

GOM-woningen locatie Eikenhorstlaan, Voorhout

Nadere afweging en verkenning mogelijke oplossingsrichtingen



*Voorhout,
19 maart 2019*

1. Inleiding

Tijdens de commissievergadering van 16 oktober 2018 is de rol van de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) toegelicht en is uitgelegd welke rol de bouw van GOM-woningen speelt ten aanzien van de herstructurering van onze Greenport Duin- en bollenstreek. Tijdens de commissievergadering van 4 december 2018 heeft de wethouder vervolgens kort toegelicht welk initiatief voor GOM-woningen in Voorhout momenteel aan de orde is met als doel dat de gemeenteraad een standpunt inneemt en de haalbaarheid van het initiatief daardoor beter beoordeeld kan worden. Op 17 januari 2019 is aanvullend hierop een aantal leden uit uw raad bij gelegenheid bijgepraat over GOM-aangelegenheden.

Het door de wethouder bedoelde initiatief betreft het bouwen van GOM-woningen in het gebied, gelegen tussen de Eikenhorstlaan, Van den Berch van Heemstedeweg, Engelselaan en Teylingerdreef in Voorhout (hierna genoemd als de locatie 'Eikenhorstlaan').

Vanuit de raadscommissie is een aantal vragen gesteld die nadere aandacht behoeften alvorens de gemeenteraad als bevoegd gezag kan besluiten of het wenselijk is om GOM-woningen te realiseren aan de locatie Eikenhorstlaan.

Voor zover de wethouder deze vragen niet ter plaatse heeft beantwoord, zou hij een notitie wijden aan het realiseren van GOM-woningen aan de Eikenhorstlaan en de door de commissieleden geuite zorgen. De voorliggende notitie is hiervan het resultaat. Belangrijke uitgangspunten in de beantwoording zijn dat:

1. conform provinciaal beleid verstedelijking door woningbouw in het buitengebied ongewenst is, tenzij het gaat om GOM-woningen op basis van de vastgestelde ISG Duin- en Bollenstreek.
2. clustering van woningbouw wenselijker is dan versnippering of lintbebouwing van woningen in het buitengebied.

2. Geplaatste kanttekeningen

De raadscommissie Ruimte heeft op 4 december 2018 gediscussieerd over hoe zij tegenover 60 GOM-kavels van elk 600 vierkante meter aan de Eikenhorstlaan staat. De standpunten met eventuele vragen zijn hieronder vermeld en zijn voorzien van een reactie.

Fractie	Vragen/opmerkingen	Antwoord
VVD	Is enthousiast, maar maakt zich zorgen over de verkeerssituatie. Geeft aan enthousiast te zijn over aanpak spoedzoekers en raadt college aan dit zo aan te pakken.	De verkeerssituatie komt nader aan de orde bij de verdere concretisering van het plan. Op dit moment wordt in het conceptplan uitgegaan van een rotonde op de Teylingerdreef en een calamiteitenontsluiting op deze weg. Daarnaast voorziet het conceptplan in een langzaam verkeersontsluiting op de Van den Berch van Heemstedeweg. Bij verdere uitwerking van het plan zal nader verkeerskundig onderzoek worden gedaan. Ook zal bij voortzetting van het traject voor de bedoelde GOM-woningen in het kader van het participatieproces zorg worden gedragen voor het tijdig betrekken van de omgeving en belangstellenden.
CU	Voelt niet veel voor een villawijk. Is er ruimte voor kleinere kavels?	Het is juist dat een villawijk ontstaat. Dit is ook een gevolg van het feit dat alleen GOM-woningen in het buitengebied mogen worden gebouwd. Dit is vastgelegd in de door de Bollengemeenten vastgestelde ISG. Voor een GOM-woning geldt in beginsel een oppervlakte van 600 m ² per kavel.
CDA	Twijfelt, want het gaat hier om buitengebied. Bij de oprichting van Teylingen is aangegeven dat dit zo open mogelijk moet blijven. Dit plan doet stedelijk aan. Tevens uit CDA zorgen vanuit agrariërs waarvoor bollengrond door GOM te duur wordt om aan te kopen om bollen te telen.	Het klopt dat als uitgangspunt geldt dat de dorpen/kernen niet tegen elkaar worden aangebouwd. Deze uitbreiding ziet op de uitbreiding in oostelijke richting van Voorhout aan bestaand stedelijk gebied. De zone van de Elsgeesterpolder –Leidsevaart-Roodemolenpolder tot aan de Ruïne van Teylingen is het gebied waarvoor de openheid wordt gewaarborgd. De bouw van GOM-woningen is mogelijk op basis van vastgesteld provinciaal (inter)gemeentelijk beleid. Inherent hieraan is dat deze woningen in het buitengebied worden gebouwd. Nieuwe stedelijke functies zoals woningen in het buitengebied zijn niet gewenst, tenzij dit per saldo ruimtelijke winst oplevert voor het buitengebied. Waarborg voor ruimtelijke winst bij de bouw van GOM-woningen is afdracht aan het herstructureringsfonds van de GOM. Het clusteren van GOM-woningen beantwoordt beter aan het principe van ruimtelijke winst dan het doorzetten van versnippering van woningen en lintbebouwing in het buitengebied. Met betrekking tot de geuite zorg over te dure grond wordt het volgende opgemerkt. Bollengrond heeft een waarde in het economische verkeer. De waarde daarvan is

		afhankelijk wat een redelijk denkend koper daarvoor bereid is te betalen. Wij hebben geen signalen ontvangen vanuit de LTO of KAVB dat voor de (startende) agrarische ondernemer er sprake zou zijn van dure bollengrond vanwege GOM-activiteiten.
<i>Trilokaal</i>	Is enthousiast, maar geeft aan: niet verder gaan dan tot aan de Zandslootkade. Geeft tevens aan enthousiast te zijn over aanpak spoedzoekers Engelselaan en roept op tot eenzelfde aanpak door in een vroeg stadium inwoners en belanghebbenden te betrekken.	Zodra de commissie/raad heeft besloten dat deze locatie voor GOM-woningen ontwikkeld kan gaan worden, zal daar via participatie invulling aan worden gegeven. Hoe en op welke wijze wordt nog nader bepaald waarbij zeker de aanpak zoals deze is toegepast bij de spoedzoekers Engelselaan wordt betrokken.
<i>D66</i>	Ziet dit vanuit verschillende perspectieven. Vanuit de GOM-beredenering is dit een goed plan, maar ziet ook dat bij oprichting Teylingen dit gebied open willen houden. Als we ervoor kiezen om dit stuk in te zetten voor woningen, kan dit dan breder getrokken worden en is een mix mogelijk?	Nieuwe ontwikkelingen die niet agrarisch gerelateerd zijn, worden vanuit provinciaal beleid in beginsel gezien als stedelijke ontwikkelingen. Stedelijke ontwikkelingen zoals woningbouw zijn niet toegestaan, mits hiervoor een bepaald kader bestaat. Reguliere woningbouw, zoals dit plaatsvindt in bestaand stads- en dorpsgebied, is in het buitengebied daarom uitgesloten. Voor Teylingen geldt dat alleen voor GOM-woningen een mogelijkheid bestaat als zijnde woningbouw in het buitengebied. Het gaat bij woningbouw in het buitengebied per definitie niet om woningbouw met een gedifferentieerd programma, maar om vrijstaande woningen in de vrije sector. Vrijstaande woningen doen minder inbreuk op het landschap dan grotere bouwmassa's en hebben daarmee een vriendelijkere en meer open uitstraling. De overgang naar de open te houden Roodemolenpolder is daarmee minder abrupt. Tegenover woningbouw in het buitengebied staat ook altijd dat oude leegstaande bebouwing wordt gesloopt en daarom per saldo ruimtelijke winst wordt geboekt. Deze ruimtelijke winst is financieel niet uitvoerbaar als er ook eisen gelden ten aanzien van een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Hierover meer bij punt 2 van hoofdstuk 3. Vrijstaande woningen zijn daarom zowel juridisch als ruimtelijk en financieel de enige oplossing om GOM-woningen te realiseren.
<i>PvdA</i>	Ziet dat Voorhout vergroot wordt en dat dit geen buitengebied meer is. Dan geldt ook de eis van 35% sociale woningbouw of storting in de Bestemmingsreserve sociale woningbouw.	Zie ook onder de reactie D66. Aan de eis van 35% sociale woningen kan geen invulling worden gegeven. Evenmin aan een storting in de Bestemmingsreserve sociale woningbouw, omdat voor een GOM-titel al een financiële afdracht gedaan moet worden.
<i>GroenLinks</i>	Vraagt zich af of we een dergelijke ontwikkeling op deze locatie überhaupt moeten willen. De grond	Het is juist dat hier sprake is van 2 ^e klasse bollengrond. De initiatiefnemer heeft ook de beschikking over zgn. compensatiegronden

	is gedefinieerd als 2e klasse bollengrond. Dit is bruikbaar voor bollenteelt. Als we hierin meegaan, wat zien we dan terug? Wat is voor de gemeente de 'return on investment'? Voor wie bouwen we? Wat geven we voorrang?	elders. De gronden kunnen in beginsel opgewaardeerd worden naar 1^e klas bollengrond, maar de vraag is of dit wenselijk is nu deze locatie als een van de weinige locaties in de Bollenstreek in aanmerking komt voor GOM-woningen. Recent heeft de GOM een overeenkomst gesloten met Molenaar & Van Ginhoven aan de Torenlaan waarbij de aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en bollengrond wordt gecreëerd.
--	--	--

3. Afweging alternatieve oplossingsrichtingen

De in het vorige hoofdstuk besproken punten leiden ertoe dat de volgende alternatieve oplossingsrichtingen verder in kaart zijn gebracht.

- 1. Er worden minder dan 60 GOM-woningen gerealiseerd, bijvoorbeeld 25.**
- 2. Er wordt als tegenprestatie elders sociale woningbouw gerealiseerd.**
- 3. Er wordt een afdracht gedaan aan de Bestemmingsreserve sociale woningbouw.**
- 4. Locatie Eikenhorstlaan aanmerken als laatste locatie voor woningbouw in het Teylingse buitengebied.**

	Voordelen	Nadelen
Ad. 1	➤ Er wordt een minder groot ruimtebeslag gelegd op dit stuk open bollengrond.	➤ Dit resulteert in minder opbrengsten om de GOM-doelstelling te bereiken, nl. revitalisering bollengrond. Het duurt daarmee langer voordat de ISG-taakstelling wordt bereikt. ➤ De beschikbare ruimte wordt minder efficiënt bebouwd. Dit spreekt het uitgangspunt om minder gespreid te bebouwen in het buitengebied tegen. ➤ Er zijn naast deze locaties praktisch geen nieuwe locaties binnen Teylingen te bedenken voor een grote clustering van GOM-woningen. Teylingen zou daarmee achterblijven in haar bijdrage aan de taakstelling. ➤ De kans is reëel dat het plan financieel onuitvoerbaar is. Er worden nog steeds grote investeringen gedaan, zoals een nieuwe ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en één voor fietsverkeer, maar de opbrengsten uit woningen wordt (veel) beperkter.
Ad. 2	➤ Dit biedt kansen ten aanzien van de sociale woningbouwopgave in Teylingen. ➤ De bediening van verschillende doelgroepen wordt gelijkmatiger verdeeld.	➤ Er zijn momenteel geen locaties voorhanden waar extra sociale woningbouw kan worden gerealiseerd als tegenprestatie. Dit zou altijd drukken op de exploitatie van een ontwikkelaar, terwijl we afhankelijk zouden zijn van de bereidheid van een ontwikkelaar hierin. Als de gemeente zelf een locatie ontwikkelt, zal de verantwoordelijkheid voor extra sociale woningbouw bij de gemeente liggen. De gemeente zal daar dan in haar begroting rekening mee moeten houden. ➤ Het is nog niet duidelijk wie deze woningbouw zou gaan ontwikkelen. ➤ Bebouwing in het buitengebied en GOM-woningen vallen buiten de reikwijdte van de verplichting voor realisatie van sociale woningbouw. De ISG die voorziet in de bouw van 600 GOM-woningen in de streek is vastgesteld door de gemeenten in de Duin- en Bollenstreek. ➤ Sociale woningbouw is qua verstedelijking in strijd met zowel provinciaal als gemeentelijk beleid.
Ad. 3	➤ De mogelijkheid voor realisatie sociale woningbouw	➤ Er is geen directe koppeling met realisatie sociale woningbouw.

	wordt opengehouden wanneer de kans zich voordoet.	➤ Er staat een forse financiële afdracht tegenover de bouw van GOM-woningen. Dit terwijl sociale woningbouw volgens ons beleid voor GOM-woningen dus niet verplicht is. In het voorbeeld van 60 woningen wordt dit $60 \times €13.500,- = €810.000,-$. Dit bovenop de overige investeringen. De te verwachten kans is nihil dat het plan daarmee financieel uitvoerbaar is.
Ad. 4	➤ Er wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de taakstelling voor GOM-woningen. ➤ Er komt geen verdere versnippering of lintbebouwing van woningen in het buitengebied van Teylingen. In plaats daarvan wordt verdere woningbouw in het buitengebied beperkt en geclusterd.	➤ De kans is reëel dat er zich in de toekomst situaties voordoen waarbij woningbouw ruimtelijk en landschappelijk gezien nog steeds wenselijker is dan het alternatief, zoals bij leegstaande bedrijfsbebouwing. ➤ Teylingen sluit eventuele nieuwe locaties voor grootschaligere ontwikkelingen voor GOM-woningen binnen de gemeentegrenzen uit. Dit zou nog verschil kunnen maken in het al dan niet behalen van de taakstelling.

4. Conclusie

Op basis van de in deze notitie gemaakte overwegingen kan worden gesteld dat de locatie Eikenhorstlaan in Voorhout zich leent voor de bouw van ca. 60 GOM-woningen, waarbij nog wel nader onderzoek moet plaatsvinden ten aanzien van onder meer verkeer, stedenbouw en milieu.

Door realisatie van (circa) 60 GOM-woningen op de locatie Eikenhorstlaan wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd vanuit de opgave van 600 GOM-woningen. Een dergelijke clusterlocatie van GOM-woningen beantwoordt goed aan het principe om in het buitengebied geen versnipperde woningbouw en lintbebouwing van woningen toe te staan. Het blijft vanuit oogpunt van verder te behalen ruimtelijke winst echter wenselijk om voor GOM-woningen maatwerkbeoordelingen te blijven toepassen.

Het eisen van compenserende maatregelen ten behoeve van sociale woningbouw is niet conform het door de gemeenteraad zelf vastgestelde zogenaamde ISG-beleid en zal ertoe leiden dat uitvoering van het plan niet haalbaar is.

De locatie Eikenhorstlaan in Voorhout kan daarom worden vastgesteld als gebied voor de bouw van circa 60 GOM-woningen.