Hoorzitting Commissie Ruimte 27 februari 2024

Beste Raadsleden,

Het Arsenaal met de Kruithuisjes aan de **Rijnsburgerweg 27 in Voorhout** kent een lange geschiedenis.

Meer dan 25 jaar geleden door mij gekocht. Vanwege m'n voorliefde voor historische bouwwerken.
En vanwege de unieke ligging tussen weilanden en bollenvelden.
De Kruithuisjes zijn bijzonder vanwege de gewapend-beton wanden & vloerconstructie, die zorgde voor een unieke temperatuur; noodzakelijk voor de kruitdroge (!) opslag van munitie.

Er werden in 1997 door Defensie en Domeinen in totaal vier complexen verkocht.
Op het vierde complex - ook aan de Rijnsburgerweg en 'n paar honderd meter verderop - werden dezelfde gebouwen kort na aankoop verbouwd tot woningen.

In 2000 kocht een regionale aannemer de percelen via een economische akte.
"gelijke monniken, gelijke kappen", dacht hij……
De vermaarde architect Piet Onderwater maakte in de jaren daarna prachtige ontwerpen;
voor woningen, voor bedrijfsgebouwen en voor combinaties ervan.
De aannemer ging in 2010 failliet; onvoorzien was ik was weer eigenaar.

Het perceel bleek in 2010 al acht jaar gekraakt te zijn plus gebruikt voor houseparty's.
Een enorme rotzooi en een autokerkhof was het gevolg.
Rechters oordeelden: ontruimen is pas mogelijk bij een bruikbare herbestemming.

Na drie rechtszaken in 10 jaar - notabene pro-deo voor de krakers - volgde eind 2021 de ontruiming door politie, de ME en deurwaarders. 60 ton troep is er afgevoerd. De betaalde kosten waren enorm.

De toenmalige wethouder RO van Teylingen bood als bruikbare herbestemming aan om de **bestaande** panden te renoveren en om te bouwen tot woningen voor arbeidsmigranten.
Ook nu staat vast dat de bollenstreek minstens 3.000 woonplekken nodig heeft voor deze mensen.

Een onderzoek onder uw raad gaf in 2019 al steun aan het voorstel van de wethouder voor minstens 100 woningen per locatie. Zie de notulen van de commissie Ruimte van 21 mei 2019.
De provincie ging - meerdere malen - akkoord. Maar verwees naar de gemeente voor de uitvoering.
Voor het laatst was dat op 13 november 2020 door Gedeputeerde Wonen; Anne Koning.

Op 9 januari 2020 diende ik een principeverzoek in voor 52 studio's. Kenmerk: Z-20-110100.
Op 3 oktober 2020 verzocht ik aan de drie behandelende ambtenaren naar de stand van zaken.
Op 7 december 2020 werd met de wethouder en ambtenaren afgesproken dat het principeverzoek binnen 2 maanden zou worden beantwoord via een positief besluit met voorwaarden.

Op 18 maart 2021 informeerde wethouder Volten de gemeenteraad met 'n raadsmemo.
Per mei 2021 wordt de aanvraagprocedure eenzijdig uitgesteld/opgeschort door de gemeente.
Gebouw 13 zou plaats kunnen maken voor een tulpenbroeierij; passend in het vigerende best.plan.
De bouw ging niet door. Ik zal u de bedenkelijke argumenten om de aanvraag af te keuren besparen.

Op 14 oktober 2022 werd mij een lijst voorgehouden waaraan ik plotseling moest voldoen wilde de gemeente überhaupt de locatie in overweging nemen als woonplek voor arbeidsmigranten.
Dat ging in tegen alle overleg en gemaakte afspraken. Maar bovenal konden alle rapporten en onderzoeken van grond, omgeving, brandweer, milieu de prullenbak in.
Ik heb toen de handdoek in de ring gegooid. Uit nijd en pure onmacht. En de tegenstrijdigheid aan wat we op 7 december 2020 hadden afgesproken.

December 2022 kocht een belangrijke ontwikkelaar van woningen voor arbeidsmigranten de Kruithuisjes. Onder voorwaarde van de verkrijging van een omgevingsvergunning in 2023.
Hij diende via zijn architect in februari 2023 een prachtig plan in bij de gemeente; u getoond in kopie.

Die koper heeft zijn aankoop eind december 2023 aan mij teruggegeven; een heel jaar was in Teylingen niet voldoende om een vergunning te verkrijgen. Zelfs een toezegging bleek onmogelijk.

In mei 2019 was de intentie van de Raad nog om rond de 100 woningen te bouwen op iedere locatie.
Dat is een logisch aantal vanwege de exploitatiekosten.

Nu gaat het om nog maar 48 studio's in de al bestaande gebouwen.
Met in iedere studio woonruimte voor twee mensen.
Met 34 parkeerplaatsen op eigen terrein. Een fietsenstalling en vooral veel groen en recreatiegrond plus grond voor 'n moestuintje.

Veel mensen zouden hier dolgraag willen wonen.
En laat ik daarin duidelijk zijn: wat mij betreft geen enkel bezwaar. Iedere doelgroep is mij even lief.
Een zinnige herbestemming van de Kruithuisjes is mijn einddoel.

Uw commissie en uw raad zijn mijn laatste hoop op een redelijke invulling van het perceel.
Een 10-jarige ontheffing voor woningen tbv. arbeidsmigranten kan namelijk vlot worden afgegeven.
Die woningen passen in het landschap en het stopt tegelijk de verloedering van het perceel.
Kortom: de investeerders zijn er NU, de aannemer is er NU, de gebouwen zijn er NU.

Ik doe vandaag nog 'n laatste poging. Ben nog een keer bereid door alle redelijke hoepels te springen.
Binnen een redelijke termijn. De afspraken in 'n convenant vastleggen. En dan niet meer veranderen.



Mogelijkheden en bestemming
De gemeente Teylingen kan een Nota van Uitgangspunten (NvU) vaststellen voor de gewenste ontwikkeling. In deze NvU zijn de kaders vastgelegd waarbinnen de gemeente bereid is via een zogeheten buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), haar medewerking te verlenen aan de realisatie van deze woningen.