

Principeverzoek Frederikslaan 10a Hillegom - wensen en bedenkingenprocedure

aan:	de raad van de gemeente Hillegom
zaaknummer:	Z-24-408579
Datum collegevergadering:	17 december 2024
datum raadsvergadering:	23 januari 2025
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. C.J. Hoekstra
behandelend ambtenaar:	Ewout Zuiderwijk
emailadres:	E.Zuiderwijk@HLTSamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. Kennis te nemen van het standpunt van het college dat het principeverzoek 'Frederikslaan 10 A' in beginsel niet past binnen het voormalige bestemmingsplan 'omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij' en ook niet past in de omgevingsvisie Hillegom;
 2. Kennis te nemen van het standpunt van het college dat in dit concrete geval er argumenten bestaan om, ondanks de strijdigheid met het omgevingsbeleid, toch een positieve grondhouding op het plan in te kunnen nemen;
 3. In te stemmen met het standpunt van het college ten aanzien van het principeverzoek 'Frederikslaan 10A' en geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.
-

Inleiding

In 2023 is een principeverzoek ingediend voor slopen van de bedrijfsbebouwing op de Frederikslaan 10A en het realiseren van 6 greenportwoningen. Het betreft een perceel met daarop een bedrijfsruimte en een verhard buitenterrein, met een totale grote van 7.700 m2. In het voormalige bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997, 1e Herziening' had deze locatie de bestemming Agrarisch Handels- en exportbedrijf. In het bestemmingsplan 'omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij' valt deze locatie in het werkingsgebied Duurzame Bloementuin.

Het principeverzoek is in strijd met het omgevingsbeleid. Gebleken is dat het college een positieve grondhouding in neemt ten aanzien van het voorliggende principeverzoek. Voorgesteld wordt om kennis te nemen van het standpunt van het college en hiermee in te stemmen.

Bestaand kader en context

In de raadsvergadering van 15 juli 2021 is het bestemmingsplan 'omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij' (hierna: omgevingsplan) door de gemeenteraad vastgesteld. In dezelfde vergadering is ook de actualisatie van de omgevingsvisie door de gemeenteraad vastgesteld. In deze actualisatie van de omgevingsvisie is het bepaalde ten aanzien van greenportwoningen gewijzigd, in die zin dat is opgenomen dat "de voorkeur uitgaat naar de clustering van greenportwoningen aan de kern van Hillegom, passend naar aard en schaal" en dat "uiterst terughoudend" moet worden omgegaan met de eventuele realisatie van solitaire greenportwoningen in de lintbebouwing, zodat "de openheid van het landschap zoveel mogelijk wordt behouden".

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij' is, op verzoek van de raad, een bepaling opgenomen dat wanneer er (principe)verzoeken worden ingediend die gaan over het realiseren van greenportwoningen of het opwekken van duurzame energie, het oordeel van de raad wordt betrokken bij het vooroverleg. Het voeren van een wensen en bedenkingenprocedure is hiervoor een passend instrument.

Beoogd effect

Het doel van het voorleggen van dit principeverzoek aan de gemeenteraad is om de raad in een vroeg stadium van een planvoornemen in de gelegenheid te stellen wensen en bedenkingen te uiten richting het college. Op deze manier kan het college de mening van de gemeenteraad betrekken bij het behandelen van de principeverzoeken en wordt er recht gedaan aan de wens van de gemeenteraad om in een vroeg stadium betrokken te worden bij plannen die zien op de realisatie van greenportwoningen of duurzame opwek van energie.

Naar de mening van het college bestaat er bij dit principeverzoek aanleiding om af te wijken van het omgevingsbeleid. Middels deze wensen en bedenkingenprocedure wordt de raad in gelegenheid gesteld om hierover wensen en bedenkingen te uiten.

Argumenten

Ondanks de strijdigheid met het omgevingsbeleid is er toch aanleiding om een positieve grondhouding op dit plan in te kunnen nemen:

2.1 Het voorliggende plan leent zich voor maatwerk.

Het plan is in strijd met de voorkeurslocatie voor Greenportwoningen uit de omgevingsvisie.

Het college is echter van mening dat maatwerk op het omgevingsbeleid moet kunnen worden toegepast, waarbij een afwijkend initiatief eigenstandig beoordeeld moet worden.

2.2 De openheid van het landschap is niet in het geding.

Ondanks dat het plan over het toevoegen van woningen gaat, is het college van mening dat bij dit principeverzoek de openheid van het landschap niet in het geding is. De Frederikslaan is een doodlopend lint, dat wordt gekenmerkt door eenzijdige bebouwing, waarbij de bebouwde zijde al behoorlijk is dichtgebouwd en geen doorkijk biedt over open landschap naar de noordkant. Aan de overzijde, de zuidzijde, wordt en blijft de openheid van het landschap volop ervaren.

2.3 Het slopen van in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing (als gevolg van bedrijfsbeëindiging) is in lijn met de uitgangspunten van de ISG2016.

Dit geldt in het bijzonder wanneer het gaat om bedrijfsbebouwing die door onbruik anders in vervallen staat zou geraken en waarbij het risico voor oneigenlijk gebruik bestaat.

2.4 De te realiseren greenportwoningen leiden tot minder bebouwd oppervlak dan de huidige bedrijfsbebouwing.

Minder bebouwd oppervlak zorgt voor de realisatie van meer groen en dit is passend bij de doelstellingen uit de omgevingsvisie.

2.5 De opbrengsten uit de greenportwoningen zullen een bijdrage leveren aan de herstructurering van de bollenstreek.

Met het realiseren van deze greenportwoningen wordt niet alleen op de planlocatie verouderde bedrijfsbebouwing opgeruimd, maar komen er ook middelen beschikbaar om elders herstructurering mogelijk te maken.

2.6 Er is geen rendabel bollenperceel te creëren.

Een nieuw agrarisch handels- en exportbedrijf is op de planlocatie niet de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling. In het buitengebied zou herbestemming naar bollengrond als eerste voor de hand liggen. De door de sloop van de bedrijfsbebouwing beschikbaar komende gronden zijn te klein en niet te combineren met andere percelen om een rendabel bollenperceel te creëren.

Kanttekeningen

2.1 Het principeverzoek is in strijd met omgevingsbeleid.

Bij de wijziging van de omgevingsvisie in 2021 heeft de raad bewust de bepalingen over greenportwoningen gewijzigd in een voorkeur voor clusters aan de kern, en een uiterste terughoudendheid in de lintbebouwing. Het nu voorliggende voorstel (een cluster als tweedelijnsbebouwing in een lint) voldoet niet aan de voorkeur en de terughoudendheid uit de omgevingsvisie. Dit betekent dat er in beginsel een zwaardere motiveringsplicht aan de orde is, waarin moet worden gemotiveerd dat het plan, ondanks de strijd met het omgevingsbeleid, in dit geval toch leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.2 Het huidige omgevingsbeleid ten aanzien van greenportwoningen biedt geen beoordelingsregels voor maatwerk.

Maatwerk kan een passende oplossing bieden voor initiatieven waarvoor het omgevingsbeleid nog geen kaders biedt of voor onvoorziene ontwikkelingen. Het omgevingsbeleid biedt geen beoordelingsregels voor maatwerk.

Het zou een passender route zijn om eerst beoordelingsregels voor afwijkende initiatieven vast te stellen.

2.4 In het buitengebied is ook op andere locaties bedrijfsbebouwing aanwezig waarvan de economische levensduur is verstreken.

De vraag is of een dergelijk bedrijfsmiddel niet door de ondernemer afgeschreven dient te worden. Daarmee zou het in basis niet nodig zijn om, naast een eventuele bijdrage vanuit de GOM voor het opruimen van verrommeling, opbrengsten vanuit de verkoop van woningen te genereren. De nu voorliggende locatie heeft dermate specifieke kenmerken dat het risico op precedentwerking niet groot is.

Ook andere eigenaren van verouderde bedrijfsbebouwing in het buitengebied zullen mogelijk hun bedrijfsbebouwing willen slopen ten behoeve van een woningontwikkeling. Daarbij zijn er locaties denkbaar waar op basis van andere locatiekenmerken kan worden beargumenteerd dat er aanleiding is om af te wijken van het omgevingsbeleid.

2.5 Het principeverzoek is vatbaar voor aanpassingen die de ruimtelijke kwaliteit kunnen verbeteren.

Door de woningen in een hofstructuur te realiseren wordt de bebouwing op de Frederikslaan aangesloten en is er minder evident sprake van woningen in tweedelijsbebouwing. Daarnaast wordt met het verkleinen van het aantal woningen een passende stedenbouwkundige inpassing in het lint aannemelijker.

Financiële consequenties

Niet van toepassing.

Juridisch kader

- Omgevingsplan "Buitengebied en de Zanderij", Afdeling 1.2, artikel 1.4, lid 2.
- Omgevingsvisie Hillegom: Greenportwoningen worden bij voorkeur als cluster aan de kern gerealiseerd (passend naar aard en schaal) en dat uiterst terughoudend moet worden omgegaan met verzoeken voor één tot enkele Greenportwoningen in de lintbebouwing van het buitengebied.
- Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin en Bollenstreek
- Op een principeverzoek wordt (in juridische zin) geen besluit genomen en is daarmee ook niet vatbaar voor bezwaar of beroep.

Aanpak, uitvoering en participatie

Na de raadsbehandeling dient het college een reactie te geven op het principeverzoek. In deze reactie betreft het college de wensen en bedenkingen van de gemeenteraad. In het geval van een positieve reactie is het aan de initiatiefnemer van het principeverzoek om voor het plan een aanvraag omgevingsvergunning of een verzoek tot herziening van het omgevingsplan in te dienen. Het betrekken van de directe omgeving (omgevingsparticipatie) bij het planvoornemen is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, waarop het college zal toezien.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is niet direct van toepassing op het voorliggende voorstel. Indien de initiatiefnemer, na een positieve reactie van het college op hun principeverzoek, het plan voort wilt zetten middels een concrete aanvraag omgevingsvergunning of verzoek tot herziening van het omgevingsplan, dan moet door de initiatiefnemer worden aangetoond dat het plan in voldoende mate een bijdrage levert aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Hillegom.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel betreft alleen de gemeente Hillegom.

Urgentie

Een spoedige behandeling in commissie en raad is gewenst, zodat het college het principeverzoek kan voorzien van een reactie.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. 220711 GRO Frederikshof

Namens het college van Hillegom,

Dhr. M. Witkamp
Secretaris

Dhr. R. ter Hark
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 17 december 2024 met als onderwerp
Principeverzoek Frederikslaan 10a Hillegom - wensen en bedenkingenprocedure,

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op het bepaalde in de ISG2016, de omgevingsvisie 'Heerlijk Hillegom. Duurzame
(proef)tuin van Holland' (actualisatie 2021) en het voormalige bestemmingsplan
'omgevingsplan Buitengebied en De Zanderij'.

Besluit:

1. Kennis te nemen van het standpunt van het college dat het principeverzoek 'Frederikslaan 10 A' in beginsel niet past binnen het voormalige bestemmingsplan 'omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij' en ook niet past in de omgevingsvisie Hillegom;
2. Kennis te nemen van het standpunt van het college dat in dit concrete geval er argumenten bestaan om, ondanks de strijdigheid met het omgevingsbeleid, toch een positieve grondhouding op het plan in te kunnen nemen;
3. In te stemmen met het standpunt van het college ten aanzien van het principeverzoek 'Frederikslaan 10A' en geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 23 januari 2025,

Y.P.A. Hermans
Griffier

R. ter Hark
Voorzitter