De provincie Zuid-Holland geeft middels een zienswijze aan dat de ontwikkeling gelegen is binnen de beschermingscategorie 3 Buitengebied, zoals is opgenomen in kaart 14, bijlage 2 van de omgevingsverordening. Als gevolg hiervan zijn de artikelen 6.9 en 6.9a van de verordening van toepassing. De uitbreiding van het bedrijventerrein is opgenomen als een 3ha locatie voor zachte plancapaciteit, waarmee de locatie bekend is als grote buitenstedelijke bouwlocatie voor de realisatie van bedrijvigheid. Artikel 6.9a lid 3 geeft aan dat, indien sprake is van een grote buitenstedelijke bouwlocatie, geen motivering nodig is voor aantasting van het landschap noch voor een keuze buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Daarmee is artikel 6.9a lid 1 niet van toepassing voor deze ontwikkeling. Echter is het binnen het bestemmingsplan nog steeds nodig om aan te tonen, bij voorkeur met een beeldkwaliteitsplan of -paragraaf, dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft (conform artikel 6.9 lid 1). Dit heeft volgens de provincie te maken met het feit dat de ontwikkeling gelegen is binnen de beschermingscategorie 3. De provincie geeft aan dat een beeldkwaliteitsparagraaf of -plan toegevoegd dient te worden aan het bestemmingsplan, zodat de ruimtelijke kwaliteit verduidelijkt wordt.	Eind 2022 is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland voor de ontwikkellocatie de beschermingscategorie 3 'Buitengebied' opgenomen. De eerste versies van dit bestemmingsplan zijn vóór die periode opgesteld, waardoor per abuis deze beschermingscategorie niet is benoemd in de toelichting. Dit is hersteld in de toelichting van het bestemmingsplan. Het neemt niet weg dat er bij het ontwerpbestemmingsplan wel is gekeken naar de regels voor beschermingscategorie 3 'Buitengebied' en was af te leiden dat deze regels geen belemmering zijn voor het onderhavige plan. Artikel 6.9 van de Omgevingsverordening geeft aan dat bij een bestemmingsplan die een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, zoals het onderhavige bestemmingsplan, de ruimtelijke kwaliteit ten minste hetzelfde blijft. Met een beeldkwaliteitsparagraaf kan inzicht worden gegeven in de ruimtelijke kwaliteit. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is voor inzicht in de ruimtelijke kwaliteit in het kader van artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Hiermee is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. De beeldkwaliteitsparagraaf is benoemd in de toelichting van het bestemmingsplan en is tevens als voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan de regels (artikel 14.3) van het bestemmingsplan. Dit document is als bijlage bij de regels en toelichting toegevoegd.	De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast en een beeldkwaliteitsparagraaf is toegevoegd als bijlage bij de toelichting en regels. Tevens is de kaart met profielen (pagina 22 en 23) van de beeldkwaliteitsparagraaf als voorwaardelijke verplichting in artikel 14.3 van de regels opgenomen door een verwijzing naar bijlage 2 bij de regels.



2.3 Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Indieneer is twee jaar terug door initiatiefnemer op de hoogte gebracht over het plan om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het uitbreiden van het bedrijventerrein. 2. Destijds is door indieneer van de zienswijze aangegeven in principe welwillend tegenover het initiatief te staan. Wel zijn daar een aantal aandachtspunten meegegeven. Indieneer wil zo min mogelijk overlast hebben van geluid, licht en zicht van de gebouwen. Indieneer stelde toen voor om een zicht ontnemende groenstrook aan te leggen. Volgens indieneer zou initiatiefnemer met deze punten rekening houden in de verdere planvorming. 3. Indieneer kan zich echter niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. In het huidige bestemmingsplan staan volgens indieneer de gebouwen	1. Uit de ingediende zienswijze blijkt dat er twee jaar geleden contact is geweest tussen de initiatiefnemer en de indieneer van de zienswijze over het plan om het bedrijventerrein uit te breiden. Destijds is de suggestie gedaan om een zicht ontnemende groenstrook te realiseren aan de oostzijde van het plangebied op de locatie waar nu een brede waterbestemming is ingetekend. De initiatiefnemer heeft aangegeven hier rekening mee te houden in de planvorming. 2. Naar aanleiding van diverse zienswijzen is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. In de beeldkwaliteitsparagraaf is onder meer uitgewerkt hoe vorm en inhoud wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing van de uitbreiding van het bedrijventerrein. De beeldkwaliteitsparagraaf is in de toelichting van het bestemmingsplan benoemd en de beeldkwaliteitsparagraaf is als bijlage toegevoegd aan de regels. Bovendien is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de beeldkwaliteitsparagraaf, waardoor juridisch is vastgelegd dat de landschappelijke inpassing binnen de groenbestemming ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt (daarbij wordt verwezen naar pagina 22 en 23 van de beeldkwaliteitsparagraaf). Aan de oostzijde van het plan is voorzien in een ruim profiel met onder meer een groenstrook, aarden wal, waterloop en opnieuw een groenstrook en aansluitende berm (totale breedte 23 meter). De aanleg van de waterloop draagt bij aan de voor het plan noodzakelijke watercompensatie en is afgestemd met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het profiel is grotendeels verwerkt op de verbeelding van het bestemmingsplan (bestemmingen groen, water). De afbeelding van het principeprofiel hebben wij ter illustratie toegevoegd aan de Nota van beantwoording (bijlage 1). Hiermee is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing waarbij groen en water voorzien in een buffer die mogelijke overlast van geluid, licht en zicht zoveel mogelijk beperkt. Ook laat de beeldkwaliteitsparagraaf de inpassing op gebouwniveau zien, zoals verspringingen in de bouwhoogte en beplanting tegen de gevels. 3. Met het hierboven (onder 2) beschreven profiel, inclusief groenstrook met bomen, is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de nieuwe bedrijfsbebouwing en door indieneer bedoelde weg. Voor de functionaliteit en de veiligheid van het bedrijventerrein is het wenselijk dat de bedrijfsbebouwing rondom voldoende bereikbaar is. De ontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats via de interne wegenstructuur van het reeds bestaande, private bedrijventerrein.	De verbeelding, regels en toelichting van het bestemmingsplan zijn aangepast en er is een beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd als bijlage bij de toelichting en regels.



vol in het zicht zonder enige groenstrook en loopt er zelfs nog een weg voorlangs. Indien er doet daarom de suggestie om een aarden wal met groenstrook aan te leggen met daarbij een strook met hoge bomen.	Initiatiefnemer streeft naar eenrichtingsverkeer rondom de nieuwe bedrijfsbebouwing. Daarnaast heeft initiatiefnemer ervoor gekozen om tegemoet te komen aan de suggestie om een aarden wal te realiseren, zodat het zicht en eventuele overlast van het bedrijventerrein zoveel mogelijk weggenomen/beperkt wordt. In de beeldkwaliteitsparagraaf is beschreven hoe deze groenstrook met aarden wal, met een hoogte van 1,5 meter, wordt vormgegeven.	
4. Om geen oppervlak van het bouwvlak te verspillen zou men de weg langs de sloot kunnen weglaten en alleen de weg vanuit het westen gebruiken met aan het einde een mogelijkheid tot keren. Daarmee kan voor een groot deel overlast door licht, geluid en zicht worden voorkomen.	4. Met het beschreven inpassingsprofiel zal eventuele hinder in de vorm van licht, geluid en zicht worden voorkomen dan wel zoveel mogelijk worden beperkt. Van belang is dat de op het bedrijventerrein toegestane milieucategorie overeenkomt met de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', waarbij rekening is gehouden met de afstand van de bedrijfsactiviteiten tot gevoelige functies, zoals woningen van derden.	

2.4 Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Indien er is van mening dat er geen enkele vorm van participatie heeft plaatsgevonden	1. Het ontwerp van het bestemmingsplan is ter inzage gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Dit betekent dat de Omgevingswet formeel niet van toepassing is en dat het bestemmingsplan wordt afgehandeld overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening. Toch is de initiatiefnemer vroegtijdig in gesprek gegaan met alle omwonenden van het plangebied. Initiatiefnemer heeft alle omwonenden uitgenodigd op een bewonersavond op 19 januari 2022. De indieners van de zienswijze was hierbij aanwezig en heeft die avond ook een aantal aandachtspunten meegegeven. De gemeente is dan ook niet van mening dat er geen enkele vorm van vroegtijdige participatie heeft plaatsgevonden.	De verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan zijn aangepast en er is een beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd als bijlage bij de toelichting en regels. Daarnaast is een bezonningsstudie als bijlage bij de toelichting toegevoegd.
2. Volgens indieners wordt er onvoldoende afstand aangehouden tussen de nieuwe functie en de	2. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is voor bepaalde milieuaspecten advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) en de GGD. Dit advies is als bijlage bij deze nota toegevoegd en	



eventuele drift van gewasbeschermingsmiddelen.	
3. Indien er is van mening dat de waterbestemming aan de oostzijde van het plangebied nadelig is voor de activiteiten van het aangrenzende bollenteeltbedrijf. Dit zou mede komen doordat de kans groot is dat de te realiseren sloot zou kunnen overstromen en dat dit van nadelige invloed is op de aanwezige "porriehoop" aan de rand van het perceel van indiener.	is tevens verstrekt aan de indiener van de zienswijze. Er is geen regelgeving over drift van gewasbeschermingsmiddelen zoals wordt gesteld. Het bedrijf hoeft geen spuitvrije zone aan te houden ter bescherming van mensen die zich bevinden in of rond het pand op het te realiseren bedrijventerrein. Het bedrijf wordt dan ook niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Met betrekking tot een goed woon- en leefklimaat wordt bij het realiseren van nieuwe woningen binnen 50 meter van bollengebieden of gebieden waar intensief gespoten wordt een jaar rond bladhoudende haag met een minimale hoogte van 1,5 meter aan de zijde waar het perceel grenst aan bollenvelden voorgeschreven. Het gaat hier echter om een bedrijfslocatie waar medewerkers niet langdurig verblijven. Volgens advies van de GGD vallen bedrijfspanden niet onder de noemer 'gevoelige bestemmingen'. Daarom is hier geen sprake van een gevoelig gebouw. Onder langdurig verblijf verstaat de gemeente (Omgevingsdienst West-Holland) een dagelijks verblijf gedurende minimaal een jaar met een verblijftijd van minimaal 14-18 uur per dag. Omdat hier geen sprake van is, worden er in het bestemmingsplan geen maatregelen in de vorm van een jaar rond bladhoudende windhaag voorgeschreven. 3. Het bollenbedrijf van indiener moet voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit (en sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet aan de eisen uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)). In het Activiteitenbesluit staan de afstanden van de teeltvrije zone gedefinieerd. Het gaat om artikel 3.80 lid 1a (zie bijlage 1). Er moet tussen het gebied waar bestrijdingsmiddelen worden gebruikt en een watergang een teeltvrije zone zijn van tenminste 150 centimeter. In het bestemmingsplan is een waterbestemming opgenomen. Zolang tussen deze watergang en de bollengronden een teeltvrije zone van 150 cm aanwezig is, wordt voldaan aan de eisen uit het Activiteitenbesluit (en het Besluit activiteiten leefomgeving). In dit geval wordt een groenstrook van circa 800 centimeter tussen de watergang en de bollengronden gerealiseerd (dit is een grotere afstand ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan), zoals blijkt uit principeprofiel 2 op pagina 23. Wij verwijzen hierbij ook naar de beantwoording van zienswijze 3, onderdeel 2. Op basis van artikel 3.65 van de Activiteitenregeling zijn er bepaalde maatregelen die het bedrijf moet nemen ten behoeve van het



4. Aan de oostzijde is een extra verkeersbestemming toegevoegd, waardoor een tweede ontsluitingsroute mogelijk wordt gemaakt. Indiener vreest voor overlast door verkeer over nieuwe weg langs woning. 5. Indiener geeft aan dat voor een goede ruimtelijke ordening onderzoek dient plaats te vinden naar de parkeerbehoefte. Hiervoor is bovendien een voorwaardelijke verplichting in de planregels dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein komen met een beschrijving op welke wijze die gerealiseerd gaan worden noodzakelijk. 6. Volgens indiener is de maximale toegestane bouwhoogte van 13 meter te hoog. De landelijke uitstraling wordt volledig om zeep geholpen door een kolossaal bedrijventerrein van 13 meter hoog. De bouwhoogte dient aanzienlijk verlaagd te worden, om de negatieve	realiseren van een verwaarloosbaar bodemrisico (ook in relatie tot de aanwezig porrieoep). Met het voldoen aan het 2^e tot en met het 9^e lid van artikel 3.65 (lid 6 t/m 9 zijn hier niet relevant) zijn er geen extra nadelige gevolgen voor het realiseren van nieuw oppervlaktewater en wordt het bedrijf van indiener ook niet extra beperkt door de nieuwe sloot. Door de realisatie van dit plan wordt de bedrijfsvoering van het bedrijf van indiener van de zienswijze niet belemmerd. 4. De weg bevindt zich, in het gewijzigde bestemmingsplan, op meer dan 50 meter van de woning. De woning betreft een bedrijfswoning welke direct naast het bestaande bedrijf is gelegen. Zie verder de beantwoording op zienswijze 3, onderdelen 2, 3 en 4. 5. In de regels van het bestemmingsplan is een regeling (artikel 14.2) opgenomen dat bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van het gebouw aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Dit dient plaats te vinden op eigen terrein. Er is voldoende ruimte om een bedrijfsgebouw met bijbehorende parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. 6. Naar aanleiding van meerdere ingediende zienswijzen is ten behoeve van dit plan een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Daarbij zijn de kwaliteiten van het landschap en de aanwezigheid van bomen en het bosachtige karakter van het gebied als startpunten genomen. De landschappelijke invulling krijgt aan de verschillende zijden van het plangebied een verschillend karakter. Aan de zuid- en oostzijde wordt de landschappelijke invulling gekenmerkt door de overgang van water via een natuurvriendelijke oever en kruidenrijk grasland naar het bos. De
--	---



gevolgen zo veel mogelijk te beperken. Bovendien is de indiener bang dat met een bedrijfsgebouw van 13 meter in de middag/avond zonlicht wordt weggenomen van de bollenvelden. Dit kan desastreuze gevolgen hebben voor de bloemen- en bloembollenteelt op de naastgelegen gronden. 7. Indiener vreest voor overlast door lichten van bedrijventerrein. 8. Indiener vraagt zich af wat de noodzaak is om de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein zo dicht naast het perceel van de indiener te plaatsen. 9. De gronden zijn momenteel aangemerkt als 'Agrarisch-	principeprofielen zijn opgenomen op pagina 23 van de beeldkwaliteitsparagraaf (en als bijlage bij deze nota) en zijn ook geborgd met het opnemen van de bestemmingen water en groen op de verbeelding en een voorwaardelijke verplichting in de regels. Ook voorziet de beeldkwaliteitsparagraaf in maatregelen op gebouwniveau, zoals verspringen in de bouwhoogte en beplanting tegen de gevels die bij kunnen dragen aan een goede inpassing van de bedrijfsbebouwing. Aan de noord- en westzijde wordt bestaand bosgebied gekoesterd en toekomstbestendig gemaakt met gebiedseigen beplanting. Uit een bezonningsstudie (uitgevoerd op 6 maart 2024) is gebleken dat een bedrijfsgebouw van 13 meter hoog geen invloed heeft op de hoeveelheid zonlicht op omliggende bollenvelden, desalniettemin is ervoor gekozen om aan de zijde van de indiener een deel van het bedrijfsgebouw lager vorm te geven (met een diepte van 6 meter aan de oostzijde van het bouwvlak is een maximale bouwhoogte van 11 meter toegestaan). Dit is als zodanig verwerkt in de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor het overige deel is wel 13 meter aangehouden, omdat dit aansluit op de bestaande toegestane hoogtes van het bedrijventerrein De Wetering. Deze bezonningsstudie is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. 7. Zie voor de beantwoording zienswijze 3, onderdelen 2, 3 en 4. 8. Bij de provincie Zuid-Holland is deze locatie aangewezen als uitbreidingslocatie voor een bedrijventerrein (3ha locatie voor zachte plancapaciteit). Ook in de gemeentelijke structuurvisie is deze locatie aangeduid als mogelijke ontwikkellocatie voor bedrijventerreinen. Naar aanleiding van diverse zienswijzen is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld, dat aan de oostzijde voorziet in een ruimer profiel met meer groen. Zie de beantwoording van zienswijze 3, onderdeel 2, 3 en 4. 9. Het plangebied van de initiatiefnemer is in de huidige situatie voor een deel gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt - bollenzone
--	--



Bollenteelt-bollenzone 1'. De indiener is ervan overtuigd dat deze gronden daarom uitsluitend bedoeld zijn voor bollenteelt. Daardoor wordt indiener beperkt in uitbreidingsmogelijkheden. 10. Indiener stelt zich op het standpunt dat zonder onderzoek naar omliggende terrein voor het realiseren van een bedrijventerrein niet voldaan kan worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking en dus ook niet aan een goede ruimtelijke ordening. 11. Volgens indiener ontbreekt landschappelijk inpassingsplan, waarbij tegemoetgekomen wordt aan de belangen van indiener. Door de maximum bouwhoogte te verlagen, een gunstigere situering van het bedrijventerrein, het weghalen/verplaatsen van de sloot en weg zouden de nadelige gevolgen al deels weggenomen kunnen worden. Daarnaast stelt indiener voor om een aardenwal te realiseren, zodat het zicht en de overlast van het bedrijventerrein weggenomen/beperkt wordt.	1', maar ook binnen de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Recreatie – Dagrecreatie – volkstuin 1'. Daarnaast wordt in de zienswijze verwezen naar de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016 (ISG), waarin het doel is gesteld om de bollenteelt te beschermen zodat bollengrond niet onnodig verloren gaat. De gronden van het plangebied van onderliggend bestemmingsplan zijn echter gelegen buiten het werkingsgebied van de GOM en aangeduid als 'stedelijk gebied'. De ISG is hier dus niet van toepassing. 10. In paragraaf 3.1.3 is uitvoerig ingegaan op de behoefteramingen van de vraag naar bedrijfsterrainen in de regio en de afstemming die regionaal en met de provincie Zuid-Holland plaats heeft gevonden over de uitbreiding van het bedrijventerrein. De provincie heeft de locatie aangewezen als uitbreidingslocatie voor een bedrijventerrein (3ha locatie zachte plancapaciteit). Ook in de gemeentelijke structuurvisie (2015) en ontwerp omgevingsvisie is de locatie aangeduid als ontwikkellocatie voor bedrijventerrein. Uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein met gebruik van al aanwezige infrastructuur biedt voordelen boven de realisatie van een heel nieuw bedrijventerrein. 11. Er is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld, waarin inzicht is gegeven in de goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein en een goede afscherming (buffers) ten opzichte van het omringende landschap en woningen in de omgeving. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om tegemoet te komen aan het voorstel om een aarden wal te realiseren, zodat het zicht en eventuele overlast van het bedrijventerrein zoveel mogelijk weggenomen/beperkt wordt. Zie ook de beantwoording bij onderdeel 8 van de deze zienswijze, inclusief de daar genoemde verwijzingen.
--	--



12. Planschade kan worden voorkomen door de juiste maatregelen te treffen.	12. Voor wat betreft planschade wordt de gemeentelijke planschadeprocedure aangehouden. Een verzoek tot planschade kan op dit moment nog niet ingediend worden. Dit is pas mogelijk wanneer een bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden. De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
--	---	--



3 Planwijzigingen

Zoals aangegeven zijn er planwijzigingen gemaakt naar aanleiding van ingediende zienswijzen. Daarbij zijn, om tegemoet te komen aan een tweetal zienswijzen, juridische planwijzigingen doorgevoerd. De volgende wijzigingen zijn in dat kader, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, doorgevoerd in de verbeelding van het bestemmingsplan:

- De bestemming 'Bedrijf' is 8 meter opgeschoven in noordwestelijke richting ofwel is 8 meter verplaatst ten opzichte van de zuidoostelijke plangrens.
- Het zuidoostelijke deel van de bestemming 'Verkeer' is grotendeels 8 meter opgeschoven in noordwestelijke richting ofwel is grotendeels 8 meter verplaatst ten opzichte van de zuidoostelijke plangrens.
- Het zuidoostelijke bestemmingsvlak 'Water' is 6 meter opgeschoven in noordwestelijke richting ofwel is 6 meter verplaatst ten opzichte van de zuidoostelijke plangrens.
- Samenhangend met de voorgaande drie wijzigingen zijn de bestemmingsvlakken 'Groen' en andere delen van de bestemming 'Verkeer' aangepast.
- Op het verschoven bestemmingsvlak en bouwvlak van de bestemming 'Bedrijf' is de aanduiding maximum bouwhoogte aangepast, waarbij aan de (zuid)oostrand van het bouwvlak een aanduidingsvlak van 6 meter breed is toegevoegd met een maximum bouwhoogte van 11 meter in plaats van een maximum bouwhoogte van 13 meter.

Daarnaast is een wijziging, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, doorgevoerd in de regels van het bestemmingsplan. In artikel 14.3 is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd die ziet op de realisatie en instandhouding van het groen en een aarden wal van 1,5 meter hoog. Deze voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan pagina 22 en 23 van de opgestelde beeldkwaliteitsparagraaf, waarbij met behulp van een situeringstekening van de profielen en de profielen zelf is aangegeven hoe dit vormgegeven wordt.

Om tegemoet te komen aan twee andere zienswijzen zijn aanpassingen gedaan in de toelichting van het bestemmingsplan.

Naast wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van ingediende zienswijzen, zijn er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan tevens 'ambtshalve' wijzigingen aangebracht in het vast te stellen bestemmingsplan, namelijk in de Regels. De ambtshalve planwijzigingen zijn gemaakt in verband met stikstof en de gewijzigde AERIUS Calculator (berekening). In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijf' is de volgende regel toegevoegd: vrachtwagens mogen niet langer dan twee uren aanwezig zijn op het bedrijventerrein, met uitzondering van elektrische vrachtwagens. Tevens is met betrekking tot deze regel een afwijkmogelijkheid toegevoegd.

In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijf' is de regel met betrekking tot stikstof emissie (lid 3.3 onder i.) aangepast, waarbij de emissie is bijgesteld conform het geactualiseerde stikstofdepositie-onderzoek.



Tevens is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast, onder meer vanwege aangepaste/vernieuwde onderzoeken en vanwege de wijzigingen in de regels en verbeelding. Ook is een beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd aan het bestemmingsplan, waarbij deze beeldkwaliteitsparagraaf is opgenomen als een bijlage bij de toelichting en regels.



4 Conclusie

De aangebrachte wijzigingen in het bestemmingsplan zijn gedaan naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen.



Bijlage 1 – principeprofielen (pagina 22 en 23 van de beeldkwaliteitsparagraaf)

aansluiting op omgeving | profielen

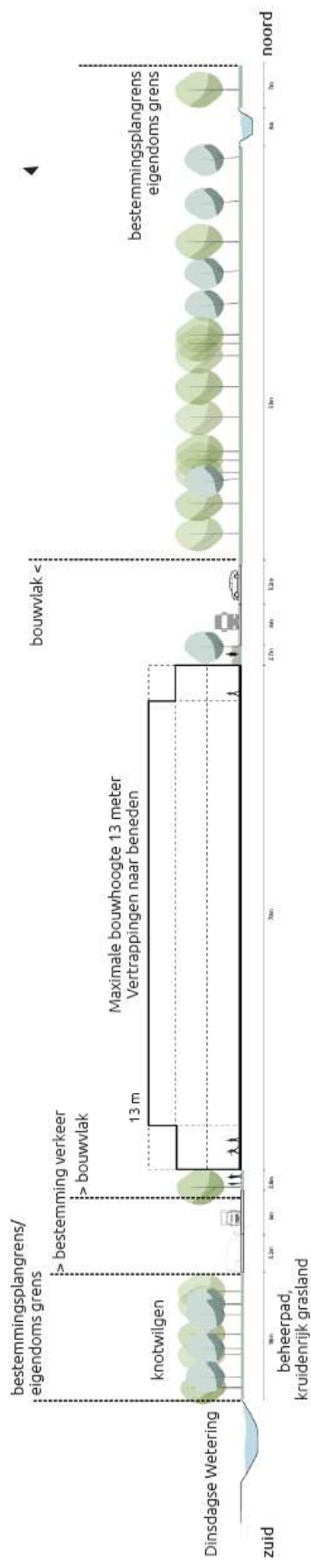
Op de hieronder aangegeven locaties zijn profielen getekend. Deze brengen de aansluiting op de directe omgeving in beeld.



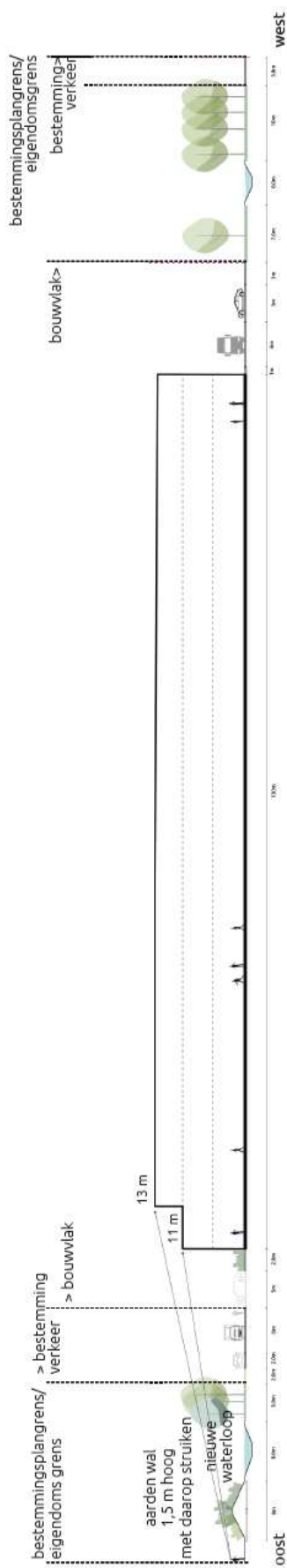


aansluiting op omgeving | profielen

Onderstaande principe-profielen brengen de aansluiting op de directe omgeving in beeld



Principeprofiel 1



Principeprofiel 2: tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe waterloop wordt een aarden wal voorzien met een hoogte van 1,5 meter en daarop struiken.



Bijlage 2 – advies Omgevingsdienst West-Holland en GGD

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is wat betreft de milieuaspecten op 15 april 2024 advies gevraagd aan de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) en GGD Hollands Midden. Op 3 mei 2024 is onderstaand advies ontvangen van de ODWH en GGD.



Advies Ruimtelijke Ontwikkeling

Gegevens project

Project	Oosteinde 16 in Warmond
Gemeente	Teylingen
Datum vraag	15 april 2024
Soort procedure	bestemmingsplan

Inleiding

De gemeente heeft de Omgevingsdienst West-Holland (hierna: Omgevingsdienst) gevraagd om advies over het plan aan de Oosteinde 16 in Warmond. Het advies heeft betrekking op de beoordeling van een zienswijze. In dit advies zijn de resultaten van deze beoordeling opgenomen.

Algemeen

Er zijn zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding bedrijventerrein Oosteinde 16 Warmond. De Omgevingsdienst heeft zienswijze 4 (punt 2 en 3) beoordeeld. Deze zienswijze gaat over de drift van gewasbeschermingsmiddelen afkomstig van het naastgelegen bollenbedrijf op het perceel Oosteinde 14a.



Figuur 1. Ontwikkelingslocatie



Figuur 2. Inrichting Oosteinde 14A

Voor dit advies is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Zienswijze 4 d.d. 23 januari 2024

Conclusie en advies

De Omgevingsdienst heeft zienswijze 4 (punt 2 en 3) beoordeeld. De punten 2 en 3 van de zienswijze geven naar verwachting geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het naastgelegen bedrijf wordt niet belemmerd in de bedrijfsvoering, mits de groenstrook tussen de bollengronden en de watergang een breedte heeft van ten minste 150 centimeter. De Omgevingsdienst adviseert om na te gaan of dit het geval is en anders het plan op dit punt aan te passen.

Hieronder is een nadere toelichting op deze conclusie gegeven.

Beoordeling

Inhoud zienswijze

In het document 2024-01-23 Zienswijze 4 zijn de volgende zienswijzen beschreven:

2. Onvoldoende bescherming van de spuitzone; Cliënte heeft een bloemen- en bloembollenkwekerij en dient hierbij te voldoen aan strenge regelgeving met betrekking tot een spuitzone. Een spuitzone is een gebied waarin het gebruik van pesticiden en herbiciden is toegestaan. Het doel van spuitzones is om de omgeving te beschermen tegen schadelijke effecten van deze stoffen. Voorkomen moet worden dat deze stoffen in de nabijheid van mensen, dieren of planten worden gespoten. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak geldt als vuistregel dat deze veilige afstand minimaal 50 meter moet zijn tussen het agrarisch

gebruik en een nieuwe functie. Uit de jurisprudentie kan worden afgeleid dat moet worden beoordeeld of in het betreffende object, ter plaatse van de betreffende functie, mensen langdurig (kunnen) verblijven. Daarmee hebben zij een grotere kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. Als dat het geval is, is doorgaans sprake van een gevoelig object. Dat is bijvoorbeeld het geval bij kantoren of andere bedrijvigheid waren mensen lange tijd verblijven. Aangezien cliënte zijn gronden direct naast het plangebied verwerkt, wordt hier niet aan voldaan.

3. Het plaatsen van een sloot op een voor cliënte zeer nadelige plek; Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid voor het plaatsen van een sloot langs het perceel van cliënte. In het licht van een bollenbedrijf is deze plek totaal onbegrijpelijk. Dit is kenmerkend voor het niet voeren van participatie bij belanghebbenden. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. Activiteitenbesluit milieubeheer bevat regels om de emissie van bestrijdingsmiddelen naar het water te reduceren. De afstanden en teeltvrije zones die in het Activiteitenbesluit worden genoemd, hebben betrekking op het oppervlaktewater. Een sloot die de afwatering verzorgt van de gebouwen en het terrein eromheen vormt een te groot risico op wateroverlast voor cliënte. We hebben tegenwoordig te maken met enorme hoeveelheden neerslag die we steeds vaker en in korte tijd te verduren krijgen. De kans op hoog water, of erger nog, overstroming van de sloot is daardoor zeker niet ondenkbaar en zal in de toekomst alleen maar toenemen. Tevens bevindt zich langs de plek waar nu de sloot is ingetekend, de "porriehoop". Deze hoop bevat afval van bollen, bloemen en gewasresten. Het is niet toegestaan oppervlaktewater te hebben in de nabijheid van zo'n hoop. Het plaatsen van een sloot op deze plek heeft derhalve extreem nadelige gevolgen voor cliënte.

Reactie Omgevingsdienst op zienswijze punt 2

Er is geen regelgeving over drift van gewasbeschermingsmiddelen zoals wordt gesteld. Het bedrijf hoeft geen spuitvrije zone aan te houden ter bescherming van mensen die zich bevinden in of rond het pand op het uitgebreide bedrijventerrein. Het bedrijf wordt dan ook niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Met betrekking tot een goed woon- en leefklimaat wordt bij het realiseren van nieuwe woningen binnen 50 meter van bollengebieden of gebieden waar intensief gespoten wordt een jaarrond bladhoudende haag met een minimale hoogte van 1,5 meter aan de zijde waar het perceel grenst aan bollenvelden voorgeschreven. Het gaat hier echter om een bedrijf waar medewerkers niet langdurig verblijven. Daarom is hier geen sprake van een gevoelig gebouw. Dit wordt ook onderschreven in het bijgevoegde advies van de GGD Hollands Midden.

Onder langdurig verblijf verstaat de Omgevingsdienst een dagelijks verblijf gedurende minimaal een jaar met een verblijftijd van minimaal 14–18 uur per dag. Omdat hier geen sprake van is, worden er in het bestemmingsplan geen maatregelen in de vorm van een jaarrond bladhoudende windhaag voorgeschreven.

Reactie Omgevingsdienst op zienswijze punt 3

Het bollenbedrijf moet voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit (en sinds de inwerking treding van de Omgevingswet aan de eisen uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)).

In het Activiteitenbesluit staan de afstanden van de teeltvrije zone gedefinieerd. Het gaat om artikel 3.80 lid 1a (zie bijlage 1). Er moet tussen het gebied waar bestrijdingsmiddelen worden gebruikt en een watergang een teeltvrije zone zijn van tenminste 150 centimeter.

In het bestemmingsplan is een watergang opgenomen. Zolang tussen deze watergang en de bollengronden een teeltvrije zone van 150 cm aanwezig is, wordt voldaan aan de eisen uit het Activiteitenbesluit (en het Besluit activiteiten leefomgeving). In dat geval zijn er geen belemmeringen voor het bollenbedrijf.

Volgens het bestemmingsplan is naast de watergang (bestemming Water) een groenstrook met bestemming Groen. Deze groenstrook is ca. 1,9 meter breed. Hiermee lijkt te worden voldaan een afstand van tenminste 150 centimeter teeltvrije zone. Geadviseerd wordt om dit nog wel na te meten en er in ieder geval voor te zorgen er tenminste een groenstrook aanwezig is met een breedte van ten minste 150 centimeter vanaf de perceelsgrens tot de watergang. In dat geval wordt het naastgelegen bedrijf niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Op onderstaande luchtfoto is de porriehoop zichtbaar. Dit is het groenafval dat overblijft na de teelt en moet worden opgeslagen.



Figuur 3 ligging porriehoop

Op basis van artikel 3.65 van de Activiteitenregeling (zie bijlage 2) zijn er bepaalde maatregelen die het bedrijf moet nemen ten behoeve van het realiseren van een verwaarloosbaar bodemrisico. Met het voldoen aan het 2^e tot en met het 9^e lid van artikel 3.65 (lid 6 t/m 9 zijn hier niet relevant) zijn er geen extra nadelige gevolgen voor het oppervlaktewater en wordt het bedrijf ook niet extra beperkt door de nieuwe sloot.

Bijlage 1 Activiteitenbesluit

Artikel 3.80

[Regeling vervallen per 01-01-2024]

23    

- 1 De **teeltvrije** zone, bedoeld in [artikel 3.79, tweede lid](#), bedraagt bij de teelt van aardappelen, uien, bloembollen en bloemknollen, aardbeien, asperges, prei, schorseneren, sla, wortelen, vaste planten, en in neerwaartse richting te bespuiten boomkwekerijgewassen:
 - a. ten minste 150 centimeter;
 - b. ten minste 100 centimeter, indien een techniek wordt gebruikt waarmee een driftreductie wordt bereikt van ten minste 90%, ten opzichte van een bij ministeriële regeling aangewezen referentietechniek, of
 - c. ten minste 50 centimeter, indien gebruik gemaakt wordt van een handmatig aangedreven handgedragen spuit.
- 2 De **teeltvrije** zone bedraagt bij de teelt van in opwaartse of zijwaartse richting te bespuiten boomkwekerijgewassen ten minste 500 centimeter.
- 3 De **teeltvrije** zone bedraagt bij de teelt van appelen, peren en overige pit- en steenvruchten:
 - a. ten minste 450 centimeter, of
 - b. ten minste 300 centimeter, indien:
 - 1°. een techniek wordt gebruikt waarmee een driftreductie wordt bereikt van ten minste 90%, ten opzichte van een bij ministeriële regeling aangewezen referentietechniek, of
 - 2°. een biologische productiemethode wordt toegepast.
- 4 De **teeltvrije** zone bedraagt bij de teelt van andere gewassen dan de gewassen, genoemd in het eerste tot en met derde lid, ten minste 50 centimeter.
- 5 De driftreductie van een techniek, als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, en het derde lid, onderdeel b, onder 1°, wordt aangetoond volgens een bij ministeriële regeling aangewezen testmethode.

Bijlage 2 Activiteitenregeling Artikel 3.6.5 opslaan agrarische bedrijfsstoffen

Artikel 3.65

[Regeling vervallen per 01-01-2024]

48     

- 1 Ten behoeve van het realiseren van een verwaarloosbaar bodemrisico en ten behoeve van het voorkomen van de verontreiniging van een oppervlaktewaterlichaam als bedoeld in [artikel 3.48 van het besluit](#) wordt bij het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen voldaan aan het tweede tot en met negende lid.
- 2 Indien agrarische bedrijfsstoffen langer dan twee weken maar korter dan een half jaar op een onverhard oppervlak op een locatie worden opgeslagen, vindt het opslaan in elk geval plaats:
 - a. boven een absorberende laag met een dikte van ten minste 0,15 meter en een organische stofgehalte van ten minste 25%, en
 - b. zodanig dat contact met hemelwater wordt voorkomen.
- 3 Indien na het opslaan, bedoeld in het tweede lid, de opgeslagen agrarische bedrijfsstoffen worden verwijderd, wordt de absorberende laag eveneens verwijderd.
- 4 Indien agrarische bedrijfsstoffen anders dan pluimveemest gedurende een half jaar of langer worden opgeslagen, vindt het opslaan plaats op ten minste een vloeistofkerende voorziening. [Artikel 2.3](#) is daarbij niet van toepassing.
- 5 Bij het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen anders dan gedroogde pluimveemest op een vloeistofkerende of vloeistofdichte voorziening worden vloeistoffen opgevangen in een opslagvoorziening die wordt aangelegd overeenkomstig paragraaf 5.5 en de hoofdstukken 6 en 7 van BRL 2342 en is de vloeistofkerende of vloeistofdichte voorziening zodanig aangelegd dat de vloeistof naar deze opslagvoorziening stroomt.
- 6 In afwijking van het tweede tot en met vijfde lid zijn een absorberende laag als bedoeld in het tweede lid, een vloeistofkerende voorziening als bedoeld in het vierde lid en een opslagvoorziening als bedoeld in het vijfde lid niet vereist voor het opslaan van kuilvoer, indien het gehalte aan droge stof ten minste 40% bedraagt en de opslag zodanig is afgedekt dat contact met regenwater niet plaatsvindt.
- 7 Het tweede tot en met zesde lid zijn niet van toepassing op het opslaan van in folie verpakte veevoederballen.
- 8 Indien pluimveemest op een locatie gedurende een half jaar of langer wordt opgeslagen, vindt het opslaan plaats boven een vloeistofkerende voorziening in een afgesloten ruimte met voldoende ventilatie. [Artikel 2.3](#) is daarbij niet van toepassing.
- 9 Het tweede en derde lid zijn niet van toepassing op pluimveemest die in een afgedekte container wordt opgeslagen.

Datum 25-4-2024
Betreft Gevoelige bestemmingen en open teelt
Ons kenmerk 162481
Telefoon
Email
Contactpersoon



Omgevingsdienst West-Holland

Geachte mevrouw ,

De GGD adviseert over ruimtelijke kwesties rond het vestigen van gevoelige bestemmingen nabij open teelt met intensief gebruik van bestrijdingsmiddelen of andersom. U stelde op donderdag 18 april de vraag aan GGD Hollands Midden “wat verstaat de GGD onder gevoelige bestemmingen?”. De directe aanleiding is een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan uitbreiding bedrijventerrein Oosteinde 16 in Warmond.

Gevoelige bestemmingen/gebouwen:

- Gevoelige bestemmingen zijn woonvormen waar mensen langdurig verblijven. Het gaat hierbij om woningen en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie met bedden.
- Tijdelijke bestemmingen zoals recreatie valt daar niet onder. Tijdelijke bestemmingen zoals arbeidsmigrantenwoningen vallen daar wel onder.
- Kinderdagverblijven en scholen zijn geen woonbestemmingen, maar vallen wel onder gevoelige bestemmingen omdat het gaat om kinderen, die extra kwetsbaar zijn.
- Bedrijfspanen (kantoren/opslag/productiebedrijven, etc) vallen niet onder de noemer ‘gevoelige bestemmingen’.

Het advies om in nieuwe situaties zoveel als mogelijk afstand te houden tussen landbouwgrond en gevoelige bestemmingen is dus alleen van toepassing op de hierboven gedefinieerde situaties die wel onder gevoelige bestemmingen/gebouwen vallen.

Wij hopen u met dit advies voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met het team Medische Milieukunde via of

Met vriendelijke groet,

Beleidsmedewerker Medische Milieukunde
Gezondheidsbescherming, Toezicht en GHOR
GGD Hollands Midden