Bijlage 1 'Ambtelijke weergave van overwegingen behorende bij het raadsbesluit van 29 juni 2023 m.b.t. het verwerpen van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Vinkenbaan 2-4 in Warmond'

Achtergrond

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in woningbouw in het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek. Hoofdregel is dat woningbouw ter plaatse niet is toegestaan. Een uitzondering daarop kan worden gemaakt voor GOM-woningen. De voorwaarden voor realisering van GOM-woningen zijn opgenomen in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016 (ISG).

Een locatie kan volgens de ISG onder andere in aanmerking komen voor de ontwikkeling van GOM-woningen als sprake is van een situatie waarbij opruiming van verrommeling wenselijk is. Daarnaast dient sprake te zijn van een verbetering van de openheid van het landschap en een verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

Het beleid omtrent GOM-woningen is al ruime tijd omstreden en het draagvlak voor GOM-woningen is de laatste jaren sterk afgenomen. Uit verschillende evaluaties, waaronder het laatst opgeleverde rapport "Vitalere greenport en vitaler landschap: onderzoek naar de toegevoegde waarde van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport", opgesteld door Wing, blijkt dat de wenselijkheid van het beleid voor GOM-woningen in het buitengebied onder druk staat, mede door de actuele discussie met betrekking tot de woningvraag. Ook wordt de invloed van de GOM op de markt negatief verwoord.

Uit de evaluaties van de ISG blijkt ook dat de termen 'verrommeling' en 'openheid' voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Het beleid is niet duidelijk over de vraag wanneer bebouwing tot verrommeling van het landschap leidt en opruiming dus gewenst is.

Toetsing aan de ISG

Geen sprake van verrommeling

In de huidige situatie is op de Vinkenbaan 2-4 een bedrijfswoning en een kassengebouw aanwezig. Het perceel is bestemd als "Agrarisch – Glastuinbouw – waardevolle graslanden".

Het ontwerpbestemmingsplan leidt tot sloop van het bestaande kassengebouw en tot het wegbestemmen van planologisch glastuinbouwareaal. Dit wordt niet in overeenstemming geacht met de doelstellingen van de ISG. De ambitie van de ISG is immers primair het behoud en versterking van een economische en landschappelijke vitale Greenport. Niet alleen de bollenteelt maar ook de glastuinbouw is een belangrijker pijler van de Greenport.

Het enkele feit dat het bestaande kassengebouw op dit moment niet in gebruik is, is onvoldoende reden om te spreken van een situatie van 'verrommeling', waarvan sanering gewenst is. Er is onvoldoende aangetoond dat het kassengebouw, naar objectieve maatstaven bezien, als incourant kan worden beschouwd, en dat het kassengebouw in de (nabije) toekomst niet alsnog in gebruik kan worden genomen. Dat onderhoud gepleegd zou moeten worden aan het kassengebouw, maakt nog niet dat sprake is van incourante bebouwing. Daarnaast zou de bestemmingsplanwijziging leiden tot het verdwijnen van planologisch glastuinbouwareaal. Niet is onderbouwd dat het perceel niet (langer) voorziet in de regionale behoefte aan planologische gronden voor glastuinbouw. Behoud van deze locatie als planologisch glastuinbouwareaal dient daarom uitgangspunt te zijn gelet op de doelstellingen van de ISG.

Het belang bij het behoud en versterking van een economische en landschappelijke vitale Greenport dient zwaarder te wegen dan de belangen van de initiatiefnemer om woningen te kunnen realiseren en ook zwaarder dan de belangen van toekomstige bewoners van de woningen. Daarbij wordt ook in aanmerking genomen dat de woningen in het ontwerpbestemmingsplan woningen in het dure segment betreffen. Het ontwerpplan voorziet in vier vrijstaande villa's en beantwoordt geenszins aan de huidige maatschappelijke vraag naar betaalbare woningen.

Onvoldoende verbetering openheid

Het ontwerpbestemmingsplan levert onvoldoende verbetering op in de openheid van het landschap. Er worden weliswaar doorzichten gecreëerd, maar het resultaat is niet een open landschap. De bouwvolumes zijn te fors en steken bovendien te veel af ten opzichte van de bestaande woningen in de omgeving, die kleiner van omvang zijn. Het ontwerpbestemmingsplan beantwoordt derhalve onvoldoende aan de doelstelling van openheid in de ISG.

Alternatief

Als al sprake zou zijn van een situatie van verrommeling op het perceel, dan ligt het veeleer voor de hand om de locatie te transformeren naar bollenteeltgrond of een ander agrarisch gebruik. Dit zorgt voor veel meer openheid van het landschap dan woningbouw zoals in het ontwerpbestemmingsplan voorzien, en beantwoordt aan de doelstellingen van de ISG tot behoud en versterking van de bollenstreek.

<u>Beperking omliggende bedrijven en aanvaardbaar woon- en leefklimaat</u>

Er is onvoldoende aangetoond dat de woningen niet tot een beperking van het gebruik van de aangrenzende bollenteelgronden zullen leiden. Er is op die gronden sprake van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en machines die geluidoverlast kunnen veroorzaken. Niet is uitgesloten dat de woningen tot milieutechnische belemmeringen voor de omliggende agrarische gronden zullen leiden.

Er is onvoldoende aangetoond dat bij de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden verzekerd, gelet op de nabijheid tot de bollenteeltgronden. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan gezondheidsrisico's met zich mee brengen en er kan geluidoverlast worden ervaren van landbouwmachines.

****