Ambtelijke weergave van overwegingen behorende bij het raadsbesluit van 6 februari 2024 m.b.t. het verwerpen van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Rijnsburgerweg 46A en 48, Voorhout"

Achtergrond

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Rijnsburgerweg 48 waar thans een agrarisch bedrijf is gevestigd. Het ontwerpplan ziet op de omzetting van de bestaande bedrijfswoning op het perceel naar een burgerwoning (48) en de toevoeging van een burgerwoning (46A). De bestaande agrarische bebouwing op het perceel wordt gesaneerd en de gronden ter plaatse worden planologisch bestemd als bollenteeltgrond.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt woningbouw in het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek mogelijk. 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.

Herijking ISG-beleid

Het beleid omtrent GOM-woningen staat al ruime tijd ter discussie 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. Toepassing van het beleid kan ertoe leiden dat agrarische bedrijven worden beëindigd en agrarische bebouwing wordt gesaneerd, terwijl behoud van die bedrijven vanuit de doelstellingen van de ISG juist noodzakelijk en wenselijk is.

In de raad van Teylingen wordt een herijking van het ISG-beleid breed gedragen.

Geen sprake van verrommeling

In de huidige situatie is op de Rijnsburgerweg 48 een bedrijfswoning en een kassencomplex met overige bedrijfsbebouwing aanwezig. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch-Bollenteelt -bollenzone 1". Het ontwerpbestemmingsplan leidt tot sanering van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Hervatting van het agrarische glastuinbouwbedrijf op het perceel wordt met het bestemmingsplan permanent onmogelijk gemaakt. Weliswaar voorziet het ontwerpbestemmingsplan in behoud van de bestemming "Agrarisch – Bollenteelt – bollenzone 1" ter plaatse van het kassengebouw, maar het bouwvlak komt in het ontwerp te ontvallen, zodat agrarische (glastuinbouw) bebouwing ter plaatse niet is toegestaan. De mogelijkheid van glastuinbouw wordt dus wegbestemd.

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 met bijbehorende bedrijfswoning in de (nabije) toekomst niet alsnog in gebruik kan worden genomen, bijvoorbeeld door een startende agrariër. Niet is onderbouwd dat het perceel niet (langer) voorziet in de regionale behoefte aan planologische gronden voor glastuinbouw.

Behoud van deze locatie als agrarische (glastuinbouw) bestemming dient gelet op de doelstellingen van de ISG het uitgangspunt te zijn. 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.

Onvoldoende verbetering openheid

Het ontwerpbestemmingsplan levert onvoldoende verbetering op in de openheid van het landschap. Er wordt vanaf de Rijnsburgerweg nauwelijks zicht op het achterliggende agrarische landschap gecreëerd. De woningen mogen een inhoud hebben van 750 m3 en een hoogte van 10 m. Dit zijn forse bouwvolumes. De kavels hebben daarnaast ieder een omvangrijk bestemmingsvlak van 1.000 m2 waarbinnen een woning met tuin kunnen worden ingericht. Weliswaar mag niet het gehele bestemmingsvlak worden bebouwd, maar ook de inrichting als tuin kan (door beplanting en schuttingen) het zicht op het achterliggende landschap belemmeren. Er is daarom onvoldoende sprake van zichtlijnen en een verbetering van de openheid. Het ontwerpbestemmingsplan beantwoordt derhalve onvoldoende aan de doelstelling van openheid in de ISG.

<u>Woonbestemming belemmert agrarisch gebruik</u>

De gronden achter de woonpercelen worden in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als bollenteeltgrond (bestemming "Agrarisch – Bollenteelt – bollenzone 1") zonder bouwvlak. Gelet op de nabijheid van deze gronden tot de twee burgerwoningen wordt niet aannemelijk geacht dat deze bollenteeltgrond daadwerkelijk door een agrariër in gebruik zal (kunnen) worden genomen. De thans aanwezige bedrijfswoning wordt immers wegbestemd zodat de gronden alleen door een agrariër 'op afstand' kunnen worden benut.

Daarnaast gaat het gebruik van bollenteeltgrond in de regel gepaard met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het ontwerpbestemmingsplan toont onvoldoende aan dat dit gebruik niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van de bewoners van de twee burgerwoningen zal leiden. Er ontbreekt locatie-specifiek onderzoek. Een agrariër die gebruik maakt van gewasbeschermingsmiddelen op korte afstand van de woonpercelen kan geconfronteerd worden met klachten, handhavingsacties en eventuele civiele acties van de nieuwe bewoners. Dit maakt gebruik van deze bollenteeltgronden onaantrekkelijk en niet rendabel. Dat de gronden daadwerkelijk agrarisch gebruik kunnen/zullen worden is onvoldoende aangetoond.

Het bestemmen van bollenteeltgrond direct naast twee reguliere burgerwoningen wordt niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening geacht.

<u>Woonbestemming belemmert omliggende bedrijven</u>

In de nabijheid van de twee burgerwoningen in het ontwerpbestemmingsplan zijn bestaande bedrijven aanwezig. Op korte afstand is een tankstation en een autobedrijf aanwezig

CONCEPT

(Rijnsburgerweg 48a). Aan burgerwoningen komt een hogere mate van bescherming van het woon- en leefklimaat toe dan bij aan een bedrijfswoning. Er is onvoldoende gemotiveerd dat de nabijheid tot deze bedrijven niet zal leiden tot aan onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de burgerwoningen. Ook ten aanzien van deze bedrijven geldt het bezwaar dat de exploitanten kunnen worden geconfronteerd met klachten van de nieuwe bewoners vanwege overlast van de bedrijfsvoering. Het planologisch mogelijk van burgerwoningen op korte afstand van deze bedrijven wordt niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening geacht.

Segment woningen

De nieuwe burgerwoningen in het ontwerpbestemmingsplan hebben een forse omvang en betreffen woningen in het dure segment. Het ontwerpplan beantwoordt niet aan de huidige maatschappelijke vraag naar betaalbare woningen.

*****

CONCEPT