

Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten

Aan het College van B&W
Postbus 393
2250 AJ Voorschoten

www.oudgroenenleefbaarvoorschoten.nl

Bankrekening: NL87 INGB 0002 3073 45
Kamer van Koophandel: 411 658 18

Afz.: Pr. Margrietlaan 32, 2252 GL Voorschoten

Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten

Voorschoten, 23 april 2016

Betreft: zienswijze voorontwerp
bestemmingsplan Roosenhorst

Geacht College,

Twaalf samenwerkende organisaties die zich gezamenlijk inzetten voor het groen houden van de Duivenvoordecorridor wensen hierbij een zienswijze in te dienen op het door uw College gepubliceerde voorontwerp voor een bestemmingsplan Roosenhorst (verder: het voorontwerp). Het gaat om de volgende organisaties:

- Agrarische Vereniging Santvoorde;
- Coöperatie De Groene Klaver;
- Stichting Behoud Stad, Natuur en Landschap Rijnland;
- Stichting Duivenvoorde;
- Stichting Duurzaam Leidschendam-Voorburg;
- Stichting Horst en Weide;
- Stichting Het Zuid-Hollands Landschap;
- Platform Duurzaam Voorschoten;
- Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten;
- Vereniging voor Vogelbescherming 's-Gravenhage e.o.;
- Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor 's-Gravenhage e.o.;
- Voorschotense Adviescommissie voor Woningbouw en Woonomgeving.

De navolgende zienswijze is een gezamenlijk geformuleerde reactie op het voorontwerp, maar is om praktische redenen slechts ondertekend door de voorzitter van de Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten, echter namens de twaalf genoemde organisaties. Het gaat dus om een gezamenlijke zienswijze van deze organisaties.



1. Het bestuursconvenant tussen Rijk, provincie en gemeenten

Alvorens meer specifiek in te gaan op het voorontwerpbestemmingsplan is het van belang om nader stil te staan bij het Bestuursconvenant van 19 februari 2008, gesloten tussen de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, de Provincie Zuid-Holland, de Gemeente Voorschoten en de Gemeente Leidschendam-Voorburg.

Daartoe is alle aanleiding, omdat een bestuursovereenkomst, bestuursconvenant of welke benaming men ook gebruikt, een tot op grote hoogte juridische status heeft. Dat betekent dat een van de partijen niet eenzijdig tot een andere interpretatie van het overeengekomene kan komen. Ook derde partijen, maatschappelijk initiatief, organisaties en bedrijven moeten op de betrouwbaarheid van het convenant kunnen rekenen. De interpretatie van een het bestuursconvenant, zoals de bruto/netto-discussie, maar zeker een verhoging van het te bebouwen oppervlak op Roosenhorst van 2.000 naar 4.000 m² betekent een wezenlijke wijziging van de bestuursovereenkomst zonder dat verdragspartijen dat in een duidelijke aangewezen procedure zijn overeengekomen. Daarbij kunnen ook belangen van derde partijen in het geding zijn.

In het bestuursconvenant staat, dat de partijen onder meer overwogen dat:

- *'de Duivenvoordecorridor(...)als rijksbufferzone is aangewezen' en dat 'het beleid (erop) is gericht om dit gebied te transformeren tot relatief grootschalig, groen gebied met diverse recreatiemogelijkheden'.*
- *'de Minister (...) haar aanpak kenbaar heeft gemaakt voor het voorkomen van verdere verrommeling van het landschap. Daarbij wordt ook genoemd het stimuleren van ruimtelijke functies die bijdragen aan de openheid en het groene landelijke gebied, waarbij als een van de doelstellingen geldt het saneren van ongewenste bebouwing'.*
- *de betrokken partijen plannen hebben ontwikkeld om in de Duivenvoordecorridor de glastuinbouw te saneren, buitenplaatsen en bosschages te herstellen en te ontwikkelen'.*
- *'naast de financiering uit publieke middelen als het Investeringsbudget Landelijk Gebied, deze plannen kunnen worden gefinancierd door het ontwikkelen van woningbouw'.*
- *ten behoeve van de ontwikkelingen in de Duivenvoordecorridor Provinciale Staten van Zuid-Holland op 30 januari 2008 de Zevende partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland 2003 heeft vastgesteld. Daarin is bepaald dat de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied wordt verbeterd door het vervangen van de in het gebied liggende kassen en bedrijfsgebouwen, die thans een oppervlak van in totaal 33 hectare innemen, door enerzijds een aantal woongebouwen met een grondoppervlak van maximaal 5 hectare en anderzijds minimaal 28 hectare, die benut zullen worden voor het realiseren van bij het bufferzonekarakter van dit gebied passend, extra groen. Het bij de woongebouwen behorende groen zal hierbij zo gesitueerd en bestemd moeten worden dat ook dit*

groen een bijdrage zal leveren aan de voor dit deel van de Rijksbufferzone Den Haag, Leiden, Zoetermeer nagestreefde ruimtelijke kwaliteit'.

Het is goed hier even stil te staan bij de laatst geciteerde overweging. Hier staat '**minimaal 28 hectare extra groen**' en '**maximaal 5 hectare voor het grondoppervlak van de woongebouwen**'. De 28 hectare extra groen mogen dus méér zijn dan 28 hectare en de 5 hectare voor het grondoppervlak van de woongebouwen mogen zéker niet meer, maar mogen wel mínder zijn dan 5 hectare.

De eerste vraag is of de tuinen van de woningen meetellen in de 28 hectare. Als er staat dat de tuinen (het bij de woongebouwen behorende groen) zo zullen worden gesitueerd dat '**ook dit groen een bijdrage zal leveren aan de voor dit deel van de Rijksbufferzone Den Haag, Leiden, Zoetermeer nagestreefde ruimtelijke kwaliteit**', dan is daarmee nog niet gezegd dat de tuinen behóren bij de 28 hectare. Dat hangt sterk samen met het gebruik van het woord 'ook'. Dat woord slaat immers op de vorige zin over de minimaal 28 hectare extra groen. De betekenis van 'ook' is hier: 'dat komt er nog bij'. De interpretatie, dat de tuinen niet behoren bij de 28 hectare, maar wel bijdragen aan dat 'extra groen', is dus heel goed verdedigbaar. Dat is zonder meer mogelijk, omdat de 28 hectare **minimaal** en de 5 hectare grondoppervlak van de bebouwing **maximaal zijn**. Als het anders bedoeld was, had dat eenvoudig zo geformuleerd kunnen worden door te stellen dat 'het groen van de tuinen in de 28 hectare extra groen moeten geacht worden te zijn begrepen' of woorden van die strekking.

Een resultante van bij voorbeeld 30 hectare 'extra groen' en 3 hectare voor 'het grondoppervlak van woongebouwen' is dus heel goed verenigbaar met de bewoording van het bestuursconvenant.

De Provincie en gemeenten gaan ervan uit, dat de tuinen moeten worden gerekend tot het 'extra groen', hetgeen wij dus bestrijden. Als we er even van uitgaan dat de in het citaat genoemde 5 hectare werkelijk helemaal benut zou worden voor **het grondoppervlak van woongebouwen**, dan moet de overige 28 hectare dus helemaal benut worden voor het realiseren van bij het bufferzonekarakter van dit gebied passend, extra groen, dus ook het bij de woongebouwen behorende 'groen'. Ook dat laatste 'groen' zal een bijdrage moeten leveren aan de voor dit deel van de bufferzone nagestreefde ruimtelijke kwaliteit. Niet de gehele oppervlakte die bij de woongebouwen hoort is echter groen in de betekenis van begroeid. Er zal ook oppervlakte moeten worden ingeruimd voor garages, schuren, toegangswegen, parkeerplaatsen en dergelijke. Daarbij gaat het volgens de regels van het voorontwerp bestemmingsplan bijvoorbeeld om bijgebouwen van 5,5 meter hoog en een oppervlakte van 40 m² bij elk hoofdgebouw en om erfscheidingen van 2 meter hoog achter de hoofdgebouwen en andere bouwwerken van 3 meter hoog met in het totaal een oppervlakte van 12,5 m². De genoemde 28 hectare kan dus niet helemaal worden benut voor bij de bufferzone passend extra groen. De regels maken verder ook volstrekt niet duidelijk hoe ervoor gezorgd wordt, dat de begroeiing die bij de woongebouwen hoort (de tuinen) werkelijk een bijdrage gaat (gaan) leveren aan de voor dit deel van de bufferzone nagestreefde ruimtelijke kwaliteit.

Onze stelling is derhalve, dat niet de gehele oppervlakte die hoort bij de woongebouwen groen is in de zin van begroeid, maar deels bestaat uit garages, bijgebouwen, opritten, betegelde terrassen, erfscheidingen en andere bouwwerken, toegangswegen, parkeerplaatsen en dergelijke. De totale oppervlakte daarvan dient ondergebracht te worden in de hierboven bedoelde 5 hectare woongebouwen-grondoppervlak, aangezien minimaal 28 hectare voor extra groen benut moet worden. Datzelfde geldt eigenlijk ook voor de begroeiingen die bij de woongebouwen horen (de tuinen), aangezien volstrekt onduidelijk is hoe ervoor gezorgd wordt dat die een bijdrage leveren aan de voor dit deel van de bufferzone nagestreefde ruimtelijke kwaliteit.

Samenvattend stellen wij als hoofdpunt van onze zienswijze, dat de hele aan de woningen toe te rekenen openbare en private ruimte (ook de tuinen) niet gerekend mogen worden bij de 28 hectare extra groen.

Subsidiar stellen wij dat, als het groen van de tuinen al zou bijdragen aan het 'extra groen', het al helemaal ondenkbaar is dat de garages, schuren, parkeerplaatsen en toegangswegen maar ook opritten en betegelde terrassen deel uitmaken van het 'extra groen'. Dat zou betekenen dat het gezamenlijk oppervlak van de garages, schuren, parkeerplaatsen en toegangswegen moet worden gerekend tot de maximaal 5 hectare die is bestemd voor het grondoppervlak van de woningen. Die 5 hectare zijn immers 'maximaal'.

De totale oppervlakte van de verharde delen van het voor bebouwing gereserveerde gebied dient ondergebracht te worden in de hierboven bedoelde 5 hectare woongebouwen-grondoppervlak, aangezien minimaal 28 hectare voor extra groen benut moet worden. Datzelfde geldt eigenlijk ook voor de begroeiingen die bij de woongebouwen horen (de tuinen).

De gemeenten zullen dus bij het bestemmen van het voor woningbouw te reserveren grondoppervlak rekening moeten houden met een reservering voor de andere genoemde functies, alvorens te kunnen bepalen wat het netto voor woningbouw beschikbare grondoppervlak is. Daar komt nog bij dat in de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening eigenaren de gelegenheid wordt geboden om aan- en bijgebouwen te plaatsen één jaar ná de bouw van de woning. Dat betekent dat na de realisatie van de bouw op Roosenhorst een toename van de 'verharding' van het gebied kan plaats vinden, zonder dat sprake is van enige compensatie. Dat moet dus eigenlijk ook onder controle worden gehouden, maar zal hoogst waarschijnlijk niet lukken net zomin als het bewerkstelligen en ook juridisch afdwingbaar maken dat het groen van de tuinen zal passen bij het voor de bufferzone beoogde groen.

2. De door de gemeenten uit te werken buitenplaatsen

Het convenant vervolgt met de volgende overweging dat:

- *'De gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten in januari respectievelijk maart 2003 hebben ingestemd met de structuurvisie Duivenvoorde, in navolging waarvan beide een bestemmingsplan hebben opgesteld, de gemeente Leidschendam-*

Voorburg het bestemmingsplan Duivenvoordecorridor en de gemeente Voorschoten het bestemmingsplan Buitengebied' en dat 'Beide bestemmingsplannen de verplichting kennen voor het college van burgemeesters en wethouders om de bestemming "uit te werken buitenplaatsen" te concretiseren in uitwerkingsplannen in de zin van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening'.

In de navolgende bepalingen van het bestuursconvenant is dat verder uitgewerkt in de zin dat in hoofdstuk III van het convenant in artikel 3, lid 2 voor Voorschoten het volgende is bepaald:

- *'Burgemeester en wethouders van de gemeente Voorschoten zullen de uitwerkingsplannen ingevolge de artikelen 10 tot en met 12 van het bestemmingsplan Buitengebied, dat is vastgesteld op 30 augustus 2007 ten aanzien van de 'Uit te werken Buitenplaatsen - UB I, II en III, uitwerken, waarbij het advies van het College van Rijksadviseurs als uitgangspunt geldt (bijlage 5)'.*

Daarmee wordt bijlage 5 (de voorschriften van het Voorschotense bestemmingsplan Buitengebied) integraal onderdeel van het Bestuursconvenant en is de 2.000 m² voor UW III daarmee onderdeel van het bestuursconvenant geworden.

Vervolgens wordt in artikel 3, lid 9 nog bepaald:

- *'De gemeente Voorschoten zal indien, naar aanleiding van optimalisaties, het bouwvolume in de Duivenvoordecorridor op het grondgebied van de gemeente Voorschoten naar beneden kan worden bijgesteld zo veel mogelijk openheid in het Centrale Gebied nastreven (...)'.*

Het bovenstaande maakt duidelijk, dat de bebouwde oppervlakken zoals geformuleerd in de voorschriften van het Voorschotense bestemmingsplan Buitengebied (bijlage 5) niet alleen integraal onderdeel zijn geworden van het bestuursconvenant, maar dat er ook rekening werd gehouden met optimalisaties waardoor er minder gebouwd zou hoeven worden en er meer openheid in het centrale gebied van de corridor nagestreefd zou kunnen worden. Dus ook de voor het gebied UW II en UW III genoemde bebouwde oppervlakken van 2.000 m² zijn dus een bovengrens.

Het voorontwerp bestemmingsplan Roosenhorst is daarmee in strijd, omdat daarin uitgegaan wordt van een bebouwd oppervlak van 4.000 m². De gemeente Voorschoten kan hetgeen bepaald is in bijlage 5 van het bestuursconvenant later niet terzijde schuiven met een verwijzing naar de overwegingen in het convenant. Hier geldt dat de specifiekere omschrijving in het convenant prevaleert boven de algemene omschrijving in de overwegingen (de 'specialis' prevaleert boven de 'generalis').

Wij stellen derhalve, dat het ontwerpbestemmingsplan met 4.000 m² bebouwd oppervlak in strijd is met het bestuursconvenant

3. De Duivenvoordecorridor en beschermingscategorieën 1 en 2

Volgens de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit gaat het bij de Duivenvoordecorridor om een gebied met een bijzondere kwaliteit (categorie 1). Hierbij gaat het om gebieden:

- *“zo bijzonder, waardevol en kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen”, één van de gebieden in de provincie die bijdragen “aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland”, waar “ruimtelijke ontwikkelingen (...) alleen mogelijk (zijn) voor zover ze bijdragen aan deze kwaliteit”.*

Volgens de Visie Ruimte en Mobiliteit gaat het hier ook om één van de gebieden met een specifieke waarde (categorie 2),

- *“gebieden die landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn” waarvan “de instandhouding (...) vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling” en waar “ruimtelijke ontwikkelingen (...) mogelijk (zijn), maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit”.*

Voor dergelijke gebieden geldt de algemene sturingsrichtlijn ‘behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle structuren en ensembles via bescherming én passende ruimtelijke ontwikkeling’. Deze richtlijn is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (par. 3.5 Instandhouding en versterking van het cultureel erfgoed) en uitgewerkt in de Verordening Ruimte (par. 2.2 Regels voor ruimtelijke kwaliteit).

In de Nota van beantwoording (m.b.t. Partiële Wijziging Verordening ruimte 2014 en Programma ruimte inzake stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied en andere ontwikkelingen) d.d. 29 september 2015 gaan Gedeputeerde Staten in op het verzoek van de gemeente Voorschoten om een tweetal uit te werken woningbouwlocaties op te nemen op de kaart en tabellen met stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Gedeputeerde Staten antwoorden dat de afspraken met Voorschoten kunnen worden uitgevoerd ondanks het feit dat de Duivenvoordecorridor ligt in een gebied met beschermingscategorie 1, maar wel onder de voorwaarde dat maximaal 15% van de oppervlakte gesloopte opstallen (i.c. 33 hectare) voor woongebouwen wordt bestemd en de rest voor het realiseren van groendoelstellingen.

Ons inziens voldoet het voorontwerp bestemmingsplan niet aan deze voorwaarde. We komen daar hierna ad 4 op terug.

4. Meer specifiek over het voorontwerp bestemmingsplan Roosenhorst

Het plangebied bestaat uit globaal een rechthoekig stuk land met de langste zijde (ca. 300 m.) langs de Veurseweg en de kortste zijde (ca. 185 m.) langs de Kniplaan. Het plangebied is ongeveer 5,5 ha groot en in dit gebied staan drie gebouwen waaronder de Bollenschuur- inmiddels een Gemeentelijk Monument- en een voormalige schoorsteen, door de gemeente aangemerkt als een 'potentieel monument'. Loodrecht op de Veurseweg, min of meer in het

midden, bevindt zich de Horstsloot. De hoofdontsluiting van het plangebied is op de Veurseweg, terwijl er tevens een ontsluiting op de Kniplaan voor calamiteiten dient te worden gerealiseerd.

Het ligt in de bedoeling 4.000 m² (iets minder dan 15% van het areaal van 28.670 m² aan gesaneerde glastuinbouw) te gebruiken voor netto bebouwing (hiermee wordt het oppervlak van de woningen zelf, dus zonder tuin, oprijlaan enz. bedoeld).

Volgens de planbeschrijving (hoofdstuk 3) gaat het voor Roosenhorst om de ontwikkeling van groen en woningbouw, waarbij een gevarieerd gebied wordt nagestreefd, waarin groen, openheid en bebouwingsclusters elkaar afwisselen. Het gebied krijgt een eigen identiteit, die zich onderscheidt van (nieuwbouw)locaties in het dorp. Nadrukkelijk wordt gesteld dat er geen sprake mag zijn van een inrichting, die vergelijkbaar is met die van een Vinex-wijk. Wij vragen dus hoeveel ruimte de woningen c.a. op Roosenhorst in beslag zullen nemen.

Ruimtebeslag woningen, bottom-up benadering: Indien uitgegaan wordt van een netto oppervlak van 80 - 100 m² per huis (rekening houdend met de markt, waarin nauwelijks vraag is naar grotere villa's), dan gaat het dus om 40 à 50 woningen. Gezien de gewenste landelijke uitstraling is het realistisch om met een factor 2 à 3 te rekenen voor bijbehorende grond voor tuin, terrassen, oprit en dergelijke. Voor de uit te geven percelen betekent dit een factor 3 à 4. Met andere woorden: een woning met een netto oppervlak van 100 m² (uitgaande van 40 huizen) zal een perceel betekenen van 300 – 400 m². Dat betekent dat voor 4.000 m² bebouwd oppervlak een oppervlak van 12.000 tot 16.000 m² aan bouwpercelen moet worden uitgegeven. Daarnaast zal er ruimte gereserveerd dienen te worden voor Openbare Ruimte (wegen, bermen, parkeerplaatsen enz.). Bij de ontwikkeling van soortgelijke gebieden in Voorschoten leert de ervaring, dat hier een factor van 1 tot 1,5 (t.o.v. de perceelgrootte) gehanteerd dient te worden. De 40 woningen nemen een ruimtebeslag in dat globaal tussen de 24.000 en 40.000 m² zal bedragen. Van het plangebied van 5,5 hectare blijft via deze bottom-up methode dus maximaal 1,5 à 3 hectare over voor landschappelijk groen (*“bij het bufferzonekarakter van dit gebied passend, extra groen”*).

Ruimtebeslag woningen, top-down benadering: Het is in dit verband van belang op te merken dat in de uitwerking van het bestemmingsplangebied voor Roosenhorst van 5,5 hectare, minimaal 1,5 hectare moet worden ontwikkeld als landschappelijk groen; dat betekent a contrario dat de 4 resterende hectares dus mogen worden aangewend door de projectontwikkelaar als ruimte voor de bebouwing en de openbare voorzieningen.

Hieruit blijkt, dat het hoge getal van onze bottom-up benadering (40.000 m²) redelijk spoort met de top-down benadering van de gemeente. Nu was het in het gebied Roosenhorst destijds bestaande kassengebied 2,8 ha. Dat zou betekenen, dat ten onrechte meer dan het voormalige kassenareaal wordt bestemd voor woningbouw.

Zeker nu de gemeente Voorschoten bij herhaling niet reageert op onze pleidooi om eerst met een integrale visie op het gehele gebied van de Duivenvoordecorridor en de daarin aan te brengen bebouwing te komen, maar steeds gebied voor gebied invult, missen wij het

overzicht en kunnen we dus niet anders dan per deelgebied beoordelen of de gemeente Voorschoten zich houdt aan de afspraken uit het bestuursconvenant. Dit geldt des te meer voor de gebieden UW III en UW II, die als gespiegelde vlakken om de Kniplaan liggen.

Onze zienswijze is dat met het uitgeven van 4.000 m² aan bebouwd oppervlak de gemeente Voorschoten in strijd handelt met het bestuursconvenant en het huidige bestemmingsplan buitengebied omdat:

- ze zich niet houdt aan de in het bestuursconvenant overeengekomen 2.000 m²;
- ze bij het bepalen van het te bebouwen oppervlak niet meerekent het gebied dat benodigd is voor de verharde inrichting van de openbare ruimte, zodat die ten onrechte ten laste komen van de minimaal vastgelegde oppervlakte aan extra groen;
- met het aan bouwpercelen en inrichting van de openbare ruimte benodigde 4 hectare bij benadering niet wordt voldaan aan het voor de 85/15-formule.

Het voorontwerp bestemmingsplan voldoet ook niet aan de voorwaarde, die Gedeputeerde Staten stelden in de hierboven bedoelde Nota van beantwoording, dat minimaal 85% van de oppervlakte gesloopte opstallen wordt bestemd voor het realiseren van groendoelstellingen.

Daarnaast is het totaal onduidelijk hoe deze nieuwe woonwijk (er is geen ander woord voor) zich verhoudt met de aanwijzing tot '*beschermd stads- en dorpsgezicht*' Landgoederenzone Wassenaar - Voorschoten - Leidschendam - Voorburg in 2007. De ontwikkeling van Roosenhorst in de Duivenvoordecorridor is een stedelijke ontwikkeling in het buitengebied waarvoor geldt dat de Ladder Duurzame Verstedelijking/Wonen moet worden gevolgd. De te volgen stappen zijn:

- Voorziet de stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte? Dat kan wel zo zijn, maar het project Duivenvoordecorridor is nooit bedoeld om de regionale woningbouwbehoefte op te lossen.
- Kan binnen bestaand stedelijk gebied van de regio in de woningbehoefte worden voorzien? Hiervoor zijn door ons diverse handreikingen gegeven om af te zien van bouwen in het buitengebied.
- Als dit niet kan worden gerealiseerd, is er dan op de nieuwe locatie een passende ontsluiting en is de bereikbaarheid optimaal?

5. Opmerkingen en vragen over het voorontwerp bestemmingsplan Roosenhorst

- a. De gemeente heeft gekozen om als uitgangspunt van het voorontwerp te kiezen voor een aanpak op basis van uitnodigingsplanologie. Dit leidt ertoe, dat het voorontwerp op geen enkele wijze een beeld schetst van de planologische uitwerking van het gebied; contouren van bouwvlakken en overige bestemmingsfuncties ontbreken op de plankaart. Dit betekent voor belanghebbenden wel een zeer grote rechtsonzekerheid.

Het voorontwerp lijkt meer op een schetsontwerp en zelfs daarvoor is het opmerkelijk weinig gedetailleerd. Derhalve is het lastig om daarop een zinvolle zienswijze te geven.

Het voorontwerp bestemmingsplan staat tevens toe het per perceel bouwen van een bijgebouw van 40 m² met een bouwhoogte van maximaal 5,50 m. Aan de achterzijde van de woningen zijn schuttingen van 2,00 m hoog toegestaan. Tot 50% van een erf mag bebouwd worden met bijgebouwen en/of overige bouwwerken. Het bestemmingsplan dwingt de aanleg van tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein per woning af (een eventuele garage niet meegerekend). Nog afgezien van ontsluitingswegen, paden, opritten, water, tuinen en wijkgroenvoorzieningen betekent dit een aanzienlijk ruimtebeslag door functies die niet als groen zijn aan te merken (laat staan als groen, dat *“een bijdrage zal leveren aan de voor dit deel van de Rijksbufferzone Den Haag, Leiden, Zoetermeer nagestreefde ruimtelijke kwaliteit”*). Het streven naar een open coulissenlandschap met zichtlijnen wordt hierdoor te niet gedaan.

- b. Er mag gebouwd worden met een bouwhoogte van maximaal 14 meter. In principe staat het de projectontwikkelaar vrij binnen het maximaal toegestane bouwoppervlak uitsluitend bouwblokken van 4 bouwlagen te realiseren. Gezien het gunningscriterium “op basis van de economisch meest voordelige inschrijving (EMVI)” is het niet op voorhand ondenkbaar dat dit - alle goede bedoelingen ten spijt - gerealiseerd wordt. Wij vinden een bouwhoogte van 14 meter echter totaal niet passen in de nagestreefde beeldkwaliteit op deze locatie. Welke beperkingen en vrijheden worden er op dit punt aan de projectontwikkelaars opgelegd c.q. gegeven?
- c. Hoe zijn de regels over de erfscheidingen in het voorontwerp bestemmingsplan te rijmen met de uitspraken van de wethouder in de raadscommissie WRG van de Raad op 7 april 2016 dat er geen erfafscheidingen mogen komen?
- d. Kan absolute duidelijkheid worden verschaft wat nu gerekend moet worden tot de 4.000 m²? Worden schuren, garages, verharde parkeerplaatsen etc. daartoe gerekend? Waaraan wordt het verharde deel van de publieke voorzieningen toegerekend?
- e. Archeologie: in het plangebied bestaat een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten en kans op sporen uit de Bronstijd, de Romeinse tijd en late Middeleeuwen. Het bouwrijp maken van het plangebied dient dus voorafgegaan te worden door een uitgebreid archeologisch onderzoek. De daarbij aangetroffen structuren, elementen en of objecten kunnen beperkingen opleggen aan de invulling van het gebied. In welk opzicht is of wordt daarmee rekening gehouden en kan dat leiden tot een aanpassing van het te bebouwen oppervlak?

- f. Kan binnen bestaand stedelijk gebied van de regio in de woningbehoefte worden voorzien? Hiervoor zijn door ons diverse handreikingen gegeven om af te zien van bouwen in het buitengebied.
- g. Als slotpassage in deze brief willen wij uit het voorontwerp bestemmingsplan Roosenhorst (waar deze zienswijze op reageert) de volgende passages hier aanhalen:
- Sanering van de plaatselijke glastuinbouw in een stimulering van nieuwe groene en recreatief aantrekkelijke functies.
 - Versterking van het reeds bestaande waardevolle cultuurlandschap resp. coulissenlandschap.
 - Hierin worden robuuste groencomplexen afgewisseld met zowel open als besloten landschapseenheden.
 - Accent ligt op de handhaving en uitbreiding van de reeds bestaande open ruimte.
 - Versterking karakteristieke zichtlijnen.

Deze uitgangspunten zijn afkomstig uit de structuurvisie Duivenvoorde. Kan de gemeente aangeven in hoeverre zij deze uitgangspunten van het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan Roosenhorst denkt te kunnen combineren met de overige paragrafen van hetzelfde voorontwerp? Wij zijn van mening, dat dit te enen male onmogelijk is. Wij achten dit voorontwerp derhalve in strijd met zijn eigen uitgangspunten en alleen al op de basis daarvan zou het voorontwerp door de gemeente moeten worden teruggetrokken.

Wij vernemen graag de reactie van uw College op de voorgaande zienswijze en zijn graag bereid tot overleg op bestuurlijk en ambtelijk niveau.

Namens de twaalf samenwerkende organisaties,

C.W.M. Dessens,
voorzitter van de Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten

