

Voorschoten, 4 mei 2016

betreft: bouwen in de Duivenvoordecorridor

Geachte leden van het College van Provinciale Staten,

Hierbij doen wij u onze reactie toekomen op de brief van gedeputeerde Bom-Lemstra van 20 april aan uw College inzake de Duivenvoordecorridor.

### 1. óók het groen bij de woongebouwen?

Op bladzijde 2 van de brief schrijft de gedeputeerde onder het hoofd 'Afspraken en kaders voor woningbouw en groen in de Duivenvoordecorridor' dat 'Hierin is bepaald dat voor de sanering van de op dat moment in het gebied aanwezige 33 ha liggende kassen en bedrijfsgebouwen *"een aantal woongebouwen met een grondoppervlakte van maximaal 5 ha mag worden gerealiseerd"*. Over het bij de woongebouwen behorende groen is bepaald dat dit *"zo gesitueerd een bestemd moet worden dat ook dit groen een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit"* van de Duivenvoordecorridor (einde citaat).

Het is wel zeer opvallend dat de gedeputeerde niet vermeldt dat in dezelfde passage (zie het bijgevoegde bestuursconvenant pagina 3 bovenaan) staat vermeld dat de 33 ha kassen en bedrijfsgebouwen moeten worden vervangen *'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 passende extra groen.'* Dan volgt pas de zin over het bij de woongebouwen behorende groen.

In de volledige tekst, waarvan de gedeputeerde dus een cruciaal deel heeft weggelaten, staat dus **'maximaal 5 hectare'** en **'minimaal 28 hectare'**. Daaruit leiden wij af dat de 28 hectare extra groen zeker niet minder, maar wel meer mogen worden en dat de 5 hectare woongebouwen zeker niet meer, maar wel minder mogen worden. Als vervolgens voor het bij de woongebouwen behorende groen wordt bepaald 'dat **OOK** dit groen een bijdrage zal leveren aan de voor dit deel van de Rijksbufferzone Den Haag, Leiden, Zoetermeer nagestreefde ruimtelijke kwaliteit', dan vragen wij aandacht voor de betekenis van het woord **OOK**.

Ons inziens kan het toevoegen van het woord **OOK** alleen maar betekenen, dat het bij de woningen behorende groen een aanvulling is óp de minimaal 28 hectare groen en niet een invulling is van die 28 hectare. Dan had er immers moeten staan, 'dat tuinen geacht moeten worden onderdeel te zijn van de 28 hectare minimaal groen' of woorden van die strekking. Omdat dat niet zo is opgeschreven, menen wij dat het groen van de tuinen moet worden opgeteld bij de 28 ha minimaal groen. Dat past ook helemaal bij de formulering van **minimaal 28 hectare groen en maximaal 5 hectare woongebouwen**.

Kortom het niet volledig citeren van de tekst uit het convenant geeft een verkeerde indruk namelijk als zou er so wie so 5 hectare woongebouwen mogen worden gerealiseerd, terwijl in de brief van de gedeputeerde met geen woord wordt gerept hoe de minimaal 28 hectare **extra groen** worden gerealiseerd.

## **2. hoe gaan de tuinen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit?**

Als de tuinen al worden meegerekend met het extra groen, dan is de vraag wel hoe dit groen van de tuinen dan zo kan worden ingericht dat het bijdraagt aan de realisatie aan de voor dit deel van de Rijksbufferzone nagestreefde ruimtelijke kwaliteit. Gaan de overheden voorschrijven hoe de tuinen worden ingericht met groen dat past bij de kwaliteit van de Duivenvoordecorridor? Worden de tuinen ingericht met inheemse planten en gaat daar de hand aan worden gehouden? Of moeten we deze passage als op voorhand onrealistisch bestempelen? De vraag stellen is haar beantwoorden. De overheid mist ten enen male de bevoegdheid om aan huiseigenaren in hun privé domein het soort groen voor te schrijven dat past bij de ruimtelijke kwaliteit van de Duivenvoordecorridor.

Worden in de Duivenvoordecorridor de erfscheidingen verboden, omdat erfscheidingen toch wel erg belemmerend zijn om een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit? Worden de toegangswegen, parkeerplaatsen, opritten, garages en schuren, terrassen en andere bouwsels, die in een nieuwe woonwijk verschijnen, ook meegerekend als een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de Duivenvoordecorridor?

De geloofwaardigheid van alle mooie woorden over de ruimtelijke kwaliteit en het herstel van natuurwaarden zou gediend zijn met de duidelijke uitspraak dat 'vanzelfsprekend de verharde gedeelten van het bij de bebouwing behorende grond, zoals de toegangswegen, parkeerplaatsen, opritten, garages, schuren, terrassen en andere bouwsels moeten worden gerekend tot de 5 hectare bebouwd oppervlak', zodat echt invulling gegeven kan worden aan de 'minimaal 28 hectare voor het bij de bufferzone passend extra groen'.

Wordt hier geen duidelijkheid over geboden, dan moet helaas worden geconstateerd dat het blijft bij mooie woorden en vrome voornemens, maar dat een ieder kan zien dat de 5 hectare grondoppervlak voor bebouwing zal worden uitgebreid met toegangswegen, opritten, parkeerplaatsen, schuren, garages, terrassen etc. Dat alles ten koste van de minimaal 28 hectare bij de Duivenvoordecorridor passend extra groen! Een wel heel creatieve manier om het bebouwde oppervlak te vergroten ten koste van het groen.

## **3. wie bekommert zich om de minimaal 28 hectare extra bufferzone-groen?**

De gemeenten krijgen van de Provincie de vrije hand om toch maar vooral die 5 hectare woonoppervlak te realiseren en niemand schijnt zich nog echt te bekommeren om die minimaal 28 hectare groen. In de brief wordt hier in ieder geval geen aandacht aan besteed. Wij illustreren dat aan de hand van het ontwerpbestemmingsplan Roosenhorst in de gemeente Voorschoten. Op een plangebied van 5,5 hectare moet de via een tender te werven projectontwikkelaar minimaal 1,5 hectare passend groen realiseren; de overige 4 hectare komen bij implicatie beschikbaar voor het ontwikkelen van de 4000 m<sup>2</sup> bebouwd

oppervlak. Hierbij zij opgemerkt, dat die 4000 m<sup>2</sup> een verdubbeling is van de in het bestuursconvenant genoemde 2000 m<sup>2</sup> en dus in strijd is met het bestuursconvenant. De kassen op deze locatie hadden een oppervlak van 2,8 hectare en nu wordt 4 hectare gebruikt om 4000 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak te realiseren. Dus wordt 140% van het kassenoppervlak bestemd voor het ontwikkelen van een kleine woonwijk.

Dat dit geen ongefundeerde veronderstelling is kunnen we als volgt onderbouwen:

Als een woning met een grondoppervlak van 100 m<sup>2</sup> moet worden gerealiseerd in de prijsklasse die hier beoogd is, dan zal daarvoor een kavel moet worden uitgegeven van 300 à 400 m<sup>2</sup>. Volgens een gebruikelijke formule moet voor het openbaar gebied (toegangswegen, stoepen, inritten, bermen etc.) een à anderhalf maal de perceelgrootte worden gerekend dat betekent dat een woning van 100 m<sup>2</sup> grondoppervlak een ruimte vraagt van het 8- à 10-voud. Dat betekent, dat het gehele gebied van de voormalige kassen zal moeten worden benut voor het ontwikkelen van woongebieden.

Op kaart 2 van de brief van de gedeputeerde staat rechtsonder een rechthoek met in groen de oppervlakte van de gesloopte kassen en in rood het te bebouwen oppervlak van 15%.

Dat lijkt heel mooi, maar is heel erg misleidend, omdat het rode vlakje met 3 à 4 moet worden vermenigvuldigd voor de uit te geven kavels en vervolgens met nog een factor 3 à 6 voor de openbare ruimte (toegangswegen, inritten, bermen, een groenrandje etc.) rekening worden gehouden.

Dat betekent kortom dat het hele gebied aan verwijderde kassen gaat worden bestemd voor bewoning en dat is dus de volledige 33 hectare, waarvan dan misschien maar 5 hectare woonoppervlak, maar met de overige grondbehoefte van de woningen is de andere 28 ha gemoeid. Wat blijft er dan over van de minimaal 28 ha *“voor het realiseren van bij het bufferzonekarakter van dit gebied passende extra groen”*? De praktijk in Roosenhorst lijkt te gaan bewijzen dat de hele 33 hectare met de bebouwing van doen zal hebben..

#### **4. wordt het oorspronkelijke open weiden- en coulissenlandschap wel hersteld?**

Als we kijken naar de kaart die de gedeputeerde in bijlage 2 bijvoegt over het betrokken gebied en de daarin te verwijderen kasgebieden en u stelt zich voor dat die kasgebieden zo goed als volledig worden benut om (weliswaar groene) woonwijken te ontwikkelen, dan moet u zich met een blik op de kaart eens afvragen wat er over blijft van het open houden en weer terugbrengen van de Duivenvoordecorridor in zijn 'van oorsprong lommerrijke strandwallen- en strandvlaktelandschap' zoals de bedoeling was.

Laten Provincie en Gemeenten nu eens zeggen waar het op staat en niet op papier een open en groene corridor voor ogen draaien, want dat is een rad. De werkelijkheid is niet anders dan dat het oppervlak van alle kassen uitgegeven gaat worden om woonwijken, buurtschappen etc. te bouwen. Als u dan meer in het bijzonder naar het gebied tussen de Veurse(straat)weg (N447) en de Vliet kijkt, dan wordt de corridor wel een heel smal gangetje.

In de brief wordt herhaaldelijk geschermd met de rol van de Supervisor of te wel het Q-team, zoals dat thans functioneert. Zonder aan de intenties van het Q-team af te willen

doen, moeten wij constateren dat het Q-team van de door de gemeenten gegeven interpretatie over de 5 en 28 hectare uit gaat.

Wij kunnen alleen maar concluderen,

- dat de uitgangspunten van het beleid - ondanks alle mooie woorden - niet worden gerealiseerd,
- dat een van de harde punten uit het convenant t.w. de minimaal 28 hectare extra groen er niet gaat komen en
- dat het tot het groen rekenen van de tuinen betekent dat toegangswegen, parkeerplaatsen inritten, terrassen en wat dies meer zij blijkbaar gerekend wordt tot die minimaal 28 hectare , hetgeen een gotspe is. Die gebieden zouden moeten worden uitgesloten van die 28 hectare en dus geteld moeten worden bij de 5 hectare

Wij hopen dat u, leden van Provinciale Staten, hier een geluid laat horen dat deze invulling van de 28 hectare niet acceptabel is.

C.W.M. Dessens,

voorzitter van de Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten  
mede namens de 12 genoemde organisaties die zich inzetten voor het groen houden van de Duivenvoordecorridor:

- 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.

Een kopie van deze brief wordt gestuurd aan de leden van de colleges en gemeenteraden in beide gemeenten.