

Raadsbrief



Reactie op principeverzoek '1e Loosterweg, tussen 27-31'

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-22-250646
datum collegevergadering: 27 september 2022
portefeuillehouder: Karin Hoekstra
behandelend ambtenaar: Dirk Schaap
emailadres: d.schaap@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252
embargo:

Geachte raad,

Afgelopen juni jl. is in uw commissie- en raadsvergadering het principeverzoek omtrent het realiseren van een greenportwoning op het perceel tussen 1^e Loosterweg 27 en 31 voor wensen en bedenkingen aan u voorgelegd, conform bestaande afspraak. U heeft besloten om voor dit principeverzoek wensen en bedenkingen mee te geven aan het college en tevens verzocht om op de hoogte te worden gehouden van de afdoening van dit principeverzoek.

Het college heeft het principeverzoek voorzien van een principe-standpunt en zal dit middels een brief als reactie op het verzoek aan de initiatiefnemer terugkoppelen. Het college heeft hierbij rekening gehouden met de wensen en bedenkingen van de gemeenteraad.

Middels deze brief wordt u geïnformeerd over de afronding van het principeverzoek en de reactie van het college op dit principeverzoek.

Bijlagen:

1. Reactie principeverzoek '1^e Loosterweg 27-31' (geanonimiseerd)



Datum
Uw kenmerk
Ons kenmerk Z-21-205375
Onderwerp reactie vooroverleg
Behandeld door
Telefoon 14 0252
Bijlage(n) -

Beste meneer ,

Op 13 augustus 2021 ontvingen wij uw aanvraag. U doet een conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een GOM woning op de locatie 1e Loosterweg tussen 27 en 31 in Hillegom. Op 21 september 2021 is een aanvullende motivering ontvangen. Hieronder treft u onze reactie aan.

Reactie

Wij willen aan uw bepaalde onderdelen van uw principeverzoek medewerking verlenen. Aan het onderdeel greenportwoning zal geen medewerking worden verleend. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

Beoordeling

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de hand van de door u aangeleverde gegevens. Houdt u er rekening mee dat deze toets slechts een eerste globale toets is. Bij een definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten meer gegevens aangeleverd worden. Aan de hand daarvan kan pas een definitieve toets plaatsvinden.

Wij hebben uw conceptaanvraag beoordeeld op de volgende toetsingskaders:

- bestemmingsplan

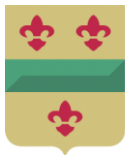
Bestemmingsplan

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij' en heeft de bestemmingen Herstructurering, Niet openbaar, Bouwen, Duurzame bloementuin en Erfgoed licht.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997 eerste herziening' en heeft de bestemming Agrarische doeleinden.

De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Parapluplan



Herziening Prostitutieregels' en ook gelegen in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' het plan is hiermee in overeenstemming.

Op grond van artikel 12 lid 1 sub a van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997, eerste herziening is een woning met bijbehorende tuin niet toegestaan. Deze gronden zijn namelijk bestemd voor Agrarische Doeleinden.

Op grond van het Omgevingsplan Buitengebied en Zanderij zijn deze gronden wel bestemd voor herstructurering. Het team Planvorming zal toetsen of de woning met tuin voldoet aan de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG2016).

Gebleken is dat er gedeeltelijk medewerking kan worden verleend aan uw plan. Hiervoor dient u een wijziging van het omgevingsplan op te laten stellen en een verzoek tot wijziging in te dienen bij de gemeente. U wordt geadviseerd om in overleg met de gemeente te treden om het vervolg van de planontwikkeling te kunnen bespreken.

Motivering

Inleiding

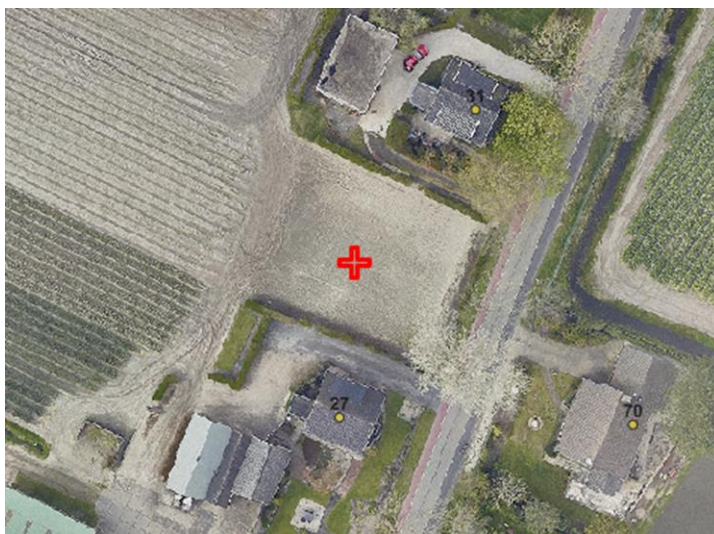
Er is een principeverzoek ontvangen voor het realiseren van een zgn. Greenportwoning (GOM-woning) op het perceel tussen 1^e Loosterweg nummers 27 en 31. In de huidige situatie is dit perceel in agrarisch gebruik en aangesloten op het bollenteeltland achter genoemde adressen.

Naast het realiseren van een nieuwe GOM-woning omvat het verzoek ook het slopen van twee bestaande bedrijfsgebouwen achter 1^e Loosterweg 23 en 25. Deze zullen in onbruik geraken vanwege bedrijfsbeëindiging. Daarnaast wordt ook verzocht om een nieuwe sloot te realiseren tussen de lintbebouwing van 1^e Loosterweg 21 t/m 31 en het daarachter gelegen bollenland. Het plan bestaat hiermee uit 3 onderdelen:

1. Realiseren GOM-woning
2. Slopen bedrijfsbebouwing achter 1^e Loosterweg 23 en 25
3. Realiseren nieuwe sloot tussen lintbebouwing en bollenland.

Hieronder ziet u op een afbeelding de verschillende onderdelen.

1. locatie gewenste GOM-woning



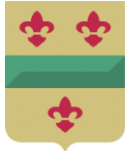


2. Te slopen bedrijfsbebouwing



3. Te realiseren nieuwe sloot





Conclusie

Het college staat positief tegenover het slopen van de agrarische bebouwing en heeft een positieve grondhouding ten opzichte van het aanleggen van een sloot achterlangs de bestaande bebouwing. Belangrijk uitgangspunt bij het realiseren van de sloot is het voorkomen van zgn. 'reststukjes' bollengrond.

Het college merkt op dat het wijzigen van de bestaande bedrijfswoningen op nummer 23 en 25 naar burgerwoningen momenteel geen onderdeel uitmaken van het principeverzoek, terwijl de agrarische bedrijfsvoering wel is beëindigd. Mocht de initiatiefnemer het plan tot het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing (en daaraan gekoppeld het verwijderen van het agrarische bouwvlak) willen voortzetten, dan adviseert het college de initiatiefnemer om tevens de bestaande agrarische bedrijfswoningen om te zetten naar reguliere burgerwoningen.

Het college staat NIET positief tegenover het deel van het plan wat toe ziet op het realiseren van een nieuwe greenportwoning (GOM-woning). Het college volgt hierin de uitgebrachte wensen en bedenkingen in het amendement van de gemeenteraad d.d. 30 juni jl.

Om het plan (verwijderen van de agrarische bouwvlakken, het wijzigen van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het realiseren van een nieuwe sloot) mogelijk te maken dient de initiatiefnemer een verzoek tot wijziging van het omgevingsplan in te dienen bij het college. Dit betekent dat de initiatiefnemer zelf een omgevingsplan moet (laten) opstellen. Indien de wens nog bestaat om een gedeelte van de bestaande bouwvlakken achter de 1^e Loosterweg te verplaatsen naar de Noorder Leidsevaart, dan kan dit onderdeel ook worden meegenomen in het nog op te stellen omgevingsplan. Voor het slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing moet een sloopmelding worden ingediend. Hiervoor is een asbestinventarisatierapport noodzakelijk.

Indien de initiatiefnemer de plannen wenst voort te zetten, dan wordt geadviseerd hierover een startoverleg in te plannen met de gemeente, om het vervolg van de ontwikkeling te bespreken.

In de onderstaande beoordeling/motivering wordt een nadere toelichting gegeven.

Beoordeling

Wensen en bedenkingenprocedure gemeenteraad Hillegom

Bij de vaststelling van het omgevingsplan op 15 juli 2021, heeft het college met de gemeenteraad de afspraak gemaakt dat verzoeken voor het realiseren van greenportwoningen voor wensen en bedenkingen worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Het nu voorliggende principeverzoek is op 16 juni jl. besproken in de raadscommissie en op 30 juni jl. besproken in de gemeenteraad.

De gemeenteraad heeft ten aanzien van dit principeverzoek een amendement aangenomen. De inhoud van dit amendement is als volgt:



De wens ter kennis van het college te brengen om niet in te stemmen met het principeverzoek over de 1e Loosterweg, tussen 27 en 31, vanwege de volgende bedenkingen:

- *De greenportwoning tussen 1e Loosterweg 27 en 31 zou een open plaats in een zanderijlint innemen, terwijl de raad conform de Omgevingsvisie uiterst terughoudend wil zijn met het realiseren van greenportwoningen als lintbebouwing.*
- *De greenportwoning versterkt niet de karakteristieken van dit lint, waar de vrijstaande woningen op ruime afstand van elkaar liggen, maar neemt juist een doorzicht weg.*
- *Tegenover de open plaats tussen 1e Loosterweg 27 en 31 is een woning gelegen, terwijl de Omgevingsvisie stelt dat we 'bij enkelzijdig bebouwde linten geen nieuwe bebouwing tegenover bestaande bebouwing plaatsen'.*

Het college volgt het standpunt van de gemeenteraad ten aanzien van dit principeverzoek. Dit betekent dat er geen medewerking kan worden verleend aan het realiseren van een nieuwe greenportwoning. Het college staat wél positief tegenover de overige onderdelen uit het principeverzoek (verwijderen van de agrarische bouwvlakken, het wijzigen van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het realiseren van een nieuwe sloot).

Indien de initiatiefnemer deze onderdelen van het plan wil voortzetten, dan wordt geadviseerd daar een omgevingsplan voor te laten opstellen. Het college adviseert de initiatiefnemer om in dat geval ook het wijzigen van de agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen in dat omgevingsplan mee te nemen. Mocht de wens nog steeds bestaan om een gedeelte van de agrarische bouwvlakken te verplaatsen naar de Noorder Leidsevaart (hetgeen het college eerder vernomen heeft) dan kan ook dat onderdeel worden meegenomen in het nog op te stellen omgevingsplan.

regionaal beleid

De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016 (ISG2016) is van toepassing.

Met het slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing en het verwijderen van het agrarische bedrijfsbebouwing het verwijderen van het agrarische bouwvlak komt initiatiefnemer op basis van de ISG2016 in aanmerking voor een financiële vergoeding (opruimen van verrommeling). Hiervoor moet een overeenkomst worden afgesloten met de Greenportontwikkelingsmaatschappij (GOM).

mogelijke bollengrondcompensatie voor graven nieuwe sloot

Daarnaast is sprake van het graven van een nieuwe sloot tussen de lintbebouwing van de 1^e Loosterweg en het achtergelegen bollenland. De gronden die worden vergraven voor de nieuwe sloot liggen deels binnen, en deels buiten het bestaande agrarische bouwvlak. Mogelijk is ook bollengrondcompensatie noodzakelijk voor het graven van de nieuwe sloot buiten het bouwvlak. Daarmee gaat er immers in feitelijke zin bollengrond verloren. Initiatiefnemer wordt geadviseerd dit gegeven mee te nemen in overleg met de GOM. Daarnaast wordt initiatiefnemer erop gewezen de sloot op een



dusdanige manier te realiseren, dat er geen zgn. 'reststukjes' bollengrond ontstaan.

omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning en verwijderen agrarisch bouwvlak

Duidelijk is dat de bestaande agrarische bedrijfsvoering al is beëindigd of op korte termijn zal worden beëindigd. Dit betekent dat het voor de hand ligt om de bestaande agrarische bedrijfswoningen op nummer 23 en 25 om te zetten naar reguliere burgerwoningen. Ook zal het agrarische bouwvlak moeten worden verwijderd, zodat in de toekomst geen nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing kan worden gerealiseerd.

Voor het verwijderen van het agrarisch bouwvlak kan initiatiefnemer een vergoeding ontvangen van GOM. Initiatiefnemer wordt geadviseerd hierover in overleg te treden met GOM, om te bezien of dit gegeven kan worden meegenomen in de nog op te stellen en af te sluiten overeenkomsten.

Verschuiven deel bouwvlak naar Noorder Leidsevaart

Een aantal jaar geleden heeft de gemeente contact gehad met de agrarische ondernemer aan Noorder Leidsevaart 60, bij de initiatiefnemer wel bekend. De gemeente heeft toen van deze ondernemer begrepen dat hij interesse had in het overnemen van (een deel van) het bestaande agrarische bouwvlak behorend bij 1^e Loosterweg 23 en 25, om zo de bouwmogelijkheden bij Noorder Leidsevaart 60 te vergroten.

Het is de gemeente onduidelijk of deze wens momenteel nog bestaat.

In principe staat de gemeente positief tegenover het verschuiven van een deel van het bouwvlak naar Noorder Leidsevaart 60, op het moment dat dit wordt meegenomen in dezelfde ruimtelijke procedure.

overige adviezen

Er is op dit moment in de planvorming nog geen milieuadvies aangevraagd bij de Omgevingsdienst. Ook is nog geen advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland voor het graven van de sloot. Zodra duidelijk is dat initiatiefnemer het plan wil doorzetten kunnen deze adviezen worden opgevraagd.

Participatie

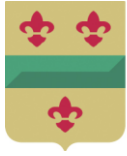
Indien de initiatiefnemer (delen van) het wenst voort te zetten, dan zal participatie met de directe omgeving moeten worden gevoerd. Initiatiefnemer zal aan moeten tonen hoe, en op welke wijze de directe omgeving is betrokken bij het planvoornemen. Indien gewenst kan de gemeente meedenken over de te voeren omgevingsparticipatie.

planschade

Er is om dit moment nog geen aanleiding om een planschadeovereenkomst op te stellen. Indien de initiatiefnemer (delen van) het plan wenst voort te zetten zal mogelijk op een later moment een planschadeovereenkomst moeten worden afgesloten.

Welstand

In dit stadium is nog niet gesproken over het uiterlijk van de woning.



Indienen aanvraag omgevingsvergunning

Bovenstaande reactie is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Het is daarom niet mogelijk hiertegen bezwaar te maken. Als u toch formeel bezwaar wilt maken, dan moet u eerst een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Tegen het besluit op die aanvraag kunt u dan bezwaar maken.

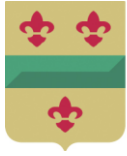
Kosten

Volgens de legesverordening moet u voor het in behandeling nemen van een conceptaanvraag leges betalen.

Voor een conceptaanvraag/schetsplan bedragen de leges € 220,00.

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning is voorafgegaan door een aanvraag om vooroverleg of beoordeling van een conceptaanvraag, wordt conform de legesverordening leges in mindering gebracht. U dient uw aanvraag om omgevingsvergunning dan binnen één jaar na afhandeling van het vooroverleg (de conceptaanvraag) in. Voor meer informatie verwijst ik u naar de [legesverordening](#).

art 2.2.1 Vooroverleg omgevingsvergunning (conceptaanvraag)	€ 220,00
Totaal	€ 220,00



Tot slot

Als u nog vragen heeft, kunt u met mij contact opnemen via telefoonnummer 14 0252 of via e-mail omgevingsvergunningen@hilsamen.nl .

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Hillegom,
namens de heffingsambtenaar,

Team Vergunningen, Publieksservice

