



Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Lisse
T.a.v. mevrouw J.P.M. van der Laan, wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 200
2160 AE Lisse

Verzonden op 30 januari 2019 per e-mail naar:

- bestuurssecretariaat@lisse.nl, - gemeenteraad@lisse.nl - j.braam2@hltsamen.nl

Lisse, 30 januari 2019

Betreft: Voorontwerpbestemmingsplan Stationsweg 1-3 te Lisse
NL.IMRO.0553.bpStationsweg13-vox1

ZIENSWIJZE

Geachte mevrouw Van der Laan,

Hieronder geven wij onze zienswijze weer m.b.t. het voorontwerpbestemmingsplan Stationsweg 1-3 te Lisse. Onze zienswijze wordt gedeeld door Cultuur-Historische Vereniging "Oud Lisse" (C-H VOL) en Keukenhof. Keukenhof zal u ook afzonderlijk benaderen.

U heeft het voornemen het vigerende bestemmingsplan van de locatie Stationsweg 1-3 te wijzigen om een nieuwe woning te realiseren op en nabij de plaats waar nu een bollenschuur staat. Dit impliceert dat deze schuur zal moeten worden afgebroken.

Met u delen wij de mening dat een goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van het betreffende plangebied. Vanuit ons perspectief zijn dat de belangen die betrekking hebben op cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

1. Bestemmingsplanwijziging.

Het plangebied is gelegen op een locatie met zeer hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het maakt onderdeel uit van de landgoedbiotoop en het historisch landgoed Keukenhof. Het Landgoed Keukenhof en haar omgeving is aangewezen als kroonjuweel cultureel erfgoed. De locatie in het plangebied is niet alleen van grote cultuurhistorische waarde, maar kent ook een zeer sterke internationale component vanwege de vele bezoekers aan onze regio. Het is een bijzonder in het oog vallende locatie tegenover het grote parkeerterrein van Keukenhof. Elk voorjaar betreden duizenden toeristen de bloemenpracht rondom de in het groen gelegen hoeve De Wolff en worden van hieruit duizenden foto's en films de wereld overgestuurd.

De gemeenten in de Duin- en Bollenstreek werken er, via hun bijdragen aan de GOM, al jaren aan mee om de Bollenstreek mooier te maken en om het bollenkarakter van de regio te versterken. De gemeente Lisse is een belangrijke partner in dit gemeentelijk samenwerkingsverband. De gemeente heeft er alle belang bij de uitstraling van het gebied te koesteren. Uw voornemen om in het plangebied een nieuwe ontwikkeling toe te staan, staat op gespannen voet met een aantal (structuur)visies op het gebied van ruimtelijke ordening:

A. In de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) staat over de locatie:

“In het binnenduinrandgebied en rond de Keukenhof ligt het accent op sanering van glasopstanden en onrendabele bedrijven. Met de bouw van compensatiewoningen op saneringslocaties gaan we terughoudend om. Rond de Keukenhof blijft het landschap intact. Rond Landgoed Keukenhof moeten we de openheid juist bewaren en de landgoederen en historische structuren. Naast agrarische- en natuurgebieden zijn ook landgoederen een belangrijk element in het landschap van de Duin- en Bollenstreek. De streek kent een tweetal clusters van landgoederen, te weten (1) de binnenduinrand van Noordwijk-Noordwijkerhout en (2) Keukenhof-Dever-Teylingen. Bij de landgoedclusters ligt de belangrijkste opgave in het versterken van de regionale ensemblewaarde. Nieuwe functies moeten passen bij het groene en statige karakter van de clusters”.

CHG: De grond waarop de bollenschuur thans is gelegen heeft de bestemming agrarische bollenteelt. De hoeve ligt in een woonbestemmingsvlak. U stelt voor de grond waarop de bollenschuur staat ook een woonbestemming te geven. Dit zonder dat er een agrarische binding van de nieuwe woning met de grond wordt nagestreefd. De niet-agrarisch gebonden nieuw voorgestelde woonbestemming vinden wij geen versterking van de regionale ensemblewaarde.

B. “Een van de relevante thema’s in het Gebiedsprofiel van de Duin- en Bollenstreek is het koesteren van bebouwing die het gebied zijn identiteit verleent, zoals bollenschuren en arbeidswoningen”.

CHG: Door de voorgestelde nieuwbouw op de plaats van de bollenschuur wordt juist bollenerfgoed afgebroken en dit doet afbreuk aan de identiteit van het gebied.

C. Visie Ruimte en Mobiliteit

CHG: wij delen uw conclusie dat de beoogde ontwikkeling past binnen de visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) van de provincie Zuid-Holland. Echter het CHG doet dat op andere gronden:

Onze visie over de cultuurhistorische waarde van de bollenschuur ondersteunt evenzeer de rode VRM-draden “beter benutten en opwaarderen” en “vergroten van de ruimtelijke kwaliteit”, vanwege ons pleidooi (zie punt 3 van deze zienswijze) om de schuur alsnog op te nemen in de lijst van gemeentelijke monumenten.

D. Verordening Ruimte 2014

CHG: de voorgestelde nieuwbouw is strijdig met de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland, omdat deze nieuwbouw niet past (1) binnen de bestaande gebiedsidentiteit en (2) de ruimtelijke kwaliteit per saldo niet gelijk blijft (gebiedsvreemde woning en verlies authentieke bollenschuur).

Het CHG deelt ook niet uw visie dat de beoogde nieuwbouw qua aard en schaal (zie punt 2 van deze zienswijze) past bij het gebied, laat staan een voortzetting is van een historische ontwikkeling. Er wordt een totaal nieuwe situatie gecreëerd.

E: Woonvisie Lisse 2015-2020

CHG: vanuit de Woonvisie Lisse 2015-2020 / Goed Wonen op Lis kunnen wij geen overtuigend argument vinden om een enkele particulier bij te staan in zijn woonwensen op juist deze locatie.

Conclusie m.b.t. bestemmingswijziging

De voorgestelde bestemmingswijziging doet geen recht aan de hierboven beschreven waarden en visies. Hier is niet gezocht naar een optimale balans tussen de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten enerzijds en ruimteclaims voor een vitale regio anderzijds, zoals het ISG dat zo mooi verwoord. Er wordt geen doel nagestreefd van regionaal niveau, noch is de beoogde situatie in het belang van de gemeente Lisse. Het komt ons voor dat naar het doel is toegeschreven en de link naar historisch en toekomstig agrarisch grondgebruik geheel is genegeerd. Het CHG wijst de voorgestelde bestemmingswijziging dan ook ten stelligste af.

2. Beeldkwaliteit nieuwe woning.

U stelt dat in de regels van het bestemmingsplan geborgd is dat de nieuwe woning in architectonisch opzicht en qua beeldkwaliteit, ondergeschikt blijft aan de bestaande monumentale hoeve. Dit in navolging van Buro SRO, dat stelt dat de nieuwe woning passend is bij de bestaande hoeve qua materialisatie en massa.

CHG: wij delen uw mening niet. De grootte van nieuwbouw laat zich moeilijk inschatten aan de hand van de situatieschets en de twee 3D impressie-afbeeldingen. Het komt ons voor dat men zich niet heeft gehouden aan de geschetste beeldkwaliteitsrichtlijnen.

- a. de voorgestelde massa is t.o.v. de hoeve buiten proportie (bijna anderhalf maal zo lang).
- b. ook de hoogte van de voorgestelde nieuwe woning is niet significant ondergeschikt aan die van de hoeve, terwijl dat toch zou kunnen, gezien de hooggelegen hoeve en de hoogte ervan.
- c. m.b.t. de architectonische uitwerking is er een groot contrast in materiaal en vormgeving t.o.v. de oude hoeve. Er is eerder sprake van een moderne, ruim belichte (dubbel?) woning, dan van een ingetogen schuurwoning. Van een ensemble met de hoeve is geen sprake.

Conclusie m.b.t. beeldkwaliteit woning

Los van het feit of nieuwbouw op deze locatie wenselijk is, levert de voorgestelde nieuwe woning geen bijdrage aan de verbetering en verrijking van de locatie en daarmee aan het landschap in de Duin- en Bollenstreek. De bouw dient ten stelligste ontraden te worden.

3. Sloop bollenschuur.

Wij delen uw visie niet dat de bollenschuur slechts "enige vorm van cultuurhistorische waarde heeft, die alleen toe te schrijven is aan de zuidgevel". Het CHG vindt dat de schuur in zijn geheel en vanuit zijn agrarisch-historische context en wordingsgeschiedenis gewaardeerd hoort te worden. Dit is nimmer gebeurd.

Waardebepaling bollenshuur

Bij het bepalen van de cultuurhistorische waarde van bollenerfgoed spelen soms andere aspecten een rol dan bij andere monumenten. Niet alleen de karakteristieke bouwkundige elementen, waaraan je kunt zien of het een bollenshuur is, zijn belangrijk, maar juist ook de veranderingen aan een bollenshuur als gevolg van ontwikkelingen in de techniek en logistiek rond de bloembollencultuur. Dat heeft soms minder te maken met schoonheid, dan met authenticiteit en ontwikkeling van karakter.

De betreffende bollenshuur had aanvankelijk hoge ventilatiedeuren, maar die zijn later vervangen door kleinere ramen. De gevels zijn daarbij gedeeltelijk dichtgemetseld en er zijn ventilatie-roosters aangebracht. De ramen zijn karakteristiek voor een bollenshuur.

Bij Stationsweg 1-3 is juist de combinatie van de 17^{de} -eeuwse hoeve met de bollenshuur van groot belang. Daar is de ontwikkeling zichtbaar van de Bollenstreek, eind 19^{de}, begin 20^{ste} eeuw. De bloembollenteelt vond in de 17^{de} en 18^{de} eeuw in de Bollenstreek voornamelijk plaats in tuinen van buitenplaatsen. In de 19^{de} eeuw stonden die buitenplaatsen en bijgebouwen er vaak verlaten bij. De gebouwen werden gesloopt, de duinbossen gekapt en afgezand en de gronden verkaveld. Die werden verkocht aan voormalige tuinbazen van de buitenplaatsen die een kwekerij begonnen, en aan groenten- en fruitkwekers en veehouders, die geheel of gedeeltelijk de overstap naar bloembollenteelt maakten.

De eigenaren van de buitenplaats Keukenhof hebben het duinbos niet laten afzanden. Met de gronden ten oosten van de Van Lyndenweg en met de gronden van de buitenplaatsen Zandvliet, Berkhout, etc. is dat wel gebeurd. Deze buitenplaatsen zijn veranderd in bollengronden en er zijn bollenschuren gebouwd.

Dit hele verhaal is bij de hoeve én de bollenshuur te vertellen. Als de bollenshuur gesloopt wordt en alleen de hoeve De Wolff overblijft, is alleen de geschiedenis van de 17^{de} en 18^{de} eeuw nog zichtbaar. De geschiedenis van de 19^{de} en 20^{ste} eeuw is dan uitgewist. Daarmee wordt een deel van de ontwikkelingsgeschiedenis van de Bollenstreek ontkend.

Bezint eer ge begint. Met sloop bent u dit allemaal kwijt!

Monumentenlijst

Dorp, Stad en Landschap (DSL) is in haar advies over de schuur t.b.v. het vaststellen van de monumentenlijst voor Lisse in 2007 uitgegaan van verkeerde gegevens. De bollenshuur dateert niet uit de tweede helft van de 20^{ste} eeuw, maar is in 1908 gebouwd voor het bloembollenbedrijf van Jac. de Vroomen. In de zuidgevel is te zien dat er eerst hoge ventilatiedeuren in gezeten hebben. Toen rond 1925 de elektriciteit zijn intrede deed werd een andere ventilatiemethode mogelijk en werden de ventilatiedeuren vervangen door kleinere ramen. In 1967 is aan de noordzijde een nieuwe loods aangebouwd, waarbij het dak van de bollenshuur schuin doorgetrokken is.

DSL is geheel aan de wordingsgeschiedenis van de bollenshuur voorbij gegaan. Daardoor is de bollenshuur bij de procedure tot aanwijzing tot gemeentelijk monument met te weinig en bovendien verkeerde informatie beoordeeld en is daardoor niet op de juiste cultuurhistorisch waarde geschat (zie hierboven). Door dit verzuim heeft de schuur geen gemeentelijke monumentenstatus gekregen.

Erfgoedcommissie

In 2018 is in de Erfgoedcommissie Lisse meerder malen gesproken over een voorgenomen sloop van de bollenshuur. De Erfgoedcommissie sprak uit het jammer te vinden dat de schuur gesloopt

wordt (vergadering 15 februari 2018). Een jurist zou nagaan of de sloop vergunningsplichtig is. Er werd geen advies afgegeven over een eventuele sloop.

De C-H VOL heeft zich vooral verdiept in de geschiedenis van de hoeve en baseerde haar standpunt over de bollenshuur in 2007 op de onjuiste en onvolledige gegevens van DSL.

Ontbrekend onderzoek

Toen in 2011 gesproken werd over een voornemen tot sloop van de schuur heeft het CHG de gemeente schriftelijk aangeboden om onderzoek te doen naar de cultuurhistorische waarde van de schuur, om te kunnen beoordelen of deze op de gemeentelijke monumentenlijst zou thuis horen. Het aanbod is toen afgewezen, omdat er nog geen concrete plannen waren met de schuur. De Werkgroep Bollenerfgoed van het CHG heeft de bollenshuur dan ook nooit onderzocht. Er is nimmer onderzoek verricht naar:

1. de cultuurhistorische waarden van de bollenshuur (uit oogpunt van bollenerfgoed, karakteristieke kenmerken, ontwikkelingen door de tijd heen, etc.)
2. de bouwkundige staat van de verschillende gedeelten van het gebouw en de mogelijkheid tot partiële sloop (bijvoorbeeld de aangebouwde loods slopen)
3. de mogelijkheden voor passende herbestemming van de bollenshuur.

De Werkgroep Bollenerfgoed van het CHG heeft voor deze onderzoeken de expertise in huis en adviseert al meer dan 20 jaar regelmatig gemeenten in de Duin- en Bollenstreek.

Conclusie m.b.t. sloop bollenshuur en status

Het CHG is van mening dat de gemeente en andere partijen zich de laatste jaren te veel hebben geconcentreerd op sloop, zonder zich daarbij te verdiepen in de essentiële cultuurhistorische waarde en bouwtechnische staat van de schuur. Eerder verstrekte informatie was onvolledig en onjuist. Op grond van wat nu bekend is kan geen uitspraak gedaan worden over het al dan niet behouden van de bollenshuur en of er herbestemmingsmogelijkheden zijn.

Onderzocht moet eerst worden of de bouwtechnische staat behoud en herbestemming mogelijk maakt en of de cultuurhistorische waarde van de bollenshuur hiervoor zwaarwegend genoeg is.

Daarnaast stelt het CHG voor op basis van deze te verrichten onderzoeken na te gaan of de bollenshuur in aanmerking komt voor de status van gemeentelijk monument. Dit mede gelet op de hiervoor beschreven cultuurhistorische waarde van de schuur, de unieke locatie en de unieke samenhang met de hoeve, die reeds de status van gemeentelijk monument heeft.

De nog te ontvangen sloopvergunning dient om al deze redenen te worden afgewezen.

4. Hagen.

Wij refereerden eerder aan de zeer hoge landschappelijke waarde, waarin het plangebied is gelegen. Rondom de hoeve De Wolff staan zeer karakteristieke beukenhagen, kenmerkend uit de beginjaren van de bollenteelt. Rondom het plangebied spannen eigenaren van de gronden zich in om de voor het gebied kenmerkende beukenhagen weer te herplanten. De historische belevingswaarde van het gebied wordt daarmee vergroot. De hagen kennen geen wettelijke bescherming.

Conclusie m.b.t. hagen

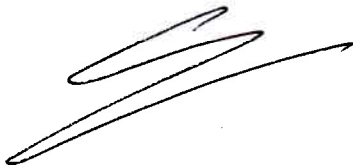
Binnen en rondom het plangebied staan karakteristieke beeldbepalende beukenhagen. Deze verdienen bescherming. Wij zouden aan de hand van een inrichtingskaart van het plangebied beter gewaarborgd willen zien dat de hagen niet beschadigd of (ten dele) verwijderd worden.

5. Archeologie.

De kans op het vinden van archeologische waarden in het plangebied wordt zeer hoog ingeschat. Wij zijn verheugd te lezen dat u het advies van Archeologisch Onderzoek Bureau Transect overneemt.

Wij hopen met deze zienswijze een bijdrage te leveren aan het behoud van het wereldwijde, unieke karakter van de Duin- en Bollenstreek, of in de woorden van C-H VOL: dit Tableau Vivant kan en mag u niet gaan missen.

Met vriendelijke groet,
mede namens Cultuur-Historische Vereniging "Oud Lisse" en Keukenhof,



Alfred Pop, voorzitter