



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

## Memo

Contact  
Corjan van den Tillaar  
Tel 7031

Datum  
6 december 2018

Aan  
Gemeente Oegstgeest

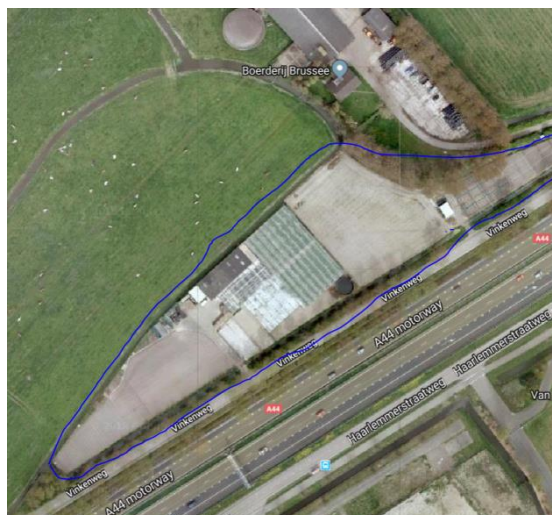
Kopie aan

Onderwerp  
Informatie met betrekking tot de provinciale beoordeling  
van plan Vinkenweg en alternatieven.

### Het bestemmingsplan Vinkenweg

Het gaat om een bestemmingsplan, waarin sprake is van de verplaatsing van een bestaand bouwvlak op een agrarisch perceel ten behoeve van de realisatie van een palingkwekerij (en -rokerij, verkoop en kleinschalige horeca). Op dit kleine agrarische perceel staat op dit moment een vervallen kas en wat kleine bedrijfsgebouwen. Zie onderstaande foto's voor een indruk van de situatie ter plekke. Blauw omlind is het perceel waar het hier over gaat.

Aanvankelijk waren er wat de provincie betreft vraagtekens bij het toestaan van de functie van een palingkwekerij in het buitengebied, maar juist een functie met slechts beperkte bebouwing die daarvoor blijkbaar nodig is, biedt een kans om het 'rotzootje' dat het perceel nu is op te ruimen en te komen tot betere ruimtelijke kwaliteit. Voor nieuwe glastuinbouw is het perceel veel te klein.





De provincie kon zich vinden in een nieuw plan van gemeente en initiatiefnemer waarbij de ruimtelijke kwaliteit op het perceel verbeterd kon worden door de nieuwe bebouwing ten behoeve van de palingkwekerij uiterst rechts op het perceel te concentreren. Op die manier ontstaat er 1 cluster bebouwing samen met het naastliggende agrarische bedrijf en daarmee wordt het venster vanaf de A44 op de achterliggend waardevolle graslanden in de duin- en bollenstreek aanzienlijk vergroot.

Bij de bespreking in de gemeenteraad over het vast te stellen plan is het plan aangehouden. De reden daarvan is dat gesprekken tussen initiatiefnemer en de buurman van het perceel aanleiding voor de gemeenteraad waren om te onderzoeken of de bebouwing ook in het midden of uiterst links op het perceel geplaatst kan worden.

De provincie is van mening dat per saldo de ruimtelijke kwaliteit alleen gelijk blijft dan wel verbeterd in de variant zoals die als ontwerp ter inzage heeft gelegen en zoals het plan in eerste instantie bij de gemeenteraad is voorgelegd, dus met de bebouwing geconcentreerd rechts op het perceel. In de varianten die de gemeenteraad nu voorstelt verslechtert de ruimtelijke kwaliteit wat de provincie betreft ten opzichte van de huidige situatie met vervallen bebouwing. Daarmee ontstaat er strijdigheid met de artikelen in de verordening met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit (paragraaf 2.2 Ruimtelijke kwaliteit). Indien niet wordt gekozen om de nieuwe bebouwing rechts van het perceel te concentreren zal de provincie een reactieve aanwijzing overwegen.

## Bijlage, nadere toelichting mbt ruimtelijke kwaliteit

### Positie van het landschap

Het betreffende perceel ligt aan de rand van het open grasland van de bollenstreek (twee zijden grenzen hieraan) en hoort vanuit een ruimere context bekeken bij het graslandgebied van de Elsgaestepolder. Eén lange zijde van het perceel grenst aan de Vinkeweg met parallel hieraan de A44. Vanuit deze twee wegen is er uitstekend zicht op dit perceel en de omgeving. De laatste zijde betreft het aangrenzende agrarisch erf met boerderij, stallen en forse erfbeplanting. Dit erf vormt ruimtelijk een 'massa-eiland' in het open landschap.



De voormalige sierteeltkwekerij met kassen ligt solitair, zoals er van oudsher meer verspreid liggende kwekerijen en kassen voorkomen in de bollenstreek. Zeker als het een verlaten bedrijf betreft, geeft dat vaak een verrommeld beeld.

Op deze locatie, goed zichtbaar vanaf de A44, waar zich één van de weinige ruime open zichten op graslanden manifesteren, is de ruimtelijke impact van hoe dit perceel ingericht gaat worden groot. De provincie wil dat deze ontwikkeling bijdraagt aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur.

### Provinciaal beleid

Het ruimtelijk provinciaal beleid wordt verwoordt in ambities (uit het gebiedsprofiel) en richtpunten (uit de VRM). De richtpunten uit de verordening zijn leidend.

De relevante richtpunten voor dit initiatief om bebouwing te plaatsen zijn:

Bollenlandschap:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de open en nog gave strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.
- Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones.
- *Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap (richtpunt Bollenlandschap).*

Een ontwikkeling moet bijdragen aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur. Concreet betekent dit voor het plangebied dat het zicht vanaf de Vinkenweg en de A44 op het open graslandschap versterkt en bebouwing geclusterd wordt. Uitbreiding van het grote aaneengesloten open graslandschap is hierbij cruciaal. Beide opties amoveren weliswaar de kasopstanden, maar worden vervolgens weer in meer of mindere mate 'dichtgezet' met bebouwing en nevenfuncties (parkeren, entreegebied, terras, etc.)

- *Kwaliteit van het front (contrast) (richtpunt Stads- en dorpsranden)*

De A44 ligt op de scheidslijn tussen bebouwd gebied en open graslandschap, beide verschillende werelden zijn zichtbaar vanaf de weg. Door de weg is er sprake van een scherpe grens. Het open graslandschap manifesteert zich als een duidelijk front naar de weg en de stedelijke wereld. Ook door de relatief grote lengte graslanden grenzend aan de weg, is het open landschap ook met hoge snelheid vanaf de A44 beleefbaar. Door plaatsing van nieuwe losstaande bebouwing aan de rand van het open graslandschap blijft dit duidelijke contrast zeker zo vertroebeld als in de huidige situatie met een leegstaande kas.

*In de graslanden wordt uitsluitend ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen met een aantoonbare meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit van de graslanden. (richtpunt Graslanden Bollenstreek)*

Alhoewel het betreffende perceel geen beschermd grasland in de bollenstreek is (beschermingscategorie 1) (het is immers een kwekerij) grenst het direct aan de graslanden. De invloedssfeer en ruimtelijke werking van het initiatief betreft wel de graslanden. Nieuwe initiatieven dienen daarom bij te dragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de graslanden. Het initiatief een palingrokerij te plaatsen draagt niet bij aan de kwaliteiten van de graslanden (programmatisch). Door de positionering van beide alternatieven voegen ze geen meerwaarde toe aan de ruimtelijke kwaliteit.

### **Ruimtelijke impact**

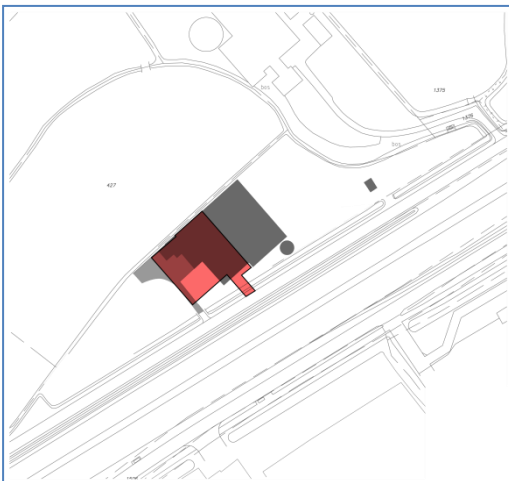
De ruimtelijke impact van beide alternatieven dragen, zoals beschreven in 'Provinciaal beleid', niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit zoals gesteld in de Verordening Ruimte. In de toelichting van het bestemmingsplan worden de huidige kwaliteiten benoemd. De enige mogelijke locatie wordt hier aangeduid dat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap bezit:

1. waarbij kassen worden gesloopt zodat het zicht op het open grasland vanaf de A44/Vinkeweg ervaarbaar wordt.

2. de woonbestemming vervalt op het perceel zodat het initiatiefplan de enige occupatie wordt en blijft.
3. er ontstaat een ruimtelijke relatie met de aanwezige agrarische bebouwing. Nevenfuncties (parkeren, paden) worden ingepast in de bestaande groenstructuur. De positie van de nieuwe bebouwing is gerelateerd aan de hoofdrichting van het bestaande boeren erf. De nieuwe bebouwing wordt onderdeel van het ensemble, zowel stedenbouwkundig als landschappelijk. Het contrast van de stads- en dorpsrand blijft hierdoor grotendeels intact.

Het voorgaande plan, waarbij de bebouwing een ruimtelijke relatie heeft met de bestaande naastgelegen agrarische bebouwing, heeft deze bovenstaande eigenschappen. De huidige alternatieven houden de huidige versnippering van het areaal open grasland in stand en voldoen niet. Uit bovenstaande blijkt dat een ontwikkeling alleen mogelijk is indien een ruimtelijk cluster met het bestaande agrarisch erf gevormd en ruimtelijk zorgvuldig ingepast wordt.

Reagerend op de aangedragen alternatieven op het initiele plan, kan gesteld worden dat beide opties niet voldoen aan de provinciale criteria:

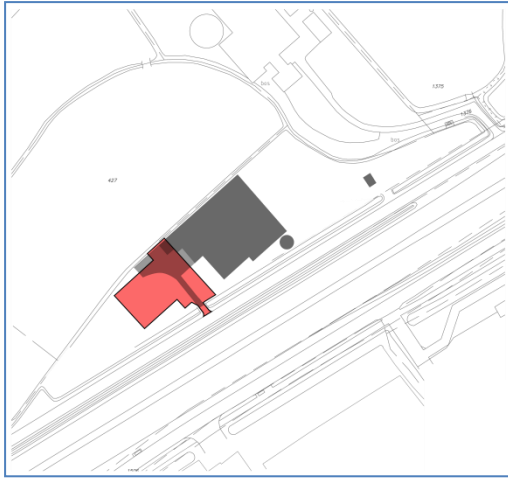


*optie 1*

*Optie 1: midden op het perceel. Het ontwerp van de bebouwing kan intact blijven.*

De relatie met de bestaande bebouwing is niet aanwezig; richting en locatie is niet verklaarbaar vanuit ruimtelijk oogpunt. Een panoramisch zicht op het grasland wordt opgedeeld; er komt een smal doorzicht met risico van 'dichtslibben'.

Het gebouw wordt een gebiedsvreemde solitair aan de rand van het open landschap. De kwaliteit van het contrast tussen bebouwde omgeving (bedrijventerrein De Boeg) en het open landschap aan weerszijden van de A44 vertroebelt.



#### *optie 2*

*Optie 2: in de westpunt van het perceel. Het ontwerp van de bebouwing dient te worden aangepast vanwege de beperking in breedte van het perceel.*

Evenals optie 1 wordt deze locatie een solitaire functie/gebouw in het open landschap. Vanuit landschappelijke en ruimtelijke overweging is het niet logisch nieuwbouw te relateren aan de Vinkeweg. Richting, locatie, en programma zijn gebiedsvreemd. Ook hier wordt het blikveld vertroebeld door het initiatief, . Duurzame instandhouding van het open zicht kan niet gegarandeerd worden; de twee open gedeelten van het perceel kunnen eenvoudig 'dichtslibben'. Evenals optie 1 geldt het bezwaar van kwaliteit van het contrast van de stads- en dorpsranden.

#### **Conclusie**

Vanuit ruimtelijke kwaliteit zien wij een verslechtering van de landschappelijke waarden, voornamelijk vanuit het perspectief vanaf de A44/Vinkeweg richting het graslandschap van de bollenstreek.

Het ruimtelijk provinciaal belang richt zich in hoofdzaak op tweetal punten:

1. *Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.*

Door het voorgestelde initiatief ontstaat een versnippering van het zicht vanaf de A44/Vinkeweg op het open grasland.

2. *De kwaliteit van het front (contrast)*

Het contrast tussen bebouwde omgeving aan de overzijde van de A44 en het open grasland wordt door voorgesteld initiatief vertroebeld. Door de randen van het open grasland vrij te houden, behoud het open grasland zijn eigen landschappelijke waarden en identiteit.

Beide opties voldoen volgens bovenstaande redenering niet aan de richtpunten van het provinciaal beleid, alsmede aan de uitgangspunten verwoordt in het bestemmingsplan (juni 2018). Vanuit ruimtelijke kwaliteit kunnen wij daarom niet instemmen met één van beide nieuwe alternatieven. De positionering van de palingrokerij gerelateerd aan het bestaande bebouwingsensemble houdt derhalve nog steeds gestand.