Greenport Duin- en Bollenstreek

Kadernota
bestemmingsplannen Buitengebied



nadere uitwerking Structuurvisie:
opstap naar regelgeving

RBOI
25 jaar
adviseurs ruimtelijke ordening

Greenport Duin- en Bollenstreek

Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied

nadere uitwerking Structuurvisie: opstap naar regelgeving

identificatie

projectnummer:

057600.16186.00

projectleider:

[redacted]

planstatus

datum:

30-08-2012

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001: 2000

aangesloten bij: [redacted] BNSP

RBOI - Rotterdam bv
Delftseplein 27b
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
telefoon (010) 201 85 55
E-mail: info@rboi.nl

Inhoud

1. Algemeen blz. 3
1.1. De opgave 3
1.2. Het speelveld 4
1.3. Het planproces 4
1.4. De status van de Kadernota 4
1.5. Leeswijzer 5

2. De contouren van de Kadernota 7
2.1. Inleiding 7
2.2. De Structuurvisie: ambities en strategische hoofdlijnen 7

3. Sturingsfilosofie en planmethodiek 11
3.1. Inleiding 11
3.2. Sturingsfilosofie 11
3.3. De planmethodiek 14

4. Het Afsprakenkader 19
4.1. Inleiding 19
4.2. De zonering van het buitengebied 20
4.3. De agrarische sector: bollenteelt, veehouderij, glastuinbouw 22
4.3.1. Kaderstellende uitspraken 22
4.3.2. Begrippen 23
4.3.3. Grondgebruik 24
4.3.4. Agrarische bouwvlakken 25
4.3.5. Bollenteeltbedrijven, gemengde teeltbedrijven en stekbedrijven 28
4.3.6. Grondgebonden veehouderijbedrijven 31
4.3.7. Glastuinbouwbedrijven 33
4.3.8. Omschakeling, nieuwvestiging (verplaatsing en splitsing) en samenvoeging 35
4.3.9. Toelaatbaarheid nevenfuncties 37
4.3.10. Toelaatbaarheid vervolgfuncties op vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen 41
4.3.11. Sanering 43
4.3.12. Ruimte voor Ruimteregeling 43
4.3.13. Regeling bollencompensatie 45
4.4. Natuur, landschap en cultuurhistorie 46
4.5. Landgoederen 47
4.6. Agrarische handels- en exportbedrijven en overige aan het bollencomplex verwante niet-agrarische bedrijven 48
4.7. Niet-agrarische bedrijven 53
4.8. De recreatie 55
4.9. Het wonen 56
4.10. Molenbiotoop 61

5. Handhavingskader 63
5.1. Handhaving als onderdeel van de beleidscyclus 63
5.2. De uitvoerings- en handhavingspraktijk 63
5.3. Aanbevelingen voor de uitvoerings- en handhavingspraktijk 64

Bijlagen:

1. Nadere onderbouwing zonering.
2. Toelichting op de modelregels.
3. Modelregels.
4. Overzicht stakeholders.

4.7. Niet-agrarische bedrijven

Kaderstellende uitspraken ISG
Een voldoende ontwikkeling van de reguliere werkgelegenheid is van belang voor een evenwichtige en gezonde ontwikkeling van de Greenport.
Er wordt ingezet op upgrading en intensivering van het ruimtegebruik op verouderde delen van bestaande bedrijventerreinen (40 ha ruimtewinst in 2030). Tevens wordt ingezet op uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen (33 ha in 2030) (blz. 45 ISG).

Kaderstellende uitspraken PVR
Bestaande niet-agrarische bedrijven en niet-volwaardige agrarische bedrijven mogen eenmalig worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de inhoud (zie artikel 2, lid 3.a).

Bouwvlakken
Maatwerk voor bestaande bedrijven
Van oudsher komen in het buitengebied niet-agrarische bedrijven voor. Deze bedrijven hebben geen directe relatie met het bollencomplex en zijn ook niet grondgebonden. Omdat de middelen veelal ontbreken om deze bedrijven actief te verplaatsen of te saneren, worden de bestaande bedrijven overeenkomstig de vigerende regeling positief bestemd en voorzien van een bouwvlak dat is afgestemd op het huidige bedrijfsperceel (richtlijn).
Gegeven de aard van het buitengebied, wordt uitgegaan van een algemene toelaatbaarheid van bedrijven die gerekend worden tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit betekent dat binnen deze categorieën een grote mate van flexibiliteit in gebruik mogelijk is.
Bestaande bedrijven die gerekend worden tot een hogere categorie worden aanvullend voorzien van een specifieke functieaanduiding (richtlijn).

Concentratie bebouwing binnen bouwvlak
Alle bedrijfsgebouwen, inclusief de bedrijfswoning, dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd (richtlijn). Uitbreiding van bebouwing binnen het bouwvlak is toegestaan rekening houdend met de vigerende bebouwingsregeling en als daarbij in voldoende mate wordt rekening gehouden met eisen ten aanzien van verkeer en parkeren, het milieu en de landschappelijke inrichting.

Overschrijden grenzen bouwvlak
Met een afwijking kan de mogelijkheid worden geboden om de grenzen van het bouwvlak in beperkte mate te overschrijden (aanbeveling). Bij het verlenen van de afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met:
- de noodzaak (bedrijfseconomisch, bouwtechnisch, milieutechnisch);
- de aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie.

Schema 14 Overschrijden grenzen bouwvlak niet-agrarische bedrijven

1	2	3	4	5
A - A	A - A	A -A	A - A	A - A

Vergroten bouwvlak
Omdat deze bedrijven niet-grondgebonden zijn en geen directe relatie met het bollencomplex hebben, worden aan deze bedrijven geen mogelijkheden geboden om het bouwvlak uit te breiden (richtlijn).

Bouwmogelijkheden

Bedrijfsgebouwen

Bestaande niet-agrarische bedrijven mogen binnen het toegekend bouwvlak eenmalig worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de bestaande inhoud (richtlijn). Indien er bedrijven zijn waar uitbreiding niet (meer) gewenst is wordt hiervoor een specifieke bouwaanduiding opgenomen.

Bedrijfswoningen

De toelaatbaarheid van bedrijfswoningen wordt afgestemd op de vigerende regelingen. Daarin is aangegeven of er bij recht één, geen of meerdere bedrijfswoningen is of zijn toegestaan (richtlijn).

Bedrijven die nog niet beschikken over een bedrijfswoning, kunnen via afwijking alsnog een bedrijfswoning realiseren (aanbeveling). Daarbij wordt rekening gehouden met:

- de volwaardigheid van het bedrijf;
- de noodzaak van extra toezicht.

Zogenaamde 'papieren' bedrijfswoningen, bedrijfswoningen die op grond van vigerende bestemmingsplannen wel gebouwd hadden kunnen worden maar die nog niet gerealiseerd zijn, kunnen conform de PVR alleen opnieuw als zodanig bestemd worden als de noodzaak hiertoe zeer goed onderbouwd is.

Tweede bedrijfswoningen worden niet mogelijk gemaakt (richtlijn).

De inhoudsmaat van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³ (aanbeveling). Per woning is maximaal 50 m² aan vrijstaande bijgebouwen toegestaan (aanbeveling). Het erf dat deel uit maakt van de bedrijfswoning heeft een oppervlakte van maximaal 1.000 m² (aanbeveling).

Voor deze maatvoeringen zijn aanbevelingen opgenomen, omdat in de vigerende regelingen afwijkende maten zijn opgenomen die op deze wijze gehandhaafd kunnen worden. Dit maakt het ook mogelijk om regels op te nemen met betrekking tot de landschappelijke positionering van de woning (al dan niet opgenomen in het bedrijfsgebouw).

De goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen wordt afgestemd op de vigerende bestemmingsplannen (aanbeveling).

Omschakeling

Binnen de algemene toelaatbaarheid van bedrijven die gerekend worden tot de categorieën 1 en 2 van de SvB wordt een grote mate van flexibiliteit geboden. Op een locatie waar een bedrijf uit categorie 3 of hoger gevestigd is, is alleen een gelijksoortig bedrijf toegestaan almede bedrijven uit de categorieën 1 en 2 (richtlijn).

Nieuwvestiging

In het buitengebied is nieuwvestiging van niet-agrarisch bedrijven alleen toegestaan op specifieke daarvoor aangewezen bedrijventerreinen.

Toelaatbaarheid nevenfuncties

Ten aanzien van nevenfuncties is grote terughoudendheid gewenst. Enerzijds omdat de bedrijfseconomische noodzaak veelal ontbreekt en anderzijds omdat de externe effecten gezien de schaalgrootte van de bedrijven aanzienlijk kunnen zijn. In de bestemmingsplannen voor het buitengebied worden geen mogelijkheden opgenomen (richtlijn).

Toelaatbaarheid vervolgfuncties

De praktijk leert dat het vinden van passende vervolgfuncties voor vrijkomende bedrijfscomplexen van niet-agrarische bedrijven een lastige opgave is. De igging van deze complexen,

de schaalgrootte en omvang en aard van de bebouwing leidden er vaak toe dat een zinvol hergebruik binnen financieel-economische randvoorwaarden niet mogelijk is.
Hergebruik door bollenteeltbedrijven is van zelfsprekend altijd mogelijk. Ook het gedeeltelijk gebruik van aanwezige gebouwen is een optie en voorkomt dat elders nieuwbouw gerealiseerd moet worden.
Mogelijkheden voor ander hergebruik worden afgewogen in het kader van een wijzigingsbevoegdheid (aanbeveling) dan wel een afzonderlijke planprocedure (procesafspraak). Daarbij in acht te nemen criteria zijn:

- de vervolgfunctie is ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar, ook rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen zoals een mogelijke uitbreiding van activiteiten;
- omliggende bedrijven worden niet onevenredig beperkt in hun bedrijfsvoering en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden;
- de inpassing van de vervolgfunctie gaat samen met een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Bij het bepalen van de toelaatbaarheid van vervolgfuncties wordt een onderscheid gemaakt in:

- agrarische vervolgfuncties;
- agrarisch verwante vervolgfuncties;
- het wonen;
- niet-agrarische vervolgfuncties.

In dit onderscheid komt tevens een prioriteitsstelling tot uitdrukking. Bij het beoordelen van verzoeken om vervolgfuncties wordt verkend of en welke er mogelijkheden zijn om een (meer) passende functie te realiseren.

4.8. De recreatie

Kaderstellende uitspraken ISG
Inzetten op het verbeteren van de profilering van de Greenport als attractief gebied in samenhang met een breed, jaarrond aanbod door onder andere:

- het beter zichtbaar, beleefbaar en toegankelijk maken van het landschap;
- het ontwikkelen van een goede fiets-, wandel- en vaarinfrastructuur;
- het opstellen van een integrale toekomstvisie toerisme;
- het stimuleren van vele projecten (zie blz. 27 ISG).

Kaderstellende uitspraken PVR
In het buitengebied kan ruimte worden geboden voor kleinschalige bebouwing, uitgezonderd recreatiewoningen en bedrijfswoningen, passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied. Bijvoorbeeld een restaurant, een café, een bed & breakfast, een manege, een centrum voor natuureducatie, een clubgebouw bij een golfbaan of voorzieningen bij een camping (zie artikel 2, lid 2.9).

Dagrecreatieve voorzieningen
Maatwerk voor bestaande voorzieningen
In het buitengebied zijn vele dagrecreatieve voorzieningen in velerlei vorm aanwezig: volkstuincomplexen, sportcomplexen, fiets- en wandelpaden, jachthavens en aanlegplaatsen, picknickplekken, golfbanen en grootschalige attracties zoals De Keukenhof. Door de grote verscheidenheid aan voorzieningen, heeft het opnemen van een generieke regeling weinig tot geen meerwaarde. Bij het toekennen van maatbestemmingen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd (procesafspraak):

- maatwerk wat betreft toegestaan grondgebruik;

- bouwvlakken afgestemd op bestaande en eventueel te ontwikkelen bebouwing;
- uitbreiding bouwvlakken na planwijziging rekening houden met:
  . externe ruimtelijke en milieueffecten (onder andere verkeer, geluid etc.);
  . aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie op de locatie en in het gebied waarin de locatie gelegen is.

Ruimte voor nieuwe voorzieningen
De betekenis en potenties van de Duin- en Bollenstreek voor recreatie en toerisme worden breed onderkend. Het versterken van de toeristisch-recreatieve infrastructuur is een van de doelstellingen van het ISG. Om dat mogelijk te maken worden er mogelijkheden geboden om nieuwe voorzieningen te realiseren.
Via afwijking (aanbeveling):
- wandelpaden;
- picknickplekken.

Via planwijziging (aanbeveling):
- fietspaden;
- parkeervoorzieningen.

Afhankelijk van de specifieke situatie, kunnen de regels hiervoor opgenomen worden in de bestemmingen van de gebieden waar deze voorzieningen gerealiseerd worden.

4.9. Het wonen

Het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek is in veel opzichten een aantrekkelijk woongebied. Er zijn vele burgerwoningen in velerlei vorm en kenmerkend zijn ook de woonschepen langs de Leidse Vaart en in de polders van Teylingen.
Veel woningen zijn in vroegere tijden gebouwd als burgerwoning, maar er zijn ook veel voormalige agrarische bedrijfswoningen die nu als burgerwoning in gebruik zijn.

Kaderstellende uitspraken ISG
Woningbouw buiten de rode streekplancontour vindt plaats conform de afspraken die zijn weergegeven in hoofdstuk 2.

Kaderstellende uitspraken PVR
De PVR bevat de volgende richtinggevende uitspraken.
Artikel 2 lid 1 Geen verstedelijking buiten de bebouwingscontouren
Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren (zoals aangegeven op kaart 1) sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies mogelijk maken.

In artikel 2 lid 2 van de PVR worden in afwijking van deze regel ontwikkelingen mogelijk gemaakt ter zake van onder andere:
- ruimte voor ruimte, toepassing ter plekke;
- nieuwe landgoederen;
- vrijkomende agrarische bebouwing;
- noodzakelijke bebouwing;
- 600 Greenportwoningen Duin- en Bollenstreek;
- woningen in bebouwingslinten.

Begrippen
Voor de eenduidigheid worden voor het 'wonen' de volgende begrippen gehanteerd.

- bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

- woning of wooneenheid:
een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

- huishouden:
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

- pension:
een woning, waarin op kleine schaal tegen vergoeding nachtverblijf al dan niet met ontbijt wordt verstrekt, zonder exploitatie van zaalaccommodatie; een en ander mits niet meer dan één of twee kamers door de bewoner of eigenaar/bewoner van een woning aan niet meer dan in totaal vier personen worden verhuurd, dit mits de gezamenlijke woonvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van totale woonvloeroppervlakte van de woning, zulks met een maximum van 40 m².

- kamerverhuur:
a. een samenstel van verblijfsruimten, uitsluitend of mede bestemd of gebruikt om daarin anderen dan aan de rechthebbende en de personen behorende tot diens huishouden, woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige woongelegenheid, te verschaffen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging;
b. een en ander kan onder meer blijken uit het feit dat voor de kamers afzonderlijk huur wordt berekend en/of betaald en elke kamer zelfstandig wordt bewoond, waarbij al dan niet sprake is van enkele gemeenschappelijke voorzieningen;
onder de definitie van kamerverhuur valt niet:
1. de verhuur van één of twee kamers door de bewoner of eigenaar/bewoner van een woning aan niet meer dan in totaal vier personen, dit mits de gezamenlijke woonvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van totale woonvloeroppervlakte van de woning, zulks met een 24 maximum van 40 m²; door het gemeentebestuur wordt degene aangewezen die in het kader van deze regels als bewoner wordt aangemerkt;
2. de verhuur van (een gedeelte van) de woning ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- kleinschalig kampeerterrein:
een kampeerterrein voor kampeermiddelen, niet zijnde permanente kampeermiddelen waaronder tenthuisjes en stacaravans, gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

Arbeidsmigranten:
Sinds de openstelling van de Europese grenzen op 1 juli 2007 staat het voor inwoners van de Europese Unie vrij om in de gehele Europese Unie te verblijven en tevens te werken. Dit heeft als gevolg dat er diverse groepen Europeanen naar Nederland komen om hier tijdelijk te werken. Deze tijdelijke migranten verblijven voor een korte periode in Nederland en zoeken daarbij een onderkomen dat zij voor deze tijd kunnen bewonen. Bovenstaande begrip-

pen worden opgenomen om ongewenste situaties te voorkomen en tegen te kunnen. Aanvullend wordt de volgende algemene gebruiksregel opgenomen:
- het gebruik van woningen anders dan voor één huishouden is niet toegestaan.

Bouwvlak en bouwmogelijkheden woningen
Alle bestaande woningen worden voorzien van een maatwerk bouwvlak afgestemd op de vigerende regeling (richtlijn). Per bouwvlak wordt aangegeven hoeveel woningen hier gebouwd mogen worden. Als dat gegeven de gewenste omgevingskwaliteit ruimtelijk relevant is, worden nadere eisen gesteld ten aanzien van (aanbeveling):
- de bouwvorm (vrijstaand, aaneengebouwd, gestapeld, etc.);
- de situering van de woning binnen het bouwvlak (afstand tot erfgrenzen);
- de inrichting van het perceel (voor- en achtererf/tuin);
- de bouwmogelijkheden op het erf en in tuinen.

Er wordt uitgegaan van een uniforme regeling (richtlijn) voor wat betreft:
- de inhoudsmaat van de woning inclusief aanbouwen: maximaal 750 m³;
- de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen: maximaal 50 m².

Als dat, gegeven de gewenste omgevingskwaliteit, ruimtelijk relevant is, kan gebruikgemaakt worden van een gestaffelde regeling die erop gericht is te voorkomen dat kleine (karakteristieke) woningen zonder meer vergroot kunnen worden tot de maximale inhoudsmaat.

In een aantal vigerende bestemmingsplannen voor het buitengebied is een regeling opgenomen voor landhuizen, grote woningen met afwijkende inhouds- en hoogtematen. Voor deze landhuizen wordt ook in de nieuwe bestemmingsplannen maatwerk geleverd (aanbeveling).

Ondergronds bouwen
Om te voorzien in de behoefte aan ondergrondse (woon)vertrekken worden hiertoe mogelijkheden geboden onder de volgende voorwaarden (aanbeveling):
- de ondergrondse vertrekken zijn alleen van binnenuit toegankelijk;
- de ondergrondse vertrekken komen niet voorbij de buitenmuren van de woning;
- het gaat om maximaal één bouwlaag;
- de inhoud van de ondergrondse vertrekken telt niet mee bij de inhoudsmaat van de woning;
- het peil rond de woning wordt niet kunstmatig verhoogd.

Bouwvlak en bouwmogelijkheden woonschepen
Woonschepen die op basis van provinciale verordeningen of een ontheffing daarvan over een legale ligplaats beschikken, worden positief bestemd en voorzien van een bouwvlak (richtlijn). Jitbreiding van het aantal woonschepen is niet toegestaan (richtlijn).
Op de naastgelegen oever wordt, indien daarvoor de ruimtelijke mogelijkheden aanwezig zijn, ruimte geboden voor het realiseren van een berging.

Nieuwbouw woningen
De nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied is al lange tijd aan strenge regels gebonden. Ook nu wordt de nieuwbouw van woningen niet toegestaan, uitgezonderd de Greenportwoningen en de Ruimte voor Ruimtewoningen (richtlijn).

Beroep- en bedrijf-aan-huis
Voor beroepen en bedrijven wordt aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen en gemeentelijke handboeken. Indien in beide documenten geen regeling is opgenomen wordt de volgende specifieke gebruiksregel gehanteerd (aanbeveling):

- de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 40 m².

Voorzieningen bij de woningen
Binnen de woonbestemming is het hobbymatig houden van dieren, waaronder paarden, toegestaan. In dit kader worden ook paardenbakken binnen de bestemming Wonen toegestaan onder de volgende voorwaarden (richtlijn):
- paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak/bestemmingsvlak toegestaan;
- het oppervlak bedraagt ten hoogste 800 m²;
- paardenbakken worden gerealiseerd op een afstand van ten minste 25 m van woningen van derden;
- lichtmasten zijn niet toegestaan;
- voorzien moet worden in een passende landschappelijke inpassing.

Regeling Greenportwoningen
In de PVR is ten aanzien van de Greenportwoningen het volgende opgenomen.

Artikel 2 lid 2 sub i 600 Greenportwoningen Duin- en Bollenstreek
Buiten de bebouwingscontouren kunnen 600 nieuwe woningen zoals bedoeld in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek (Gedeputeerde Staten, 16 mei 2006) mogelijk gemaakt onder de volgende voorwaarden:
- de openheid van het landschap en de zichtlijnen worden niet significant aangetast;
- de woningen worden niet opgericht binnen het Kroonjuweel Landgoed Keukenhof zoals opgenomen in de provinciale Structuurvisie;
- de bouw van de woningen mag niet ten koste gaan van de zichtbaarheid en ervaarbaarheid van het gebied in het OV-panorama langs het spoor, zoals opgenomen in de provinciale Structuurvisie;
- de opbrengst van de bouw van de woningen wordt afgedragen aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij ten behoeve van de projecten uit het meerjarenprogramma.

Omdat niet bekend is waar Greenportwoningen tot stand komen, worden voor de realisering van deze woningen procesafspraken opgenomen afgestemd op de voorwaarden die in de PVR zijn opgenomen.
In de **bollenzone 1** (uitgezonderd de locatie Vinkeveld Noord te Noordwijk) en de **zone waardevolle graslanden** mogen geen Greenportwoningen tot stand komen. In de overige **zones** kunnen wel Greenportwoningen gerealiseerd worden.

Bij de toetsing van de landschappelijke inpasbaarheid van Greenportwoningen wordt gebruikgemaakt van de uitkomsten van het landschapsonderzoek dat heeft plaatsgevonden in het kader van het opstellen van het Landschapsbeleidsplan Duin- en Bollenstreek en de studie Open Geest (zie bijlage 1 Nadere onderbouwing zonering).

Schema 15 Toelaatbaarheid Greenportwoningen

1	2	3	4	5
niet toegestaan, uitgezonderd Vinkeveld Noord	P	P	niet toegestaan	niet toegestaan

De bovenstaande regeling is afgestemd op de ISG en met name op het streven om bollenzone 1 'actief open te maken'. Onderkend wordt dat daarmee in bollenzone 1 geen Greenportwoningen gerealiseerd kunnen worden en dat locaties voor Greenportwoningen gezocht moeten worden in de bollenzones 2 en 3, op gemeentelijk en regionaal niveau. Anderzijds

wordt ook onderkend dat het realiseren van Greenportwoningen een bijdrage kan leveren aan het actief open maken van bollenzone 1. Inzet van dit instrument is denkbaar en na afweging van alle aan de orde zijnde belangen aanvaardbaar, als er nadrukkelijk sprake is van meerwaarde en een bijdrage wordt geleverd aan het realiseren van de eerder geformuleerde doelstellingen inzake openheid en ruimtelijke kwaliteit.