

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststelling bestemmingsplan Stationsweg 1-3, Lisse

aan: de raad van de gemeente Lisse

zaaknummer: Z-18-049946
datum collegevergadering: 31 augustus 2021
datum raadsvergadering: 14 oktober 2021
agendapunt: 3
portefeuillehouder: J.T.A. van Haaster
behandelend ambtenaar: Martin Randsdorp
e-mailadres: M.Randsdorp@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Het bestemmingsplan Stationsweg 1-3, Lisse met identificatienummer NL.IMRO.0553.bpStationsweg 1-3-vax1 vast te stellen.
 2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat door middel van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
-

Inleiding

Op 8 juni 2021 heeft het college ingestemd met het in procedure brengen van het (ontwerp)bestemmingsplan Stationsweg 1-3 via de coördinatieregeling. Dat wil zeggen dat tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de duur van 6 weken ter inzage is gelegd met de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen.

Het plan omvat sloop van de bestaande bollenschuur en de (her)bouw van een nieuw gebouw in de stijl van de te slopen bollenschuur. Dit nieuwe gebouw zal worden gebruikt ten behoeve van 4 appartementen. Het behoud van de cultuurhistorische elementen van de bestaande schuur zijn uitgangspunt geweest voor het ontwerp en de (her)bouw van het nieuwe gebouw. In het voorliggende bestemmingsplan is daar een passende juridische regeling voor getroffen. Het plan is vooraf afgestemd met de Greenportontwikkelingsmaatschappij (GOM), de Erfgoedcommissie, en het Cultuurhistorisch Genootschap (CHG). Zij stemmen allen in met het voorliggende plan. Om het bovenstaande ook in de besluitvorming helder en inzichtelijk te maken is er gekozen voor de voornoemde coördinatieregeling. Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt door het college de omgevingsvergunning voor de diverse aangevraagde activiteiten verleend. Aan de voorwaarde dat de Erfgoedcommissie positief adviseert is inmiddels voldaan.

Uw raad is het bevoegde orgaan tot vaststelling van een bestemmingsplan. Die vaststelling is nu aan de orde.

Bestaand kader en context

Het bestaande kader wordt gevormd door het bestemmingsplan Keukenhof en een afgesloten overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Op grond van het geldende bestemmingsplan geldt ter plaatse van de bestaande/te slopen bollenshuur de functieaanduiding "Museum". Het bouwvlak voor die (mogelijke) functie is zelfs aanzienlijk groter dan de bestaande bollenshuur. Gekozen is nu voor een nieuw gebouw ter plaatse van de bollenshuur met maximaal vier wooneenheden, maar mét behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het bestaande ensemble dat wordt gevormd door het monumentale woonhuis en de aangebouwde bollenshuur. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de planologische inpasbaarheid aangetoond. En met de gecoördineerde ontwerp omgevingsvergunning worden ook de cultuurhistorische en landschappelijke inpassing nog nader verzekerd. Bij raadsbrief van 31 mei 2021 is uw raad over dit plan geïnformeerd.

Beoogd effect

Het doel is om met het bestemmingsplan én de gecoördineerde ontwerp omgevingsvergunning tot een uitvoeringsplan te komen dat de bestaande ruimtelijke kwaliteit verbetert. De bestaande bollenshuur is oud en vervallen en kent al jaren geen agrarisch gebruik meer. Het nieuwe gebouw wordt in de stijl van de oude bollenshuur teruggebouwd met behoud van de bestaande cultuurhistorische waarden ter plaatse.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken (van 16 juni tot en met 27 juli) ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2 Het perceel Stationsweg 1 ligt in een gebied (kroonjuweel Keukenhof van de provincie Zuid-Holland) met hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Het woonhuis is een gemeentelijk monument en samen met de bollenshuur (die niet is aangewezen als monument) vormt het geheel een uniek ensemble dat bijdraagt aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarde die het gehele gebied kenmerkt. Het ensemble vertelt het verhaal van de ontwikkeling van de bollenteelt, waarbij veehouders overstappen op de bollenteelt. Daarmee is het behoud van dit ensemble wenselijk. Door de herbouw van de waardevolle bollenshuur wordt daarmee voldaan aan de regels van de provincie in de Omgevingsverordening Ruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen in het Kroonjuweel. Door de herbouw van de bollenshuur blijven bestaande landschappelijke en karakteristieke waarden ter plaatse behouden, het plan past daarmee binnen de bestaande gebiedsidentiteiten en voldoet zodoende aan de regels uit de Omgevingsverordening Ruimte van de provincie.

1.3. Onderzoek heeft aangetoond dat de bollenshuur uit 1909 beschikt over cultuurhistorische waarde.

Deze waarden bestaan voornamelijk uit het ensemble dat de aangebouwde bollenshuur samen met het monumentale woonhuis vormt en de ligging van dit ensemble in het open landschap.

1.4 Deze waarden worden juridisch gewaarborgd in het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangetoond dat het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Op de regels en de verbeelding is een passende juridische regeling getroffen om het plan ruimtelijk inpasbaar te maken. Vanwege de cultuurhistorische waarden die aan de bollenshuur kunnen worden toegekend is het behoud van deze waarden uitgangspunt geworden in het bestemmingsplan. Door de bestaande schuur de dubbelbestemming "waarde cultuurhistorie" te geven wordt juridische gewaarborgd dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Met deze dubbelbestemming geldt een sloopverbod voor de bestaande schuur. In het voorliggende bestemmingsplan is er binnen dit plan een mogelijkheid opgenomen om van het sloopverbod en van de specifieke bouwregels af te wijken. Uitgangspunt hiervoor is herbouw conform het bestaande exterieur en de bestaande cultuurhistorische elementen

kroonjuweel Keukenhof. Vanwege de slechte bouwkundige staat van de schuur is een transformatie vanuit economisch oogpunt niet realistisch. De conclusies over de ter plaatse aanwezige culturele waarden en de bouwkundige staat van de schuur hebben aanleiding gegeven om het plan aan te passen.

1.10 De beoogde ontwikkeling past binnen het ISG beleid.

Het perceel Stationsweg 1-3 ligt in het buitengebied. Hier geldt het ISG beleid. Dat beleid biedt de mogelijkheid om uitsluitend in de volgende gevallen te voorzien in woonbestemmingen in het buitengebied:

- Greenportwoningen. Dat zijn vrijstaande woningen waarvoor een financiële afdracht aan de Greenportontwikkelingsmaatschappij nodig is.
- Het onder voorwaarden toekennen van een woonfunctie aan vrijkomende cultuurhistorische bebouwing.

Van deze laatste mogelijkheid maakt de beoogde ontwikkeling gebruik. Door de bollenschuur de bestemming "waarde cultuurhistorie" te geven in samenhang met de aangebouwde woning, die reeds een gemeentelijk monument is, wordt er een kwalitatieve verbetering van het gehele perceel en behoud van het cultuurhistorische ensemble gewaarborgd. De huidige gecoördineerde aanvraag toont aan dat de monumentale status van de hoeve de Wolff wordt gerespecteerd en de cultuurhistorische waarde van de bollenschuur ondanks sloop en herbouw wordt gerespecteerd. Daarnaast wordt het erf in lijn met de landschappelijke kwaliteiten ingericht. Dit is in lijn met de beleidsuitgangspunten van het provinciale Kroonjuweel landgoed Keukenhof en omgeving.

Er wordt daarmee aan de in de ISG gestelde voorwaarden voldaan. Er is dan geen financiële afdracht aan de GOM nodig. Immers er is geen sprake van de realisatie van Greenportwoningen. Hierover heeft afstemming met de GOM plaats gevonden.

1.11 in het bestemmingsplan is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Op de regels en de verbeelding is een passende juridische regeling getroffen om het plan ruimtelijk inpasbaar te maken. Vanwege de cultuurhistorische waarden die aan de bollenschuur en de cultuurhistorische beukenhagen kunnen worden toegekend is het behoud van deze waarden uitgangspunt geworden in het bestemmingsplan. Door de bestaande schuur de dubbelbestemming "waarde cultuurhistorie" te geven wordt juridisch geborgd dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Door deze bestemming geldt er een sloopverbod voor de bestaande schuur. In het voorliggende bestemmingsplan is er binnen het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen om van het sloopverbod en van de specifieke bouwregels af te wijken. Uitgangspunt is herbouw conform het bestaande exterieur en de bestaande cultuurhistorische elementen van de schuur. In de toelichting is een redengevende beschrijving opgenomen waarin de bestaande cultuurhistorische waarden worden geduid. De erfgoedcommissie is gekend bij het opstellen van deze redengevende omschrijving. In de planregels is juridisch gewaarborgd dat bij sloop en nieuwbouw de erfgoedcommissie positief dient te adviseren over het plan. Op die wijze wordt gewaarborgd dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met respect en behoud van de bestaande cultuurhistorische waarden ter plaatse. (De Erfgoedcommissie is inmiddels akkoord met het bouwplan).

1.12 Het ontwerpbesluit omgevingsverordening is onderdeel van de coördinatieregeling.

Op 28 maart 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lisse besloten om de "coördinatieregeling Lisse 2013" vast te stellen. Op basis daarvan was het mogelijk om het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Er is vergunning aangevraagd voor de volgende activiteiten: bouwen, uitvoeren van werken of werkzaamheden, handelen met gevolgen voor beschermde monumenten en slopen op grond van ruimtelijk regels. Daarnaast wordt apart een sloopmelding ingediend waarin staat dat niet eerder met de werkzaamheden mag worden begonnen dan dat de omgevingsvergunning is verleend. Deze aanvraag sluit aan bij de bepalingen uit het bestemmingsplan waarbij binnenplannen een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels is ingebouwd. Om binnenplannen van de bouwregels af te kunnen wijken dient de Erfgoedcommissie (positief) te adviseren. Dat is inmiddels gebeurd. Bij een positief advies kunnen de benodigde bouw-, sloop-, en monumentenvergunningen na vaststelling van het bestemmingsplan worden verkregen.

van de schuur. In de toelichting van het bestemmingsplan is een redengevende omschrijving opgenomen waarin de bestaande cultuurhistorische waarden worden geduid. De erfgoedcommissie is gekend bij het opstellen van de redengevende omschrijving. In de planregels is juridisch gewaarborgd dat bij sloop en herbouw van de bestaande schuur de Erfgoedcommissie dient te adviseren over het plan. Op die wijze wordt gewaarborgd dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met respect en behoud van de bestaande cultuurhistorische waarden ter plaatse.

1.5 De zijdelingse beukenhagen op de grens van het perceel krijgen ook de dubbelbestemming "waarde cultuurhistorie".

Behoud van deze beukenhagen is uitgangspunt omdat deze onderdeel zijn van het ensemble en de culturele waarde. Daarnaast hebben ze een technisch nut als windhaag en als drift werende voorziening (in geval van het bespuiten van bolgewassen). Hiervoor is in het bestemmingsplan een specifieke functieaanduiding opgenomen.

1.6 De Erfgoedcommissie en het CHG adviseren positief over de gecoördineerde aanvraag (ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning).

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning zijn aan de voorkant afgestemd met de Erfgoedcommissie. Het Cultuurhistorisch Genootschap, werkgroep Bollenerfgoed is aanwezig geweest bij de vergaderingen met de Erfgoedcommissie. Beiden hebben zich aan de voorkant positief uitgesproken over de beoogde ontwikkeling. Zie het verslag van de erfgoedcommissie van 7 januari 2021 (pagina 5 plus memo) en 11 februari 2021 (pagina 4). Het CHG was aanwezig bij de vergaderingen van de Erfgoedcommissie en hebben hun standpunt tevens verwoord op hun website.

1.7 De huidige bestemming van de bollenschuur is niet meer uitvoerbaar, noch in lijn met de cultuurhistorische waarden. De bollenschuur mag conform de huidige bestemming gebruikt worden als schuur (agrarisch) en als museum. De bestaande bollenschuur is oud en vervallen en kent al jaren geen agrarisch gebruik meer. Voortzetting van het agrarisch gebruik in de huidige schuur is niet realistisch. Sloop van de schuur is juridisch mogelijk maar het realiseren van een nieuwe agrarische schuur zou tot grote uitdagingen leiden gelet op de hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het ensemble. Het behoud van de agrarische bestemming zonder bouwvlak maakt geen onderdeel uit van de aanvraag, maar zal tot planschade leiden en daarmee gaat het cultuurhistorische ensemble van woonhuis en bollenschuur verloren.

Daarnaast mag de bollenschuur gebruikt worden als museum. Hier is geen gebruik van gemaakt. Het is een economisch gezien zeer moeilijk ontwikkelbare functie. Daarnaast is het vestigen van een museum (met bijbehorende horeca) een functie die niet aansluit bij de verkeerskundige situatie ter plaatse. De verkeersaansluiting en daarmee de verkeersveiligheid op de Stationsweg is niet optimaal voor grote verkeersstromen en het terrein zelf heeft maar beperkte mogelijkheden voor parkeren. Het is daarmee niet wenselijk om de bestemming museum te handhaven.

Met een herbouw van de schuur die voorziet in maximaal vier wooneenheden wordt een economisch haalbare en duurzame invulling gegeven aan het gebruik van een nieuwe schuur. Doordat voorliggend bestemmingsplan het behoud van de cultuurhistorische waarden centraal stelt en de erfgoedcommissie en het CHG positief geadviseerd hebben, wordt gewaarborgd dat de cultuurhistorische waarden behouden blijven.

1.8 Het toestaan van de functie wonen voegt zich het beste in de waarden van dit gebied en het ensemble. Er wordt hiermee een duurzaam gebruik tot stand gebracht.

Het beperkt toestaan van wonen - maximaal 4 wooneenheden - sluit het beste aan bij het bestaande gebruik van de hoeve, de verkeerssituatie op de Stationsweg maakt het voor de initiatiefnemer economisch haalbaar een totaalontwikkeling in lijn met de cultuurhistorische waarden tot uitvoering te brengen. Het woonbeleid in Lisse stelt eisen aan de woningdifferentiatie vanaf 5 woningen.

1.9 De bollenschuur is bouwkundig in slechte staat. Economisch gezien is transformatie van de bestaande schuur niet haalbaar. Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft de gemeente onderzoek verricht naar de monumentale waarde en de bouwkundige staat van de bestaande bollenschuur. De gemeente is naar aanleiding van dat onderzoek tot de conclusie gekomen dat de schuur weldegelijk over cultuurhistorische waarde beschikt, maar bouwkundig in een slechte staat verkeert. De cultuurhistorische waarde bestaat voornamelijk uit het geheel dat de bollenschuur samen met het woonhuis vormt. Zij vormen samen namelijk een uniek ensemble in het open bollenlandschap in het

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiële consequenties

Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken gemaakt zijn over het kostenverhaal door de gemeente op de initiatiefnemer. Daarbij gaat het om plankosten en de kosten voor de planologische procedure. Tevens zijn er afspraken gemaakt over het verhalen van eventuele planschade. Op die manier zijn de kosten voor de gemeente gedekt en zijn er geen kosten voor de gemeente voor het verlenen van medewerking aan dit project.

Aanpak, uitvoering en participatie

De gecoördineerde besluiten worden voor de mogelijkheid van beroep aangemerkt als één besluit (artikel 8.3 van de Wro). De samenhang tussen de besluiten komt zodoende ook in de beroepsprocedure tot zijn recht. Tegen de gecoördineerde besluiten staat rechtstreeks, voor eenieder, beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen zes weken na publicatie van de besluiten.

Duurzaamheid

De appartementen zullen qua duurzaamheid voldoen aan de wettelijke eisen die het Bouwbesluit stelt op het gebied van duurzaamheid.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit plan heeft alleen betrekking op de gemeente Lisse.

Urgentie

Een snelle besluitvorming is wenselijk in verband met de looptijd van het project.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Het collegebesluit
2. Toelichting bestemmingsplan Stationsweg 1 – 3, Lisse
3. Regels bestemmingsplan Stationsweg 1-3, Lisse
4. Verbeelding bestemmingsplan Stationsweg 1 – 3, Lisse
5. Bijlage bij toelichting bestemmingsplan Stationsweg 1- 3, Lisse
6. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
7. Verslag Erfgoedcommissie 7 januari 2021 (pagina 5 plus memo gemeente) en 11 februari 2021 (pagina 4)
8. Standpunt Cultuurhistorisch Genootschap werkgroep Bollenstreek (bron, website CHG)

het college van burgemeester en wethouders,

Dhr. E. Prins
secretaris

Mevrouw A.W.M. Spruit
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Lisse,

gelezen het voorstel van het college van 24 augustus met als onderwerp raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Stationweg 1-3, Lisse

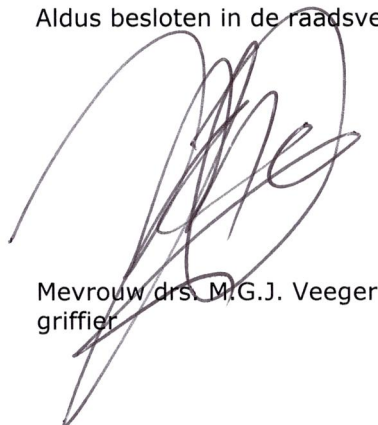
gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op de Wet ruimtelijke ordening.

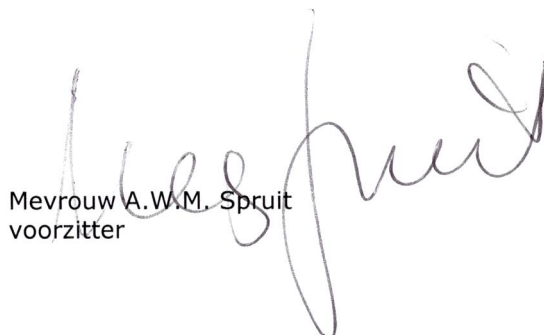
besluit:

1. Het bestemmingsplan Stationsweg 1-3, Lisse met identificatienummer NL.IMRO.0553.bpStationsweg 1-3-vax1 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat door middel van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 14 oktober 2021,



Mevrouw drs. M.G.J. Veeger
griffier



Mevrouw A.W.M. Spruit
voorzitter