



Gemeente
Leidschendam-Voorburg

R a a d s b e s l u i t 547

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg,

gezien het voorstel van het college d.d. 12 juni 2018 (547),

b e s l u i t:

1. Vaststellen zienswijzennota 'Buitenvoorde', de wijzigingen op basis van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan 'Buitenvoorde', idn-nummer NL.IMRO.1916.Buitenvoorde-VG01, gewijzigd vast te stellen;
3. Voor de in het bestemmingsplan 'Buitenvoorde' begrepen gronden geen exploitatieplan vaststellen nu het kostenverhaal op andere wijze (middels verkoop van een gemeentelijk perceel) is geregeld.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg van 10 juli 2018.

de griffier,

mr. G.A. van Egmond

de voorzitter,

dhr. K. Tigelaar

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Zienschwizzennota / Nota van wijzigingen

Bestemmingsplan

“Buitenvoorde”

(ID-nr: NL.IMRO.1916.Buitenvoorde-VG01)

Raadsvergadering d.d.
Behorende bij raadsbesluit 2018 / 547
Paraaf griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'L' shape with a horizontal line extending to the right and a vertical line extending upwards, intersecting the horizontal line.

A. INLEIDING

Deze nota behandelt de ingekomen zienswijzen en beschrijft daarnaast de, ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp, bij de vaststelling van het plan doorgevoerde wijzigingen.

In Onderdeel B wordt allereerst beschreven van wie zienswijzen zijn ontvangen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid daarvan. Daarna worden de ontvankelijke zienswijzen inhoudelijk samengevat en van een inhoudelijke reactie voorzien.

In Onderdeel C wordt beschreven welke inhoudelijke en/of redactionele aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn doorgevoerd in de plantoelichting, in de regels en op de verbeelding.

Onderdeel D ten slotte geeft een overzicht van de in het plan doorgevoerde zgn. ambtshalve wijzigingen.

B. ZIENSWIJZEN

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Buitenvoorde" zijn daarover 8 unieke¹ schriftelijke zienswijzen ontvangen. Er zijn géén mondelinge zienswijzen ingediend. In B1 is in tabelvorm weergegeven van wie op welke datum schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen. In B2 wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen.

De ontvankelijke zienswijzen zijn vervolgens in B3 inhoudelijk samengevat, afzonderlijk beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien.

B1. OVERZICHT ZIENSWIJZEN

Nr.	Verseon-nummer	Indiener	Adres	PC/Plaats	Datum ingekomen
1.	2024654	Indiener(s) zienswijze 1	Anoniem	Anoniem	14 december 2017
2.	2031462	Indiener(s) zienswijze 2	Anoniem	Anoniem	22 december 2017
3.	2039153 2039154	Indiener(s) zienswijze 3	Anoniem	Anoniem	10 januari 2018
4.	2050764	Streefkerk Advocaten	Postbus 716	2270 AS VOORBURG	24 januari 2018
5.	2031807	Indiener(s) zienswijze 5	Anoniem	Anoniem	27 december 2017
5a.	2031807	Indiener(s) zienswijze 5	Anoniem	Anoniem	27 december 2017
5b.	2031807	Indiener(s) zienswijze 5	Anoniem	Anoniem	27 december 2017
5c.	2031807	Indiener(s) zienswijze 5	Anoniem	Anoniem	27 december 2017
5d.	2031807	Indiener(s) zienswijze 5	Anoniem	Anoniem	27 december 2017
5e.	2031807	Indiener(s) zienswijze 5	Anoniem	Anoniem	27 december 2017
5f.	2031807	Indiener(s) zienswijze 5	Anoniem	Anoniem	27 december 2017
5g.	2031807	Indiener(s) zienswijze 5	Anoniem	Anoniem	27 december 2017
5h.	2031807	Indiener(s) zienswijze 5	Anoniem	Anoniem	27 december 2017
5i.	2031807	Indiener(s) zienswijze 5	Anoniem	Anoniem	27 december 2017
5j.	2031807	Indiener(s) zienswijze 5	Anoniem	Anoniem	27 december 2017
5k.	2031807	Indiener(s) zienswijze 5	Anoniem	Anoniem	27 december 2017
6.	2050760	Indiener(s) zienswijze 6	Anoniem	Anoniem	24 januari 2018
7.	2052137 2052017	Stichting Duurzaam Leidschendam-Voorburg	Stompwijkseweg 40	2266 GG LEIDSCHENDAM	25 januari 2018
8.	2054117	Provincie Zuid Holland	Postbus 90602	2509 LP DEN HAAG	19 januari 2018

B2. ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Buitenvoorde" heeft ter inzage gelegen van vrijdag 15 december 2017 tot en met donderdag 25 januari 2018. Zienswijzen die op de laatste dag van de termijn ter post zijn bezorgd, worden bij de gemeente als ingekomen geregistreerd op vrijdag 26 januari. Zienswijzen met als registratiedatum 26 januari 2018 worden daarom in elk geval aangemerkt als zijnde tijdig ingediend.

Alle zienswijzen, met uitzondering van zienswijze 1, die schriftelijk over het ontwerpbestemmingsplan "Buitenvoorde" zijn ingediend, zijn binnen de wettelijke termijn van zes weken (de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) en daarmee tijdig ingediend. Zienswijze 1 is te vroeg, op 14 december, ingediend en daarmee prematuur. Overigens zijn de zienswijzen 1, 2, 3 en 4 identiek aan elkaar.

De elektronische weg voor het indienen van zienswijzen is ten aanzien van de voorliggende coördinatieprocedure expliciet uitgesloten, dit is in de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp ook uitdrukkelijk vermeld. De wetgever heeft daarnaast in de Wro, Awb en overige relevante wetgeving ook niet voorzien in (mede-)ondertekening van zienswijzen langs digitale weg, nog afgezien van de vraag of in het hier aan de orde zijnde geval wel sprake is van enige vorm van digitale

¹ Een unieke zienswijze wil zeggen: een zienswijze die inhoudelijk als één zienswijze kan worden aangemerkt, ook wanneer die door meerdere personen is ingediend.

ondertekening. De jurisprudentie van de Raad van State laat geen voorbeelden zien van op deze wijze (mede) ingediende zienswijzen waarvan in beroep is geoordeeld dat zij ontvankelijk geacht moesten worden.

B3. ANONIMISEREN ZIENSWIJZEN

De Wet bescherming persoonsgegevens (hierna: Wbp) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Op grond van de Wbp is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen.

De indieners van zienswijzen worden hierna daarom niet met naam en toenaam genoemd. De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon, tenzij zij onmiddellijk herleidbaar zijn tot een natuurlijke persoon. De namen van deze ondernemingen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de zienswijzeprocedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Omdat de zienswijzen in de navolgende tekst elektronisch beschikbaar worden gesteld, zijn ze gerubriceerd op nummer (indiener(s) 1, indiener(s) 2 enz.), zodat de tekst geen NAW- gegevens van natuurlijke personen bevat.

Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is een afzonderlijk document "Overzicht indieners zienswijzen bestemmingsplan Buitenvoorde" opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

B3. BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk is per reclamant de ingebrachte zienswijze samengevat en voorzien van een reactie van de raad. Onder conclusie wordt aangegeven of de betreffende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan Buitenvoorde.

01. Indiener(s) zienswijzen 1, 2, 3 en 4

Inhoud van de zienswijze:

1. Reclamant heeft, als bewoner van het rijksmonument *De Bohemenhoeve*, met ontsteltenis kennis genomen van de brief van de gemeente d.d. 23 november 2017, waarin wordt aangekondigd dat de smalle Noortheylaan als aanrijweg gaat dienen voor het ophogen van het Bosrandterrein;
2. Reclamant stelt dat de gemeente kennelijk onbegrijpelijk veel haast heeft en deze verkoop met onverantwoordelijke spoed wil realiseren. Reclamant geeft aan dat er nog geen ontwerpschets voor het stedenbouwkundig plan bekend is voor het gebied waar tot 1907 buitenplaats Noorthey heeft gestaan. Blijkbaar wil de gemeente met het Bosrandterrein vooruitlopen op de herontwikkeling van de gehele historische buitenplaats. Reclamant begrijpt niet waarom de gemeente het buitenplaatsterrein loskoppelt en snel wil realiseren, waar bij de historische Noortheylaan wordt opgeofferd. Deze laan is nu de ideale toegang voor fietsers, wandelaars en ruiters naar een prachtig natuurgebied aan de westkant van de spoorlijn Den Haag - Amsterdam;
3. Reclamant stelt dat het een te duur en niet doordacht plan is. De gemeente wil het Bosrandterrein met ongeveer 12.000 m³ ophogen. Hiervoor moeten, volgens reclamant, dagelijks circa 1200 zwaarbeladen trucks over het smalle laantje (Noortheylaan). Dit betekent dat de 700 jaar oude oprijlaan 'aan gort gereden' wordt. De gerestaureerde boerderij van reclamant, een ruim 500 jaar oud (rijksmonumentaal) pand, staat op slechts 8 meter van de weg. Ook geeft reclamant aan dat weg in de jaren 1830-1960 regelmatig is opgehoogd met giftig koolas en koolcintels. Bij heraanleg van de kapot gereden Noortheylaan dient deze vervuilde laanfundering op kosten van de gemeente naar speciaal aangewezen gifstortplaatsen moeten worden afgevoerd volgens reclamant;
4. Reclamant stelt dat de tien kavels aan verschillende personen verkocht wordt. Deze kaveleigenaren bepalen vervolgens zelf wanneer zijn nieuwe huis gebouwd wordt. Het feit dat tien verschillende aannemers op het Bosrandterrein gaan bouwen, ieder in zijn eigen tempo, veroorzaakt langdurige bouwoverlast voor bewoners van de Noortheylaan, maar vooral voor de recreanten die van de natuur komen genieten. Reclamant schat dat het circa 7 jaar gaat duren totdat de laatste villa is opgeleverd;
5. Reclamant heeft het gebied onder de loep genomen en op basis daarvan een alternatieve ontwikkeling ('Nieuw Noorthey') bedacht die zowel de maatschappelijke als de financiële positie inzake de haalbaarheid, sterk kan verbeteren, zoals
 - a. een beperking van de gemeentelijke kosten en risico's;
 - b. hoge bouwgrondopbrengsten door een betere ontsluiting en bereikbaarheid;
 - c. in een keer ontwikkelen en realiseren van het buitenplaatsterrein is doelmatiger en kostenbesparend;
 - d. een meer gunstige ligging nabij reeds aanwezige openbare gemeenschappelijke voorzieningen;
 - e. de vele te verwachten bezwaren de ontsluiting over de Noortheylaan worden weggenomen.Reclamant heeft zijn alternatief voorts verduidelijkt met een 2-tal bijlagen bij zijn zienswijze. Reclamant is van mening dat met zijn genoemde suggesties en mogelijkheden een win-win situatie kan worden bewerkstelligd.
6. Reclamant verheugt zich op de dag, dat hij als bewoner van de Noortheylaan, samen met de leden van de gemeenteraad, het gemeentebestuur en alle overige betrokkenen, op feestelijke wijze de start van Nieuw Noorthey kan vieren. Een mijlpaal in de geschiedenis van Leidschendam Noord.

Beantwoording van de zienswijze:

Ad 1:

Wij nemen kennis van de opmerking door reclamant.

De aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van voorbereidende werkzaamheden (ophogen en voorbelasten van gronden), ontvangen op 6 november 2017, is volgens wettelijk voorschrift gepubliceerd in weekblad 't Krantje op woensdag 22 november 2017. Op 24 november 2017 is de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van de grondwerkzaamheden verleend. De verleende vergunning is gepubliceerd in weekblad 't Krantje op 6 december 2017.

Op basis van bovenstaande tijdsreconstructie constateren wij dat de wettelijke procedure correct is gevolgd.

Ad 2:

Voor het plangebied Buitenvoorde (voorheen De Bosrand) en het omliggende gebied is een ontwikkelstrategie (hierna: ruimtelijke uitnodiging) onder de naam 'Maak het in de Duivenvoordecorridor' opgesteld. In dit document zijn, per verschillend deelgebied, spelregelkaarten opgesteld.

Een spelregelkaart geeft meer ruimte dan een stedenbouwkundig plan om één en ander verder uit te werken. Doel van spelregelkaarten is om op het niveau van een deelplan de kaders en ambities helder te formuleren. De spelregelkaarten maken onderdeel uit van een 'Ruimtelijke uitnodiging', waarmee de gemeente haar integrale vraag aan de markt formuleert.

De eerder genoemde ruimtelijke uitnodiging is door de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg, in haar vergadering van 8 juni 2016 vastgesteld.

Op basis van de ruimtelijke uitnodiging zijn de gronden binnen het plangebied Buitenvoorde verkocht aan projectontwikkelaar Blauwhoed (hierna: projectontwikkelaar). De ontwikkelaar is, voorafgaand aan aankoop, gestart met het verder ontwikkelen van haar bouwplannen, terwijl de gemeente het ontwerpbestemmingsplan Buitenvoorde in procedure heeft gebracht.

Op basis van privaatrechtelijke afspraken is de gemeente verantwoordelijk voor het ophogen van het plangebied voorafgaand aan de levering aan de projectontwikkelaar. Hiertoe heeft zij op 6 november 2017 een aanvraag omgevingsvergunning, onderdeel aanlegvergunning, aangevraagd. Deze omgevingsvergunning is verleend op 24 november 2017.

Wij stellen ons op het standpunt dat er geen sprake van overhaaste beslissingen, maar van een gedegen én gedragen traject om te komen tot de herontwikkeling van het plangebied. Daarnaast werkt de gemeente al sinds 2003 aan de beoogde transformatie van het gebied op basis van de Structuurvisie Duivenvoordecorridor. De ontwikkeling ligt hiermee volledig in lijn.

Ad 3:

Zoals eerder vermeld onder ad 2 zijn wij van mening dat er sprake is van een gedegen én gedragen traject om te komen tot herontwikkeling van het perceel. De gronden zijn verkocht aan een projectontwikkelaar waardoor deze partij risicodragend is geworden.

Voor het ophogen van het terrein is op 24 november 2017 een omgevingsvergunning verleend. Tegen het verlenen van de vergunning heeft reclamant een bezwaarschrift ingediend en een voorlopige voorziening, inhoudende schorsing van de vergunning, gevraagd. Dagelijks rijden er tractoren met aanhangwagens om de grond aan te voeren over de Noortheylaan.

Na uitvoerig overleg tussen reclamant en de gemeente zijn er op diverse plaatsen langs de Noortheylaan, ook aan en in het woonhuis van reclamant, geijkte trillingsmeters geplaatst. Dagelijks, althans op werkdagen dat er grondtransporten plaatsvinden, ontvangt reclamant per mail de resultaten van de metingen. De resultaten laten zien dat er sinds de start van de transporten geen nog trillingen zijn waargenomen welke schade (kunnen) veroorzaken aan de eigendommen van reclamant.

Ook de fysieke staat van de Noortheylaan wordt door de gemeente gemonitord tot het moment dat de transportwerkzaamheden zijn beëindigd.

Ad 4:

De gemeente heeft afspraken gemaakt met de projectontwikkelaar over de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Contractueel is overeengekomen dat de realisatie van de 10 woningen in het groen in maximaal 2 fases gaat plaatsvinden. De (mogelijke) overlast door de bouwwerkzaamheden blijft hierdoor, in tijd, overzichtelijk.

Ad 5:

Wij nemen kennis van de door reclamant opgestelde alternatieve ontwikkeling voor het plangebied.

De gronden zijn, op basis van de door de gemeenteraad opgestelde ontwikkelingsstrategie 'Maak het in de Duivenvoordecorridor' verkocht aan een projectontwikkelaar die zijn eigen ontwerp voor het gebied heeft opgesteld binnen de door de gemeente gestelde kaders.

Ad 6:

Wij nemen kennis van de opmerking door reclamant

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

04. Indiener(s) zienswijze 4 (aanvullend op zienswijze 1, 2 en 3)**Inhoud van de zienswijze:**

1. Reclamant stelt dat bewoners, passanten en recreanten, welke gebruik maken van de Noortheylaan, nu al regelmatig moeten uitwijken naar de grasberm omdat trottoirs ontbreken. Een gevaarlijke situatie die niet aan de veiligheidsnormen voldoet. Daarnaast komt er met de nieuwe (toekomstige) woningen aan de Noortheylaan meer verkeer bij. Dat een woonwijk zo slecht toegankelijk is, is onverantwoord, stelt reclamant. Zeker in geval van calamiteiten;
2. Reclamant stelt dat de gemeente het voornemen heeft om het terrein van Buitenvoorde op te hogen. Hiervoor dienen er circa 1.700 transporten met zware vrachtwagens plaats te vinden. Reclamant stelt dat Noortheylaan hierdoor 'aan gort' gereden wordt. Daarnaast stelt reclamant dat niemand zit te wachten op een jarenlange strijd over de hoogte en vergoeding van het gedeelte van de schade aan de monumentale boerderij van cliënt (vernietiging van cultureel erfgoed);
3. Reclamant vraagt zich af hoe de ontsluiting van het nog te ontwikkelen gebied 'Noorthey' zal gaan plaatsvinden in de toekomst. Naar zijn mening is het logisch om de ontwikkeling en ontsluiting van deze herontwikkeling te combineren met de ontwikkeling van Buitenvoorde.

Ad 1:

De Noortheylaan is een historisch waardevolle smalle laan die haaks op de richting van de strandwal loopt richting de voormalige buitenplaats Noorthey. De laan wordt geflankeerd door een smalle sloot en oorspronkelijke boomstroken. Het is belangrijk om deze cultuurhistorische laan zo veel mogelijk in zijn waarde te laten. Een verbreding die ten koste gaat van het landschap en de leesbaarheid van de cultuurhistorie is hier niet wenselijk.

Er zijn geen veiligheidsnormen waaraan de weg zou moeten voldoen, wel richtlijnen. De Noortheylaan voldoet op dit moment aan de richtlijnen voor erftoegangswegen (type 2) buiten de bebouwde kom: het dwarsprofiel bestaat uitsluitend uit een verharding met een maximale breedte van 4,50 meter, zonder markeringen. Vanwege de beperkte wegbreedte en de aanwezigheid van langzaam verkeer is destijds een maximumsnelheid van 30 km/uur ingesteld.

Met de herontwikkeling van het plangebied Buitenvoorde (in vergelijking met het voormalige glastuinbouwbedrijf De Bosrand en de daarbij behorende verkeersbewegingen) zal de hoeveelheid verkeer op de Noortheylaan naar verwachting ongeveer gelijk blijven.

Wel komt er een ruimte in het plangebied Buitenvoorde waar grotere voertuigen zoals brandweervoertuigen op een goede manier kunnen keren. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Ook een verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke situatie is dat er een glastuinbouwbedrijf is gesaneerd en in plaats van de grote vrachtwagens van het tuinbouwbedrijf er een beperkte hoeveelheid verkeer van en naar de 10 toekomstige woningen voor terug komt.

Daarnaast is ter hoogte van de toegang van het plangebied Buitenvoorde een passeermogelijkheid voorzien. Zo wordt passeren op de Noortheylaan makkelijker en verbetert de verkeerssituatie ter plaatse juist op één van de door reclamant benoemde punten.

Ad 2:

Na uitvoerig overleg tussen reclamant en de gemeente zijn er op diverse plaatsen langs de Noortheylaan, ook aan en in het woonhuis, geijkte trillingsmeters geplaatst. Dagelijks, althans op werkdagen dat er grondtransporten plaatsvinden, ontvangt reclamant per mail de resultaten van de metingen.

De resultaten laten zien dat er geen trillingen zijn welke schade veroorzaken aan de eigendommen van reclamant.

Ad 3:

De ontsluiting van het nog te ontwikkelen gebied is onderwerp van gesprek tussen de gemeente en de ontwikkelaar van het gebied Schakenbosch. Op dit moment heeft de gemeente geen overeenstemming over de ontsluiting van plangebied Noorthey via particuliere percelen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

05. Indiener(s) zienswijze 5

Inhoud van de zienswijze:

1. Reclamant stelt dat de gemeente het Buitenvoorde terrein (grootte circa 25.000 m² veengrond) wil ophogen met circa 17.000 m³ zand en grond. De zwaarbeladen vrachtwagens kunnen het terrein uitsluitend bereiken via de Noortheylaan, een historisch laantje, van circa 3 meter breed. Dit betekent dat de vrachtwagens het laantje gaan blokkeren voor het overige verkeer. Daarnaast bestaat er een reëel gevaar dat de zwaarbeladen trucks de Noortheylaan, met daaronder een (giftige) koolas-fundering, zullen doen verzakken. Hierdoor zullen ook de kabels en leidingen die onder de laan liggen verzakken waardoor de woningen van reclamanten voor de buitenwereld worden afgesloten. De woningen worden hierdoor onbewoonbaar volgens reclamanten;
2. Reclamant stelt dat de doodlopende weg vanuit het plangebied Buitenvoorde naar de Noortheylaan vraagt om problemen. Het is ondoordachte stedenbouw en de gemeente probeert de omwonenden 'op te zadelen' met een ontsluitingsprobleem. Reclamant stelt daarnaast dat bewoners, passanten en recreanten, welke gebruik maken van de Noortheylaan, nu al regelmatig moeten uitwijken naar de grasberm omdat trottoirs ontbreken. Een gevaarlijke situatie die niet aan de veiligheidsnormen voldoet;
3. Reclamant stelt dat de provincie Zuid Holland op haar kosten omstreeks 1980 ruime fiets-, wandel- en ruiterspaden aan de westkant van de spoorweg heeft aangelegd zodat iedereen, via de Noortheylaan, van deze 'groene parel' kan genieten. Echter met de aanleg van het plan Buitenvoorde zal de Noortheylaan verder verpauperen. Reclamant stelt dat de gemeente, met de herinrichting van de Duivenvoordecorridor, een unieke mogelijk krijgt om de status van de Noortheylaan de upgraden. Reclamant veronderstelt dat de provincie Zuid Holland het beleid van de gemeente als tegendraads en in strijd met provinciaal beleid zal beschouwen;

4. Reclamant geeft aan dat er verschillende mogelijkheden zijn om het moeras in het plan Buitenvoorde te vermijden en overbodig te maken:
 - a. het Buitenvoorde terrein aanleggen als een natuurpark met waterpartijen, gelijk aan de situatie rond 1900. De vrijkomende grond kan gebruikt worden voor het ophogen van het overige terreingedeelte.
 - b. het Buitenvoorde terrein ontsluiten via een uitweg aan de westkant en te verbinden met de minder intensief gebruikte Sportparkweg waardoor:
 - i. de woningen van het plan Buitenvoorde beter bereikbaar worden en een meerwaarde krijgen;
 - ii. de Noortheylaan een geliefde wandelroute wordt naar de kroondomeinen;
 - iii. voor toekomstige bewoners van Buitenvoorde de toegang ontstaat naar een uniek natuurgebied;
 - iv. de gemeente zich niet hoeft bezig te houden met juridische procedures en schadeclaims van bewoners;
 - v. de gemeente de gelegenheid krijgt om dreigende imagoschade voor zichzelf te voorkomen.
5. Reclamant merkt op dat uit het ontwerpbestemmingsplan Buitenvoorde blijkt dat de gemeente een hoog ambitieniveau heeft ten aanzien van de kwaliteit van de uit te voeren werkzaamheden. Reclamant heeft vooralsnog vertrouwen dat dit ook waar wordt gemaakt. In het geval dat de Noortheylaan toch als een geïmproviseerde ontsluitingsroute wordt gebruikt beschouwt reclamant dit als een misvatting. Reclamant behoudt zich het recht voor om rechtsmiddelen aan te wenden.

Ad 1:

Voor het ophogen van het terrein is op 24 november 2017 een omgevingsvergunning verleend. Dagelijks rijden er tractoren met aanhangwagen om de grond aan te voeren over de Noortheylaan.

Na uitvoerig overleg tussen de indiener van zienswijze 1 en de gemeente zijn er op diverse plaatsen langs de Noortheylaan, ook aan en in het woonhuis van de genoemde reclamant, geijkte trillingsmeters geplaatst. Dagelijks, althans op werkdagen dat er grondtransporten plaatsvinden, worden de resultaten van de metingen geregistreerd. De resultaten laten zien dat er geen trillingen zijn welke schade veroorzaken aan de eigendommen van reclamant.

Ook de fysieke staat van de Noortheylaan wordt door de gemeente gemonitord tot het moment dat de transportwerkzaamheden zijn beëindigd. Er bestaat geen enkele aanwijzing voor de stelling van reclamant dat de woningen 'onbewoonbaar' worden door de grondtransporten.

Ad 2:

In de huidige situatie is de Noortheylaan inderdaad een doodlopende weg voor autoverkeer. Met de realisatie van het plan Buitenvoorde verandert daar niets aan.

Wel komt er een ruimte in het plangebied Buitenvoorde waar grotere voertuigen zoals brandweervoertuigen op een goede manier kunnen keren. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Ook een verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke situatie is dat er een glastuinbouwbedrijf is gesaneerd en in plaats van de grote vrachtwagens van het tuinbouwbedrijf er een beperkte hoeveelheid verkeer van en naar de 10 toekomstige woningen voor terug komt.

Daarnaast is ter hoogte van de toegang van het plangebied Buitenvoorde een passeer mogelijkheid voorzien. Zo wordt passeren op de Noortheylaan makkelijker en verbeterd de verkeerssituatie ter plaatse.

Ad 3:

Wij nemen afstand van het standpunt van reclamant waarin hij stelt dat de Noortheylaan zal verpauperen door de realisatie van Buitenvoorde. Met de realisatie van Buitenvoorde langs de Noortheylaan transformeert een rommelig glastuinbouwbedrijf met veel verharding naar een hoogwaardig groen gebied, waar een klein (10) aantal woningen met respect voor het landschap worden ingepast.

Vanaf de Noortheylaan zal Buitenvoorde beleefd worden als bosblok zoals deze op verschillende plekken voorkomt in het kenmerkende coulisselandschap van de Duivenvoordecorridor met een afwisseling

tussen open en gesloten. Dit wordt bereikt door stevige dicht beplante randen te maken zonder bebouwing, met in het midden een groene inrichting en een klein aantal woningen dat in dit landschap te gast is.

De rand van bosbeplanting achter de nieuwe woningen in het lint krijgt een flinke maat van 20 meter en de randen richting het landschap worden 30 meter. Door het kleine aantal, de situering en de minimale buitenruimte van de woningen en het groen tussen de woningen houdt het gehele gebied een groen beeld. Daarmee pakt de gemeente de unieke kans om niet alleen de (status) van de Noortheylaan te upgraden, maar ook om een eerste goede stap te zetten naar de versterking van het Kroonjuweel.

De provincie Zuid Holland ondersteunt de gemeentelijke visie dat de ontwikkeling van Buitenvoorde een belangrijke kwalitatieve bijdrage levert aan het gebied en daarmee aan de Provinciale ambities voor de Duivenvoordecorridor. Dit wordt mede ondersteund door het feit dat de provincie expliciet heeft aangegeven geen zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitenvoorde.

Ad 4:

Wij nemen kennis van de door reclamant voorgestelde mogelijkheden om het plangebied Buitenvoorde anders te ontwikkelen.

Het versterken van het cultuurhistorische karakter is bij het opstellen van de ruimtelijke uitnodiging een belangrijk uitgangspunt geweest. De tuinen van Noorthey hebben in de spelregelkaarten dan ook een nadrukkelijke plek gekregen, waarvan de herintroductie van de dragende zichtlijn op de as van de vroegere tuin de voornaamste is. De cultuurhistorie van de buitenplaats wordt niet als letterlijke vertaling ingezet, maar als een bij deze tijd passende verbijzondering in het landschap die het historische verhaal zichtbaar maakt.

De zichtlijn vanaf de Veursestraatweg over Buitenvoorde naar buitenplaats Noorthey is een belangrijke ruimtelijke drager van het plan Buitenvoorde. Het vormt de centrale ruimte binnen het gebied en is vormgegeven door een minimaal 10 brede watergang met bijbehorende ruime natuurvriendelijke oevers. Op de plek in de centrale as, waar de overblijfselen van een vijver van de tuin van Noorthey zijn gevonden, zal met behoudt van de archeologische resten een subtiele verandering in het watervlak te zien zijn.

Door het plangebied zijn een tweetal langzaam verkeerroutes voorzien, als verbinding tussen Schakenbosch en de Noortheylaan. Zo krijgen niet alleen de bewoners van Buitenvoorde een landschappelijk waardevolle verbinding maar alle bewoners en bezoekers van Leidschendam en de Noortheylaan.

De gronden zijn, op basis van de door de gemeenteraad opgestelde ontwikkelingsstrategie 'Maak het in de Duivenvoordecorridor' verkocht aan een projectontwikkelaar die zijn eigen ontwerp voor het gebied heeft opgesteld binnen de door de gemeente gestelde kaders.

Ad 5:

Wij nemen kennis van het compliment van reclamant dat de gemeente een hoog ambitieniveau hanteert voor het plangebied Buitenvoorde.

De Noortheylaan fungeert, na realisatie van de 10 woningen binnen het plangebied, als een reguliere ontsluitingsweg. Zoals eerder vermeld zijn er wel aanpassingen voorzien, zoals een passeermogelijkheid en een keermogelijkheid voor grotere voertuigen binnen het plangebied.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

06. Indiener(s) zienswijze 6

Inhoud van de zienswijze:

1. Reclamant heeft er bezwaar tegen dat zijn goedgekeurde bestemmingsplan ("Noortheylaan 2 woningen") opgaat in een nieuwer bestemmingsplan ("Buitenvoorde") met andere (strengere) regels. Reclamant stelt dat de tekst van het bestemmingsplan Buitenvoorde ronduit slordig is en veel onduidelijkheden bevat danwel tegenstrijdigheden;
2. Reclamant voert aan dat de Noortheylaan ongeschikt is als toegangsweg tot Buitenvoorde. Het kwetsbare dijkje is nu al te smal voor het bestemmingsverkeer, maar zeker in de periode april-september met veel campers en caravans. Door nóg meer verkeer ontstaat er een gevaarlijke situatie volgens reclamant. Reclamant voert aan dat de steeds grotere verkeersdruk ook onverenigbaar is met het landelijk karakter van het weggetje, de recreatieve functie ervan en het feit dat de weg onderdeel uitmaakt van een beschermd dorpsgezicht. Reclamant geeft aan dat dit zijn grootste bezwaar tegen het bestemmingsplan Buitenvoorde is. Er dient een andere ontsluitingsweg te komen naar Buitenvoorde en camping Noorthey, vanaf de Veurseweg of vanaf Schakenbosch;
3. Reclamant stelt dat de voorgenomen ophoging van het maaiveld in Buitenvoorde extreem is. Reclamant is bang (net als andere bewoners in de buurt) dat zij vroeg of laat problemen krijgen met afstromend water;
4. Reclamant stelt dat het grootschalig grondtransport funest voor de smalle Noortheylaan, een beschermd dorpsgezicht, en veroorzaakt maandenlang een onveilige situatie, veel overlast voor omwonenden, waaronder een eeuwenoude monumentale boerderij. Reclamant stelt dat het kwalijk is dat de gemeente zichzelf binnen 2 dagen na publicatie in 't Krantje een omgevingsvergunning heeft verleend.

Ad 1:

Om het bouwplan van reclamant mogelijk te maken heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 30 mei 2017 het bestemmingsplan '2 woningen Noortheylaan' vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 21 juli 2017. Op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan heeft reclamant inmiddels een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een nieuwe woning.

Met het oog op de aanstaande Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding 2021) streeft de gemeente Leidschendam-Voorburg naar bestemmingsplannen, daar waar het mogelijk is, samen te voegen. Bijkomend voordeel in dit onderhavige geval was een geconstateerde fout in de kadastrale ondergrond. Door het samenvoegen van het onherroepelijke bestemmingsplan '2 woningen Noortheylaan' en het ontwerpbestemmingsplan 'Buitenvoorde' is deze fout op relatief eenvoudige wijze hersteld.

In tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt is er geen sprake van strengere regels m.b.t. tot zijn perceel. Het bestemmingsplan '2 woningen Noortheylaan' is integraal overgenomen en is artikel 6.2.4 is toegevoegd. Dit is te controleren op basis van de bestemming 'Wonen-2'. Deze woonbestemming is gelijk aan de bestemming in het oorspronkelijke bestemmingsplan.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend in de vorm van een direct aan het hoofdgebouw grenzende overkapping, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak;
- b. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 25 m² bedragen.

Het nieuw toegevoegde artikel 6.2.4 (Bouwwerken, geen gebouw zijnde) is een verruiming van de bouwmogelijkheden op het perceel van reclamant. Het biedt namelijk de mogelijkheid om, onder voorwaarden, een overkapping te realiseren direct grenzend aan het hoofdgebouw. Van strengere (bouw)regels voor reclamant is derhalve geen sprake, eerder het tegendeel.

Het samenvoegen van beide bestemmingsplannen kan in de toelichting (voornamelijk hoofdstuk) leiden tot enige verwarring. We hebben de toelichting erop na gelezen en, op onderdelen, tekstueel gewijzigd. De wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk B4 van deze zienswijzennota.

Ad 2:

De Noortheylaan is een historisch waardevolle smalle laan die haaks op de richting van de strandwal loopt richting de voormalige buitenplaats Noorthey. De laan wordt geflankeerd door een smalle sloot en oorspronkelijke boomstroken. Het is belangrijk om deze cultuurhistorische laan zo veel mogelijk in zijn waarde te laten. Een verbreding die ten koste gaat van het landschap en de leesbaarheid van de cultuurhistorie is hier niet wenselijk.

Er zijn geen veiligheidsnormen waaraan de weg zou moeten voldoen, wel richtlijnen. De Noortheylaan voldoet op dit moment aan de richtlijnen voor erftoegangswegen (type 2) buiten de bebouwde kom: het dwarsprofiel bestaat uitsluitend uit een verharding met een maximale breedte van 4,50 meter, zonder markeringen. Vanwege de beperkte wegbreedte en de aanwezigheid van langzaam verkeer is destijds een maximumsnelheid van 30 km/uur ingesteld.

Met de herontwikkeling van het plangebied Buitenvoorde (in vergelijking met het voormalige glastuinbouwbedrijf De Bosrand en de daarbij behorende verkeersbewegingen) zal de hoeveelheid verkeer op de Noortheylaan naar verwachting ongeveer gelijk blijven.

Wel komt er een ruimte in het plangebied Buitenvoorde waar grotere voertuigen zoals brandweervoertuigen op een goede manier kunnen keren. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Ook een verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke situatie is dat er een glastuinbouwbedrijf is gesaneerd en in plaats van de grote vrachtwagens van het tuinbouwbedrijf er een beperkte hoeveelheid ook nog minder zwaar verkeer van en naar de 10 toekomstige woningen voor terug komt.

Daarnaast is ter hoogte van de toegang van het plangebied Buitenvoorde een passeermogelijkheid voorzien. Zo wordt passeren op de Noortheylaan makkelijker en verbetert de verkeerssituatie ter plaatse.

Ad 3:

De gemeente heeft met reclamant diverse malen gesproken om, tegelijk met het voorbelasten van plangebied Buitenvoorde, zijn perceel mee op te hogen tijdens de grondwerkzaamheden. Om hemzelf moverende reden heeft reclamant hiervan afgezien.

Ad 4:

De fysieke staat van de Noortheylaan wordt door de gemeente continu gemonitord tot het moment dat de transportwerkzaamheden zijn beëindigd. Uit de metingen blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat er schade ontstaat aan eigendommen van aanwonenden. Wij maken reclamant er overigens op attent dat hij, tijdens zijn eigen bouwwerkzaamheden t.b.v. zijn woning, zelf verantwoordelijk is voor het voorkomen van schade aan de eigendommen van derden veroorzaakt door bouwverkeer ten behoeve van zijn woning.

Bij de gemeente zijn geen meldingen ontvangen van onveilige situaties op de Noortheylaan / Veursestraatweg tijdens de grondtransporten. Het transport over de Noortheylaan inclusief de oversteek bij de Veursestraatweg wordt, tijdens de werkzaamheden, begeleid door minimaal 2 verkeersregelaars.

Reclamant motiveert niet waarom het een kwalijke zaak is dat een vergunningstraject snel wordt afgerond. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden (ophogen van het plangebied) dient de gemeente in het bezit te zijn van een Omgevingsvergunning. Een volledige aanvraag omgevingsvergunning, voor het onderdeel aanleggen, is op 6 november 2017 ingediend. Uiteindelijk is de omgevingsvergunning verleend op 24 november 2017. Reclamant heeft daarnaast ook geen gebruik gemaakt van de rechtsbeschermingsmogelijkheden die belanghebbenden zijn geboden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot tekstuele aanpassing van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

07. Indiener(s) zienswijze 7

Inhoud van de zienswijze:

1. Reclamant geeft vooraf te kennen dat haar zienswijze mede namens de 'Corridorgenoten' is ingediend. De Corridorgenoten bestaat uit een 13-tal organisaties die streven naar een zo groen mogelijke Duivenvoordecorridor. Reclamant geeft aan penvoerder te zijn namens deze groep organisaties;
2. Reclamant stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan Buitenvoorde onvoldoende is onderbouwd dat het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening). Reclamant geeft aan dat de gemeente zich in de toelichting van het bestemmingsplan meerdere malen baseert op het Bestuursconvenant uit 2008 tussen Rijk, provincie Zuid Holland en de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten en heeft naar aanleiding hiervan de volgende vragen:
 - a. In het bestuursconvenant is opgenomen dat 'maximaal 15% van de gesaneerde oppervlakte' MAG worden gebruikt voor woningbouw, niet dat het MOET. Het bestemmingsplan onderbouwt niet waarom het niet anders kan dan in voorgestelde omvang en samenstelling in het plangebied;
 - b. Reclamant vraagt zich af of er in de gemeente zoveel vraag is naar woningen in de (hogere) prijsklasse. Reclamant geeft aan dat de gemeentelijke woningbehoefte bestaat uit eengezinswoningen en woningbouwprojecten in de goedkope en middeldure huur- en koopsector en toetsing aan het uitgangspunt van 30% sociale woningbouw. Dit zijn geheel andere woningen dan de gemeente gaat bouwen in DVC;Concluderend stelt reclamant dat het ontwerpbestemmingsplan Buitenvoorde in strijd is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk;
3. Reclamant geeft aan dat 'maximaal 15% van het gesaneerde oppervlakte (kassen en bedrijfsgebouwen)' mag worden gebruikt voor 'woongebouwen' als kostendrager voor de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten. Daarnaast stelt reclamant dat het 'bij de woning behorende groen' een bijdrage moet leveren aan de voor de Rijksbufferzone Den Haag, Leiden, Zoetermeer nagestreefde ruimtelijke kwaliteit. Minstens 85% van het gesaneerde tuinbouwareaal moet definitief 'groen' worden. Reclamant stelt dat, volgens haar inschatting, deze eis niet wordt gehaald, gezien de vele claims die op deze 85% rusten (met name infrastructuur). Reclamant verzoekt de gemeente om in een berekening aan te geven hoe deze 85% wordt gerealiseerd;
4. Het is voor reclamant niet duidelijk, mede door de samenvoeging met het bestemmingsplan 'Noordheylaan 2 woningen', hoeveel 'groen' er over blijft. Het is voor reclamant onduidelijk welk percentage van het gezamenlijke plangebied openbaar groen wordt, welk percentage formeel particulier groen en welk percentage wordt bebouwd;
5. Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente gaat handhaven dat het bij de woongebouwen behorende groen een bijdrage levert aan de in de Rijksbufferzone nagestreefde kwaliteit;
6. Reclamant vraagt zich af welke regels er gelden voor particuliere tuinen rondom de nieuwe woningen. Daarnaast is de vraag hoe de gemeente omgaat met de mogelijke vraag van toekomstige bewoners om méér privétuin. Is de gemeente bereid om hiervoor met kettingbedingen te werken;
7. Reclamant stelt dat de toelichting onvoldoende duidelijkheid verschaft over de consequenties van het feit dat het plangebied binnen het 'Kroonjuweel Landgoederenzone Wassenaar-Den Haag' valt en een beschermd stads- en dorpsgezicht betreft. Reclamant stelt ten aanzien hiervan dat de bouwplannen de aanblik van de nu nog open DVC ingrijpend veranderen. Het open karakter van het gebied gaat verloren doordat de bouwplannen worden omringd door hoge bosschages waar je niet over heen kunt kijken. Veel zichtlijnen verdwijnen hierdoor. In de VRM-kroonjuweel prevaleert de cultuurhistorische waarde. Het ontwerpbestemmingsplan Buitenvoorde is hiermee in strijd;
8. De gemeente heeft het tuincentrum Life & Garden aangekocht. Reclamant stelt dat de gemeente hiervoor, als kostendrager voor deze aankoop, 15 woningen extra heeft gepland in de Duivenvoordecorridor. Reclamant stelt dat het tuincentrum niet aangemerkt kan worden als glastuinbouw aangezien het een retailbedrijf betreft. Woningbouw is, op basis van het Bestuursconvenant, alleen toegestaan ter compensatie van gesaneerde glastuinbouwbedrijven in het gebied volgens reclamant;

9. Reclamant vraagt zich af of de capaciteit en prioritering bij de afdeling Handhaving van de gemeente voldoende is om de voorschriften uit het bestemmingsplan Buitenvoorde te handhaven;
10. Reclamant vraagt zich af wat er is gebeurd met de nikkelverontreiniging in het plangebied aangezien deze bij vervolgonderzoek niet meer is aangetroffen. Heeft de gemeente de bron opgespoord en maatregelen genomen tegen de daders? Is er vervolgonderzoek uitgevoerd op percelen in de omgeving om te bezien om de verontreiniging daar ook is geconstateerd;
11. De gemeente Leidschendam-Voorburg werd in september 2017 gekozen tot de op twee na "Groenste gemeente van Nederland". Daarover trots zijn mag, maar het staat volgens reclamant in schril contrast met de werkelijkheid van bouwplannen van Leidschendam-Voorburg in DVC. Meedingen naar deze prijs, was volgens reclamant, een gotspe.

Ad 1:

Wij nemen kennis van de mededeling van reclamant dat zijn zienswijze mede is ingediend namens een 13-tal organisaties die allen streven naar een zo groen mogelijke Duivenvoordecorridor.

Ad 2:

Op basis van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Gelet op het feit dat er sprake is van een woningbouwlocatie is er, in beginsel, sprake van een stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Het bestemmingsplan Buitenvoorde biedt de planologisch de mogelijkheid om 10 vrijstaande woningen te realiseren. Er is derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling voor een laddertoets vereist is.

De woningbouwontwikkeling in de Duivenvoordecorridor vloeit rechtstreeks voort uit het bestuursconvenant uit 2008. Daarnaast heeft de provincie Zuid Holland ingestemd met de 'actualisering regionale woonvisie en woningbouwprogramma 2017'. In dit document, welke tevens dient als onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking, is de woningbouwontwikkeling in het gebied eveneens opgenomen. Ten overvloede wijzen wij erop dat ook uit document blijkt dat de woningbouwontwikkeling in Vlietvoorde voldoet aan de toets 'ladder voor duurzame verstedelijking'

Ad 3:

Op vragen vanuit Provinciale Staten hebben Gedeputeerde Staten op 16 april 2016 een schriftelijke reactie (bijlage 1) gegeven op onder andere de vraag om duidelijkheid te geven omtrent de afspraken rondom de 15% bebouwing zoals deze is opgenomen in het Bestuursconvenant tussen de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Voorschoten, de provincie Zuid Holland en het Rijk.

Op 19 februari 2008 hebben de eerder genoemde partijen het "bestuursconvenant Duivenvoordecorridor" afgesloten om vast te leggen wat zij van elkaar verwachten bij het herstel en de ontwikkeling van het

waardevolle landschap in de Duivenvoordecorridor. Door de aanwezige kassen te slopen neemt de totale hoeveelheid bebouwing aanzienlijk af. Door de aanleg van recreatieve routes, herstel van lanen en natuurwaarden worden de recreatieve mogelijkheden verruimd en verbetert de landschappelijke kwaliteit van het gebied.

Sanering van de kassen in het gebied vergt grote investeringen. Ontwikkeling van beperkte, zorgvuldig ingepaste kostendragers in de vorm van woningbouw draagt bij aan de financiering van deze sanering. Woningbouw is daarbij geen doel op zich, maar wordt ingezet als een middel om met de vervanging van de in het gebied liggende kassen en bedrijfsgebouwen door een aantal woongebouwen de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren.

Wat betreft de voorwaarden waaronder woningbouw in de Duivenvoordecorridor plaats kan vinden, is in het convenant van 2008 de regeling uit de (door PS op 30 januari 2008 vastgestelde) Zevende partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland West 2003 overgenomen. 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 en bestemd moet worden dat ook dit groen een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit" van de Duivenvoordecorridor.

Dit betekent dat de bij de woningen behorende tuinen niet binnen de genoemde 5 hectare vallen en dat deze grondoppervlakte in principe volledig kan worden bebouwd. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteit, hetgeen een belangrijke ontwerp-opgave voor de uitwerking van de woningbouwplannen met zich mee brengt.

In andere documenten en beleidsstukken wordt gesproken over "15% vervangende bebouwing" in plaats van over een maximaal grondoppervlakte van 5 hectare. Bij een te amoveren oppervlakte van de kassen en bedrijfsgebouwen van in totaal 33 hectare komt 15% op een vergelijkbare oppervlakte neer.

In tegenstelling tot reclamant stelt wordt in het eerder genoemde bestuursconvenant dus niet gesproken over de verhouding 15 / 85. De totale oppervlakte van woongebouwen in het gebied mag maximaal 5 ha groot zijn.

Het doel van het bestuursconvenant is geformuleerd in artikel 2 van het document en omvat '*het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur en het waarborgen van de aanwezigheid van een duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap staan centraal. Daarnaast dient er in de Duivenvoordecorridor niet meer woningbouw gerealiseerd te worden dan strikt noodzakelijk is.*

Reclamant onderbouwt zijn inschatting dat de 'eis uit het bestuursconvenant' niet kan worden gerealiseerd niet verder en verzoekt de gemeente om deze berekening voor hem te maken. Zoals eerder al is vermeld is er sprake van maximaal 5 ha aan nieuwe woonbebouwing in de Duivenvoordecorridor. Bij het opstellen van de gemeentelijke spelregelkaarten is, per deelgebied, rekening gehouden met de kaders uit het bestuursconvenant. Per op te stellen bestemmingsplan wordt in de toelichting vermeld hoe de verhouding is tussen het gesloopt aantal m² glasopstanden versus het te realiseren woonbebouwing in het plangebied. Voor het bestemmingsplan Buitenvoorde is deze berekening opgenomen in paragraaf 2.4.1.

De 10 woningen, ieder met een footprint van **maximaal 150 m²**, passen derhalve binnen de kaders zoals deze zijn opgenomen in het Bestuursconvenant en de door de gemeenteraad vastgestelde spelregelkaarten voor het deelgebied Buitenvoorde. De provincie Zuid Holland heeft daarnaast expliciet en formeel aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan passend is binnen de kaders van hetgeen is afgesproken in het Bestuursconvenant.

De door reclamant aangehaalde Rijksbufferzone Den Haag, Leiden en Zoetermeer bestaat niet meer. Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft het Rijk de bufferzones 'losgelaten'. In de toelichting van het bestemmingsplan Buitenvoorde is opgenomen hoe het beoogde 'openbaar groen gebied' in het plangebied een forse bijdrage levert aan de nagestreefde ruimtelijke kwaliteit welke is beschreven in de vastgestelde spelregelkaarten en het beeldkwaliteitsplan voor de Duivenvoordecorridor.

Ad 4:

Voor de beantwoording van deze vraag verwijzen wij naar onze reactie onder ad 3. In de toelichting van het bestemmingsplan Buitenvoorde (paragraaf 2.4.1) is, op basis van de uitgangspunten uit het Bestuursconvenant, opgenomen hoeveel m² bebouwing wordt gerealiseerd.

Ad 5:

Het 'openbaar gebied' (bestemming 'Groen') is mandelig gebied en wordt privaatrechtelijk ondergebracht in een Vereniging van Eigenaren waar alle bewoners verplicht lid van worden op het moment dat zij een van de woningen aankopen. Deze VvE is verantwoordelijk voor de instandhouding en kwaliteit van het landschap. Indien de VvE het beheer in strijd met de bestemming uitvoert, kan de gemeente handhaven.

Ad 6:

Direct grenzend aan de in omvang beperkte particuliere woonkavels geldt de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming is het planologisch niet toegestaan om een privétuin te realiseren.

Daarnaast zijn deze gronden gezamenlijk eigendom van alle bewoners middels het eerder genoemde verplichte lidmaatschap van de VvE. Een lidmaatschap van een VvE is niet opzegbaar en wordt automatisch overgedragen bij verkoop van de woning.

Ad 7:

Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan Buitenvoorde in strijd is met het provinciale beleid ten aanzien het kroonjuweel 'Landgoederenzone Wassenaar – Den Haag'. De onderbouwing voor deze stelling ontbreekt echter.

Voor kroonjuwelen geldt de algemene sturingsrichtlijn 'behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle structuren en ensembles via bescherming én passende ruimtelijke ontwikkeling'. Het bestuursconvenant uit 2008 legt de passende ontwikkeling, zijnde 'beperkte woningbouw in ruil voor het slopen van glastuinbouwbedrijven en bedrijfsgebouwen', voor de Duivenvoordecorridor vast. De partijen hebben in het convenant met elkaar afgesproken een supervisor aan te stellen om de ruimtelijke kwaliteit van de beeldkwaliteitsplannen, stedenbouwkundige plannen, inrichtingsplannen, uitwerkingsplannen en vrijstellingen zoveel mogelijk te garanderen.

De convenantgemeenten hebben zich verplicht alle plannen aan de supervisor ter advisering voor te leggen en zijn adviezen in acht te nemen. Conform de regelgeving uit het bestuursconvenant is het ontwerpbestemmingsplan Buitenvoorde voorgelegd aan de supervisor zijnde het Q-team. Het Q-team adviseert positief over het voorliggende plan. Een en ander is beschreven in hoofdstuk 4.3 van de toelichting.

Wij citeren: 'de ontwikkeling laat zich beschrijven als een vernieuwende vorm van landschappelijk wonen, een passend initiatief voor de Duivenvoordecorridor. Eveneens wordt op basis van de landschappelijke ondergrond een landschappelijk raamwerk voorgesteld wat aansluit bij de structuur van de strandwallen en strandvlaktes. Het gekozen concept waarbij de verschillende bewoners samenleven in een collectieve tuin/collectief landschap spreekt het Q-team erg aan. De potentie van de locatie met als zwaartepunt de waterpartij, wordt qua maat en schaal, beleving, routing en verdere detaillering op aansprekende wijze opgepakt.'

Daarnaast vindt het Q-team het landschapsplan/de tuininrichting sterk en onderscheidend. Zij willen graag dat dit onderdeel zorgvuldig wordt doorontworpen. Sterk vinden zij ook het open doorzicht naar de centrale waterpartij. De woningplattengronden vinden zij overtuigend door de aantal vrijheidsgraden binnen een sterke ruimtelijke en conceptuele eenheid. Een uitwerking van een grotere diversiteit in de individuele woningontwerpen is hierbij wenselijk. Het versterken van deze individualiteit zal het 'eigen adres' binnen het geheel versterken.'

Ad 8:

Het bestuursconvenant spreekt over 'kassen en bedrijfsgebouwen' waarvoor, ter compensatie van de kosten van de sanering, woningbouw als kostendrager mag worden gerealiseerd. De opstellen van het te saneren tuincentrum dienen te worden aangemerkt als een bedrijfsgebouw. N.B.: in constructief opzicht

vertoont de bebouwing van het tuincentrum ook grote overeenkomsten met kassen van tuinbouwbedrijven.

Ad 9:

De capaciteit en prioritering van de afdeling Handhaving wordt jaarlijks voor het college van burgemeester en wethouders vastgelegd. Los daarvan is sprake van een beginselplicht tot handhaving. Wanneer melding wordt gemaakt van handelingen die in strijd zijn met het bestemmingsplan, is het bevoegd gezag in beginsel verplicht daartegen handhavend op te treden, behoudens wanneer uitzonderlijke omstandigheden zich tegen handhaving verzetten. De praktijk leert dat een dergelijke uitzondering op de handhavingsplicht zich maar zelden voordoet.

Ad 10:

Op alle percelen waar kassen stonden of staan in de omgeving van BP Buitenvoorde zijn bodemonderzoeken uitgevoerd waaruit is gebleken dat ter plaatse van diverse percelen een matig tot sterk verhoogd gehalte aan nikkel in het grondwater aanwezig is.

Over het algemeen geldt dat ter plaatse van kassen, waar op substraat wordt geteeld, het grondwater is verontreinigd met nikkel. De reden hiervoor is dat wegens morsen van voedingsstoffen het redox-potentiaal in de grond verandert en dat nikkel dat is gebonden aan gronddeeltjes vrijkomt en in het grondwater terecht komt. Een verontreiniging aan nikkel, dat niet door menselijke handelen in de bodem terecht is gekomen, is geen zogenaamd geval van ernstige bodemverontreiniging. Er geldt dus ook geen saneringsnoodzaak en zijn er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de bouw van woningen.

Uit een milieukundig bodemonderzoek uit 2014 is gebleken dat het grondwater ter plaatse van de voormalige opslag- en aanmaakplaats voor meststoffen sterk verhoogde gehalten aan nikkel bevat. In 2016 is de nikkelverontreiniging nader onderzocht. Er is toen gebleken dat er sprake is van matig verhoogde gehalten en geen sterk verhoogde gehalten. Het gehalte aan nikkel in het grondwater is in de periode 2014 t/m 2016 afgenomen.

Daarnaast is, in verband met het archeologisch onderzoek ter plaatse, het grondwater ter plaatse van diverse sleuven opgepompt en geloosd op het oppervlaktewater. Wegens deze activiteiten zal het gehalte aan nikkel in het grondwater anno 2018 nog meer zijn verlaagd.

De gemeente heeft geen maatregelen genomen tegen de zogenaamde 'daders'. De reden hiervoor is verjaring, dat de verontreiniging waarschijnlijk vele jaren geleden is ontstaan en dat het hoge gehalte aan nikkel bij herstel van het bodemevenwicht zal verdwijnen.

Ad 11:

Wij nemen de mededeling van reclamant voor kennisgeving aan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

08. Indiener(s) zienswijze 8

Inhoud van de zienswijze:

1. Reclamant geeft te kennen geen zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitenvoorde. Het plan is aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreactie van reclamant;
2. Reclamant heeft daarnaast nog wel een paar opmerkingen m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan en verzoekt de gemeente hier nogmaals naar te kijken c.q. te verduidelijken in de regels en/of toelichting.
 - a. De hoogte en situering van erfafscheidingen in het plangebied;
 - b. Onduidelijk is of het kanaal van Corbulo onderdeel uitmaakt van het plangebied. Indien het betreffende kanaal (i.h.k.v. mogelijke aanwijzing als Werelderfgoed-status) onderdeel uitmaakt van het plangebied dienen alle archeologische resten 'in situ' behouden te blijven middels een dubbelbestemming.

Ad 1:

Wij zijn verheugd met de opmerking dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Ad 2a:

De opmerking van reclamant m.b.t. de hoogte van erfafscheidingen binnen de bestemmingen 'Groen en Wonen' is correct. De hoogte uit het planboek van de ontwikkelaar wordt overgenomen, zijnde 1,80 meter.

De hoogte van 1,20 meter (toelichting artikel 2.5.7) heeft betrekking op natuurlijke erfscheidingen in de vorm van struikgewas en bosschages.

Ad 2b:

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is er uitvoerig archeologisch onderzoek uitgevoerd binnen het plangebied, inclusief het graven van proefsleuven. Tijdens de onderzoekswerkzaamheden zijn er geen aanwijzingen gevonden dat het kanaal van Corbulo binnen het plangebied ligt. Op basis het uitgevoerde onderzoek is een groot gedeelte van het plangebied 'archeologisch vrijgegeven'. Een klein gedeelte blijft beschermd middels een archeologische dubbelbestemming.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De hoogte van erfafscheidingen binnen de bestemmingen 'Groen en Wonen' wordt aangepast.

B4. WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn naar aanleiding van de zienswijzen enkele wijzigingen opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Deze wijzigingen worden hieronder, in paragraaf 4.1, weergegeven. Verder worden in paragraaf 4.2 de ambtshalve wijzigingen benoemd.

4.1 Wijzigingen in het bestemmingsplan

Toelichting

- Paragraaf 3.2. Ruimtelijke analyse, tekst integraal geactualiseerd.

Planregels

- Geen wijzigingen.

Verbeelding

- Geen wijzigingen.

4.2 Ambtshalve wijzigingen

Na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ambtshalve vastgesteld dat het ontwerpbestemmingsplan Buitenvoorde op een aantal onderdelen aangepast dan wel aangevuld dient te worden. Het gaat hierbij vooral om tekstuele aanvullingen en herstel van omissies als gevolg van nieuwe inzichten dan wel nieuwe wetgeving. De wijzigingen worden hieronder per onderdeel van het bestemmingsplan aangegeven.

Het gaat daarbij om zaken als:

- nadere verduidelijking door middel van een meer heldere formulering;
- correctie van een aantal feitelijke onjuistheden en/of omissie;
- correctie van een aantal taalkundige onjuistheden;
- aanpassingen in verband met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- aanpassingen in verband met het digitaal beschikbaar stellen van het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl.

4.2.1 Ambtshalve wijzigingen in de toelichting

- Paragraaf 2.2.2. 'Ladder voor duurzame verstedelijking' tekst integraal geactualiseerd;
- Paragraaf 2.5.10 'Parkeerbeleid', 1^e alinea geheel vervangen;
- Paragraaf 3.2 'Ruimtelijke analyse', alinea 'verkeersstructuur' toegevoegd;
- Paragraaf 4.2.2 'Recreatieve beleving, alinea 'openbare ruimte en verkeer' aangevuld;
- Brief Provinciale Staten van Zuid Holland met als onderwerp 'Aanvaarding geactualiseerde regionale woonvisies en woningbouwprogramma's 2017' als bijlage 1 ingevoegd. Hierdoor zijn de overige bijlagen vernummerd.

4.2.2 Ambtshalve wijzigingen in de regels

- Artikel 1.1: het IDN-nummer is gewijzigd in NL.IMRO.1916.Buitenvoorde-VG01;
- Artikel 3.2.2: de hoogtemaat voor een erfafscheiding is gewijzigd in 1,80 meter;
- Artikel 5.2.3: de hoogtemaat voor een erfafscheiding is gewijzigd in 1,80 meter;

4.2.3 Ambtshalve wijzigingen in de verbeelding

- Geen wijzigingen.

Bijlage 1

Brief dd. 16 april 2016 van Gedeputeerde Bom inzake 'Voortgang van de ontwikkelingen rond de Duivenvoordecorridor'.



provincie **HOLLAND**
ZUID

STATEN

Lid Gedeputeerde Staten

A. Bom - Lemstra

Contact
070 441 70 87
aw.bom@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

20 APR 2016

Ons kenmerk

DOS-2016-0003150
Uw kenmerk

Bijlagen
3

Leden provinciale Staten Zuid-Holland

Onderwerp

Voortgang van de ontwikkelingen rond de
Duivenvoordecorridor.

Geachte Statenleden,

In de commissie vergadering Ruimte en Leefomgeving op 25 november 2015, de Provinciale Statenvergadering op 16 december 2015 en in antwoord op de Statenvragen nr. 3116 en nr. 3143 heb ik aangegeven u schriftelijk te willen informeren over de afspraken, de stand van zaken en de ontwikkelingen in de Duivenvoordecorridor. U heeft mij verzocht in gesprek te gaan met de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten over de invulling van de (woning)bouw en om duidelijkheid wat betreft de afspraken rond de 15% bebouwing. U heeft gevraagd of andere financieringsmodellen dan woningbouw realistisch zijn. Daarnaast vroeg u zich af in hoeverre de aanbevelingen van de PAL opgevolgd kunnen worden om de gemeenten meer tijd te gunnen om uit de financiële problemen te komen.

De Duivenvoordecorridor

De Duivenvoordecorridor ligt tussen de bebouwing van Leidschendam-Voorburg in het zuiden, de spoorlijn in het westen, de Vliet in het oosten en de bebouwing van Voorschoten in het noorden (zie kaart 1). Als corridor vormt het een groene doorgang tussen de duinen en het Groene Hart. Het gebied dankt zijn naam aan kasteel en landgoed Duivenvoorde, dat sinds het begin van de 13^e eeuw midden in het gebied ligt. Het totale gebied is circa 300 hectare groot en heeft grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het van oorsprong lommerrijke strandwallen- en strandvlaktenlandschap heeft in de vorige eeuw echter een steeds opener karakter gekregen en is in de loop der jaren door ontwikkeling van glastuinbouw en bedrijfsgebouwen in toenemende mate verrommeld.

In het eerste decennium van deze eeuw ontwikkelden Rijk, provincie en gemeenten de ambitie het gebied zo veel mogelijk in oude luister herstellen. Het belang van de Duivenvoordecorridor voor cultuur en natuur, maar ook voor leefbaarheid, welzijn en gezondheid van de stedeling werd in verschillende nota's en plannen benadrukt (onder meer: onderdeel (rijks)bufferzone in Nota

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Ruimte 2004, onderdeel Provinciaal Landschap Duin Horst en Weide in Provinciale Structuurvisie 2007, Pact van Duivenvoorde van gemeenten Wassenaar Voorschoten en Leidschendam in 2001).

Op 19 februari 2008 sloten de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Voorschoten, de provincie Zuid Holland en het Rijk het "bestuursconvenant Duivenvoordecorridor" om vast te leggen wat zij van elkaar verwachten bij het herstel en de ontwikkeling van dit waardevolle landschap. Door de aanwezige kassen te slopen neemt de totale hoeveelheid bebouwing aanzienlijk af. Door de aanleg van recreatieve routes, herstel van lanen en natuurwaarden worden de recreatieve mogelijkheden verruimd en verbetert de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Sanering van de kassen in het gebied vergt grote investeringen. Ontwikkeling van beperkte, zorgvuldig ingepaste woningbouw draagt bij aan de financiering van deze sanering. Woningbouw is daarbij geen doel op zich, maar een middel om met de vervanging van de in het gebied liggende kassen en bedrijfsgebouwen door een aantal woongebouwen de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren.

Afspraken en kaders voor woningbouw en groen in de Duivenvoordecorridor

Wat betreft de voorwaarden waaronder woningbouw in de Duivenvoordecorridor plaats kan vinden, is in het convenant van 2008 de regeling uit de (door PS op 30 januari 2008 vastgestelde) Zevende partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland West 2003 overgenomen. 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 en bestemd moet worden dat ook dit groen een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit*" van de Duivenvoordecorridor.

Dit betekent dat de bij de woningen behorende tuinen niet binnen de genoemde 5 hectare vallen en dat deze grondoppervlakte in principe volledig kan worden bebouwd. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteit, hetgeen een belangrijke ontwerpopgave voor de uitwerking van de woningbouwplannen met zich mee brengt. In de bestemmingsplannen die door de gemeenten in 2007 zijn vastgesteld (en die bij het convenant zijn gevoegd) worden de tuinen ook niet meegerekend bij het bepalen van het bebouwde oppervlakte. De bestemmingsplannen uit 2007 maken overigens niet allemaal volledig gebruik van de maximale bebouwingsruimte die streekplan en convenanttekst bieden. In andere documenten en beleidsstukken wordt tenslotte ook wel gesproken over "15% vervangende bebouwing" in plaats van over een maximaal grondoppervlakte van 5 hectare. Bij een te amoveren oppervlakte van de kassen en bedrijfsgebouwen van in totaal 33 hectare komt 15% op een vergelijkbare oppervlakte neer.

De Duivenvoordecorridor heeft de status van beschermingscategorie 1 in de provinciale Verordening Ruimte. Om in de Duivenvoordecorridor toch de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, zijn de ambities en de afspraken voor de Duivenvoordecorridor opgenomen in het Programma Ruimte. Op 16 december 2015 is hiervoor bij de partiële herziening van de Visie Ruimte en Mobiliteit ook de zogenoemde "3 ha kaart" aangepast. Deze kaart geeft aan op welke locaties buiten bestaand stedelijk gebied nog nieuwe bebouwing mag worden ontwikkeld.

Partijen hebben in het convenant van 2008 met elkaar afgesproken een supervisor aan te stellen om de ruimtelijke kwaliteit van de beeldkwaliteitsplannen, stedenbouwkundige plannen, inrichtingsplannen, uitwerkingsplannen en vrijstellingen zoveel mogelijk te garanderen. De gemeenten hebben zich verplicht alle plannen aan de supervisor ter advisering voor te leggen en zijn adviezen in acht te nemen. Zij kunnen van deze adviezen alleen (gemotiveerd) afwijken als de doelstellingen van het convenant niet in geding komen. De supervisor is mede door het Rijk en de provincie gefinancierd. De supervisor wordt (samen met zijn team dat bestaat uit vertegenwoordigers van de welstandscommissies van beide gemeenten) ook wel het Q-team of het Kwaliteitsteam genoemd.

Ook over de ontwikkeling van het groen zijn in het convenant van 2008 afspraken gemaakt. Dit zou (overeenkomstig de indertijd gemaakte afspraken tussen rijk en provincies) worden gefinancierd uit Investeringsbudget Landelijk Gebied en zich gelijktijdig voltrekken met de ontwikkeling van de woningbouw in het gebied. Er was een opgave van in totaal 37 hectare Recreatie om de Stad (RodS) en maximaal 16 hectare Ecologische Hoofdstructuur geprogrammeerd. Bij de herijking van de RodS/EHS opgave in 2013 (vanwege de bezuinigingen van het rijk) zijn deze afspraken herzien. In de "Wijzigingsovereenkomst Integrale groen ontwikkeling Duivenvoordecorridor" van december 2013 zijn de nieuwe afspraken vastgelegd. De EHS-opgave is komen te vervallen, maar de RodS afspraken voor het beleefbare groen zijn gehandhaafd. De gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten zullen respectievelijk 8 en 29 hectare beleefbaar groen inrichten. De provincie stelt daarvoor een verwervingsbudget en een inrichtingsbudget beschikbaar. In de overeenkomst is bepaald dat er geen relatie bestaat tussen de door de gemeenten te verwerven gronden en de 37 in te richten hectare. Een deel van deze 37 hectare RodS groen kan dus worden ontwikkeld binnen het vrijkomende gebied van de kassen, maar dit hoeft niet het geval te zijn. Een belangrijk deel van de opgave zal worden gerealiseerd door bestaande groene gebieden beter toegankelijk te maken met recreatieve paden en door kenmerkende landschapselementen te herstellen.

Overleg met de gemeenten over de ontwikkelingen rond de Duivenvoordecorridor

De provincie heeft recent, maar ook eerder, met beide gemeenten ambtelijk en bestuurlijk contact gehad over de ontwikkelingen in de Duivenvoordecorridor. Voor beide gemeenten zijn de situatie in de vastgoedmarkt en daarmee de financiële perspectieven sinds 2008 ingrijpend veranderd. In een bestuurlijk overleg op 9 maart 2015 hebben de gemeenten aangegeven dat deze veranderingen ook ingrijpen op hun uitwerking van de plannen voor de Duivenvoordecorridor. Leidschendam-Voorburg gaf aan een integrale heroriëntatie te zijn gestart. De gemeente Voorschoten had reeds in 2013/2014 onderzocht welke optimalisaties mogelijk zijn binnen de bestaande ontwikkellocaties. Beide gemeenten gaven aan binnen de uitgangspunten van het convenant te willen blijven, waarop de bestuurlijke afspraak is gemaakt dat de provincie in principe ook bereid is medewerking te verlenen aan aanpassingen van de bestemmingsplannen mochten de veranderde marktperspectieven daartoe nopen, uiteraard binnen de uitgangspunten van kwaliteit en kwantiteit zoals deze in 2008 zijn geformuleerd en het provinciaal ruimtelijk beleid zoals dit is vastgelegd in het programma Ruimte.

Op 15 februari 2016 heb ik een locatiebezoek gebracht aan de Duivenvoordecorridor en ben ik door de wethouders Beimers en Bremer van Voorschoten en wethouder Rozenberg van Leidschendam-Voorburg geïnformeerd over de gemeentelijke plannen.

Leidschendam-Voorburg heeft de fundamentele heroriëntatie, waarbij vele opties zijn verkend (ook alternatieven voor de woningbouw), in december 2015 afgerond met vaststelling door de gemeenteraad van een nieuwe ontwikkelstrategie met een bijbehorende essentiekaart. Leidschendam-Voorburg houdt vast aan een (weliswaar herziene) woningbouwopgave binnen de gemaakte afspraken met rijk en provincie. De nieuwe ontwikkelstrategie¹ houdt in dat de gemeente primair gaat ontwikkelen op de reeds verworven gronden. De gemeente wil de gronden doorverkopen en de markt kaders meegeven. Per deelgebied is in de strategie de essentie van de ontwikkeling weergegeven. De gemeente stelt vervolgens per deelgebied een spelregelkaart op waarin de kaders en de ambities worden benoemd. De supervisor zal worden uitgenodigd te adviseren over de spelregelkaarten. Ook gaat het college de supervisor betrekken bij de onderhandelingen door middel van ontwerpateliers met initiatiefnemers en beoordeling van initiatieven. De spelregelkaarten vormen de basis voor een nieuw uit te werken bestemmingsplan. Mogelijk worden de ontwikkelingen per locatie eerder mogelijk gemaakt door een zelfstandige procedure op basis van een aanvraag voor een omgevingsvergunning te volgen. Verdere planuitwerking in Leidschendam-Voorburg is voor 2016 en 2017 voorzien. De gemeentelijke planning van het vervolgproces² is geagendeerd in de vergadering van Raadscommissie Openbaar gebied van 12 april 2016.

De gemeente Voorschoten heeft haar strategie minder ingrijpend herzien en is ook reeds verder gevorderd met de uitwerking hiervan. Voorschoten blijft ook na de herziening binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van een enkele locatie waar de woningbouw aanzienlijk wordt geïntensiveerd. Het betreft hier de locatie Roosenhorst met een verdubbeling van het bebouwingsoppervlakte tot 4000 m². Voor deze locatie wordt het bestemmingsplan herzien. Ook met 4000 m² blijft de bebouwing van Roosenhorst nog binnen de 15% van het ter plaatse verwijderde glas. Voorschoten vraagt de supervisor om advies bij elk plan en aanpassing daarvan. Tegelijk met de planherziening heeft de gemeente een tender³ uitgeschreven met de uitnodiging aan marktpartijen om ontwikkelvoorstellen voor Roosenhorst uit te werken. In de vergadering van de Voorschotense Raadscommissie Wonen, Ruimte en Groen van 7 april⁴ is het initiatiefvoorstel "Open de Duivenvoorde corridor" besproken. Een voorstel op zoek naar mogelijkheden om de Duivenvoordecorridor zo groen mogelijk te houden. In het debat is door de commissieleden ook voorgesteld een "Commissie van wijzen" in te stellen die zou gaan onderzoeken of er nog alternatieve financiering mogelijk is. De voorstellen moeten nog in de raadsvergadering worden behandeld.

¹ <https://www.mijnbabs.nl/babsapi/publicdownload.aspx?site=Leidschendam&id=25679>

² <https://www.mijnbabs.nl/babsapi/publicdownload.aspx?site=Leidschendam&id=27719>

³ <https://www.tenderned.nl/tenderned-web/aankondiging/detail/samenvatting/akid/614c143828a0710faf1acd2fe8e3c6ec/cid/761728>

⁴ http://player.companywebcast.com/voorschoten/20160407_1/nl/player

PCL XL error
Error: IllegalOperatorSequence
Operator: ReadImage
Position: 489650