Stek Je huis, je thuis

*MEMO*

| | |
|---|---|
| Aan | Gemeente Teylingen en Lisse, mevr [redacted] |
| Van | Stek |
| Door | [redacted] |
| Betreft | Participatieverslag ivm bestemmingswijziging Loosterweg 16/18 te Voorhout |
| Status | Definitief |
| Datum | 23-05-2022 |

---

**Inleiding**
In het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging van een aantal percelen op het adres Loosterweg 16/18 te Voorhout heeft Woonstichting Stek meningen over dit voornemen opgehaald bij omwonenden en ondernemers in de directe omgeving. Hiertoe is een brief (zie bijlage) opgesteld die bij omliggende adressen in de bus is gedaan. Tevens is de brief overhandigd aan de eigenaar van het achterliggende kavel Lisse[redacted] die woonachtig is in Voorhout.

**Reacties**
Er zijn 4 mondelinge en 2 reacties per mail ontvangen van in totaal 8 adressen (zie bijlage). De meningen kunnen als volgt worden samengevat:

a. Omzetting van de bestemming bedrijf naar Bollenzone 1:
   allen akkoord
b. Realisatie van een woonbestemming:
   5 adressen, allen kwekers, zijn in meer of mindere mate tegen de woonbestemming omdat:
   - de woonbestemming het agrarische karakter ter plaatse vermindert;
   - de woonbestemming belemmerend werkt voor de uitvoering van de agrarische activiteiten;
   - kansen voor de vestiging van een bollenbedrijf met woning voor jonge kwekers wordt verkleind, immers wordt de woonkavel door de (burger)woonbestemming duurder en mogelijk onbetaalbaar.

Bij de opmerkingen tegen de woonbestemming wordt opgemerkt dat verschillende kwekers ook aangeven geïnteresseerd te zijn in de koop van de betreffende percelen. Het mogelijk directe eigenbelang, een lagere aankoopprijs voor het geheel, kan dus een rol spelen bij deze mening.

**Bijlage reacties:**

1. De heer [redacted] Loosterweg Zuid [redacted] Lisse
   Geen opmerkingen
2. De heer [redacted] Loosterweg [redacted] Voorhout
   Geen opmerkingen
3. Mevrouw [redacted] Loosterweg [redacted] Voorhout
   Geen opmerkingen
4. De heer [redacted] Loosterweg [redacted] Voorhout
   Reactie: Het is beter als de woonbestemming een bedrijfswoning wordt.
5. De heer [redacted]

   *Van:* [redacted]
   *Verzonden: vrijdag 13 mei 2022 13:21*
   *Aan:* [redacted]
   *CC:* [redacted]
   *Onderwerp: Perceel Loosterweg 16 Voorhout*

   *Beste* [redacted]

   *Wij willen graag even reageren op de brief die wij aan huis gehad hebben.*

   *Wij zien de laatste jaren een trend ontstaan in de streek, dit betreft bedrijven die ermee stoppen, waarvoor villa's terug in de plaats komen.*
   *Hier komen vaak mensen te wonen die niks gemeen hebben met het vak en vaak alleen maar voor problemen zorgen richting de agrarische bedrijven.*

   *Nu is het perceel op Loosterweg 16 van oudsher gewoon een bedrijf, welke niet is gestopt wegens bereiken van de pensioenleeftijd van de eigenaren. Ik zie daarom niet in waarom dit object gedeeltelijk (kavel voor woning) prive verkocht gaat worden. Het moet naar ons idee als één object aangeboden worden, dus het land mét een agrarische bedrijfswoning. Met daarbij de mogelijkheid tot het bouwen van een schuur.*

   *Er zijn ook zeker jonge ondernemers die zoiets zoeken, maar deze komen gewoon niet aan bod op deze manier. Ik heb hier zelf een voorbeeld van,* [redacted] *dit is een vriend van mij en is al jaren op zoek naar iets. Echter wanneer hij een woning erbij moet kopen welke als privé verkocht wordt i.p.v. agrarisch, dan is het niet meer te betalen.*

   *Ik heb zowel* [redacted] *als makelaar* [redacted] *in de CC gezet. Ik hoop dat onze mail serieus behandeld gaat worden.*

   *Met vriendelijke groet,*

   *De buren op Loosterweg* [redacted] *en* [redacted] *gezamelijk* [redacted]

   [redacted]

*Geachte heer van* [redacted]

*Naar aanleiding van uw informerende brief van 3 mei 2022 omtrent het voornemen tot bestemmingswijziging Loosterweg 16 te Voorhout reageer ik middels dit schrijven.*
*Het bedrijventerrein is intussen gesloopt, en u bent voornemens de handelsbestemming met bedrijfswoning om te willen zetten in woonbestemming. Dit houdt in dat zich in het open buitengebied andere mensen kunnen vestigen dan gerelateerde ondernemers. Hierdoor neemt de bedrijvigheid af, en wordt het voller met mensen die niks anders te zoeken hebben dan alleen wonen in het gebied. Ik ben van mening dat hiervoor het gebied niet bedoeld is, en dat dit voorbehouden moet blijven voor agrarische en aanverwante ondernemers. Optioneel zou het huis dat er nog staat prima ingericht kunnen worden tot deugdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten, waar in de regio ook een schreeuwend gebrek aan is, en waar Stek ook prima een maatschappelijke functie in zou kunnen vervullen, omdat dat de druk in de dorpskernen wegneemt. Ik zou beide opties in een later stadium ook bij de gemeente kenbaar willen maken.*

6. De heer [redacted]:
*Voorts meldt u dat het resterende stuk land dat nu nog weiland is, om wilt zetten tot 1e klas bollengrond. Als dat gebeurt volgens dezelfde werkwijze als dat het bouwvlak eerder is ontgonnen, dit absoluut niet door gaat als 1e klas bollengrond. Er is al bij eerdere GOM project gebleken dat de grond die dan beschikbaar komt bij lange na niet in de buurt komt van de kwaliteit van omliggende percelen. Afwatering is matig tot slecht, volop puin in de grond en de homogeniteit van de structuur is extreem slecht met natte en droge plekken, en stukken waar de bodemvruchtbaarheid ver beneden peil is.*
*Ik zou willen bepleiten dat dit of onder leiding van een deskundige landbouwer geschiedt, of dat de grond in huidige staat verkocht wordt tegen een daarop gebaseerd prijsniveau, en dat de koper (een actief landbouwer en geen belegger) dit naar de hoogste maatstaaf zelf kan herinrichten tot 1e klasse bollengrond. Dit om debacles als bij* [redacted] *te voorkomen.*

*Kortom, ik vind de omzetting van de bestemming tot wonen niet wenselijk, en zou willen bepleiten dat het omzetten tot bollengrond onder de hoogst mogelijke precisie plaats vindt onder regie van een deskundige agrariër. Voor kennis ben ik oproepbaar.*

*Met vriendelijke groet,*

[redacted]

**Bijlage verspreide brief:**

Stek Je huis, je thuis

Aan de omwonenden van het perceel
Loosterweg 16, Voorhout

**Stek**
Hobahostraat 90
Postbus 126
2160 AC Lisse
0252 430 500
info@stek-wonen.nl
www.stek-wonen.nl

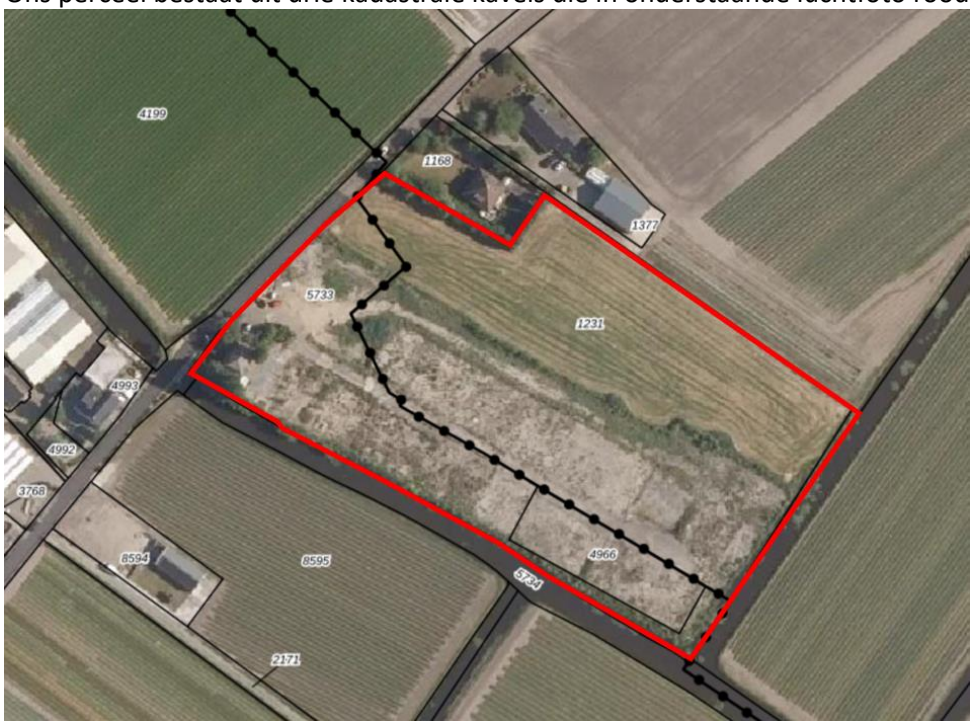
NL65 RABO 0336 5872 36
BTW nr. NL0025.286.42.B.01
KVK Den Haag 28023790

Datum 3 mei 2022
Betreft Bestemmingswijziging
Loosterweg 16, Voorhout

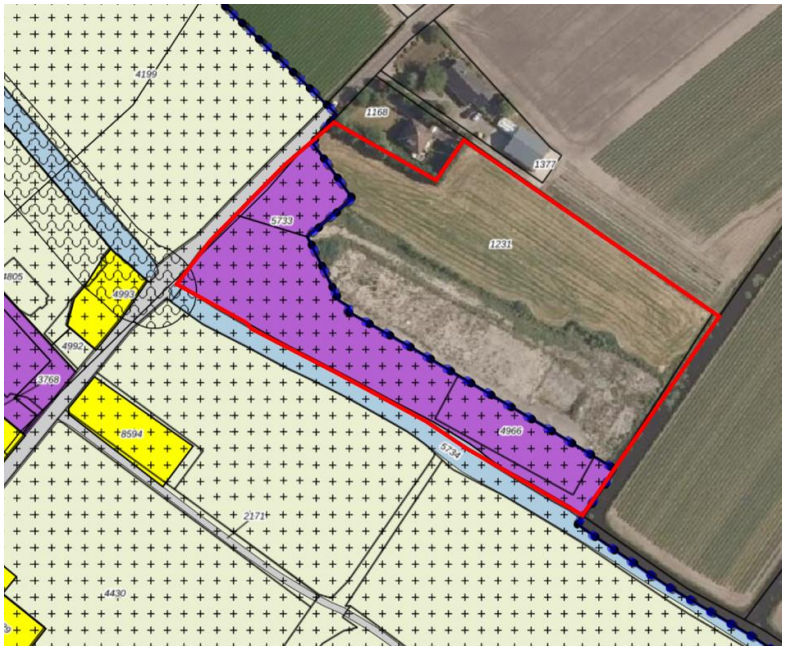
Geachte heer/mevrouw,

September vorig jaar informeerden wij u over de plannen met ons perceel Loosterweg 16 en kondigden toen saneringswerkzaamheden aan, die inmiddels klaar zijn. Deze brief is onderdeel van de bestemmingsplanprocedure die in gang gezet gaat worden en waarover ik u wil informeren.

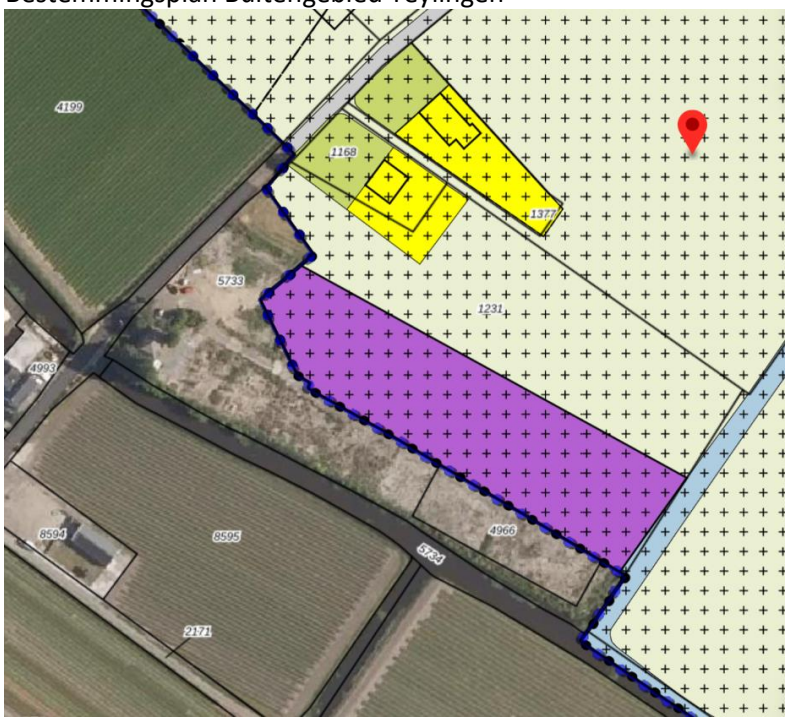
**Omzetting bestemmingen van het perceel**
Ons perceel bestaat uit drie kadastrale kavels die in onderstaande luchtfoto rood zijn omkaderd:




De bollenlijn door de afbeelding geeft de gemeentegrens tussen Teylingen en Lisse weer. De huidige bestemmingen op de percelen zijn daarom in twee bestemmingsplannen vastgelegd:



Bestemmingsplan Buitengebied Teylingen



Bestemmingsplan Landelijk gebied Lisse

Toelichting op de gekleurde bestemmingsvlakken:

Paars: bestemming 'Bedrijf - handels- en exportbedrijf' en is bestemd voor aan het bollencomplex verwante handels- en exportbedrijven en de teelt van bollen bij wijze van neventak. Tevens mag een bedrijfswoning worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak.

Lichtgroen: bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1'. En is bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een bollenteeltbedrijf.

Geel: bestemming ‘Wonen’

Kruisjes: dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ en is - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

**Bestemmingswijziging**
Het is de bedoeling de bestemming te wijzigen naar ‘Agrarisch – Bollenteelt – bollenzone 1’ en ‘wonen’, zoals hieronder weergegeven:




De exact vorm van het gele woonvlak moet nog worden vastgesteld, bevindt zich op de locatie van de bestaande woning en is ca. 1.000 m2 groot.

**Procedure**
Als onderdeel van de procedure dient Stek als initiatiefnemer de omwonenden te informeren over deze voorgenomen bestemmingswijziging en u ook te vragen wat u ervan vindt. De informatieverstrekking vindt plaats middels deze brief. **Graag nodig ik u uit te reageren, ook als u geen vragen of opmerkingen heeft!** Dit kan binnen twee weken per e-mail, telefonisch of door middel van een afspraak. U kunt mij als volgt bereiken:

E-mail [redacted]@stek-wonen.nl
Telefoon [redacted]

Als de benodigde voorbereidingswerkzaamheden, inclusief de verwerking of reactie van/op uw eventuele opmerkingen, klaar zijn zal het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd en wordt u (wederom) in de gelegenheid gesteld te reageren middels een zienswijze richting de gemeente. Eventuele zienswijzen worden, net als de opmerkingen die u als reactie op deze brief heeft, door de gemeente verwerkt.

Daarna zal het definitieve bestemmingsplan aan de gemeenteraden van zowel Lisse als Teylingen worden voorgelegd voor akkoord. Het is de bedoeling dat dit zo spoedig mogelijk gebeurt, in ieder geval na de zomer.

**Werkzaamheden**
Om de grond geschikt te maken voor de bollenteelt zal eind augustus de grond worden omgespit door de firma[redacted]

Tegen de bestaande woning staat een transformatorstation van Liander. Het is de bedoeling dat deze wordt vervangen door een losstaand station. Het is nog onduidelijk wanneer deze werkzaamheden plaatshebben. Liander informeert u hierover als dit gaat gebeuren.

**Verkoop**
Stek gaat de woonkavel en de bollengrond verkopen. De verkopende makelaar is[redacted]
Makelaardij uit[redacted]t. Voor verkoopinformatie kunt u daar terecht.

Voor andere vragen kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
projectontwikkelaar