Gemeente Wassenaar

VOORBLAD Voorstel aan de Raad

Zaaknummer:	16/004386/282276
Datum collegebesluit:	Dinsdag 18 januari 2022
Datum commissievergadering:	dinsdag 8 februari 2022
Datum raadsvergadering:	dinsdag 22 februari 2022
Soort Voorstel:	Adviesnota
Onderwerp:	Startdocument locatie Griffioen
Portefeuillehouder:	Kees Wassenaar
Programma:	RRO
Kernboodschap:	Met de vaststelling van dit (ontwerp)startdocument stemt de raad in met de herontwikkeling van het terrein van de kwekerij Griffioen.
Bijlagen:	*Bijlage 1: Startdocument herontwikkeling Rijksstraatweg 601 (Handelskwekerij Griffioen)* *Bijlage 2: Principeverzoek herbestemming handelskwekerij Rijksstraatweg 601, Wassenaar*
Stukken ter inzage:	Ja
Beslispunten:	*1.* Het (ontwerp)startdocument Griffioen vast te stellen en daarmee akkoord te gaan met de herontwikkeling van deze locatie, inhoudende dat: i. de bestaande bedrijfsactiviteiten van de handelskwekerij worden gestaakt en alle aanwezige bebouwing (met uitzondering van de tuinderswoning/bedrijfswoning) en verharding wordt verwijderd; ii. 5,7 hectare (de geestgronden) zal worden ingericht conform de cultuurhistorische en landschappelijke randvoorwaarden vanuit gemeentelijk en provinciaal beleid; iii. ten hoogste 11 nieuwbouwwoningen mogen worden gebouwd op de resterende 1,3 hectare en de tuinderswoning/bedrijfswoning een burgerwoning wordt conform de in het startdocument genoemde randvoorwaarden; iv. na vaststelling van het definitieve startdocument geen inspraak of participatieprocedure meer hoeft te worden gevolgd en dat er kan worden gestart met de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan. *2.* Het ontwerpstartdocument gedurende zes weken voor eenieder ter inzage te leggen.
Relatie met:	☐ Agendapunt: *(bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is)* ☐ Toezegging:

☐ Amendement/motie:
☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp
Vaststellen ontwerpstartdocument herontwikkeling Griffioen.

Samenvatting

De activiteiten van de handelskwekerij passen niet binnen het cultuurhistorisch kroonjuweel. Jarenlang hebben partijen gesteggeld over de toekomst van deze locatie. Griffioen is ook meerdere malen aan de orde geweest in de commissie Fysiek Domein. Uiteindelijk is gekomen tot een plan die zichzelf financiert door middel van woningbouw en die ook wordt ondersteund door de provincie.
Met dit startdocument besluit de raad om in te stemmen met de herontwikkeling van de gronden van kwekerij Griffioen aan de Rijksstraatweg 601 en het ontwerpstartdocument ter inzage te leggen voor inspraak. Het gebied is cultuurhistorisch kroonjuweel, van rijkswege beschermd dorpsgezicht en onderdeel van de landgoederenroute. In ruil voor de sloop van de bedrijfsbebouwing en het herinrichten van 5,7 hectare (de geestgronden) naar open gebied met natuur en landschappelijke waarden, wordt het mogelijk gemaakt om aan de Eikenhorslaanzijde 11 nieuwbouwwoningen te realiseren.

Beoogd effect
Vaststellen van het ontwerpstartdocument en de start van de herstructurering van het terrein.

Argumenten
1.1. De raad is bevoegd gezag en beslist met de vaststelling van dit ontwerpstartdocument over de te volgen procedure;

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht ligt het primaat van de bestemmingsplanprocedure bij de gemeenteraad. Met de uiteindelijke vaststelling van dit startdocument besluit de raad om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en de inspraakprocedure over te slaan.

1.2. Met de vaststelling van dit ontwerpstartdocument wordt recht gedaan aan het verleden in het dossier en wordt een ondernemer ondersteund in de realisering van een maatschappelijk doel;

Griffioen heeft zich in 1994 op deze locatie gevestigd. Sindsdien hebben het rijk (Dienst Landelijk Gebied), de provincie en de gemeente meerdere keren aangegeven dat deze locatie getransformeerd kan en eigenlijk zou moeten worden. Allereerst viel het oog op deze locatie voor groencompensatie ten behoeve van de Noordelijke Randweg Den Haag. Daar kwamen partijen niet uit. Vervolgens hebben provincie en de gemeenteraad besluiten genomen waarbij het bouwrecht van Griffioen aanzienlijk is ingeperkt. De onderbouwing van de gemeente was daarbij dat het bedrijf landschappelijk niet paste en bovengrondse teelt (in potten) ongewenst was. De gronden liggen immers in cultuurhistorisch waardevol gebied en het oorspronkelijk gebruik van deze geestgronden was bollenteelt.
Het perceel werd bestempeld tot ‘transformatielocatie’, binnen de planperiode zouden gemeenten en eigenaar tot een andere bestemming komen, en er kwam een schriftelijk aanbod van de gemeente met de mogelijkheid maximaal 5.000 m³ woningbouw te plegen plus een bijdrage uit ‘maatschappelijke middelen’. Zonder maatschappelijke middelen bleek het project niet uitvoerbaar en is dit niet verder gekomen.
Uiteindelijk is er een plan ingediend voor de bouw van drie woonappartementen aan de noordzijde van het terrein met een volume van 9.000 m³. De commissie Fysiek Domein heeft op 15 mei 2017 en 9 april 2018 gesproken over het ingediende principeverzoek. Op grond daarvan heeft het

college een principebesluit genomen waarbij onder voorwaarden zou worden meegewerkt met de ontwikkeling. Vervolgens heeft Griffioen dit plan voorgelegd aan de provincie. De provincie is niet akkoord gegaan met dit plan en wil alleen meewerken aan een plan die past binnen 'inpassing'. In overleg met provincie is gekomen tot het ingediende plan met woningen aan de zuidzijde.

Zonder middelen is het herinrichten van het terrein niet mogelijk. Daarvoor is de bouw van woningen een belangrijke drager. Nu er geen maatschappelijke middelen beschikbaar zijn, kunnen Griffioen en gemeente toch nog een verbetering aanbrengen in de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie.

1.3. Deze ontwikkeling biedt de kans om een stap te zetten naar duurzame mobiliteit;

De locatie biedt een aantrekkelijke plek om over te stappen van mobiliteit voor de beleving van het groen. Het betreft een centrale plek in de nabijheid van het groen, waar overgestapt kan worden op bijvoorbeeld fiets of deelscooters. Zo neemt de druk als gevolg van auto's in het dorp af en wordt duurzame mobiliteit gestimuleerd. Om dit verder uit te werken wordt natuurlijk de verbinding gezocht met stichting Duivenvoorde, De Horsten, Duin Horst en Weide en MRDH.

1.4. De raad neemt met de vaststelling van dit startdocument het besluit om af te wijken van vigerend beleid;
Het plan zoals dat is ingediend door de ontwikkelaar is op twee punten in strijd met de gemeentelijke structuurvisie en het beleid voor bouwen in het buitengebied zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015. De voorgenomen planontwikkeling wijkt op twee punten af van de vigerende structuurvisie en het beleid voor het bouwen in het buitengebied zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015. Ten eerste wordt er meer aan bouwvolume gerealiseerd dan er aan bestaande bebouwing momenteel aanwezig is. Ten tweede vraagt deze specifieke ontwikkeling om een verschijningsvorm die afwijkt van woningen van één bouwlaag met kap.

1.5. Het startdocument bevat randvoorwaarden waaraan het bestemmingsplan en de ontwikkeling moeten voldoen;

De ontwikkelaar heeft een principeverzoek ingediend ten behoeve van deze locatie. In overleg met de ontwikkelaar is besloten om naar aanleiding van dit verzoek direct een startdocument op te stellen en voor te leggen ter besluitvorming. Het startdocument is omvangrijker dan andere startdocumenten. Dit komt doordat het een relatief klein project betreft waarvoor geen stedenbouwkundig programma van eisen is opgesteld. Het bijgevoegde principeverzoek is ter kennisgeving en betreft niet een vast te stellen plan.

De gemeente is nauw betrokken bij de planvorming op stedenbouwkundig niveau. Tijdens het proces zijn de kansen en knelpunten van de locatie inzichtelijk gemaakt en onderzocht. Hieruit volgend zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd als basis voor de uit te werken plannen. Deze zijn verwerkt in het startdocument.

Er worden strenge eisen gesteld aan de omzetting van de bedrijfswoning naar woning en de realisatie van de nieuwe woningen. Zo zal het (vergunningvrije) erfbebouwing worden beperkt en worden ook de te ontwikkelen en te beschermen waarden van het gebied planologisch geborgd.

2.1. Met omwonenden is afgesproken dat het ontwerpstartdocument ter inzage wordt gelegd;

Met omwonenden is afgesproken dat het ontwerpstartdocument in het kader van inspraak ter inzage zal worden gelegd. Dit wijkt af van de gebruikelijke procedure, maar beantwoordt de behoefte van omwonende om invloed te hebben op de inhoud van het stuk.

Kanttekeningen

1. *Het kan zijn dat dit besluit leidt tot precedenten;*

Elk besluit kan leiden tot precedenten. In dit geval is de kans ook aanwezig, omdat er verschillende locaties in het buitengebied zijn waar woningbouwontwikkelingen plaatsvinden. Voor deze locaties willen wij transparante, eerlijke en gelijke kaders hanteren. De toelichting bij het vigerende bestemmingsplan wijst al op het provinciale uitgangspunt dat de onbenutte bouwmogelijkheden moeten worden wegbestemd. Door mee te werken aan het 1 op 1 compenseren van nog onbenutte bouwmogelijkheden naar bouwtitels van woningen wijkt de gemeente af van haar eigen beleid. Dit is tot op heden op deze schaal nog nergens toegepast.

De huidige hoofdlijn is dat voor omzetting van voormalige agrarische bedrijfswoningen in landelijk gebied naar een gewone woning alle voormalige bedrijfsopstallen dienen te worden gesloopt. Agrarische bouwsteden kennen grote oppervlakte aan onbenutte agrarische bebouwingsmogelijkheden. Als die 1 op 1 voor woningbouw zouden kunnen worden benut dan is duidelijk dat hiermee doel van behoud van groene karakter (structuurvisie) ernstig onder druk komt te staan. Woningbouw in landelijk gebied is nu op grond van de structuurvisie beperkt mogelijk en alleen in relatie tot bestaande bebouwing. Er lopen nu diverse projecten waarin een samenhangende benadering noodzakelijk is om niet in willekeur, schadeclaims e.d. terecht te komen en om een consistente lijn in beleid en toereikend gemotiveerde besluiten (juridische financiële en bestuurlijke risico's).

De vraag is echter of deze afwijking noodzakelijkerwijs zal leiden tot een ongewenst precedent. In eerste instantie is hier vanuit planhistorisch oogpunt sprake van een bijzondere situatie. De handelskwekerij en de daaraan gekoppelde bouwmogelijkheden worden al lange tijd als ongewenst beschouwd in dit gebied. Betrouwbaar bestuur betekent ook betrokken bestuur. Griffioen wil een groot deel van de gronden op eigen kosten herinrichten en om niet overdragen aan Stichting Duivenvoorde, zodat het gebied open en groen blijft. Afgevraagd kan worden of deze ontwikkeling zijn gelijke wel kent.

2. *Deze ontwikkeling is in strijd met de structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee';*

De structuurvisie gaat uit van het volgende standpunt: "Geen extra woningen in buitengebied anders dan transformatie of herontwikkeling van huidige bebouwing, met als uitgangspunt versterken van de bestaande kwaliteiten". Het is dus niet zo dat je de totale bouwmogelijkheden van 3200 m² kan terugbouwen. Echter, met het herbestemmen van de bestaande handelskwekerij door het wegnemen van de bestaande bedrijfsbebouwing en (half)verharding en de herinrichting van het terrein worden de bestaande kwaliteiten van het omliggende landschap versterkt en voor de toekomst behouden. De gronden worden herbestemd tot agrarisch natuurgebied met 11 woningen aangrenzend aan de bestaande bebouwingsgrens aan de Eikenhorstlaan. Erfbebouwing, ook vergunningvrije erfbebouwing wordt uitgesloten en beperkt en er zal een streng beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld. Een afwijking van de structuurvisie voor deze ontwikkeling wordt daarom gerechtvaardigd geacht.

3. *Deze ontwikkeling is in strijd met het beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan landelijk Gebied 2015;*

Het beleid voor het bouwen in het buitengebied en in het cultuurhistorisch kroonjuweel is vastgelegd in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015. Gedetailleerd is bestemd dat alleen de bouw van woningen in één bouwlaag met een kap wordt toegestaan. Om een ruimer maar ook compact volume te kunnen bieden waarbinnen alle benodigde functies zoals bergingen en garages

opgenomen kunnen worden, is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk om twee lagen met een plat dak toe te staan.

4. Draagvlak voor het plan
De provincie heeft aangegeven een ontwikkeling als deze langs de zijde van de Eikenhorstlaan te kunnen ondersteunen.

Kondor Wessels heeft al geruime tijd met omwonenden aan de Eikenhorstlaan gesprekken en overleggen gevoerd. Er is sprake van ruimte voor invloed op de uitwerking van het plan. Dit heeft zich onder meer geuit in een waterpartij tussen de achtertuinen van de woningen en het project.

Stichting Horst en Weide heeft aangegeven op geen enkele wijze te willen praten over de voorgestelde ontwikkelingen.
De communicatie met omwonenden en belanghebbenden is heel belangrijk en heeft invloed op het draagvlak en de uitvoerbaarheid van de plannen. Dit verdient dan ook alle aandacht.

Communicatie/Inwonersparticipatie
Kondor Wessels heeft uitvoerig contact gehad een vertegenwoordiging van de omwonenden en Stichting Horst en Weide. Het moet duidelijk zijn dat deze partijen niet blij zijn met een ontwikkeling van woningen in dit gebied. Stichting Horst en Weide ziet deze ontwikkeling niet zitten. Kondor Wessels zegt toe contact te houden met de omwonenden gedurende het proces. In het startdocument is een overzicht van de gevoerde overleggen opgenomen.

Financiën
Met partijen worden in de intentieovereenkomst afspraken gemaakt over de kosten in de voorfase. De volgende stap is om een anterieure overeenkomst te sluiten. Plankosten worden berekend volgens de plankostenscan en het planschaderisico wordt op de ontwikkelaar afgewenteld.

Risico's
Het risico op precedenten is aanwezig, zoals genoemd in de kanttekeningen. Het plan en de voorgenomen afwijking van de structuurvisie dienen daarom goed en zorgvuldig onderbouwd te worden in het vervolg van de planvorming. Zoals aangegeven kan worden afgevraagd of deze locatie wel te vergelijken is met andere locaties, zolang aan strenge randvoorwaarden wordt voldaan. Het risico lijkt hiermee beheersbaar.

In de voorbereiding op het bestemmingsplan zullen goede en handhaafbare afspraken gemaakt moeten worden ten aanzien van de realisatie en beheer van het open gebied met natuur. Dit zal zowel langs de publiekrechtelijke weg, in de verbeelding en de planregels, als in de af te sluiten anterieure overeenkomst verwerkt worden. Hiermee zal ook de toekomstige eigenaar van de te transformeren grond naar natuur akkoord moeten gaan.

Er is ook een risico van planschade, deze wordt afgewenteld op de ontwikkelaar als onderdeel van de anterieure overeenkomst.

Duurzaamheid
Bij de planuitwerking wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan klimaatadaptie en natuurinclusief bouwen. Er zal minimaal gerealiseerd worden conform de BENG-norm voor Bijna Energieneutrale Gebouwen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester