

## Raadsvoorstel Besluitvormend

### GOM-woningen Eikenhorstlaan, Voorhout

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-19-072902  
datum voorstel: 12 februari 2019  
datum collegevergadering: 19 maart 2019  
datum raadsvergadering: 25 april 2019  
agendapunt: 0  
portefeuillehouder: Bas Brekelmans  
behandelend ambtenaar: Fariq Ishaak/Richard Rietveld  
e-mailadres: f.ishaak@hltsamen.nl

### Wij stellen voor:

1. De locatie Eikenhorstlaan in Voorhout vast te stellen als gebied voor de bouw van circa 60 GOM-woningen.

#### 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 zodat het plan verder opgepakt kan worden. Op 17 januari 2019 is aanvullend hierop een aantal leden uit uw raad bij gelegenheid bijgepraat over GOM-aangelegenheden.

Aanleiding hiervoor is een actuele vraag voor het mogen bouwen van GOM-woningen in het gebied, gelegen tussen de Eikenhorstlaan, Van den Berch van Heemstedeweg, Engelselaan en Teylingerdreef in Voorhout (in dit voorstel verder 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. De vragen worden in dit voorstel met bijbehorende notitie zo volledig mogelijk beantwoord en er wordt onderbouwd waarom deze locatie in principe geschikt is voor de bouw van GOM-woningen.

#### Bestaand kader en context

Nederland kent zes Greenports, eerst geïntroduceerd in de Nota Ruimte van het Rijk van 2004. Dit zijn tuinbouwgebieden met een groot economisch belang voor Nederland. Teylingen maakt deel uit van de Greenport Duin- en Bollenstreek met het bloembollencomplex als belangrijke economische drager. Ook is het bloembollencomplex bepalend voor het landschap.

Terwijl de internationale concurrentie groter wordt, drukken ook andere ontwikkelingen als woningbouw, bedrijfsuitbreiding en verrommeling door bijvoorbeeld leegstand op het bloembollengebied. Herstructurering is daarom noodzakelijk. Door middel van actieve

gebieds(her)ontwikkeling zetten we als streek in op een economisch en ruimtelijk vitale Greenport. Hiervoor is de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) in 2010 opgericht als uitvoerend grondbedrijf namens de streekgemeenten die aandeelhouder zijn. De GOM heeft daarmee een publiekrechtelijke basis en heeft geen winstoogmerk. De inkomsten worden benut voor de beoogde herstructurering. Er kan dus ook niet meer worden uitgegeven aan herstructurering dan de verdien capaciteit.

Het beleid dat de doelstelling van herstructurering ondersteunt, is vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenportgemeenten Duin- en Bollenstreek 2016 (ISG). De gemeenteraden van Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen hebben deze in december 2009 vastgesteld en in juli 2016 herzien. Deze gemeenten hebben zich daarmee gecommitteerd aan maximale inspanning voor herstructurering van de Greenport Duin- en Bollenstreek.

Het realiseren van ca. 60 GOM-woningen aan de Eikenhorstlaan in Voorhout biedt bij uitstek een kans om invulling te geven aan de ISG-doelstellingen. Hiermee wordt versneld uitvoering gegeven aan het volbrengen van de herstructureringsopgave en te werken aan het vitale landschap in Teylingen en de Duin- en Bollenstreek. Dit is ook een belangrijk uitgangspunt in het nieuwe Collegewerkprogramma Vitaal Teylingen 2018-2022.

### **Beoogd effect**

Doel van dit voorstel is om een belangrijke bijdrage te leveren voor de noodzakelijke herstructurering van het bloembollencomplex alsmede om te voorzien in een specifieke woningbehoefte.

### **Argumenten**

#### *1.1 Deze ontwikkeling geeft een belangrijke impuls om versneld de doelstelling van herstructurering te kunnen realiseren.*

Onder Bestaand kader en context heeft u kunnen lezen dat herstructurering van onze Duin- en Bollenstreek van belang is en dat we ons hieraan als streekgemeenten hebben gecommitteerd door middel van het oprichten van de GOM en vaststelling van beleid (ISG). Ook kan herstructurering alleen plaatsvinden door middel van inkomsten. Een belangrijke bron van inkomsten moet voortkomen uit de opgave om 600 zogenaamde GOM-woningen in de streek te realiseren.

Omdat een GOM-woning voldoende moet kunnen opleveren, gaat het om vrijstaande woningen, waarvoor een initiatiefnemer €165.000,- per woning afdraagt aan de GOM. Hiermee is er sprake van een ander type woningbouwontwikkeling dan die binnenstedelijk zou gelden en waarbij bijvoorbeeld een sociale component van toepassing zou zijn. Voor Teylingen wordt de locatie Eikenhorstlaan verkend voor de ontwikkeling van naar schatting 60 GOM-woningen. Dit is daarmee de eerste grote locatie voor GOM-woningen in Teylingen. Een plan met 60 GOM-woningen zou de GOM -en daarmee dus direct de streekgemeenten- dus in beginsel €9.900.000,- aan inkomsten opleveren die worden ingezet voor de herstructurering. Een dergelijke substantiële bijdrage levert daarom een belangrijke impuls om versneld invulling te geven aan de herstructureringsopgave.

Voorbeelden van eerder gerealiseerde opgaven zijn de sloop van ruim 11.000 vierkante meter (niet-agrarische) bedrijfsopstallen aan de Torenlaan in Voorhout (Molenaar en Van Ginhoven) en het opruimen van de fundering en restanten van de in 2002 door brand vernietigde bollenschuur aan de Loosterweg-Zuid (grens Lisse – Voorhout) van de firma Langeveld. De GOM maakt overigens jaarlijks door middel van een jaarverslag inzichtelijk waar en hoeveel zogenaamde verrommeling binnen de streek is opgeruimd.

#### *1.2 Hiermee wordt invulling gegeven aan een specifieke woningbehoefte voor Teylingen in het dure segment.*

Sinds dit onderwerp aan de orde is, is er al veel interesse getoond door potentiële gegadigden. Afstemming met de provincie hierover vindt op dit moment plaats. Deze ontwikkellocatie is namelijk opgenomen op de Planlijst 2018 (woningbouwprogramma) die jaarlijks aan de provincie ter goedkeuring wordt voorgelegd.

#### *1.3 De voorgestelde locatie is de meest voor de hand liggende locatie in Teylingen.*

De locatie Eikenhorstlaan is gelegen aan de Teylingerdreef. Daarmee sluit het direct aan op de kern Voorhout en een belangrijke ontsluitingsweg. In tegenstelling tot vergelijkbare

situaties elders in de gemeente gaat het hier weliswaar om open bollengrond (categorie 2), maar niet om weidevogelgebied, beschermd grasland of een andere beschermde waarde. Bovendien kan de GOM elders in de streek meer openheid creëren, mogelijk op zogenaamde categorie 1 – bollengrond. Als Teylingen GOM-woningen wil realiseren, is het wenselijker om dit te doen direct in aansluiting op het bestaand stedelijk gebied dan elders, versnipperd of in lintbebouwing in het buitengebied. Om die reden is immers de Ruimte voor ruimte-regeling niet langer opgenomen in ons ruimtelijk beleid.

#### *1.4 Precedentwerking voor woningbouw in het buitengebied is niet aan de orde.*

Met het afschaffen van de Ruimte voor ruimte-regeling is al ingespeeld op de behoefte om het verspreiden van woonfuncties in het buitengebied te verminderen. Daarmee wordt nu al voorkomen dat aan de sloop van gebouwen direct bouwtitels voor woningen zijn gekoppeld. Alleen met GOM-woningen kan dan nog een weloverwogen besluit voor maatwerk worden genomen. De gemeente is immers niet gebaat bij het op voorhand uitsluiten van mogelijk te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst in de toekomst.

#### *1.5 Op basis hiervan kan het plan verder vorm krijgen.*

Hoewel de Eikenhorstlaan een voor de hand liggende locatie is voor deze ontwikkeling, moeten nog randvoorwaarden worden geformuleerd. Er zal daarvoor nog verder intern overleg, maar ook overleg met de GOM en ontwikkelaar gaan plaatsvinden. Aan de hand van deze randvoorwaarden kan de ontwikkelaar het plan nader invullen op het gebied van aantal woningen, verkeersontsluiting, parkeren, stedenbouw, openbare ruimte, milieu enzovoorts.

#### *1.6 Dit past binnen de visie van de provincie.*

De provincie Zuid-Holland is een voorstander van deze clusterlocatie voor GOM-woningen. De in de ISG opgenomen 600 GOM-woningen in het buitengebied zijn ook opgenomen in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit. Wel moet aandacht worden besteed aan de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing van het plan.

#### *1.7 Sociale woningbouw in het buitengebied is in strijd met provinciaal beleid.*

Nieuwe ontwikkelingen die niet agrarisch gerelateerd zijn, worden 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. Alleen vanuit enkele kaders wordt woningbouw onder voorwaarden mogelijk gemaakt. Dit gaat dan niet om woningbouw met een gedifferentieerd programma, maar om vrijstaande woningen in de vrije sector. Dit om de bouwhoogte en bebouwingsdichtheid te beperken in het buitengebied. Er staat ook altijd tegenover dat oude leegstaande bebouwing wordt gesloopt en daarom per saldo ruimtelijke winst wordt geboekt. Deze ruimtelijke winst is financieel niet uitvoerbaar als er eisen gelden ten aanzien van een gedifferentieerd woningbouwprogramma.

### **Kanttekeningen**

In de raadscommissie Ruimte van 4 december 2018 is door verschillende fractieleden een aantal kanttekeningen geplaatst bij het voorgelegde idee. Op basis van deze kanttekeningen is bij dit voorstel een notitie toegevoegd. De notitie inclusief bijlage is bedoeld om inzicht te geven in wat deze alternatieve oplossingen zouden betekenen ten aanzien van de ontwikkelmogelijkheden. Hieruit kan geconcludeerd worden dat eisen ten behoeve van compensatie qua sociale woningbouw niet reëel zijn.

### **Financiële consequenties**

De planontwikkeling is voor eigen rekening en risico van de ontwikkelaar. Voor zover het plankosten, planschade en openbaar gebied en voorzieningen etc. betreft, worden de verplichtingen vastgelegd in een anterieure overeenkomst vóórdat een benodigd nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

### **Aanpak, uitvoering en participatie**

Tot nu toe ging het om de principiële vraag of de realisatie van circa 60 GOM-woningen wenselijk is op de locatie Eikenhorstlaan en welke wettelijke en beleidskaders daarvoor moeten gelden. In deze fase is daarom overleg geweest tussen de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij, een ontwikkelende partij en de gemeente.

Als uw besluit conform voorstel is en de ontwikkelaar aangeeft met het plan verder te willen gaan, zal deze gezamenlijk met de gemeente een participatie- en communicatietraject voorbereiden. Te zijner tijd worden hierover duidelijke afspraken gemaakt en wordt u hierover tijdig ingelicht.

### **Duurzaamheid**

Wanneer een principeverzoek voor de realisatie van de GOM-woningen wordt ingediend, zal worden getoetst aan het geldende duurzaamheidsbeleid. Duurzaamheid is in ieder geval een uitgangspunt bij de planvorming.

### **Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)**

Dit voorstel is alleen van toepassing op de gemeente Teylingen. Aangezien de GOM-woningen een bijdrage zullen leveren op regionaal niveau, zullen de andere betrokken gemeenten wel in kennis worden gesteld van de ontwikkeling.

### **Urgentie**

n.v.t.

### **Evaluatie**

De voorwaarden die vanuit dit besluit zullen volgen, zullen worden geborgd. Dit gebeurt in eerste instantie publiekrechtelijk middels een bestemmingsplan welke aan het college en de gemeenteraad zal worden voorgelegd. Het resterende wordt privaatrechtelijk vastgelegd. Ook dit zal onderdeel zijn van het proces van planvorming.

Het plan kan zowel inhoudelijk als procesmatig op diverse momenten tussentijds geëvalueerd worden door de gemeenteraad. De verschillende stappen in de benodigde bestemmingsplanprocedure zijn hiervoor het middel bij uitstek, naast desgewenst in te lassen 'informele' momenten.

### **Bijlagen en achtergrondinformatie**

Notitie GOM-woningen locatie Eikenhorstlaan, Voorhout

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het collegebesluit van 19 maart 2019, met als onderwerp GOM-woningen locatie Eikenhorstlaan, Voorhout,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

### **besluit:**

1. De locatie Eikenhorstlaan in Voorhout vast te stellen als gebied voor de bouw van circa 60 GOM-woningen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 25 april 2019,

Robert van Dijk  
griffier

Carla G.J. Breuer  
voorzitter