

# Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten

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

Afz.: Prinses Margrietlaan 32, 2252 GL Voorschoten

Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten

Voorschoten, 16 maart 2017

Betreft: zienswijze op ontwerp-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 ontwerp voor een bestemmingsplan Roosenhorst (verder: het ontwerp).

Het gaat om de volgende organisaties:

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

De navolgende zienswijze is een gezamenlijk geformuleerde reactie op het ontwerp-bestemmingsplan, 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.



## Inleiding

In essentie komt onze zienswijze, die wij in de volgende paragrafen uitgebreid uiteenzetten en motiveren, op het volgende neer.

1. In het document "Van Glas naar Gras" wordt zeer duidelijk gesteld dat voor de verwijderde kassen 15% van de grond mag worden uitgegeven voor woningbouw; deze 15% is inclusief tuinen, ontsluiting en parkeren, zo wordt expliciet gesteld. Dit perspectief presenteerde de gemeente Voorschoten in 2008 aan Raad en bevolking. Tegelijkertijd ondertekende de gemeente Voorschoten met het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Leidschendam-Voorburg een bestuursconvenant, waarin de 15% (namelijk 5 van de 33 hectare) wordt gedefinieerd als grondoppervlak van de woongebouwen. Dat is totaal anders dan in "Van Glas naar Gras" is aangegeven. "Van Glas naar Gras" werd aan Raad en bevolking gepresenteerd en het bestuursconvenant bleef tot begin 2016 geheim.
2. De gemeente Voorschoten heeft in het najaar van 2014 puur om financiële redenen het te bebouwen netto oppervlak op Roosenhorst, in afwijking van het bestuursconvenant en het op basis daarvan vigerende bestemmingsplan, verhoogd van 2.000 m<sup>2</sup> naar 4.000 m<sup>2</sup>. Dat is een verdubbeling in een gebied waarvoor de hoogste classificaties van bescherm- en behoudwaardigheid gelden.
3. De gemeente Voorschoten heeft geen publieke verantwoording afgelegd over de tegen-strijdige opstelling naar buiten ("Van Glas naar Gras") en naar binnen (bestuursconvenant). De gemeente Voorschoten heeft geen serieuze ruimte geboden voor inspraak van de bevolking over deze twee ingrijpende beleidswijzigingen. De gemeente Voorschoten heeft geen serieus gesprek aan willen gaan met onze gezamenlijke organisaties, toen wij met alternatieven kwamen om het bouwvolume op Roosenhorst te beperken.

Dit zijn de hoofdredenen waarom wij van mening zijn dat het ontwerp, zoals het thans voorligt, niet moet worden vastgesteld. In het vervolg van deze zienswijze beargumenteren wij ons standpunt nader.

### 1. De Duivenvoordecorridor en de ruimtelijke ordening

Al decennia is er in de ruimtelijke ordening bijzondere aandacht voor de Duivenvoordecorridor. Dat is af te leiden uit de vele nota's, die hieraan gewijd zijn. Al in 1989 werd de Bufferzone Den Haag – Leiden vastgesteld door de toenmalige minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

In de Nota 'Ruimte' (2004) werd het belang van deze bufferzone onderstreept voor de leefbaarheid, het welzijn en de gezondheid van bewoners. Daarom moest de bufferzone niet verder verstedelijken en de recreatieve functie worden verbeterd.

In de Nota 'Belvédère' (1999) is de Duivenvoordecorridor aangewezen als topgebied cultureel erfgoed.

In het streekplan Zuid-Holland West is de buitenplaats Duivenvoorde aangewezen als natuurgebied en de overige gronden van de Duivenvoordecorridor als Agrarisch Gebied Plus.

In de Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' is de Duivenvoordecorridor opgenomen als onderdeel van het Provinciale landschap 'Duin, Horst en Weide'.

Al deze nota's breken een lans voor het behoud van dit unieke landschap.

De gemeenten Wassenaar, Leidschendam en Voorschoten sloten in 2001 een strategische samenwerking: het 'Pact van Duivenvoorde' voor *'het behoud van de openheid, van de natuurlijke en landschappelijke waarden en van de cultuurhistorische waarden alsmede voor de vergroting van de waterkwaliteit en -kwantiteit'*. Onmiskenbaar is op alle bestuurlijke niveaus van Rijk, provincie en gemeenten de kwaliteit van de Duivenvoordecorridor hogelijk geroemd en als de hoogste prioriteit van te behouden landschap aangemerkt.

Rijk, provincie en gemeenten hebben zichzelf hiermee de opdracht gegeven om deze woorden in daden om te zetten. Het behouden van de openheid en de natuurlijke en landschappelijke waarden verdraagt zich niet met grootschalige woningbouw en oprukkende verstedelijking vanuit de randgemeenten. Het is juist de taak van deze drie overheidslagen om elkaar daaraan te houden en niet om vervolgens via 'slimme constructies' en een woordenspel te betogen dat bebouwing met woningen een kwaliteitsverbetering is t.o.v. bebouwing met kassen. De openheid moest worden hersteld, maar met woningen, buurtschappen en andere vormen van verstedelijking wordt juist het tegendeel bereikt. Deze ontwikkelingen zijn derhalve onwenselijk.

In het vervolg van onze zienswijze zullen we aantonen dat Rijk, provincie en gemeenten zich niet aan hun afspraken houden.

Een belangrijke stap in de ingeslagen richting vormde de aanwijzing van het Rijk om de hele open ruimte tussen Den Haag en Leiden in 2007 te verheffen tot het grootste beschermde dorpsgezicht in Nederland, omdat de Landgoederenzone van algemeen belang is vanwege het historische ruimtelijke karakter daarvan en omdat dit karakter nog voldoende gaaf en herkenbaar is. Het deel van het beschermde dorpsgezicht tussen Voorschoten en Leidschendam-Voorburg ten oosten van de spoorlijn Den Haag - Leiden valt goeddeels samen met de Duivenvoordecorridor (zie het bijgevoegde persbericht, [bijlage 1](#)).

De drie gemeenten tussen Leiden en Den Haag hebben nu met 28 vierkante kilometer het grootste beschermde dorpsgezicht van het land. Het omvat een aaneengesloten reeks van landgoederen, buitenplaatsen met bijbehorende parken, tuinen, landerijen met boerderijen en villawijken met wijk- en groenvoorzieningen. In het gebied liggen onder meer de buitenplaatsen Zuidwijk, De Horsten, Duivenvoorde, Clingendael, Backershagen en De Paauw en de villaparken De Kieviet en Oud Wassenaar. De aanwijzing heeft als consequentie dat de karakteristieke structuur en de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied nu in bestemmingsplannen zijn vastgelegd, zodat deze waarden bij toekomstige ontwikkelingen als zwaarwegend belang moeten worden meegenomen.

In een beschermd stads- of dorpsgezicht zijn de regels voor vergunningvrij bouwen aangescherpt:

In een beschermd stads- of dorpsgezicht is vergunningvrij bouwen aan de voor- en zijgevels namelijk niet toegestaan. Een beperkt aantal bouwwerkzaamheden aan de achterzijde, loodrecht achter de achtergevel vallen wel onder de regeling voor vergunningvrij bouwen. Dat geldt niet als het erf grenst aan openbaar toegankelijk gebied. Wanneer men wil (ver)bouwen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, moet de gemeente toetsen of dit op basis van het beschermende bestemmingsplan is toegestaan.

## 2. “Van Glas naar Gras”

In februari 2008 werd in opdracht van de gemeente Voorschoten en de Stichting Duivenvoorde (in de vorm van een brochure) een plan gepresenteerd: “Van Glas naar Gras”.

Dit document is destijds openbaar gemaakt en is in het publieke debat in Voorschoten leidraad geweest voor de Raad en de inwoners bij de beoordeling van de uitruil tussen glastuinbouw en een bescheiden contingent woningen.

Wij citeren enkele door ons relevant geachte passages uit “Van Glas naar Gras”:

- *'Tussen Leidschendam-Voorburg en Voorschoten vormt de Duivenvoordecorridor een welhaast weldadig open landelijk gebied. Hier neemt men afstand van de hectiek van het stedelijk leven.'* (blz. 27).
- *'Naast de vele potenties die het gebied rijk is zijn er ook knelpunten die afbreuk doen aan de allure van de Duivenvoordecorridor zoals de glastuinbouwcomplexen. Door deze glastuinbouwcomplexen om te vormen tot open landschap kan de Duivenvoordecorridor aan zeggingskracht winnen, meer dan thans gaan functioneren als een landelijke buffer van enig formaat tussen de kernen van Leidschendam-Voorburg en Voorschoten.'* (blz. 27).
- Op blz. 30 wordt gevisualiseerd dat 100% glas wordt vervangen door 15% uitgeefbare grond; op blz. 31 wordt dat in woorden als volgt omschreven: *'De structuurvisie Duivenvoorde voorziet in een sanering van de plaatselijke glastuinbouw en een versterking van het waardevolle cultuurhistorische landschap.'*

*Het bestemmingsplan wijst een aantal glastuinbouwlocaties aan welke in aanmerking komen voor 'Gras voor Glas'.*

- *Deze regeling maakt het mogelijk om de glastuinbouw in het gebied op te kopen en deze om te zetten in groen/weidegebied, gekoppeld aan beperkte 'rode' functies. Van het glasbestand wordt minimaal 85% omgevormd naar een groene bestemming (natuur/bos/ recreatie/landbouw). **Maximaal 15% van het te saneren glasbestand wordt uitgegeven ten behoeve van de woningbouw of een andere 'rode' functie. Deze 15% is inclusief tuinen, ontsluiting en parkeren'** ( vetgedrukt door ons).*
- Voor het gebied Kniplaan-Noord (dat later Roosenhorst is gaan heten) wordt op de verbeelding op blz. 40 weergegeven dat er bebouwing komt langs de noordkant van de Kniplaan tussen de villa op de hoek Kniplaan/Veurseweg en (monumentale) boerderij De Knip, alsmede een locatie enkele honderden meters noordelijker ter hoogte van het Beukenlaantje (blz. 40, [bijlage 2](#)).
- In de beschrijving (blz. 41) wordt aangegeven:

*'Bestemmingsplan*

- *Bos annex natuurgebied van tenminste 1 ha.*
- *Een hoofdcomplex, van maximaal 16 appartementen en/of complexen van aaneengeschakelde woningen (max. 1.500 m<sup>2</sup>)*
- *vrijstaande grondgebonden woningen (max. 500 m<sup>2</sup>)'*

Vervolgens worden fysieke maten aangegeven.

Er kan dus geen enkel misverstand over bestaan dat in "Van Glas naar Gras" (dat tot stand gekomen is onder verantwoordelijkheid van een stuurgroep waarin de gemeente Voorschoten vertegenwoordigd was door de verantwoordelijke wethouder) de 15% gedefinieerd werd als *'uit te geven grond'* **inclusief** tuinen, ontsluiting en parkeren. Zelfs de ontsluiting van het gebied, zijnde de openbare toegangswegen en de openbare parkeerplaatsen zijn dus onderdeel van deze 15%. In de beschrijving van de verschillende deelgebieden is dat uitgewerkt en als zodanig als beleid geformuleerd.

"Van Glas naar Gras" is uitgebreid onderwerp van bespreking geweest en in brede kring is hiervan met instemming kennis genomen. In de openbare discussie in de daarop volgende jaren is dit document bij voortduring leidend geweest.

### **3. Het bestuursconvenant tussen Rijk, provincie en gemeenten**

- Vrijwel tegelijk met het naar buiten brengen van de brochure "Van Glas naar Gras" werd op 19 februari 2008 een (geheim) Bestuursconvenant Duivenvoordecorridor gesloten tussen het Rijk (vertegenwoordigd door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer), de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Voorschoten en Leidschendam-Voorburg. De inhoud van dat convenant is pas begin 2016 door ónze bemoeienis openbaar geworden. De gemeente Voorschoten wilde ons hierover níet informeren, maar ambtenaren van de provincie Zuid-Holland stelden ons op ons verzoek het stuk ter hand. Bij gemeenteraad en bevolking waren deze afspraken voordien niet bekend.

Ter toelichting op onze zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Roosenhorst is het van belang om nader stil te staan bij het Bestuursconvenant van 19 februari 2008.

Daartoe is alle aanleiding, omdat een bestuursovereenkomst, bestuursconvenant of welke benaming men ook gebruikt, een juridische status heeft. Weliswaar kan betoogd worden dat een overeenkomst allereerst geldt tussen de overeenkomst sluitende partijen, maar dat ligt anders voor bestuurlijke overheden die zich binden. Dat in dit geval vier partijen deze overeenkomst hebben gesloten, betekent dat geen van de partijen eenzijdig kan komen tot een andere uitwerking en/of interpretatie van hetgeen is overeengekomen. Maar voor overeenkomsten tussen bestuursorganen geldt ook, dat derde partijen zoals maatschappelijke organisaties, burgers en bedrijven moeten kunnen rekenen op de betrouwbaarheid van overeenkomst sluitende bestuursorganen in het nakomen van die bestuursovereenkomst. Dat geldt te

meer als de bestuursovereenkomst harde afspraken vastlegt, die goed te controleren zijn. Een rechter kan zich dan uitspreken over het al dan niet bereiken van het resultaat en sommige van deze resultaten zijn dan ook afdwingbaar.

Het convenant heeft ook tot doel vast te leggen hoe beide gemeenten *“betrokken zijn bij de totstandkoming en uitvoering van de ruimtelijke invulling van de Duivenvoordecorridor”*. De karakteristieke structuur en de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied worden in bestemmingsplannen vastgelegd, zodat deze waarden bij toekomstige ontwikkelingen als zwaarwegend belang worden meegenomen. Het bestemmingsplan buitengebied is het relevante bestemmingsplan voor de gemeente Voorschoten. In dit plan is voor het gebied Roosenhorst een bebouwd oppervlak van 2.000 m<sup>2</sup> vastgelegd.

De interpretatie van het bestuursconvenant heeft geleid tot wat is gaan heten: de bruto/netto-discussie. Deze discussie betreft het verschil in interpretatie: is de 15% bedoeld als 'uit te geven grond' (bruto), zoals in *“Van Glas naar Gras”* aangegeven, of gaat het hier uitsluitend om de te bebouwen grond (netto), zoals volgens de betrokken overheidsfunctionarissen in het bestuursconvenant omschreven.

In het bestuursconvenant van 19 februari 2008 staat, dat de partijen onder meer overwegen 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 oppervlakte van 5 hectare voor het grondoppervlak van de woongebouwen mag zéker niet meer, maar 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 het meest voor de hand liggend, 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 worden geacht te zijn begrepen' of woorden van die strekking. De interpretatie, dat het groen van de privétuinen gerekend moet worden als onderdeel van de

minimale 28 ha extra groen (waarmee ons inziens duidelijk 'openbaar groen' wordt bedoeld), is derhalve gekunsteld.

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 er inmiddels (2016, 2017) echter toch bij de interpretatie van het bestuursconvenant van uit, dat de tuinen moeten worden gerekend tot het 'extra groen', hetgeen wij als onjuist aanmerken. Dit zou immers betekenen dat de provincie en de gemeente tegelijk met het openbaar maken van "Van glas naar gras" in het geheim een andersluidende afspraak met elkaar hebben gemaakt. Zij hebben volgens de door hen zelf verdedigde interpretatie (netto bebouwingsoppervlak) van het bestuursconvenant dan in 2008 in de publieke opinie en de volksvertegenwoordiging een andere indruk gewekt. In het openbaar is immers steeds expliciet de norm van uit te geven grond en dus bruto woonoppervlak gehanteerd ! Die ruime interpretatie van het convenant is overigens zeer aanvechtbaar, zoals we hierboven hebben aangetoond. Indien de in het citaat genoemde 5 hectare werkelijk helemaal benut zou worden voor het grondoppervlak van woongebouwen, dan moeten de overige 28 hectare derhalve helemaal benut worden voor het realiseren van bij het bufferzonekarakter van dit gebied passend, extra groen. Dus ook het bij de woongebouwen behorende 'groen' zal een bijdrage moeten leveren aan de voor dit deel van de bufferzone nagestreefde ruimtelijke kwaliteit. Niet de gehele oppervlakte van het uitgegeven perceel waar een woongebouw op staat is echter groen in de betekenis van begroeid/natuurlijk groen. Er zal immers, naast het bebouwd oppervlak voor de woning, ook oppervlakte moeten worden ingeruimd voor toegangspaden, opritten, parkeerplaatsen, betegelde terrassen, erfafscheidingen, overige bouwwerken en dergelijke. Het kan toch niet zo zijn dat de hiermee gemoeide oppervlakken allemaal gerekend moeten worden tot de genoemde 28 hectare bij de bufferzone passend extra groen. Later zullen we bovendien betogen dat de regels volstrekt niet duidelijk maken 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 van het uitgegeven (particuliere) perceel waarvan het bebouwde oppervlak (het woongebouw) deel uitmaakt groen is in de zin van begroeid/natuurlijk groen, maar dat een deel van die oppervlakte 'niet-groen' en derhalve 'rood' is. De totale oppervlakte van dit 'niet-groene' deel van een perceel dient te worden beschouwd als te behoren tot de hierboven bedoelde 5 hectare 'rode' woongebouwendgrondoppervlak, aangezien minimaal 28 hectare voor extra groen benut moet worden.

In de praktijk betekent de op enig moment veranderde interpretatie van de tekst van de bestuursovereenkomst door de provincie en de beide gemeenten een aanzienlijke toename van de bebouwing en een substantiële vermindering van de eerder steeds geformuleerde groendoelstelling. Van de 85% groen en open landschap komt door deze veranderde interpretatie weinig meer terecht.

Samenvattend stellen wij als eerste hoofdpunt van onze zienswijze, dat de hele aan de woningen toe te rekenen private ruimte (dus inbegrepen de tuinen) niet gerekend mogen worden bij de 28 hectare extra groen. Ook de openbare ruimte die nodig is voor toegangswegen, publieke parkeerplaatsen, fietspaden, plekken om afvalcontainers/grofvuil neer te zetten e.d. vallen niet onder deze 28 hectare extra groen.

Subsidiair stellen wij dat het, als het groen van de tuinen al zou bijdragen aan het 'extra groen', in elk geval ondenkbaar is dat de garages, schuren, parkeerplaatsen en toegangswegen maar ook opritten en betegelde terrassen deel uitmaken van het 'extra groen'. Dat betekent 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 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 (WRO) 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 plaatsvinden, zonder dat sprake is van enige compensatie. Dat moet dus eigenlijk ook onder controle worden gehouden. De gemeente Voorschoten stelt dat een dergelijke toename van de 'verharding' niet is toegestaan, maar de vraag is of en hoe dit afgedwongen kan worden als de bewoner zich beroept op de regels op basis van de WRO. Bezwaarlijk is dan ook dat onbeantwoord blijft de vraag hoe kan worden bewerkstelligd en ook juridisch afdwingbaar kan worden gemaakt dat het groen van de tuinen zal passen bij het voor de bufferzone beoogde groen. Wij vragen ons in dit verband af of de aanwijzing tot beschermd stads- en dorpsgezicht voor dit laatste juridisch voldoende grond biedt.

Het convenant vervolgt met de 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 burgemeester 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 daarop volgende 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 ook de 2.000 m<sup>2</sup> voor UW III (thans Roosenhorst) 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 niet alleen als bijlage 5 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 (Noortveer) en UW III (Roosenhorst) genoemde uit te geven oppervlakken van 2.000 m<sup>2</sup> zijn dus een bovengrens.

De interpretatie van het bestuursconvenant, met betrekking tot de bruto/netto-discussie, maar zeker de latere verdubbeling van het te bebouwen oppervlak op Roosenhorst van 2.000 m<sup>2</sup> naar 4.000 m<sup>2</sup> betekent een wezenlijke wijziging ten opzichte van het openbare document "Van Glas naar Gras". De verdragspartijen hebben ten onrechte nagelaten deze wezenlijke verandering in een duidelijke aangewezen procedure overeen te komen, want ook de evidente belangen van derde partijen kunnen daarbij in het geding zijn en die zijn niet geïnformeerd, laat staan gehoord.

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 ontwerp-bestemmingsplan met 4.000 m<sup>2</sup> netto bebouwd oppervlak in strijd is met het bestuursconvenant en met de uitwerkingsplicht zoals die in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is vastgelegd.

#### **4. Het thans vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010**

Op basis van de afspraken in het bestuursconvenant Duivenvoordecorridor is door de gemeente Voorschoten het bestemmingsplan Buitengebied aangepast.

Op 30 juni 2011 is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' door de raad vastgesteld. Binnen het bestemmingsplan Buitengebied heeft het plangebied (Roosenhorst) de bestemming Overig – Uit te werken buitenplaats III. gekregen. Daarin is in meer concrete zin het te bebouwen oppervlak vastgelegd, nu uitgedrukt in vierkante meters bebouwd oppervlak. Nadrukkelijk is in de toelichting van het bestemmingsplan het plan “Van Glas naar Gras” geciteerd, inclusief dus de precisering van wat onder de 15% moest worden verstaan: 'inclusief tuinen, ontsluiting en parkeren'.

In de Regels staat expliciet dat er 2.000 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd. In de verbeelding op blz. 40 van “Van Glas naar Gras” kunnen de daarin gegeven oppervlakken beschouwd worden als de verbeelding van het bestemmingsplan.

In het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan Roosenhorst wordt t.a.v. het thans vigerende bestemmingsplan Buitengebied gesteld: *'De uitwerking biedt te weinig ruimte om de ontwikkeling voor dit gebied mogelijk te maken. Dit is de reden dat voor het gebied een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld'*. De gemeente bedoelt eigenlijk te zeggen dat de uitwerking te weinig geld oplevert. Een bestemmingsplan wordt niet opgesteld om aan financiële desiderata van de gemeente te voldoen, maar is i.c. bedoeld om een juiste uitwerking te geven van de gemaakte afspraken in de bestuursovereenkomst. Als een derde partij te veel geïnvesteerd zou hebben in de verwerving van de gronden, zou het bestemmingsplan ook niet worden gewijzigd. Hier wreekt zich het feit dat de gemeente in dit geval zowel de financieel belanghebbende partij is als de autoriteit die het bestemmingsplan ontwerpt en vaststelt. Voor het financiële gewin van de gemeente wordt het bestemmingsplan in strijd met de bedoeling van alle beleidsnota's, “Van Glas naar Gras” en het bestuursconvenant aangepast.

#### **5. De tweede beleidswijziging**

Zoals uit de hiervoor geciteerde stukken genoegzaam blijkt, hebben alle betrokken overheden steeds gestreefd naar herstel van de landschappelijke waarden van het gebied. De aankoop van de tuinbouwkassen en bijbehorende gronden zou slechts door bescheiden woningbouw worden gecompenseerd.

Eind 2013, begin 2014 is er opnieuw iets wezenlijks veranderd. De gemeente Voorschoten had een deel van de kasgronden aangekocht en constateerde vervolgens dat de daarmee gemoeide uitgaven de ramingen verre overschreden. Bescheiden compensatie door slechts 2.000 m<sup>2</sup> van de voormalige kasgronden in Roosenhorst uit te geven als bouwgrond zou onvoldoende opleveren. De gemeente Voorschoten vatte het plan op om de te bebouwen grond te verdubbelen. Vanaf dat moment zijn ook provinciale vertegenwoordigers het bestuursconvenant van acht jaar daarvoor gaan interpreteren op de door ons aangevochten manier. Met name de suggestie dat die interpretatie al sinds 2008 opgeld zou hebben gedaan achten wij onoprecht en ongeloofwaardig. De gemeente Voorschoten heeft in 2013 of 2014 informeel bestuurlijk overleg gevoerd met de toenmalige gedeputeerde over het ontstane probleem. Daarop is het college van Voorschoten in het najaar van 2014 op grond van financiële overwegingen met het voorstel aan de gemeenteraad gekomen om het bebouwd oppervlak van 2.000 m<sup>2</sup> te verhogen naar 4.000 m<sup>2</sup>. Over “uit te geven grond” werd toen al niet meer gesproken. De eerder genoemde



beleidswijziging van bruto naar netto bebouwd oppervlak werd al als vanzelfsprekend "ingeboekt". De (meerderheid van de) Raad van Voorschoten heeft in beginsel met de verhoging ingestemd, maar het College wel opgedragen een onderzoek te doen naar alternatieve bestemmingen, die het mogelijk zouden maken af te zien van de uitbreiding van het te bebouwen oppervlak. Dat onderzoek heeft, zoals wij toen al voorzagen, niets opgeleverd. Aanvankelijk leek het er op dat een natuurbegraafplaats een kans zou maken, maar bij nader onderzoek viel, zoals te voorspellen was, ook deze optie af en heeft de (meerderheid van de) Raad daarmee het voorbehoud bij de verruiming van het te bebouwen oppervlak laten varen. Al in het najaar van 2014 hebben wij, althans de Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten, ten principale bezwaar gemaakt tegen de voorgestelde verruiming van het te bebouwen oppervlak (bijlage 3).

Vanaf dat moment zijn wij in onze contacten met het College en de Raad aangelopen tegen het mantra 'We willen het ook niet, maar we kunnen niet anders, want we hebben de hogere opbrengst van de 4.000 m<sup>2</sup> nodig om de geïnvesteerde kosten terug te verdienen'. Het College verwijst telkenmale naar de 'opdracht die het van de Raad heeft gekregen' en de Raad blijft welwillend luisteren, vraagt ons alternatieven voor het financiële probleem aan te dragen, maar blijkt daar vervolgens nooit echt ontvankelijk voor.

In dit verband herhalen wij hetgeen wij aan het eind van paragraaf 4 hebben gesteld.

## **6. 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", (...) 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).

Medio 2015 was de Partiële Wijziging Verordening Ruimte 2014 en Programma Ruimte 'inzake stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied en andere ontwikkelingen' aan de orde in Provinciale Staten van Zuid-Holland. Het voorstel van Gedeputeerde Staten handhaafde de hierboven geciteerde doelstellingen en voorwaarden. Insprekers hebben daarop kunnen reageren. Eén van die insprekers bleek de gemeente Voorschoten te zijn, die claimde dat een bestuurlijke afspraak was gemaakt om op twee plaatsen in het Duivenvoordegebied tot woningbouw te mogen overgaan.

In de Nota van beantwoording 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 in de tabellen met stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Andere insprekers konden daar toen niet meer op reageren. In het debat in Provinciale Staten antwoordden Gedeputeerde Staten dat de afspraken met de gemeente Voorschoten konden 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. In de mondelinge uitleg werd gesuggereerd dat dit geen beleidswijziging zou inhouden ten opzichte van de vroegere doelstellingen, maar later bleek het wel degelijk te gaan om honorering van de door de gemeente Voorschoten gevraagde verdubbeling van het te realiseren woningareaal.

## 7. Het ontwerp-bestemmingsplan Roosenhorst

Hieronder gaan we eerst op de Regels en daarna ook op de Toelichting in.

Algemeen:

1. Het is van cruciaal belang wat het uiteindelijk gerealiseerd oppervlak van de woongebouwen wordt en in de toekomst kan worden. Daarvoor zijn de regels van het bestemmingsplan vooreerst bepalend. Het bepalende artikel is in deze artikel 6.2.1. lid a. Daarin wordt bepaald dat 'de totale oppervlakte van de woongebouwen (garages in- begrepen) en bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming Woongebied niet meer mag bedragen dan 4.000 m<sup>2</sup>'. Het is niet duidelijk op basis waarvan nu en in de toekomst de bewoners eraan kunnen worden gehouden dat zij geen schuurtjes en andere aanbousels laat staan losse tuinhuisjes mogen neerzetten in afwijking van de algemene ontheffingsregels, die algemeen verbindend zijn op basis van de WRO. In artikel 5.2.2 onder d en 5.2.3. onder b wordt dit aangegeven voor de twee -met WO aangegeven- bestaande woningen. Moet daar à contrario uit worden afgeleid dat deze ruimte niet bestaat voor de woningen, die gebouwd worden in WG (Woongebied) ? Wij vinden dat te enen male ontoereikend en onvoldoende rechtszeker. In de Regels zal duidelijk moeten worden gemaakt dat 'aanbouwen en schuurtjes' niet zijn toegestaan.

Vink Bouw heeft gesteld dat een aantal bepalingen en verplichtingen privaatrechtelijk zullen worden vastgelegd in de koopovereenkomsten met de toekomstige bewoners en dat daarin een kettingbeding zal worden opgenomen dat die verplichtingen ook zullen gelden na latere eigendomsoverdrachten. Organisaties als de onze kunnen er heel weinig zekerheid aan ontlene dat dit ook daadwerkelijk zal gebeuren, omdat wij geen partij bij die overeenkomsten zijn en die overeenkomsten dus ook niet kunnen kennen, laat staan daar rechten aan kunnen ontlene en/of handhaving daarvan kunnen afdwingen. Hetzelfde geldt overigens voor de gemeente, die evenmin partij is bij deze bedingen en dus ook niet op naleving kan toezien. Wij zijn van mening dat voor een zo cruciaal element in de Regels van het bestemmingsplan meer (publiekrechtelijke) zekerheid moet worden geboden. Wij vinden dat maatschappelijke organisaties als de onze een publiekrechtelijke grondslag moeten hebben om de overheid i.c. de gemeente op aan te spreken.

2. Van belang is wat de juridische waarde is van het beschermde stads- en dorpsgezicht. De gemeente kan op basis daarvan afwijken van de algemene ontheffingsbepalingen krachtens de WRO, maar in de praktijk is dat niet zeker gesteld. Zie ook het onder paragraaf 1 van onze brief gestelde. Daarin wordt aangegeven dat loodrecht op de achtergevel wel vergunningvrij mag worden gebouwd, maar bij een ordening van de huizen als in de plannen van Vink Bouw is aangegeven, kan loodrecht op de achtergevel volledig in het zicht van de zichtlijn Veurseweg-Vliet zijn en dat is in bijna alle door Vink Bouw geplande woningen het geval. De onder artikel 7 geldende regels zullen moeten worden verduidelijkt en aangescherpt.

3. De wijze waarop wordt omgegaan met de verharding, die het gevolg is van de aanleg van parkeerplaatsen, toegangswegen en terrassen. Overeenkomstig de bepalingen in het bestuursconvenant voor het realiseren van 85% 'groen' kunnen die daartoe niet gerekend worden.

Vink Bouw heeft aangegeven met de toekomstige bewoners over deze zaken nadere afspraken te willen maken evenals over het groen bij de woningen dat *'een bijdrage zal leveren aan de voor dit deel van de Rijksbufferzone Den Haag, Leiden, Zoetermeer nagestreefde ruimtelijke kwaliteit'*, maar - zoals hierboven al is aangegeven - biedt dat geen enkele zekerheid en is dat ook niet afdwingbaar voor derden. Dat klemt eens te meer, aangezien Vink Bouw over enige jaren uit beeld is en er dan alleen

maar kettingbedingen vastliggen in overeenkomsten van individuele bewoners. Wie controleert of kan controleren dat deze kettingbedingen worden voortgezet, nagekomen en worden gehandhaafd ?

Wij zijn dan ook van mening dat de Regels van het bestemmingsplan daarvoor zullen moeten worden verhelderd en aangepast.

4. De regels van het 'ontwerp-bestemmingsplan Roosenhorst' (blz. 40 e.v.) zijn niet volledig en niet overal consistent. In hoofdstuk 1 onder artikel 1 ontbreekt bijvoorbeeld lid 1.48. Ook de onderverdeling van een subartikel is niet overal hetzelfde: in de meeste gevallen wordt hierbij a, b, c, d enz. gehanteerd, maar in een enkel geval (bijv. bij artikel 5.4, artikel 12.1 en artikel 12.2) wordt ineens overgegaan naar de aanduiding 1, 2, 3, 4. Dit is verwarrend.
5. In het bestuursconvenant is een belangrijke rol toegekend aan de 'supervisor' (hoofdstuk VI). Deze rol wordt ingevuld door het zogenoemde Q-team onder voorzitterschap van de heer Slabbers. Het Q-team heeft een advies uitgebracht over het ontwerp-bestemmingsplan Roosenhorst, maar dit advies wordt ons niet ter inzage gegeven, omdat het onderdeel is van de 'geheime' gunningprocedure. Hoe kan nu de rol van de Supervisor c.q. het Q-team worden beoordeeld als de uitgebrachte adviezen niet openbaar zijn ?

Hieronder geven wij commentaar op diverse artikelen van de regels, verder hebben wij op onderdelen vragen.

#### **artikel 4 'Water'**

Algemeen: in hoofdstuk 1 'Inleidende regels', artikel 1. 'Begrippen' staat geen artikel waarin het begrip 'Water' nader wordt omschreven. Wel wordt in artikel 4.1. de bestemming nader omschreven.

##### **- artikel 4.1 'Water': Bestemmingsomschrijving**

Onder lid i staat vermeld dat de voor 'Water' aangewezen gronden (aangeduid met "WA") o.a. zijn bestemd voor een nieuwe hoofdontsluiting op de Veurseweg ter hoogte van de gebiedsaanduiding "ontsluiting". Wij vinden het vreemd dat onder een artikel 'Water' de (land)ontsluiting wordt geregeld. Onduidelijk is ook wat met deze hoofdontsluiting wordt bedoeld; op de bijbehorende kaart staat alleen een rechthoekig gebied ingetekend van ca. 30 x 10 m, met de aanduiding "(os)".

In de laatste zin van artikel 4.1 wordt vermeld dat *'de gronden met de bestemming "water" mede dienen voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde landschap-, natuur- en/of cultuurhistorische waarden'*. Op de kaart blijkt het hier te gaan om een verbreding van de Horstsloot (ca. 6 m breed, inclusief oevers) en een smalle sloot van ca. 2 m breed (incl. natuurvriendelijke oevers) met water langs de Kniplaan (zie foto-impressie Lintbebouwing langs de Kniplaan). In het door de projectontwikkelaar gepresenteerde plan is aan de achterzijde van het appartementengebouw een vrij groot stuk water voorzien, toegankelijk voor kleine (plezier)vaartuigen, zoals sloepen e.d. met aanlegplaatsen. Deze waterpartij is niet terug te vinden op de kaart, behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan. Ook de watergang ten zuiden van het appartementengebouw (zie plan projectontwikkelaar) ontbreekt op de bestemmingskaart. Gebaseerd op de afmetingen van de ingetekende bootjes gaat het hier om een gebied van globaal 60 x 20 m. Over de open verbinding naar het Rijn-Schiekanaal (de Vliet), die noodzakelijk is voor de beoogde bestemming, is niets vermeld. Hoewel die verbinding strikt genomen buiten het plangebied ligt, zal daar toch ook een verbreding aan de orde moeten zijn ? In het plan van de projectontwikkelaar zijn overigens ook nog een paar waterwegen ingetekend die niet zijn terug te vinden op de bestemmingskaart. De aanduiding "WA" is dus niet dekkend voor wat als water wordt bestemd en onduidelijk over wat met ontsluiting "(os)" wordt bedoeld.

Overigens staat in het ontwerp-bestemmingsplan niet aangegeven hoe de diverse woongebieden worden ontsloten.

#### - artikel 4.2 'Water': Bouwregels

Ten behoeve van de onder 4.1 genoemde bestemmingen zijn *'overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde'* toegestaan met een maximale hoogte van 4 m. Wat moeten wij ons hierbij voorstellen? Botenloodsen, ligrekken voor surfplanken, opberghuisjes en dergelijke dienen expliciet te worden uitgesloten, omdat zij het open karakter van dit gebied verder aantasten. Ook glijbanen (gerelateerd aan zwemmen) mogen niet worden toegestaan.

Op de foto-impressie van de projectontwikkelaar staan voor het gebied ten noorden van de te verbreden Horstsloot diverse aanlegplaatsen ingetekend, behorende bij de desbetreffende woning. Een waarschijnlijk gevolg hiervan zal zijn dat ter plekke (op eigen terrein) een houten vlonder wordt gebouwd met mogelijk een tuinhuisje, windschermen, barbecuefaciliteiten en zelfs een cabine voor saunagebruik moet niet uitgesloten worden geacht. Ook zijn een soort insteekhaventjes met een dak mogelijk. Uiteraard is dit volkomen onwenselijk en dient dit te worden uitgesloten.

In het ontwerp-bestemmingsplan staat geen doorvaarthoogte vermeld van de voorziene brug (toegangsweg) over de Horstsloot. Gezien de kennelijk toegestane pleziervaartuigen achter de aan de Horstsloot grenzende percelen moet hier sprake zijn van een aanzienlijk hoge brug.

Volgens de bestemmingskaart grenst het woongebied ten noorden van de Horstsloot (kamer 3) en van de Lintbebouwing langs de Kniplaan (kamer 1) niet aan de openbare waterweg (er ligt een strook grond van ca. 5 m. resp. 8 m. breed tussen). Hier kan dus geen sprake zijn van "voorzieningen aan het water" ten behoeve van de woningen.

#### artikel 6 'Woongebied':

Het zou verduidelijkend zijn om in de drie gebieden, die als bouwvlak zijn ingetekend de aanduiding "WG" te zetten en de aanduiding "WR-B" (beschermd stads- en dorpsgezicht) zowel te zetten in de bouwvlakken als in het niet te bebouwen geel gekleurde gebied op de Plankaart.

Ons bezwaar richt zich in hoofdzaak op dit artikel: hierin wordt in afwijking van het huidige bestemmingsplan de 2.000 m<sup>2</sup> opgehoogd naar 4.000 m<sup>2</sup>. Hierboven hebben wij al omstandig aangegeven dat de 2.000 m<sup>2</sup> uit het bestuursconvenant, die ook is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan, leidend moet zijn. Het in dit gebied verwijderde kassenareaal had een oppervlak van 28.670 m<sup>2</sup>. Daarvan zou volgens de afspraken in het bestuursconvenant en het bestemmingsplan 2.000 m<sup>2</sup> mogen worden bebouwd; het overige deel zou moeten worden hersteld in 'bij de Duivenvoordecorridor' behorend groen. Wij maken dan ook bezwaar tegen het ophogen van het bouwvolume van 2.000 m<sup>2</sup> naar 4.000 m<sup>2</sup>.

Bovendien maken wij bezwaar tegen het feit dat een behoorlijk deel van het gebied, dat helemaal niet was bebouwd met kassen, nu wel wordt meegenomen in WG; dat is het gebied direct ten noorden van de Horstsloot. Daar stonden geen kassen en daar is dus ook geen terugbouw van 'rood' aan de orde.

Als dan al de redenering van de gemeente zou worden gevolgd, waar wij dus bezwaar tegen maken, dan mag maximaal 4.300 m<sup>2</sup> worden bebouwd en moet dus de overige 24.370 (85%) worden bestemd voor bij de Duivenvoordecorridor passend groen.

In het vervolg van ons betoog zullen wij functies en daarbij behorende vierkante meters benoemen, die daar zeker niet toe gerekend mogen worden. Dat zal duidelijk maken dat dit bestemmingsplan de 15% maximaal 'rood' overschrijdt en de minimaal 85% bij de Duivenvoordecorridor passend groen onderschrijdt.

Het is overigens opmerkelijk dat het volgens de projectontwikkelaar gaat om 43 woningen (waar op de website van Vink Bouw gesproken wordt over 44), terwijl in het bestemmingsplan (blz. 28) het getal van 49 wordt genoemd.

De functies die zeker niet mogen gerekend bij het groen dat past bij de Duivenvoordecorridor kunnen als volgt nader worden omschreven.

- De parkeerplaatsen:

Per woning moet 2,8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarvan de garage als 1 parkeerplaats mag meetellen als de woning een schuurtje van 5 m<sup>2</sup> heeft. Deze garages en schuurtjes vallen onder de **4.000 m<sup>2</sup>**, zo hebben wij van de projectontwikkelaar Vink Bouw begrepen. Hoe worden de dan resterende 1,8 parkeerplaatsen gerealiseerd? Zeker kunnen die 1,8 parkeerplaatsen per woning niet worden gerekend bij de 85% groen. Daarbij gaat het om, afhankelijk van het aantal woningen, 43 (of meer) x 1,8 x 15 m<sup>2</sup> = **1.161 m<sup>2</sup>**. Voor de woningen van het appartementencomplex zal het realiseren van een ondergrondse parkeergarage met 14 parkeerplaatsen en bergingen voor de bewoners het hele grondoppervlak bestrijken, dus zullen de 1,8 extra parkeerplaatsen bovengronds moeten worden gerealiseerd, tenzij een parkeergarage van twee lagen wordt gerealiseerd.

- Nutsvoorzieningen

Bij de brug over de Horstslot staat een gebiedje (ca. 10 x 10 m = **100 m<sup>2</sup>**) ingetekend dat waarschijnlijk bedoeld is voor afvalinzameling. Hier is overduidelijk geen sprake van een 'openbare groenvoorziening' en dit gebiedje mag derhalve niet meetellen voor de voorgeschreven 85%.

- De toegangswegen:

Op de kaart is niet de exacte omvang van de toegangswegen te bepalen, maar als we uitgaan van de gegevens van de projectontwikkelaar, dan gaat het om 6% van het bestemmingsplangebied en dat is dan **3.000 m<sup>2</sup>**. Dat lijkt ons krap bemeten, omdat alleen de toegangssluiting aan de Veurseweg "(os)" een oppervlak bestrijkt van 300 m<sup>2</sup>. Dat kan zeker ook niet 'behorend tot de 85%' worden gerekend.

- De erfafscheidingen:

De erfafscheidingen op de zij- en achterkant van het huis mogen 2 meter hoog zijn, maar moeten voor 75% doorzichtig zijn. Als we enige jaren verder zijn, zullen deze erfafscheidingen begroeid zijn met klimop of soortgelijk groen. Dat wordt door ons niet passend geacht in een open Duivenvoordecorridor.

- Terrassen en beplanting:

Hoe wordt zeker gesteld dat op de in eigendom uitgegeven gronden de bewoners hun gebied niet of slechts beperkt verhardend? Als iedere woning (buiten het appartementencomplex) een eigen terras heeft van 4 x 6 meter, dan betreft het (exclusief het appartementencomplex) 29 x 24 meter dat is **696 m<sup>2</sup>**, die zeker niet kunnen worden gerekend tot het bij de Duivenvoordecorridor passend groen.

De gemeente kan niet zeker stellen, dat de aard van de beplanting behoort tot het bij de Duivenvoordecorridor passend groen, omdat de instrumenten daarvoor ontbreken.

Wat moet worden begrepen onder "overige bouwwerken van 3 m hoog" (art 6.2.2. sub c)?

Samengevat

Als we het aantal vierkante meters mogelijk gemaakte verharding optellen en voegen bij de 4.000 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak, dan komen we aan 4.000 + 1.161 + 3.000 + 696 + 100 = 8.957 m<sup>2</sup> dat is ruim 30% van het verwijderde kassenareaal. Daarmee wordt de 15% overschreden, in ieder geval wordt de 85% groen onderschreden. Dat betekent dat op zijn best 70% van het kassenareaal kan worden aangemerkt als 'bij de Duivenvoordecorridor passend groen', nog afgezien van de inrichting van de tuinen en met een minimale aanname voor de verharding in de tuinen.

## artikel 7. 'Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht'

Het is ons niet geheel duidelijk om welk gebied het gaat ook in relatie tot 'WG'.

Waarom staat de aanduiding WR-B in het bouwvlak WG? Het hele gebied is toch WR-B? Maar moet dat dan ook niet gelden voor de bestemming Water (W)? Dan zou ook daar sprake zijn van een dubbelbestemming. De kaart dient hierin verduidelijkt te worden.

### - 7.2 Bouwregels

Onder lid a staat vermeld: 'het realiseren van de krachtens dit plan op de gronden van in het plangebied gelegde bestemmingen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waardevolle landschaps- en

*bebouwingsstructuren en landschapselementen*'. Door met name de geplande woningen in het gebied aan de noordzijde van de Horstslot (dat altijd open is geweest en waar in het verleden nooit glastuinbouw heeft plaatsgevonden) wordt aan deze eis overduidelijk niet voldaan. Het bestemmingsplan sluit dus woningbouw op de door de projectontwikkelaar voorziene schaal uit, mede omdat het open karakter van dit specifieke gebied vrijwel geheel verloren gaat.

Waarom worden in WR-B überhaupt bouwregels gesteld. Er mag toch niet gebouwd worden ? Wat wordt dan ook bedoeld met bouwregels, in aanvulling op het bepaalde in artikel 3 t/m 6 ? Wordt hiermee bedoeld dat wat in art. 3 t/m 6 staat, hier ook is toegestaan?

Wordt via artikel 7.2 lid b de 'toelichting' in de verplichtende regels getrokken ? Welk deel van de toelichting dan ?

#### - 7.4. Omgevingsvergunning

In 7.4.1 wordt een vergunningstelsel geïntroduceerd voor een aantal zaken, zoals voor verharding ten behoeve van wegen, het aanleggen van watergangen en sloten, telecom, diepploegen etc. , maar zijn weer een aantal zaken vergunningvrij (7.4.2), waaronder het aanbrengen van verharding voor in- en/of uitritten tot een oppervlak van 10 m<sup>2</sup> (wat is de relatie met de 4.000 m<sup>2</sup> en de 85%) ? Dan blijkt dat ook het gebied dat (exclusief) WR-B is ook niet van verharding is gevrijwaard. Wat is de waarde van WR-B ?

#### artikel 8. 'Waterstaat-Waterkering'

Dit gaat voornamelijk over de oostelijke dijk.

Daar gelden bouwregels, die op geen enkele manier gekoppeld zijn aan de 4.000 m<sup>2</sup> (waarmee de 85% dus weer in het geding is). Vervolgens is er een vergunningstelsel à la artikel 7 en dus ook weer met uitzonderingen (8.3.1 en 8.3.2).

#### artikel 10. 'Algemene afwijkingsregels'

Er kan ontheffing worden verleend voor:

- onder a de meest algemene regel: afwijkingen in de maten van 10%; voor welke maten geldt dat ? Geldt dat ook voor de 4.000 m<sup>2</sup>, dan gaat het om maximaal 400 m<sup>2</sup>.
- onder e oppervlakte van vergroting niet meer dan 5 m<sup>2</sup>.

Algemeen: de gemeente is verantwoordelijk voor en moet toezien op de naleving van de bepalingen uit het bestemmingsplan. Hoe wordt de eigendom verdeeld als de bouwer klaar is ? Naar wie gaat de eigendom van de niet in privé kavels uitgegeven grond ? Welke verplichtingen worden privaatrechtelijk geregeld en welke publiekrechtelijk ? Moet dat ook niet in het bestemmingsplan staan ?

#### Commentaar bij de Toelichting

Op blz. 33 van de Toelichting wordt betoogd dat aangetoond wordt dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Voorschoten heeft een regionale taakstelling van ruim 968 woningen. Volgens ons is de bebouwing op Roosenhorst daar niet voor nodig. Ook zijn er in Allemansgeest/Krimwijk II nog steeds kavels te koop in hetzelfde segment als waarvoor Roosenhorst wordt gebouwd. Het argument van de woningbehoefte heeft nooit een rol gespeeld. In de toekomstvisie heeft de gemeente Voorschoten als leidend uitgangspunt gekozen om niet verder te groeien qua inwonertal.

Op de *tweede trede* van de ladder dient antwoord gegeven te worden op de vraag of de regionale behoefte geheel of deels opgevangen kan worden in bestaand stedelijk gebied.

Volgens de gemeente zou het binnenstedelijk gebied zich minder lenen voor het hogere segment, waarin een grotere diversiteit van kwalitatief hoogwaardige woningtypologieën wordt voorgestaan en waar een ruimere opzet van de buitenruimte mogelijk is. Volgens de Toelichting is er *"in Voorschoten en regionaal behoefte aan het 'groen-stedelijk' en 'landelijk bereikbaar' woonmilieu"*. Om in deze behoefte te voorzien wordt -in beperkte mate- woningbouw in dit gedeelte van het buitengebied als noodzakelijk gezien. Dat

argument is nooit gebezigd in verband met het bouwen in Roosenhorst; alleen het financiële argument is gebruikt. Overigens wordt overal voor dit segment gebouwd: Allemansgeest/Krimwijk II, Haagwijk, Leidschendam-Voorburg. Bovendien hebben wij in onze voorstellen voor alternatieven voor het bouwen van Roosenhorst nog diverse mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied gepresenteerd.

Wat betreft de eerste en tweede trede van de duurzame-verstedelijkingsladder (of er sprake is van een regionale behoefte aan nieuwe woningen of de regionale behoefte geheel of deels opgevangen kan worden in bestaand stedelijk gebied) voldoet de Toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan dus niet aan de eis van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6.1a Bro): *“Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd: a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen (...)”*.

De eerste en de tweede trede van de duurzame-verstedelijkingsladder hebben bij de bebouwing van Roosenhorst dus niet of nauwelijks een rol van betekenis gespeeld. Bij de derde en laatste trede gaat het om ontwikkelingen die niet in bestaand stedelijk gebied kunnen plaatsvinden. Hier moet worden beschreven in hoeverre deze bereikt kunnen worden met verschillende vervoermiddelen (multimodaal) of dat deze ‘passend ontsloten’ gemaakt kunnen worden. Te vrezen valt dat deze geïsoleerde woonwijk (zonder eigen voorzieningen) niet of nauwelijks een multimodaal karakter zal krijgen, maar vooral een autolocatie zal worden.

### **Conclusie**

Gelet op hetgeen in het voorgaande gemotiveerd is betoogd zijn de samenwerkende organisaties van mening dat het ontwerp-bestemmingsplan Roosenhorst, zoals het thans voorligt, niet kan worden vastgesteld wegens strijd met eerder geformuleerd en met Rijk en provincie afgestemd beleid m.b.t. het behoud van het groene karakter van de Duivenvoordecorridor, waarin de toegepaste verdubbeling van het bouwareaal van 2.000 m<sup>2</sup> naar 4.000 m<sup>2</sup> en de interpretatie van het daadwerkelijk beschikbare bouwoppervlak niet past.

Wij vernemen graag uw reactie op onze zienswijze en zijn graag bereid tot bestuurlijk of ambtelijk overleg over het voorgaande.

Met vriendelijke groet,

Namens de 12 organisaties,

Mr. drs. C.W.M. Dessens

