

Landschappelijke inpassing Bedrijfsuitbreiding Prinsenweg 22 Voorhout

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Titel document:

Landschappelijke inpassing

Projectnaam:

Bedrijfsuitbreiding Prinsenweg 22

Projectnummer:

1406

Auteurs:

Marten Reijnen
Rogier Goud
Mark Sander van Beijnum

Opdrachtgever:

C.C.A. van der Vlugt & Zn. Bloembollenkwekerij

Contactpersonen:

Charles van der Vlugt
Martijn van der Vlugt

Versie:

01

Status:

Definitief

Wijzigingsdatum:

25 januari 2023

Inhoud

Inleiding	4
Achtergrond	4
Reactie	4
Waarom nieuwbouw	5
Groei en ruimtetekort	5
Waarom aan de ZW-zijde?	5
Onderbouwing	6
Passend in de bollenstreek	6
Landschappelijke inpassing	6
Uitbreidingen in het bollenlandschap	7
Plankaart	8
Huidige situatie	8
Nieuwe situatie	9
Impressie	10
Huidige situatie	10
Nieuwe situatie	11

Inleiding

Achtergrond

In juni 2021 is bij de gemeente Teylingen een conceptaanvraag omgevingsvergunning gedaan voor de nieuwbouw van een verwerkingsruimte voor bloembollen behorende bij de bestaande opstallen van het bedrijf CCA van der Vlugt & Zn aan de Prinsenweg 22 te Voorhout. Hierop is door de gemeente op 1 oktober 2021 gereageerd dat er geen medewerking kan worden verleend aan het bouwplan. Een van de redenen daarvoor is de onduidelijkheid die bij de gemeente bestaat over de reden van de uitbreiding van de bebouwing.

Andere belangrijke argumentatie in de gemeentelijke beoordeling is het advies van de landschapsdeskundige.

Hierin is een beknopte omschrijving van het landschap in de omgeving opgenomen en het verhaal wordt opgebouwd dat het gaat om bebouwing aan de Prinsenweg met bedrijven en woningen, onderbroken door enkele zichtlijnen naar het achtergelegen gebied. Daaruit voortkomend is het betoog samengevat:

- Er is op de locatie een opening met zicht op het achterland. Opmerkelijk is de naar achter liggende woning op nummer 18, dat komt elders aan de Prinsenweg niet voor;
- Tussen Prinsenweg 22 en 16c ligt een bollenveld. De Prinsenweg zelf is een recreatieve route;
- In de Intergemeentelijke structuurvisie greenport 2016 staat dit gebied geduid als herstructureringsgebied met landschapsverbetering en integratie wateropgave, sanering, schaalvergroting en intensivering van het bollencomplex. Vervolgens staat in het hoofdstuk landschap: "Uitbreiding van bebouwing op locatie met voorwaarden behoud van openheid en zichtlijnen";

Vervolgens wordt gesteld dat:

- Het voorgestelde bouwplan een grote impact heeft op het bollenveld en de zichtlijnen, waarbij de afstand tussen de bebouwing van 16c en 22 wordt beperkt van 60 meter naar 38 meter;
- De woning van nummer 18 zijn vrije positie in het landschap verliest;
- Er verharding wordt toegevoegd, wat onwenselijk is voor het landschappelijke beeld;
- De bestaande landschappelijke inpassing te niet wordt gedaan en dat betekent een vermindering van de attractiviteit van het landschap.

Daarmee is het advies van de landschapsdeskundige negatief. Wel wordt bebouwing aan de achterzijde kansrijker geacht.

Reactie

Hoewel initiatiefnemer in eerste instantie teleurgesteld is over de weigering tot medewerking aan het bouwplan, is er ook begrip voor de gemeentelijke reactie. Het gebied heeft inderdaad kwaliteiten die waardevol zijn. Vandaar dat een zorgvuldige toekomstige inrichting ook het doel is van initiatiefnemer. Tegelijkertijd is er ook wat onduidelijkheid aangaande de gemeentelijke reactie, met name het advies van de landschapsdeskundige:

- Aangegeven is dat de afstand tussen de gevels van nummer 16c en 22 afneemt van ca. 60 naar 38 meter. Door deze afstanden wordt gesuggereerd dat het tussenliggende land helemaal open bollenveld is. Dat is niet het geval, gezien de hagen en opgaande begroeiing aan de zijde van 16c en 22 en de begroeiing langs de oprijlaan van nummer 18. Het is daarmee de vraag of de afstand tussen de bebouwing wel zo relevant is voor de landschappelijke inpassing. Het gaat immers over de openheid van het landschap, de vrije positie van de woning op nummer 18 en de zichtlijnen naar het achterliggende landschap. Interessanter is om te kijken naar het open bollenveld. Wat van ca. 35 meter in de bestaande situatie teruggaat naar ca. 30 meter in het bouwinitiatief;
- De impact blijft daardoor beperkt en de woning op nummer 18 behoudt een vrije positie in het landschap.

Dit document beoogt enerzijds inzicht te geven in het waarom van de nieuwe bebouwing en anderzijds meer inzicht te geven in de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing. Door middel van duidelijkere situatietekeningen (bestaande vs. nieuwe situatie) en een impressie vanaf de Prinsenweg, wordt meer inzicht gegeven in de impact op het landschap en de toekomstige landschappelijke inpassing. Doel van deze exercitie is nadere toelichting te geven en daarmee weer in gesprek te komen over het initiatief met de gemeente Teylingen.

Waarom nieuwbouw

Groei en ruimtetekort

- Bedrijf groeit door opvolging:
 - In 2021 is zoon Martijn toegetreden in het bedrijf.
 - De kwekerij is de afgelopen jaren gegroeid naar 24 hectare bloembollen en een broeierij van 1,5 miljoen hyacinten (pot- en snijhyacinten).
- In de zomer is er een tekort aan verwerkingsruimte voor bloembollen.
 - De huidige bebouwing is al geoptimaliseerd en efficiënt in gebruik.
 - Daarnaast is er nog steeds behoefte aan meer ruimte.
- In de winter is er een tekort aan broei- en koelruimte voor hyacinten.
 - De opgeplante hyacintenbollen worden nu buiten bewaard, wat niet goed is voor de kwaliteit.
- Het gebrek aan ruimte zorgt nu voor een beperking in de bedrijfsvoering.

Waarom aan de ZW-zijde?

Voor de keuze om aan te bouwen aan de ZW-zijde zijn een aantal redenen.

- Interne routing kort houden.
 - De bloembollen komen in de zomer aan de achterzijde het bedrijf binnen en gaan er aan de voorzijde uit.
 - De verwerkingslijnen zijn aan de achterzijde en de bewaarcellen zijn aan de voorzijde.
 - Het bouwen aan de achterzijde zou leiden tot een 'pijpenla' met lange interne transportlijnen (ong. 100m). Dit is niet efficiënt en leid tot veel verlies aan ruimte.
- Voor een goede bereikbaarheid is een extra in- en uitrit is noodzakelijk voor het veilig laden en lossen.
 - De huidige in- en uitrit is te smal voor grote vrachtwagens. Hierdoor ontstaan er gevaarlijke situaties door het laden en lossen op de weg.
 - Auto's moeten hierdoor ook vaak lang wachten.
 - Er is geen andere mogelijkheid tot het aanleggen van een nieuwe inrit als er geen nieuwbouw is gerealiseerd.
- In de toekomst wil het bedrijf graag aan de achterzijde een open loods bouwen om het lege fust (kuubskisten, gaasbakken, en broeikisten) op te slaan.
 - Dit staat nu aan de zijkant, wat een rommelig beeld aan het landschap opleverd.



Beoogde locatie nieuwe bedrijfshal en kassen.

Onderbouwing

Passend in de bollenstreek

Bijdrage aan lokale economie

- Door de groei van het bedrijf wordt er een economische impuls gegeven aan de bloembollensector.
 - Hiervoor heeft het bedrijf de huidige bebouwing geoptimaliseerd waardoor er minder behoefte is aan zeer grootschalige uitbreidingen.

Bedrijfshallen in de omgeving

- In de omgeving staan verscheidene bedrijfshallen en kassen.
 - Oppervlakten variëren tussen de 1034 m² en 12623 m².
 - Gemiddeld ligt de oppervlakte van de bedrijfshallen en kassen in de omgeving rond de 4200 m².
- Met het planvoorstel wordt het nieuwe totale oppervlakte van het bedrijf:
 - 2356 (huidig) + 1064 (nieuw) = 3420 m²
- Daarmee is ook de toekomstige situatie kleiner dan het gemiddelde in de omgeving.



Overzicht bedrijfshallen in de omgeving

Landschappelijke inpassing

Open landschap en zichtlijnen

- Vanwege de landschappelijke impact wordt de nieuwe bedrijfshal en kas 20 meter breed.
 - Dit is 4 meter minder dan de bedrijfstechnisch ideale situatie.
 - Dit is de minimale benodigde breedte om een loading dock met in- en uitrit te kunnen realiseren.
- Het huidige bollenveld (open landschap) wordt minimaal aangetast.
 - Door de breedte van 20 meter komt de nieuwbouw maar 5 meter in het huidige bollenveld te liggen.
 - Op deze locatie staat nu ook al 300 m² opgeslagen leeg fust.
- Met de komst van de nieuwe bedrijfshal wordt de zichtlijn vanaf de Prinsenvweg en de verderop gelegen Jacoba van Beierenweg op St. Pancratiuskerk in Sassenheim in stand gehouden.

Groene inpassing

- De nieuwbouw en de nieuwe inrit worden zo veel mogelijk groen ingepast.
 - Een haag zorgt voor een groene afscherming zoals in de huidige situatie ook het geval is;
 - In de haag worden (lei-)bomen gepland om ook de nieuwe bedrijfshal een vriendelijker aanzicht te geven.



Impressie van de zichtlijn over het bollenveld richting de St. Pancratiuskerk.



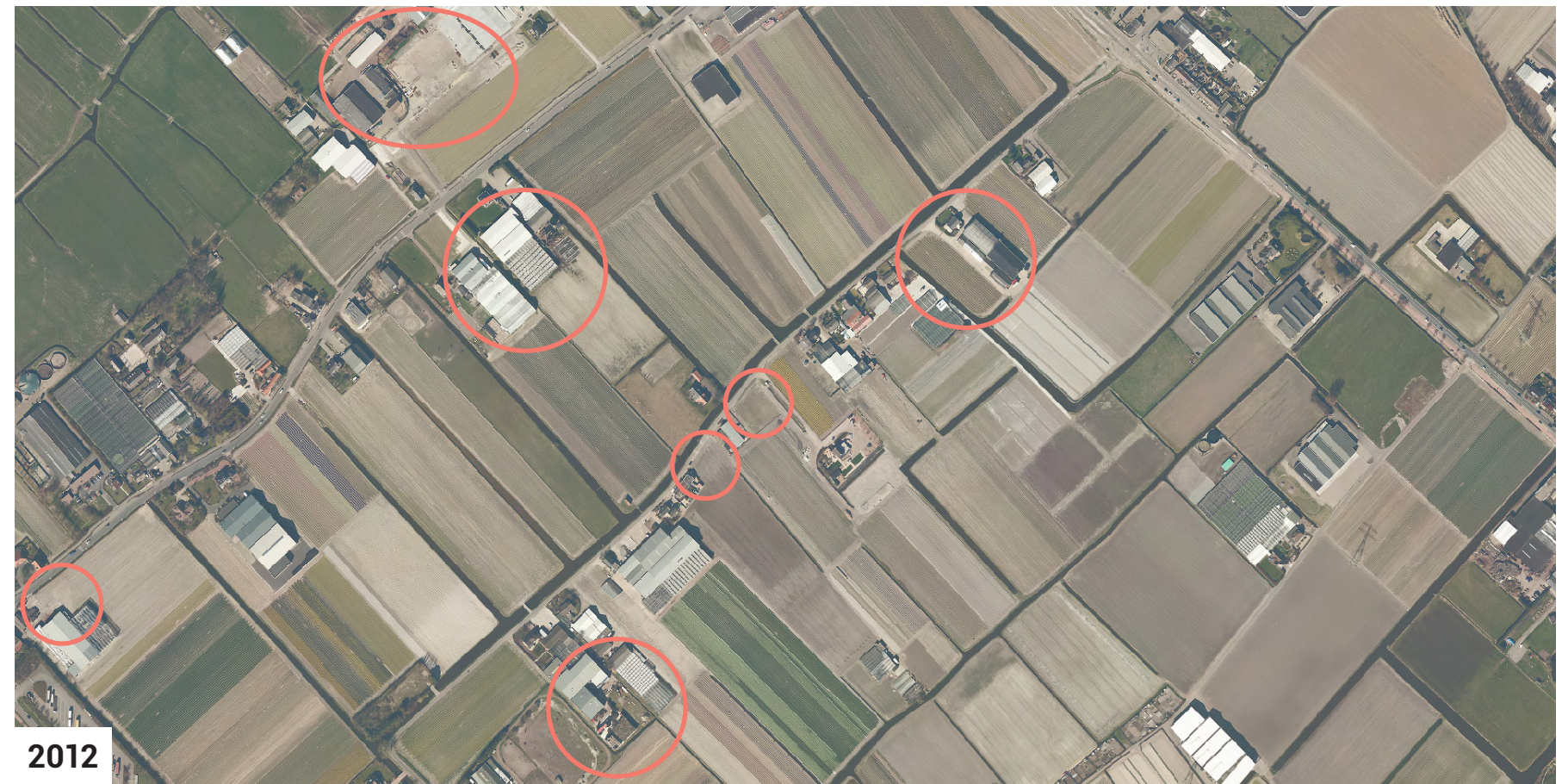
Plankaart huidige situatie 1:1000



Plankaart nieuwe bedrijfshal en landschappelijke inpassingen 1:1000

Uitbreidingen in het bollenland- schap

Deze kleine exercitie vergelijkt de luchtfoto's van 2012 en 2022 van de omgeving van het initiatief. Te zien is dat er in de omgeving in de afgelopen 10 jaar zowel woningen als bedrijfsgebouwen zijn gerealiseerd. Met name de bedrijfsgebouwen op Prinsenweg 30 (ca. 2800m² rond 2018/2019) en Jacoba van Beierenweg 95b (ca. 1100 m² in 2017/2018) en Jacoba van Beierenweg 95d (ca. 2300m² in 2018 en 2021) zijn zeer grootschalige uitbreidingen. Tijdens de realisatie van deze uitbreidingen waren zowel het bestemmingsplan (2016) als de Intergemeentelijke structuurvisie greenport 2016 al van kracht en zouden dus dezelfde overwegingen een rol gespeeld moeten hebben. Onduidelijk is hoe de gemeente met deze zelfde toetsingskaders en vergelijkbare situaties is gekomen tot een andere beoordeling.



Plankaart

Huidige situatie



Toelichting

De kadastrale grenzen komen niet overeen met de ligging van de bestaande haag tussen bollenveld en tuin. Onduidelijk is waar de in de gemeente genoemde breedte van 60 meter (bollenveld) vandaan komt. Deze afstand is nu zo'n 35 meter.

Nieuwe situatie



Toelichting

De nieuwbouw komt voor het grootste deel achter de lijn van de bestaande haag, in wat in de bestaande situatie tuin en opslagruimte buiten is. De nieuwe bebouwing en toerit komen zo'n 5 meter het bollenveld in. Een nieuwe haag met (lei-) bomen zorgt in de nieuwe situatie voor een landschappelijke afzooming van het plan. Het bollenveld wordt iets versmalt van 35 naar 30 meter.

Impressie

Huidige situatie



Toelichting

Het zicht vanaf de Prinsenweg over het bollenveld. Duidelijk te zien is de openheid van het landschap op deze plek en het zicht op de achterliggende woning van nummer 18 en de kerk van Sassenheim in de verte. De woning en bedrijfsopstallen op nummer 22 worden afgeschermd door een haag en opgaande beplanting.

Nieuwe situatie



Toelichting

Door de nieuwe bebouwing en toerit wordt het bollenveld wat smaller. Ook in de nieuwe situatie zorgen een haag en opgaande beplanting voor een beperking van het zicht op de bebouwing van Prinsenweg 22. De achterliggende woning op nummer 18 behoudt zijn vrije positie in het landschap en ook de zichtlijn op de kerk van Sassenheim blijft bestaan.

