

2x de B



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Class. nr. -1.731.212    | 02536 |
| Reg. 80.1766             | ROBO  |
| Ingestuurd: 25 APR. 2008 |       |
| Ort. bev. nr.            |       |

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit  
Afdeling Ruimte en Wonen  
Contact  
mr L. Berkemeijer  
T 070 - 441 83 72  
F 070 - 441 78 13  
l.berkemeijer@pzh.nl

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

Datum

22 APR. 2008

Ons kenmerk

PZH-2008-324407

Uw kenmerk

RO-702743

Bijlagen

div.

Burgemeester en Wethouders  
van VOORSCHOTEN

Onderwerp

Artikel 28 van de WRO; gedeeltelijke goedkeuring  
bestemmingsplan "Buitengebied".

Geacht college,

Hierbij zenden wij u twee exemplaren van ons besluit van heden, kenmerk PZH-2008-324407, tot gedeeltelijke goedkeuring van bovengenoemd bestemmingsplan. Deze toezending dient tevens te worden beschouwd als de in artikel 28, lid 5, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedoelde bekendmaking.

Op grond van artikel 28, lid 6, van de WRO dient ons besluit met het bestemmingsplan met ingang van de zesde week na deze bekendmaking gedurende zes weken op de gemeentesecretarie ter inzage te worden gelegd. Op het moment van terinzagelegging begint ook de beroepstermijn, die zes weken duurt. Gedurende die termijn kunnen belanghebbenden die zich tijdig tot ons college hebben gewend, belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat waren en belanghebbenden die bezwaar hebben tegen een onthouding van goedkeuring, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De dag nadat de beroepstermijn is afgelopen, wordt ons besluit van kracht (artikel 28, lid 7, van de WRO), tenzij gedurende die termijn naast het indienen van een beroep tevens bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan (artikel 56b, lid 1, van de WRO, artikel 36 van de Wet op de Raad van State juncto artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht). Indien dat het geval is, wordt ons besluit niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist.

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65  
stoppen bij het  
provinciehuis. Vanaf  
station Den Haag CS is  
het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

Twee door ons gewaarmerkte plansets, alsmede enkele niet-gewaarmerkte plansets, zenden wij hierbij retour.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,

M.H.J. van Wieringen-Wagenaar

voorzitter,

J. Franssen

**VERZONDEN 23 APR. 2008**

Bijlagen:

- twee gewaarmerkte plansets
- overige niet-gewaarmerkte plansets

Afschrift aan:

- de PPC
- de VROM-Inspectie
- Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Holland Rijnland

Kenmerk: PZH-2008-324407

## **BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND MET BETREKKING TOT HET BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED", GEMEENTE VOORSCHOTEN**

### **I. Inleiding**

Bij brief van 25 september 2007 hebben Burgemeester en Wethouders van Voorschoten ons verzocht om goedkeuring van het door de raad van die gemeente op 30 augustus 2007 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied", bestaande uit een kaart en uit voorschriften als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De Provinciale Planologische Commissie (PPC) heeft geadviseerd het bestemmingsplan goed te keuren.

### **II. Inhoud**

Het plangebied van de Duivenvoordecorridor is gelegen in de zuidvleugel van de sterk verstedelijkende Randstad. Hierdoor heeft de corridor een zeer strategische betekenis. Hij fungeert als verbinding tussen het Groene Hart in het oosten en het strandwallenlandschap rond Wassenaar in het westen. Daarnaast heeft het een functie als recreatief uitloopgebied voor de regio's Holland-Rijnland en Haaglanden. Om verdere verstedelijking van deze groene schakel te voorkomen heeft de Rijksoverheid het gebied al in 1993 aangewezen als Rijksbufferzone.

De gemeente Voorschoten werkt samen met de gemeente Leidschendam-Voorburg aan het behoud en de versterking van het karakteristieke landschap van de Duivenvoordecorridor. Het oorspronkelijke landschap wordt hersteld, met meer mogelijkheden voor wandelen en fietsen. Inzet is de aanwezige glastuinbouw in de Duivenvoordecorridor te saneren. De gemeente is al geruime tijd met de tuinbouwers in de streek in gesprek om te komen tot uitplaatsing van bedrijven of bedrijfsbeëindiging. In plaats van de kassen komt ter financiering van de sanering zeer beperkte woningbouw terug. Onderhavig bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader hiervoor.

### **III. Beoordeling plan**

De Duivenvoordecorridor die deels in de gemeente Leidschendam-Voorburg en deels in de gemeente Voorschoten ligt, maakt zoals bovenstaand aangegeven, onderdeel uit van een verbindingszone tussen het Groene Hart en de strandwallen bij Wassenaar. Deze verbinding wordt nu onderbroken door de hier aanwezige kassen en andere bedrijfsbebouwing. Het gebied maakt deel uit van het Top-/Belvédèregebied Den Haag-Wassenaar. Het staat duidelijk onder invloed van de omliggende verstedelijkte zones. Om de oorspronkelijke landschappelijke kwaliteiten en daarmee de bufferzonefunctie van dit gebied in ere te herstellen, hebben de gemeenten een plan ontwikkeld om het oorspronkelijke coulisselandschap te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit moet resulteren in een gebied met een open karakter met daarin een afwisseling van bosschages, buitenplaatsen en weiden. In het gebied is een aantal te behouden monumentale boerderijen met hoge cultuurhistorische waarde aanwezig. Van oudsher hebben diverse landhuizen en buitenplaatsen in het gebied gelegen. Herstel van de oorspronkelijke bufferzonekwaliteit van dit gebied betekent dat de hier aanwezige kassen en andere niet-gebiedsspecifieke bebouwing moeten verdwijnen. De twee gemeenten moeten kosten maken voor het verwerven van in de zone liggende glastuinbouwbedrijven, het verwerven van andere bedrijven, het slopen/verwijderen van ongewenste bebouwing/verharding en het realiseren van groene en waterbestemmingen en fiets- en wandelpaden. De gemeenten hebben daarvoor gezocht naar externe financieringsbronnen als de provinciale Regeling Reserve Glastuinbouw en het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG). Dat heeft tot onvoldoende gegarandeerde middelen geleid. Het ontwikkelen van nieuwe bebouwing die aansluit op het oorspronkelijke karakter van dit gebied, in combinatie met een landschappelijke inpassing van hoge kwaliteit, is thans de primaire financieringsbron. De gemeente heeft voorkeursrecht gevestigd op te verwerven gronden.

### *Zevende partiële herziening Duivenvoordecorridor/Westland c.a.*

Om de beoogde plannen voor de Duivenvoordecorridor te verwezenlijken, is het streekplan Zuid-Holland West 2003 herzien. De zevende partiële herziening Duivenvoordecorridor/Westland c.a. (vastgesteld door Provinciale Staten op 30 januari 2008) maakt genoemde nieuwbouw van woningen in de Duivenvoordecorridor mogelijk.

Het streekplan staat het realiseren van woningbouw in de Duivenvoordecorridor in de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten niet in de weg mits verzekerd is:

- Dat door middel van deze woningbouw financiële middelen gegenereerd worden die nodig zijn om de thans hier gelegen kassen en bedrijfsgebouwen te verwijderen en die gemoeid zijn met het toevoegen van natuurvriendelijke oeverzones, natte graslanden, bosschages en open water. Dit teneinde de beoogde transformatie van dit gebied tot een hoogwaardig coulisselandschap te realiseren.
- 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 het 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.
- Dat de aan de Duivenvoordecorridor toe te voegen natuurvriendelijke oeverzones, natte graslanden, bosschages en water een substantieel aantal hectares zullen omvatten.

### *Bestuursconvenant Duivenvoordecorridor*

Op 19 februari 2008 hebben de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, de gemeente Voorschoten, de gemeente Leidschendam-Voorburg en de provincie Zuid-Holland een bestuursconvenant Duivenvoordecorridor ondertekend. Dit convenant heeft tot doel vast te leggen op welke wijze de gemeenten, de minister en de provincie betrokken zijn bij de totstandkoming en uitvoering van de ruimtelijke invulling van de Duivenvoordecorridor. Het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur en het waarborgen van de aanwezigheid van een duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap staan bij die ruimtelijke invulling centraal, daarbij dient er in de Duivenvoordecorridor niet meer woningbouw gerealiseerd te worden dan strikt noodzakelijk is.

In dit convenant is tevens opgenomen dat de provincie niet zal afzien van haar bevoegdheid om de uitwerkingsplannen ten aanzien van de Duivenvoordecorridor goed of af te keuren. Ook zal de provincie niet afzien van haar bevoegdheid om ten aanzien van vrijstellingen in de zin van artikel 15, 17 of 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening al dan niet een verklaring van geen bezwaar te verlenen.

In dit convenant is tevens bepaald dat een supervisor wordt aangesteld die tot taak heeft de gemeenten te adviseren teneinde de ruimtelijke kwaliteit van het beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundige plannen, inrichtingsplannen, uitwerkingsplannen en vrijstellingen in de Duivenvoordecorridor te optimaliseren. Dit convenant is op 19 februari 2008 in werking getreden en loopt in beginsel door tot 2015.

Behoudens hetgeen wij onder V. ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen overwegen, constateren wij dat uit een oogpunt van rijks- en provinciaal beleid bij ons tegen het plan geen bezwaren bestaan.

## **IV. Bedenkingen**

Het vastgestelde plan heeft met ingang van 21 september 2007 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tegen het plan hebben de hierna te noemen personen en instanties bij ons een bedenking ingediend:

1. Werkgroep Milieubeheer Leiden, t.a.v. Wim ter Keurs, p/a Donklaan 23, 2254 AA Voorschoten, bij brief van 1 oktober 2007, ingekomen op 2 oktober 2007;

2. Agro AdviesBuro, Bram Marrewijk BV, t.a.v. ing. A.G.M. Janssen RMT, Tiendweg 18, 2671 SB Naaldwijk, namens P. de Groot en Zn., bij brief van 17 oktober 2007, ingekomen op 18 oktober 2007;
3. LTO Noord, t.a.v. mr. L.J. van Pelt, Postbus 649, 2003 RP Haarlem, namens J.J.M. Konings en A.M. Konings, bij brief van 24 oktober 2007, ingekomen op 25 oktober 2007;
4. Manege Vreehorst, t.a.v. J. van Veen, p/a Van Lierdreef 18, 2252 BX Voorschoten, bij brief van 23 oktober 2007, ingekomen op 26 oktober 2007;
5. mevrouw E.F. Ekhult-van den Berg en de heer H.U. Ekhult, Kniplaan 5, 2251 AK Voorschoten, ingekomen op 30 oktober 2007;
6. NV Nederlandse Gasunie, t.a.v. de heer M.W. Roest, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen, bij brief van 29 oktober 2007, ingekomen op 30 oktober 2007;
7. mevrouw M. van Paridon-Zwaan en de heer P.W.J. van Paridon, Van Kempenstraat 37, 2252 VG Voorschoten, bij brief van 29 oktober 2007, ingekomen op 30 oktober 2007;
8. R. Arnoldi, Veurseweg 215 boot 10, 2251 AC Voorschoten en M. Jonker, Veurseweg 215 boot 18, 2251 AC Voorschoten, bij brief van 27 oktober 2007, ingekomen op 31 oktober 2007;
9. VROM-Inspectie Regio Zuid-West, t.a.v. drs. Overhage, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam, bij brief van 5 oktober 2007, ingekomen op 6 oktober 2007.

Bij brief van 12 maart 2008 heeft de Inspecteur van het ministerie van VROM laten weten dat hij zijn op 5 oktober 2007 ingediende bedenking intrekt. De inspecteur stelt dat aan zijn bedenking tegen het bestemmingsplan tegemoet is gekomen, aangezien op 19 februari 2008 het bestuursconvenant Duivenvoordecorridor door de provincie Zuid-Holland, het ministerie van VROM en de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten ondertekend is. Aangezien deze bedenking derhalve is komen te vervallen, laten wij deze in ons besluit verder buiten beschouwing.

Artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bepaalt dat degene die tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, alsmede een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest overeenkomstig artikel 23 van de WRO zijn zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de in artikel 26 van de WRO genoemde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen kan inbrengen tegen het bestemmingsplan. Daarnaast kan ingevolge artikel 27 van de WRO, lid 2, eenieder gedurende deze termijn bij ons bedenkingen indienen voor zover de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Blijkens de stukken heeft het ontwerp van het bestemmingsplan met ingang van 20 april 2007, gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen, gedurende welke termijn ingevolge artikel 23, tweede lid, van de WRO een zienswijze bij de gemeenteraad kon worden ingediend.

Alle reclamanten hebben tijdig een zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. De bedenkingen zijn tijdig bij ons ingediend. De bedenkingen worden derhalve in behandeling genomen.

De reclamanten zijn uitgenodigd om op 13 maart 2008 hun bedenking ten overstaan van een adviescommissie namens ons, toe te lichten. Ook het gemeentebestuur is de gelegenheid geboden een nadere uiteenzetting te geven.

## **V. Samenvatting en beoordeling bedenking**

### Samenvatting bedenking reclamant genoemd onder 1

Reclamanten hebben er bezwaar tegen dat een deel van de bufferzone (tussen De Gouden Leeuw en Rosenberg en ook een deel daartegenover aan de andere kant van de Veurseweg) buiten de plangrenzen zijn gehouden. Voorts bestaat er bezwaar tegen dat aan het overgrote deel van het grasland ten oosten van de spoorlijn geen natuurwaarden worden toegekend. Dit terwijl het hier volgens reclamanten wel om een van

oudsher relatief weidevogelrijk en hazenrijk grasland gaat. Daarnaast bestaat er bezwaar tegen dat Burgemeester en Wethouders op basis van het bestemmingsplan de bevoegdheid hebben om de AL (o)-bestemming op grond van de regeling "Ruimte-voor-Ruimte" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden" en op nader aangeduide plekken op het voormalige land van Rodenburg ook in de bestemming "Sportvoorzieningen/Volkstuincomplexen" en "Kinderboerderij".

Reclamanten achten het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad onvoldoende gemotiveerd en in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. Tot slot stellen reclamanten dat het vaststellingsbesluit in strijd is met de 1<sup>o</sup> doelstelling van het Pact van Duivenvoorde, "behoud en versterking van de openheid, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden". Reclamanten verzoeken goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan voor zover deze betrekking heeft op het buitengebied van de gemeente ten oosten van de spoorlijn Den Haag-Leiden.

*Over de bedenking merken wij het volgende op.*

#### *Plangrens*

Gelet op de systematiek van de WRO komt de gemeenteraad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de gemeenteraad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft de plangrens voor dit plan bepaald op grond van de formele eis dat ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied voldoende rechtszekerheid moet bestaan en dat de in het plan opgenomen plandelen voldoende concreet kunnen worden bestemd. De gemeente is ter plaatse in overleg met de huidige grondeigenaren over de bedrijfsfuncties en de beoogde groendoelstellingen in het gebied. Hierover bestaat op dit moment nog onvoldoende duidelijkheid voor een vertaling naar een bestemmingsplan. Op grond van deze overweging is een deel van de Rijksbufferzone buiten het plangebied gelaten. Wij kunnen instemmen met deze keuze van de gemeente. Hoewel de door reclamant genoemde gebieden ook de Rijksbufferzone betreffen is het niet van een zodanige ruimtelijke samenhang gebleken met de aangrenzende gronden van het plangebied dat de gemeenteraad deze in het plan had moeten opnemen. De gemeente kan een afzonderlijk bestemmingsplan voor dit gebied opstellen dat recht doet aan het gegeven dat hier sprake is van een onderdeel van de Rijksbufferzone. De gemeente heeft aangegeven hiertoe over te zullen gaan zodra de belangenafweging ten aanzien van de bedrijven en beoogde groendoelstellingen is afgerond. Gelet hierop achten wij de vastgestelde planbegrenzing van onderhavig plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

#### *Grasland ten oosten van de spoorlijn*

Genoemde gronden, ten oosten van de spoorlijn, hebben in het bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden/open gebied - AL(o)" gekregen.

De gronden met de bestemmingen "AL(o)", zijn onder meer bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van landschapswaarden en extensief recreatief medegebruik. Het laatste onder de voorwaarden dat de landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. De doeleindenomschrijvingen staan in beginsel de instandhouding van weide en grasland niet in de weg. De bestemming vormt in dat opzicht dan ook geen bedreiging voor de weidevogel- en hazenpopulatie in het gebied. Reclamanten hebben tijdens de hoorzitting benadrukt dat zij dit onvoldoende achten. Zij wensen dat de natuurlijke waarden en in het bijzonder de instandhouding van de habitat van weidevogels expliciet beschermd wordt door opname van een bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden ALN(w).

In verband met de beoogde herinrichting heeft zich tijdens de planvoorbereiding de vraag voorgedaan of de nieuwe inrichting eventueel negatieve effecten voor specifieke delen van het plangebied zou kunnen hebben en of in dit kader nog nader onderzoek conform de Flora- en faunawet noodzakelijk zou kunnen zijn. Geconstateerd is, dat de herinrichting vooral gericht is op de sanering van tuinbouwbedrijven en een

omvangrijke groenontwikkeling. Bestaande groene functies zullen hun functie behouden en waar mogelijk worden uitgebreid. Een functieverandering blijft in feite beperkt tot terreinen die thans een glastuinbouwbestemming hebben, en waarbij de functieveranderingen eigenlijk een verbetering van de habitatvoorwaarden met zich meebrengen. Nader onderzoek naar de mogelijke negatieve effecten in het kader van de Flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk geacht.

In het streekplan Zuid-Holland West hebben deze gronden de aanduiding "Agrarisch gebied plus". De gronden maken geen onderdeel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur en hebben geen bijzondere ecologisch te beschermen waarde. Wij kunnen derhalve met de gekozen bestemming instemmen, een verdergaande bescherming van de weide en graslanden in het gebied achten wij gezien het voorgaande niet noodzakelijk.

#### *Strijdigheid Pact van Duivenvoorde*

Uit het voorgaande blijkt dat wij van mening zijn dat het vrijstellingsbesluit niet in strijd is met de doelstelling van het Pact van Duivenvoorde "behoud en versterking van de openheid, de natuurlijke- en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden". Ten overvloede merken wij op dat voor de daartoe relevante delen van het plangebied, een medebestemming "Beschermd Stads- en dorpsgezicht" is opgenomen. Deze bepaling is aanvullend opgenomen ter behoud en/of versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en/of elementen.

#### *Wijzigingsbevoegdheid Ruimte voor Ruimte*

Volgens de voorschriften in het plan (artikel 5, lid 10) mag de Ruimte-voor-Ruimteregeling uitsluitend worden toegepast als de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig worden beëindigd en alle agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (met uitzondering van bepaalde monumenten en andere waardevolle bebouwing). De regeling zoals opgenomen in de voorschriften sluit aan bij onze provinciale regeling "Ruimte-voor-Ruimte" (2005). Wij kunnen dan ook instemmen met deze bepaling in het plan. Daarbij nemen wij in aanmerking dat er bepalingen in de voorschriften zijn opgenomen (artikel 5, lid 10, onder c) om aantasting van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden te voorkomen. Hierin is tevens bepaald dat compenserende woningbouw elders dient te worden geconcentreerd binnen of in de directe nabijheid van een bestaande woonkern, waarbij wat betreft de situering van de woning(en) zoveel als mogelijk aansluiting dient te worden gezocht bij bestaande bebouwing.

#### *Wijzigingsbevoegdheid naar kinderboerderij*

De gronden gelegen in het gebied omsloten door de Charlotte de Bourbonlaan, de Nassaukade en de Bachlaan hebben de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarden/open gebied AL(o) met een wijzigingsbevoegdheid B (artikel 5, lid 15). Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd ter plaatse de bestemming van de gronden onder voorwaarden te wijzigen in de bestemming "Kinderboerderij". Volgens informatie van de gemeente is het eigendom van een groot deel van dit complex recentelijk overgegaan in de handen van een projectontwikkelaar. Dit betekent dat de agrarische bedrijfsactiviteiten op korte termijn zullen worden beëindigd. De gemeente heeft naar aanleiding van deze ontwikkeling onderzocht op welke manier het karakter van dit gebied zoveel mogelijk in stand kan worden gehouden. In verband met ontwikkelingen van de woningbouwlocatie Van der Hoevenpark op korte afstand van deze locatie dient de bestaande kinderboerderij te worden verplaatst. Gelet op de ligging van het agrarische gebied tussen woonbebouwing en met de kennis dat de agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd, is volgens de beoordeling van de gemeente als meest passende functie die van een kinderboerderij naar voren gekomen. Hiermee kunnen twee doelen worden bereikt namelijk noodzakelijke verplaatsing van de kinderboerderij en instandhouding van het specifieke agrarische karakter van gronden, inclusief agrarische bebouwing, op een unieke locatie vrijwel binnen stedelijk gebied.

De gronden waarop de wijzigingsbevoegdheid "Kinderboerderij" rust hebben in het streekplan de aanduiding "Agrarisch gebied plus". Het gebied is gelegen buiten de rode contour. Een dergelijke stedelijke functie dient in principe binnen de rode contour ingepast te worden. Gezien de beoogde functie en locatie kunnen wij de

gedachtegang van de gemeente in dezen echter volgen. Binnen de bestemming AL(o) ter plaatse is reeds bebouwing aanwezig. De wijzigingsbevoegdheid maakt ter plaatse slechts beperkt extra bebouwing mogelijk. Op basis van de bepalingen in de wijzigingsbevoegdheid zal, net als in de huidige situatie, een groot deel van de locatie onbebouwd blijven. De gewenste openheid van het gebied blijft daarmee gewaarborgd. Wij stemmen dan ook in met de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Daarbij nemen wij tevens in aanmerking dat de locatie ingesloten is door stedelijke functies.

#### *Wijzigingsbevoegdheid sportvoorzieningen/volkstuinen*

De gronden gelegen langs het spoor hebben een bestemming AL(o) met een wijzigingsbevoegdheid A (artikel 5, lid 14). Deze wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van sportvelden en volkstuinen is in het plan opgenomen omdat het agrarisch bedrijf op korte termijn zal worden beëindigd en omdat er anderzijds ruimtebehoefte is bij de in de directe omgeving gelegen sportvelden. De gronden behorend bij het agrarisch bedrijf zijn inmiddels verkocht aan een projectontwikkelaar. Dit gegeven en de ruimtebehoefte op het sportcomplex zijn voor de gemeente aanleiding geweest om voor deze strook grond langs het spoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van sportterreinen en volkstuinen.

De gronden waarop wijzigingsbevoegdheid Sportvoorzieningen/Volkstuincomplexen rust (artikel 5, lid 14) van toepassing zijn hebben in het streekplan de aanduiding "Agrarisch gebied plus". Het gebied is gelegen buiten de rode contour. Sportvoorzieningen en Volkstuincomplexen zijn functies die niet binnen deze streekplanaanduiding passen en dienen in principe binnen de rode contour gevestigd te worden. De bepalingen uit de wijzigingsbevoegdheid maakt bebouwing ter plaatse mogelijk. Wij achten het niet uitgesloten dat de beoogde functiewijziging, zoals reclamant stelt, consequenties heeft voor de landschappelijke waarden en openheid van dit gebied. Wij kunnen hier dan ook niet mee instemmen. De bedenking van reclamant achten wij op dit punt gegrond en wij onthouden goedkeuring aan de wijzigingsbevoegdheid "Sportvoorzieningen/Volkstuincomplexen", artikel 5, lid 14.

In gevolge artikel 10:30 Awb is tijdens de hoorzitting over deze onthouding van goedkeuring overleg gevoerd met de gemeente. De gemeente heeft naar aanleiding hiervan bovengenoemde argumenten van de gemeente benadrukt. Wij zien hierin geen reden ons standpunt te moeten wijzigen.

#### *Onzorgvuldige besluitvorming*

De gemeente is in haar zienswijzennota uitvoerig en zorgvuldig ingegaan op de zienswijzen van reclamant. Wij achten het vaststellingsbesluit van de gemeente voldoende gemotiveerd. Wij delen de formele bezwaren van reclamant dan ook niet.

Gezien het voorgaande achten wij de bedenking van reclamanten gegrond ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid Sportvoorzieningen/Volkstuincomplexen en voor het overige ongegrond. Wij onthouden goedkeuring aan artikel 5, lid 14 "Wijzigingsbevoegdheid Sportvoorzieningen/Volkstuincomplexen".

#### Samenvatting bedenking reclamant genoemd onder 2

Reclamant stelt dat het bestemmingsplan leidt tot "schaduwshade" voor de handelskwekerij aan de Veursestraatweg 292B en Veursestraatweg 265. Hoewel door de gemeente nog geen initiatief wordt genomen tot verwerving van de tuinbouwbedrijven, worden deze bedrijven wel planologisch bevroren tot de herontwikkeling plaatsvindt. Voorts dienen volgens reclamant de uitwerkingsgebieden kostendrager te worden voor de sanering voor de glastuinbouw. De gemeente geeft echter geen inzicht in de financiële paragraaf. Reclamanten maken zich zorgen over de haalbaarheid van het plan indien het beperkte aantal te bouwen woningen wordt gehandhaafd. Reclamant ziet een belang van een wijzigingsbevoegdheid naar meer en intensievere woningbouw. Reclamant stelt dat op perceel, nummer 8805, gedeeltelijk al een tuincentrumfunctie wordt uitgeoefend en verzoekt dit als zodanig op te nemen in het bestemmingsplan.

*Over de bedenking merken wij het volgende op.*



De Veursestraatweg 292B is gelegen in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Onderhavig bestemmingsplan heeft geen invloed op de handelskwekerij op deze locatie. Wij gaan onderstaand derhalve uitsluitend inhoudelijk in op de bezwaren voor de locatie Veursestraatweg 265.

#### *Overgangsrecht*

Met het plan wordt beoogd het plangebied te transformeren tot een openbaar toegankelijk groengebied. Dit overeenkomstig de transformatiezone zoals opgenomen is in het streekplan Zuid-Holland West. Zoals eerder vermeld is het beleid er binnen deze transformatiezone op gericht te komen tot uitplaatsing van de bestaande tuinbouwbedrijven uit de Rijksbufferzone en in de plaats daarvoor de landschappelijke-, natuur- en cultuurhistorische waarden in het plangebied te herstellen en te versterken. Het perceel van reclamant zal in lijn hiermee worden getransformeerd tot "buitenplaats" en heeft derhalve de bestemming "Uit te werken buitenplaats III (UBIII)" gekregen. Het perceel van reclamant wordt thans agrarisch gebruikt en is derhalve in strijd met de uitwerkingsregels van deze uit te werken bestemming. Voor zover het bedrijf van reclamant legaal op de gronden is gevestigd is het onder het overgangsrecht gebracht. Artikel 32 en 33 bevat de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik en ten aanzien van bouwwerken. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is mag onder voorwaarden worden voortgezet. Het bouwwerk mag, onder voorwaarden, worden vernieuwd en veranderd. De overgangsbepalingen in het bestemmingsplan achten wij niet ongebruikelijk. Verdergaande wijzigingen en vernieuwingen zijn niet wenselijk gezien de transformatiedoelstelling van het plan. Het overgangsrecht is erop gericht de van de nieuwe bestemming afwijkende situatie uiteindelijk te beëindigen. Verwacht wordt dat de gronden van reclamant binnen de planperiode zullen worden verworven dan wel onteigend. De verwerving van de voor de herstructureringsoperatie noodzakelijke gronden zal plaatsvinden op basis van volledige schadeloosstelling. Eventuele schaduw schade zal bij verwerving in de schadeloosstelling worden verdisconteerd.

#### *Financiële uitvoerbaarheid*

Intensievere bebouwing zoals reclamant voorstaat wordt gezien de beleidsdoelstellingen voor het plangebied onwenselijk geacht. Wij wijzen er reclamant daarbij op dat wij niet bevoegd zijn de gemeente op te dragen voor een ander alternatief, zoals de door reclamant genoemde wijzigingsbevoegdheid naar meer en intensievere woningbouw, te kiezen. Wij kunnen slechts een door de gemeente vastgesteld plan goedkeuren, dan wel (gedeeltelijk) goedkeuring onthouden aan een plan. Het aanpassen van het plan in de door reclamant gewenste zin, is dan ook niet mogelijk. Daarenboven is het zo dat Provinciale Staten bij de zevende partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland West nadrukkelijk een maximum hebben gesteld aan de omvang van de woningbouw vanwege de te bereiken openheid en landschappelijke kwaliteit. De financiële gegevens zijn vertrouwelijk door de gemeente behandeld en vertrouwelijk aan ons voorgelegd. Wij zijn van mening dat, omdat in het onderzoek naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan strategische gegevens zijn meegenomen, het aanvaardbaar is dat deze gegevens vertrouwelijk worden behandeld. De plantoelichting geeft voldoende inzicht in de uitkomsten van het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan en de elementen die in dat onderzoek zijn betrokken. Wij hebben kennisgenomen van de grondexploitatie zoals door de gemeente vastgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De exploitatie geeft de relevante kosten en verwachte opbrengsten van onderhavig plan weer. De daarin opgenomen bedragen achten wij reëel. De exploitatie vertoont een positief saldo. De financiële uitvoerbaarheid is aangetoond.

#### *Perceel nummer 8805*

Genoemd bedrijf betreft volgens de gemeente een productiebedrijf. Er is slechts een geringe verkoopfunctie ter plaatse, maar het betreft volgens de gemeente geen tuincentrum. De gemeente heeft het dan ook niet in lijn van het verzoek bestemd. Ongeacht deze discussie blijkt uit het voorgaande dat wij een nieuwe bestemming tuincentrum ter plaatse niet passend achten gezien ons voorgestane beleid.

Wij hebben reclamant erop gewezen dat wij niet bevoegd zijn de gemeente op te dragen voor een andere bestemming te kiezen. Het aanpassen van het plan in de door reclamant gewenste zin, is dan ook niet mogelijk.

Gezien het voorgaande achten wij de bedenking van reclamant ongegrond.

### Samenvatting bedenking reclamant genoemd onder 3

Reclamanten handhaven hun bezwaren zoals die zijn verwoord in de namens reclamanten ingediende zienswijze. Reclamanten zijn het niet eens met het wegbestemmen van de glastuinbouw mogelijkheden. Reclamanten exploiteren een glastuinbouwbedrijf aan het Laantje van Wissen 1 en een glastuinbouwbedrijf aan de Horstlaan 1 in Voorschoten. Reclamanten stellen dat, op basis van de voorschriften uit het bestemmingsplan, de bedrijfsuitoefening van genoemde glastuinbouwbedrijven voor de toekomst op "slot is gezet". De bedrijfsuitoefening aan de Horstlaan 1 zal zelfs geheel onmogelijk worden. De gemeente geeft aan dat ter plaatse een kwekerij is toegestaan omdat deze als integraal onderdeel van het oude landgoed wordt beschouwd. De bedrijfsactiviteiten zouden hier daarom kunnen worden voortgezet. Reclamant stelt dat het echter verboden is op deze gronden te bouwen. Voorts is met betrekking tot de kwekerij aangegeven dat het moet gaan om een kwekerij ten behoeve van de teelt van siergewassen niet zijnde de teelt met behulp van kassen. De bedrijfsuitoefening van de bedrijven wordt onder het overgangsrecht gebracht. De bedrijfsuitoefening zal volgens reclamant in de toekomst echter ernstig worden bemoeilijkt gelet op het ontbreken van een bouwblok en de beperking in de bouwhoogten (zoals die waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan). Tot slot zijn reclamanten van mening dat gelet op het toepassingsgebied "beschermd stads- en dorpsgezicht" en de daarbij behorende voorschriften, sprake is van een onnodige beperking in de gebruiks- en bouw mogelijkheden.

*Wij hebben kennisgenomen van de weerlegging van de zienswijze van reclamant door de gemeente. Wij stemmen hiermee in. Aanvullend merken wij over de bedenking het volgende op:*

#### *Laantje van Wissen 1*

Met het plan wordt beoogd het plangebied te transformeren tot een openbaar toegankelijk groengebied. Het perceel aan het Laantje van Wissen heeft de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden/open gebied AL (o)" gekregen. Op de gronden is tevens artikel 4 "Beschermd Stads- en dorpsgezicht" van toepassing. In het streekplan hebben de gronden de aanduidingen "Agrarisch gebied plus", "Streekplanuitwerking" en "Beschermd stads- of dorpsgebied". De gekozen bestemming past hierbinnen. Genoemd perceel van reclamanten wordt thans gebruikt voor de exploitatie van een tuinbouwbedrijf, dit is in strijd met de bepalingen voor deze bestemming. Voor zover het bedrijf van reclamanten legaal op de gronden is gevestigd is het onder het overgangsrecht gebracht. Artikel 34 en 35 bevatten de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik en ten aanzien van bouwwerken. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is mag onder voorwaarden worden voortgezet. Het bouwwerk mag, onder voorwaarden, worden vernieuwd en veranderd. De overgangsbepalingen in het bestemmingsplan achten wij niet ongebruikelijk. Verdergaande wijzigingen en vernieuwingen zijn niet wenselijk gezien de transformatiedoelstelling van het plan. Het overgangsrecht is erop gericht de van de nieuwe bestemming afwijkende situatie uiteindelijk te beëindigen. Verwacht wordt dat de gronden van reclamant binnen de planperiode zullen worden verworven dan wel onteigend. De verwerving van de voor de herstructureringsoperatie noodzakelijke gronden zal plaatsvinden op basis van volledige schadeloosstelling.

#### *Horstlaan 1*

Het perceel van reclamanten aan de Horstlaan 1 is bestemd als "Natuurgebied met bijzondere botanische waarden N (b)". Op de gronden is tevens artikel 4 "Beschermd Stads- en dorpsgezicht" van toepassing. In het streekplan hebben de gronden de aanduidingen "Agrarisch gebied plus" en "Beschermd stads- of

dorpsgebied". De gekozen bestemming past hierbinnen. Het bedrijf is in dit geval niet wegbestemd, maar behoudt de huidige mogelijkheden. Reclamant deelt deze opvatting van de gemeente niet. Reclamant stelt dat het bedrijf in strijd is met de bepaling uit het bestemmingsplan (artikel 8, lid 1, onder c) dat het moet gaan om een kwekerij ten behoeve van de teelt van siergewassen niet zijnde de teelt met behulp van kassen. Wij constateren dat binnen deze bepaling aanvullend is opgenomen dat dit al dan niet gecombineerd kan worden met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten met de daarbij behorende parkeer-, groen en nutsvoorzieningen. Het bestemmingsplan voorziet derhalve in de mogelijkheid tot voortzetting van kweek- of teeltactiviteiten door de aanduiding kwekerij toegestaan.

Het gebruik van bestaande kassen is, zoals reclamanten constateren, uitgesloten. Dit voortgezet gebruik valt onder het overgangsrecht. Vernieuwing ten behoeve van de kweekactiviteiten blijft mogelijk zolang de kas niet wordt uitgebreid. Het bedrijf wordt door de bestemming dus niet in zijn bestaande bedrijfsvoering belemmerd.

Verder biedt lid 5 van het betreffende artikel (artikel 8) de mogelijkheid vrijstellingen te verlenen indien een strikte toepassing van de gebruiksvoorschriften genoemd in lid 4 zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik. Ook dit biedt binnen de daarvoor genoemde kaders de mogelijkheid de historisch gegroeide kweekactiviteiten voort te zetten.

#### *Beschermd stads- en dorpsgezicht*

De gemeente stelt terecht dat zij, gezien de aanwijzing tot beschermd stads- en dorpsgebied van een groot deel van het plangebied, verplicht is een bestemmingsplan op te stellen dat dit gebied beschermd. Wij hebben kennisgenomen van de beschermende bepaling in het bestemmingsplan ten behoeve hiervan. Niet ontkend kan worden dat deze bepaling beperkend werkt voor het gebruik van de percelen van reclamanten. Wij achten deze bepaling, gezien de status van het gebied, echter passend en kunnen hiermee instemmen. Beperkingen in de bouwmogelijkheden passen hier ook binnen.

Gezien het voorgaande achten wij de bedenking van reclamanten ongegrond.

#### Samenvatting bedenking reclamant genoemd onder 4

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontbreken van een locatie voor de bouw van een bedrijfswoning. In tegenstelling tot wat de gemeente stelt is reclamant van mening dat een bedrijfswoning wel op het perceel is in te passen. Reclamant wenst concrete toezeggingen ten aanzien van de ruiterspaden in het plangebied. Deze blijken te zijn opgeschoven of worden helemaal niet gerealiseerd. Reclamant uit bezwaren tegen de bepalingen uit het bestemmingsplan artikel 15, lid 9 en 10, omdat deze gebruiksvoorwerpen al jaren aanwezig zijn en naar mening van reclamant uit het zicht zijn. Ook uit reclamant bezwaren tegen de verlegging van plangrens van de Rosenburgherlaan naar het Laantje Van Wissen.

*Over de bedenking merken wij het volgende op.*

#### *Bedrijfswoning*

Reclamant en de gemeente zijn kennelijk in gesprek over de inpassing van een te realiseren bedrijfswoning. Gemeente en reclamant zijn hierover nog in onderhandeling. De gemeente stelt dat een bedrijfswoning ter plaatse moeilijk is in te passen. De gemeente heeft de plannen voor een woning onvoldoende concreet geacht om een bestemming ten behoeve van een bedrijfswoning in het plan op te nemen. Wij kunnen hiermee instemmen.

#### *Ruiterspaden*

In het bestemmingsplan zijn geen gescheiden bepalingen opgenomen ter realisatie van ruiterspaden. De bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden/open gebied AL (o)" en de uit te werken

bestemmingen staan het toevoegen van ruiterspaden in het plangebied in principe toe. De daadwerkelijke inpassing van deze paden wordt in een inrichtingsplan nader bepaald. De bezwaren van reclamant hebben in beginsel dan ook geen betrekking op het plandeel zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen.

#### *Gebruiksvoorschriften*

Artikel 15 "Hippisch Bedrijf - HB(m)" lid 9 en 10 zijn gebruiksvoorschriften. In lid 9 is gesteld dat het verboden is de gronden en/of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming. In lid 10 is gesteld dat tot dit strijdige gebruik in ieder geval wordt gerekend het gebruiken van onbebouwde gronden ten behoeve van de stalling van paardentrailers, veewagens en naar aard daarmee gelijk te stellen voertuigen. Ook wordt onder strijdig gebruik gerekend het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

Op basis van de bedenking van reclamant veronderstellen wij dat deze betrekking heeft op het eerstgenoemde verboden gebruik: ten behoeve van de stalling van paardentrailers, veewagens en naar aard daarmee gelijk te stellen voertuigen. Reclamant stelt immers "omdat deze gebruiksvorwerpen al jaren aanwezig zijn en naar mijn mening uit het zicht zijn". Het betreft hier volgens de gemeente geen bekend of erkend gebruik van het terrein bij de manege. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om een uitzondering te maken op dit verbod dat de kwaliteit van het buitengebied ten goede komt. Wanneer dit het enige doelmatige gebruik blijkt te zijn, kan hiervoor vrijstelling verleend worden. Wij kunnen hiermee instemmen.

#### *Plangrens*

Gelet op de systematiek van de WRO komt de gemeenteraad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de gemeenteraad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft de plangrens voor dit plan bepaald op grond van de formele eis dat ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied voldoende rechtszekerheid moet bestaan en dat de in het plan opgenomen plandelen voldoende concreet kunnen worden bestemd. Wij kunnen instemmen met deze keuze van de gemeente. Het is naar ons oordeel niet zo dat een zodanige ruimtelijke samenhang met de aansluitende in het plangebied begrepen gronden bestaat dat de gemeenteraad deze in het plan had moeten opnemen. Gelet hierop achten wij dat de vastgestelde planbegrenzing van onderhavig plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Gezien het voorgaande achten wij de bedenking van reclamant ongegrond.

#### Samenvatting bedenking reclamant genoemd onder 5

Reclamanten menen dat het soort en aantal te realiseren woningen afbreuk zal doen aan het beoogde landelijk karakter van de Duivenvoordecorridor. De aanpassingen die de gemeente heeft aangebracht achten zij slechts marginaal en uitsluitend betrekking hebbend op de hoogte van de te bouwen complexen. Reclamanten merken op dat een verstedelijkt karakter niet uitsluitend samenhangt met het aantal vierkante meters bebouwd oppervlak, maar ook met het aantal te realiseren woonruimten, de concentratie van de te realiseren bebouwing en het volume van de te realiseren bebouwing. Zij achten het realiseren van geconcentreerde appartementencomplexen of aaneengeschaalde woningen binnen een beperkt gebied in strijd met behoud van het landelijk karakter. De voorbeelden die de gemeente hanteert voor de uit te werken bestemming "Buitenplaatsen" achten reclamanten niet vergelijkbaar. Deze voorbeelden bevinden zich binnen de bebouwde kom of zijn niet vergelijkbaar vanwege het specifieke karakter van het gebied Duivenvoordecorridor. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten heeft de gemeente toegezegd de mogelijkheden in het bestemmingsplan om bij bedrijfsbeëindiging de bestemming in "Woondoeleinden" om te zetten, te beperken. Reclamant meent dat deze mogelijkheden in het bestemmingsplan niet zijn beperkt, maar juist verruimd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid (artikel 32) is

niet langer beperkt tot bedrijfsbeëindiging, maar in het algemeen verbonden aan "in het kader van de bedrijfsvoering". Voorts is genoemde wijzigingsbevoegdheid niet alleen voor agrarische bedrijven van toepassing, maar op "al dan niet agrarische bedrijven". Tot slot merken reclamanten op dat de verwijzing in het bestemmingsplan in artikel 32, lid 2, sub d, naar artikel 5, lid 15, van het bestemmingsplan niet juist lijkt te zijn.

*Over de bedenking merken wij het volgende op.*

Partijen (Rijk, gemeenten en provincie) hebben zich gezamenlijk tot doel gesteld om een duurzame landschappelijke structuur te realiseren waarbij de aanwezigheid van een duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap is gewaarborgd. Daarbij dient er volgens partijen niet meer woningbouw gerealiseerd te worden dan strikt noodzakelijk is. De bepalingen zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan achten wij niet in strijd met deze doelstelling.

Wij onderschrijven de zorg van reclamanten dat woningbouw in de Duivenvoordecorridor afbreuk kan doen aan het landelijke karakter van het gebied. Woningbouw is dan ook beperkt en uitsluitend toegestaan onder voorwaarden. Wij verwijzen hierbij naar hetgeen wij onder III. "Beoordeling plan" gesteld hebben.

Bij het opstellen van de voorwaarden voor bebouwing in het plangebied is als uitgangspunt gehanteerd dat het volume niet meer mag zijn dan nodig voor een sluitende exploitatie. Het belangrijkste uitgangspunt voor het bestemmingsplan is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sanering van glas en door een niet meer dan financieel noodzakelijke, toevoeging van woningbouw die zowel qua volume als qua karakteristiek past in dit unieke gebied.

Het opnemen van een mogelijkheid van een hoofdcomplex met appartementen en het toestaan van aaneengeschakelde grondgebonden woningen in de uitwerkingsregels hoeft naar ons oordeel het landelijke karakter niet aan te tasten. Naast een maximum voor de totale bebouwde oppervlakten zijn de maximale bouwhoogten in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan vastgelegd. De bouwhoogte is voor appartementencomplexen gesteld op maximaal 14,5 meter en voor aaneengeschakelde woningen 10,5 meter. Wij achten deze maximale hoogtematen aanvaardbaar.

Daarbij nemen wij in aanmerking dat, zoals in hoofdstuk III. "Beoordeling plan" is opgenomen, een bestuursconvenant Duivenvoordecorridor is ondertekend door de Minister van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, de gemeente Voorschoten, de gemeente Leidschendam-Voorburg, en de provincie Zuid-Holland. Conform dit convenant zal ten behoeve van de verdere ontwikkelingen een supervisor worden aangesteld.

*Voorbeelden uit te werken bestemming buitenplaats*

Een door de gemeente genoemd voorbeeld binnen de bebouwde kom is Beresteijn. Hoewel dit landgoed niet is gelegen in het buitengebied heeft de gemeente bedoeld met dit voorbeeld een karakteristiek te geven van bebouwing op een landgoed. Ten tijde dat Beresteijn werd gebouwd, lag het ook buiten het dorp, in buitengebied (lintbebouwing) en wordt daarom door de gemeente toch als passend voorbeeld genoemd. Wij achten dit reëel. Als ander voorbeeld van bebouwing op een landgoed verwijst de gemeente nog naar de bebouwing op de Horsten.

*Wijzigingsbevoegdheid artikel 32*

Allereerst is onduidelijk wat reclamanten bedoelen met de onjuiste verwijzing in artikel 32, lid 2, sub d, naar artikel 5, lid 15. In genoemd artikel wordt verwezen naar artikel 5, lid 16. Deze verwijzing verwijst naar de wijzigingsbevoegdheid op grond van de "Ruimte-voor-Ruimte"-regeling en klopt in onze optiek. De beperking van de toepassingsmogelijkheid van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van "Ruimte voor Ruimte" is te vinden in artikel 32, lid 2, sub d. Door de verwijzing naar artikel 5, lid 16, kan de wijzigings-

bevoegdheid alleen worden toegepast voor het beperkte omliggende gebied ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart "Wijzigingsbevoegdheid D". Deze aanduiding is, naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

Gezien het voorgaande achten wij de bedenkingen van reclamanten ongegrond.

#### Samenvatting bedenking reclamant genoemd onder 6

In het plangebied bevindt zich een 66,2 bar-hoofdaardgastransportleiding. Op 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van deze leiding dient een medebestemming te worden toegekend. In het bestemmingsplan heeft deze medebestemming een strookbreedte van 4 meter gekregen. Verzocht wordt daarom goedkeuring te onthouden aan de bestemming "leiding", voor zover het de hoofdaardgastransportleiding betreft. Tevens wordt verzocht ex artikel 30 WRO de gemeente Voorschoten een op dit punt aangepast plan te laten vaststellen, waarin wordt voorzien in een juiste breedte (twee keer 5 meter) van de bestemmingsstrook over deze leiding. Om te voorkomen dat het terrein minder geschikt wordt voor de verwerking van de bij het plan te geven bestemming "Leidingen" met de daarbij behorende voorschriften verzoekt reclamant, ex artikel 28, lid 4, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor tussenliggende tijd voorschriften als bedoeld in artikel 14 van deze wet te geven voor de vrijwaringszones boven de leidingen. Hierbij wordt opgemerkt dat deze voorschriften voor zowel gebouwen, bouwwerken, werken en werkzaamheden dienen te gelden welke niet zonder meer zijn toegestaan boven of binnen een straal van 5 meter boven de leiding.

Mede naar aanleiding van de discussie in de hoorzitting bij ons heeft op 25 maart 2008 nader overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de Gasunie over de bedenking van reclamant.

#### *Standpunt gemeente naar aanleiding van genoemd nader overleg*

Na dit overleg heeft de gemeente bevestigd dat op plankaart 3 door een onbedoelde tekentechische fout, slechts een medebestemming leiding op 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van genoemde leiding is opgenomen. De gemeente is echter van mening dat de strook tussen 4 respectievelijk 5 meter uit het hart van de 36 inch-leiding voldoende is beschermd door:

1. de gebruiksvoorschriften;
2. een verder dan gebruikelijk reikende bescherming, waarbij een toetsing van specifieke werkzaamheden (zie lid 4 en 5 van artikel 26) verplicht wordt gesteld binnen een toetsingszone van 115 m en
3. vergelijkbare aanlegvergunningen van onderliggende dubbelbestemmingen.

#### Ad 1

Artikel 26 bevat gebruiksvoorschriften die een gebruik van gronden en/of bouwwerken strijdig met de bestemming (en dus strijdig met de doeleinden van de van toepassing zijnde toetsingszone) verbieden.

#### Ad 2

Het bestemmingsplan bevat in artikel 26 een doeleindenomschrijving die de betreffende leiding een verder reikende bescherming biedt dan alleen in de strook tussen 4 en 5 meter uit het hart van de betreffende leiding. In het geval van de 36 inch-leiding is dit een toetsingsafstand van 115 meter. Omdat deze bepaling in de doeleindenomschrijving is opgenomen zijn zij kaderstellend voor de hiernavolgende passages onder lid 2 en lid 5. Hierdoor zijn ook de navolgende werkzaamheden verboden tenzij door het college van Burgemeester en Wethouders in overleg met de leidingenbeheerder een vergunning zou worden verleend:

- het aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplantingen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- het aanleggen van geluidswallen.

**Ad 3**

De bewuste strook is gelegen in het buitengebied van de gemeente waarop tevens een aantal andere bestemmingen van toepassing zijn. In het geval van de leiding zijn dit de bestemmingen uit artikel 4 "Beschermd Stads- en Dorpsgezicht" en artikel 6 "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden". Voor beide bestemmingen gelden volgens artikel 33 "Aanlegvergunningen" dezelfde beperkingen als voor de bestemming "Primair Leidingen" uit artikel 26. Met andere woorden: waar sprake is van deze dubbelbestemmingen is ook in de strook tussen 4 meter en 5 meter uit het hart van de leiding sprake van een vergelijkbaar beschermingsregime als voor de gronden binnen 4 meter uit het hart van de leiding.

De gemeente is derhalve van mening, dat het bestemmingsplan de om veiligheidsredenen gewenste bescherming biedt en acht een onthouding van goedkeuring dan ook niet noodzakelijk. Desalniettemin heeft de gemeente zich bereid verklaard de tekentechnische fout te herstellen in het kader van een integrale "partiële" herziening voor gasleidingen binnen haar grondgebied.

*Standpunt reclamant naar aanleiding van genoemd nader overleg*

Het standpunt van de gemeente is echter geen reden geweest voor reclamant om zijn bedenking in te trekken. Reclamant blijft van mening dat de bestemming zoals die in artikel 26 "Primair Leidingen", lid 1, geregeld is, primair niet verder strekt dan 4 meter. Dit wordt opgemaakt uit het feit dat in de legenda van de plankaart een dubbelbestemming is opgenomen met een aanduiding van de gasleiding inclusief een strookbreedte die volgens reclamant niet nader wordt gespecificeerd.

Reclamant constateert dat de bouwvoorschriften uit artikel 26, lid 2, expliciet zijn opgenomen met een verwijzing naar de toetsingszone van 115 meter. Deze bepaling ziet reclamant in de legenda terug onder Aanduidingen "Toetsingsafstand/veiligheidszone leidingen" en maakt naar zijn mening niet primair onderdeel uit van de bestemming "Primair Leidingen" zoals aangegeven op de plankaart, doch is op deze manier wel met deze bestemming verbonden.

Het aanlegvergunningstelsel ter bescherming van de leiding in lid 5 strekt zich volgens reclamant weer in zijn algemeenheid uit tot de bestemming "Primair Leidingen" en derhalve tot een strook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Dit wordt opgemaakt uit de zinsnede in lid 5: "op en in de gronden als bedoeld in lid 1". Deze zinsnede wijkt af van het bepaalde in lid 2: "Binnen de in lid 1 bij de desbetreffende leiding genoemde toetsingszone". Nu in lid 5 de toetsingszone niet expliciet is vermeld en deze niet rechtstreeks is gekoppeld aan de dubbelbestemming "Primair Leidingen" betekent dit volgens reclamant dat ook het aanlegvergunningstelsel beperkt blijft tot de op de plankaart aangegeven strook van 4 meter.

Reclamant is van mening dat er, gezien het voorgaande, niet voorzien is in een juiste regeling voor deze leiding. Vooral het ontbreken van een aanlegvergunningstelsel dat toetst op de belangen van de leiding voor de volledig vereiste bestemmingsbreedte (immers 4 i.p.v. 5 meter) is voor reclamant reden zijn bedenking te handhaven.

Hoewel reclamanten niet onderschrijven dat de bestemming voor deze leiding zich uitstrekt tot 115 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding, zou ook dit gegeven voor reclamant aanleiding zijn om een bedenking te uiten. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving, is het namelijk naar oordeel van reclamant voldoende deze belemmering te beperken tot een zone van 5 meter ter weerszijden van de onderhavige leiding. Buiten deze vrijwaringszone is geen aanlegvergunningstelsel noodzakelijk om het belang van reclamant veilig te stellen. Door het terugbrengen van de medebestemming van 115 naar 5 meter worden de administratieve lasten voor een aanvrager, de gemeente als ook de Gasunie volgens reclamant tot het strikt noodzakelijke niveau teruggebracht.

*Over de bedenking merken wij het volgende op:*

Op de plankaart is de bestemming "Primair Leidingen L(g)-gasleiding" opgenomen voor de 36"-gasleiding voor een strook van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Zowel reclamant als gemeente constateren dat deze eigenlijk 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding zou moeten zijn. Wij komen tot eenzelfde conclusie. De bedenking van reclamant hierover is dan ook gegrond. De gemeente stelt echter dat de leiding desondanks voldoende beschermd is, dus dat onthouding van goedkeuring niet noodzakelijk is.

In de voorschriften zijn ten behoeve van de bestemming "Primair Leidingen" in artikel 26 een doeleindenomschrijving, bouw- en gebruiksvoorschriften en bepalingen ten behoeve van de aanlegvergunning opgenomen.

In de bij de doeleindenomschrijving opgenomen tabel (artikel 26, lid 1) wordt verwezen naar een toetsingszone van 20 respectievelijk 115 meter die bij de betreffende leidingen hoort. Op de plankaart is echter slechts aan een strook van 4 meter de primaire bestemming leiding gegeven. De toetsingszone reikt verder dan deze bestemming. De voorschriften behorend bij de bestemming "Primair Leidingen" kunnen uitsluitend betrekking hebben op de gronden die op de plankaart deze bestemming hebben gekregen. Zoals mede blijkt uit de discussie tussen gemeente en Gasunie is uit het voorschrift niet eenduidig op te maken op welke gronden de bepalingen met betrekking tot de aanlegvergunning (artikel 26, lid 4 en 5) betrekking hebben. Onduidelijk is of deze gelden voor de toetsingszones of uitsluitend voor de gronden op de plankaart aangeduid met de bestemming "Primair Leidingen".

Evenals reclamant zijn wij van mening dat een aanlegvergunningstelsel op basis van de bestemming "Primair Leidingen" voor de volledige toetsingszone vergaand zou zijn. Een dergelijke beperking is voor een zone van 5 meter, de zakelijke rechtstrook, in principe voldoende. Zoals reclamant stelt wordt in artikel 26, lid 2, expliciet aangegeven dat het een bepaling is die op de toetsingszone betrekking heeft. In de bepalingen met betrekking tot de aanlegvergunning (artikel 26, lid 4 en 5) is dit niet het geval. Hoewel de voorschriften op twee manieren leesbaar zijn, beschouwen wij, net als reclamant, de bepalingen voor de aanlegvergunning uitsluitend van toepassing op de op de plankaart expliciet aangegeven gronden met de bestemming "Primair Leidingen". De gemeente stelt daarnaast nog dat de leiding voldoende beschermd is op basis van artikel 4 "Beschermd Stads- en Dorpsgezicht" en artikel 6 "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden". Voor beide bestemmingen gelden volgens de hieraan gekoppelde artikel 33 "Aanlegvergunningen" dezelfde beperkingen als voor de bestemming "Primair Leidingen" uit artikel 26, aldus de gemeente. Wij menen echter dat, voor de strook van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de gasleiding, de voorschriften van de bestemming leidingen op zichzelf voldoende bescherming zouden moeten bieden. Wij achten de bedenking van reclamant dan ook gegrond en onthouden goedkeuring aan artikel 26 "Primair Leidingen" van de voorschriften en aan de (dubbel)bestemming "Primair Leidingen L(g), L(h) en L(w)" en bijbehorende toetsingszones (aanduiding "Toetsingsafstand/veiligheidszone leidingen") op de plankaart. In gevolge artikel 10:30 Awb is over deze onthouding van goedkeuring overleg gevoerd met de gemeente.

De gemeente dient bij herziening van het plan in het kader van artikel 30 van de WRO het onderscheid ten aanzien van de primaire bestemming leidingen en de bijbehorende toetsingszones ondubbelzinnig te regelen in de voorschriften.

Aan het verzoek van reclamant om op grond van artikel 28, lid 4, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor de tussenliggende tijd voorschriften te geven als bedoeld in artikel 14 van deze wet voor de vrijwaringszones boven de leidingen komen wij niet tegemoet. Doordat bescherming van de leiding van reclamant tevens privaatrechtelijk gewaarborgd is, achten wij tegemoetkoming aan het verzoek vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan in het kader van artikel 30 van de WRO te vergaand.



Wij achten de bedenking van reclamant gegrond en onthouden goedkeuring aan artikel 26 "Primair Leidingen" van de voorschriften en aan de (dubbel)bestemming "Primair Leidingen L(g), L(h) en L(w)" en bijbehorende toetsingszones (aanduiding "Toetsingsafstand/veiligheidszone leidingen") op de plankaart.

#### Samenvatting bedenking reclamant genoemd onder 7

Reclamanten hebben een aantal percelen grond in eigendom aan de Veurseweg/hoek Laantje Van Wissen in Voorschoten. Ter plaatse bevinden zich twee glastuinbouwbedrijven met bijbehorende bedrijfsopstanden. Betreffende percelen zijn gelegen binnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden/open gebied -AL (o)". Reclamanten wensen de bedrijfsbebouwing te slopen en in plaats daarvan twee woningen te bouwen met een inhoud van (minimaal) 800 m<sup>3</sup> per woning. Ten behoeve van de bouw van woningen ter plaatse is in het bestemmingsplan op grond van de "Ruimte-voor-Ruimte"-regeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Reclamant meent dat de opgenomen regeling niet geheel aansluit op de provinciale "Ruimte-voor-Ruimte"-regeling (versie juni 2005). Reclamanten missen in het voorschrift de glijdende schaal, dat wil zeggen dat indien meer dan 1.000 m<sup>2</sup> (steen) respectievelijk 5.000 m<sup>2</sup> (glas) wordt gesloopt, de woning evenredig groter mag zijn. Voorts is volgens reclamanten in de wijzigingsbevoegdheid geen inhoudsmaat opgenomen ten behoeve van de eventueel te bouwen woningen. Ook in artikel 23 "Woondoeleinden" is geen inhoudsmaat opgenomen. Wel wordt op de plankaart ten aanzien van een ingetekend bouwvlak aangegeven dat de maximale woninginhoud voor nieuwbouw 650 m<sup>3</sup> bedraagt. De maximale nok- en goothoogten bedragen 9 respectievelijk 3,5 meter. Onduidelijk is of deze maten betrekking hebben op nieuwbouw op basis van de wijzigingsbevoegdheid op grond van de regeling "Ruimte-voor-Ruimte". Een medewerker van de provincie heeft per e-mail van 30 juli 2007 al aangegeven met een inhoudsmaat van ongeveer 800 m<sup>3</sup> in te kunnen stemmen.

#### *Over de bedenking merken wij het volgende op.*

Op genoemde gronden van reclamant is de wijzigingsbevoegdheid artikel 5, lid 16 "Wijzigingsbevoegdheid op grond van de regeling "Ruimte-voor-Ruimte" van toepassing". Zoals eerder gesteld, sluit deze regeling zoals opgenomen in de voorschriften aan bij onze provinciale regeling "Ruimte-voor-Ruimte" (2005). In de "Ruimte-voor-Ruimte"-regeling van 2005 is juist de inhoudsmaat aangepast ten aanzien van de eerdere versie Ruimte voor Ruimte (2003). Dit omdat uit de gemeentelijke praktijk bleek dat de omvang van de te bouwen woningen (voorheen maximaal 600 m<sup>3</sup>) te klein werd bevonden. De inhoudsmaten zijn in de regeling naar aanleiding daarvan verruimd. Onder meer is opgenomen dat de inhoudsmaat wordt bepaald door een glijdende schaal, dat wil zeggen dat indien meer dan 1.000 m<sup>2</sup> (steen) respectievelijk 5.000 m<sup>2</sup> (glas) wordt gesloopt, de woning evenredig groter mag zijn.

De gronden binnen het plangebied waarop genoemde wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, hebben in het streekplan naast de aanduiding "Agrarisch gebied plus (A+)" tevens de aanduiding "Streekplanuitwerking" gekregen. Voor dit gebied is zoals voorgaand gesteld inmiddels een herziening van het streekplan vastgesteld waarbij woningbouw onder voorwaarden mogelijk wordt gemaakt. Gezien het feit dat daarmee sprake is van transformatie van het gebied kunnen wij ermee instemmen dat de gemeente geen maximale inhoudsmaat in de bepalingen heeft opgenomen. Op basis van de "glijdende schaal" zoals verwoord in onze "Ruimte-voor-Ruimte"-regeling kan per geval de maximale inhoudsmaat bepaald worden. Het bepalen van de inhoudsmaat blijft echter gekoppeld aan de doelstelling om te komen tot een kwaliteitsverbetering. Op basis hiervan is in een e-mail van 30 juli 2007 inderdaad door een provinciale medewerker aangegeven, dat om te komen tot een kwaliteitsverbetering, eventueel ingestemd kan worden met de wens van reclamant voor een woning van 800 m<sup>3</sup>. In de e-mail is gesteld dat het primair aan de gemeente is ter zake een afweging te maken en een beslissing te nemen. De bepalingen zoals opgenomen in het plan bieden de ruimte voor deze nadere afweging.

Gezien het voorgaande achten wij de bedenking van reclamant ongegrond.

### Samenvatting bedenking reclamant genoemd onder 8

Reclamanten bezitten beiden een woonark aan de Veurseweg 215. De woonarken aan de Veurseweg zijn in het bestemmingsplan wegbestemd. Reclamanten zijn het oneens met de argumentatie van de gemeente dat woonarken niet passen in het beoogde landschappelijk en groene karakter van het gebied. Tijdens de raadsvergadering heeft de wethouder aangegeven dat de woonarken lozen op het oppervlaktewater. Reclamanten stellen dat in de gemeentelijke "Beleidsnota woonarken 1997" is opgenomen dat hiervoor naar een structurele oplossing zal worden gezocht. Reclamanten voelen zich door de gemeente niet serieus genomen.

*Over de bedenking merken wij het volgende op.*

De woonarken zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied en natuurgebieden" (1978). Er is sprake van een gedoogsituatie van de woonarken op deze locatie. De aanwezigheid van de woonarken wordt daardoor niet beschermd door het overgangsrecht van het thans voorliggende plan. Dat de aanwezigheid van woonarken ter plaatse is gedoogd, leidt er niet zonder meer toe dat dit strijdige gebruik gelegaliseerd dient te worden in een nieuw bestemmingsplan. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan heeft de gemeente de situatie opnieuw beoordeeld. De gemeente heeft de woonschepen niet passend geacht bij de cultuurhistorische waarden in het gebied en heeft geoordeeld dat deze ruimtelijk bijzonder moeilijk zijn in te passen mede in verband met de noodzakelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld een toegangsweg (met verlichting etc.). De gemeente stelt dat de woonarken afbreuk doen aan de gewenste openheid van het strandwallenlandschap. Wij kunnen ons vinden in de conclusie van de gemeente dat de aanwezigheid van woonarken binnen het open agrarisch gebied met landschappelijke waarden niet wenselijk is. De gemeente heeft ter plaatse dan ook geen bestemming opgenomen ten behoeve van de woonarken. Het college van Burgemeester en Wethouders hebben op 26 februari 2008 een inrichtingsplan vastgesteld voor de nadere invulling van de corridor. Hierin is een alternatieve locatie voor de woonarken opgenomen aan de rand van de stedelijke bebouwing. Ter plaatse zijn de aangrenzende gronden aangewezen als bouwlocatie "Starrenburg III". De gemeente acht deze beoogde locatie beter geschikt als ligplaats voor woonarken. Realisatie van de verplaatsing van de woonarken zal binnen de planperiode plaatsvinden. Wij kunnen hiermee instemmen.

### *Formele bezwaren*

Wij betreuren het dat reclamanten zich niet serieus genomen voelen door de gemeente. In deze bestemmingsplanprocedure is echter van belang of de gemeente conform het wettelijk gestelde heeft gehandeld ten aanzien van de inspraak en zienswijzen van reclamant. De gemeente is in dit kader zorgvuldig ingegaan op de bezwaren van reclamanten. Wij kunnen hiermee instemmen. Voor klachten over uitspraken van individuele raadsleden dient reclamant zich in eerste instantie te richten tot de gemeente.

Gezien het voorgaande achten wij de bedenking van reclamanten ongegrond.

## **VI. Beslissing**

Gezien het voorgaande en mede gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) besluiten wij:

1. de bedenking van reclamanten genoemd onder IV.1, gegrond te verklaren wat betreft de wijzigingsbevoegdheid Sportvoorzieningen/Volkstuincomplexen" en voor het overige ongegrond te verklaren;
2. de bedenking van reclamanten genoemd onder IV.6, gegrond te verklaren;
3. de bedenkingen van reclamanten genoemd onder IV.2, 3, 4, 5, 7 en 8 ongegrond te verklaren;
4. goedkeuring te onthouden aan artikel 5, lid 14 "Wijzigingsbevoegdheid Sportvoorzieningen/Volkstuincomplexen";

5. goedkeuring te onthouden aan artikel 26 "Primair Leidingen" van de voorschriften en aan de (dubbel)bestemming "Primair Leidingen L(g), L(h) en L(w)" en bijbehorende toetsingszones (aanduiding "Toetsingsafstand/veiligheidszone leidingen") op de plankaart;
6. het plan voor het overige goed te keuren;
7. de raad te wijzen op het bepaalde in artikel 30 van de WRO;
8. wat betreft beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van die wet;
9. dit besluit te zenden aan:
  - a. Burgemeester en Wethouders van Voorschoten;
  - b. de raad van de gemeente Voorschoten;
  - c. de onder IV. genoemde reclamanten;
  - d. de Provinciale Planologische Commissie van Zuid-Holland;
  - e. de VROM-Inspectie;
  - f. Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Holland Rijnland.

**Verslag van de hoorzitting inzake VBP "Buitengebied", gemeente Voorschoten, gehouden op 13 maart 2008 in het Provinciehuis in den Haag**

(voor de nummering van de reclamanten en bijlagen is de nummering van reclamanten in het bedenkingenrapport aangehouden).

**AANWEZIG**

Reclamanten:

W. ter Keurs, namens Werkgroep Milieubeheer Leiden (1)

J. van Veen, Manege Vreehorst, t.a.v. (5)

M.W. Roest, namens N.V. Nederlandse Gasunie (7)

R. Arnoldi (9)

Namens de Gemeente: de heer Kiesow Bityanovska, B. Boon, M. Buenk

Namens de Provincie: C. Verwijs (voorzitter, bureauhoofd Afdeling Ruimte en Wonen)

**Afwezig:**

mevrouw L. Berkemeijer (DRM)

Vrom-Inspectie Regio Zuid-West, drs. Overhage (2)

Agro AdviesBuro, Bram Marrewijk b.v., Ing. A.G.M. Janssen RMT, namens P. de Groot en Zn. (3)

Mr. L.J. van Pelt, LTO Noord, namens J.J.M. Konings en A.M. Konings (4)

mevrouw E.F. Ekhult-van den Berg en de heer H.U. Ekhult (6)

mevrouw M. van Paridon-Zwaan en de heer P.W.J. van Paridon (8)

Verslag: Notuleerbureau Ilsa de Beij

**De voorzitter** opent de hoorzitting en heet de aanwezigen welkom. De gedeputeerde is niet aanwezig. Hoorzittingen zijn niet meer verplicht, maar GS hecht er wel aan om hoorzittingen te houden, ter verduidelijking van de standpunten. De heer Verwijs is door GS gemachtigd om deze hoorzitting te houden. De behandelend ambtenaar, mevrouw Berkemeijer, is helaas wegens ziekte afwezig. Het besluit van GS is gebaseerd op de bevindingen in deze hoorzitting, het concept advies van DRM en het advies van de PPC. De voorzitter geeft een toelichting op de procedure. Doel van de hoorzitting is het geschil helder te krijgen. Reclamanten kunnen aangeven wat er misgaat als dit bestemmingsplan wordt goedgekeurd. De gemeente kan van haar kant de overwegingen aangeven waarom het bestemmingsplan zo is vastgesteld. Pleitnota's worden als bijlage bij het verslag gevoegd. Het besluit van GS en het verslag van de hoorzitting worden aan reclamanten en gemeente gestuurd.

**RECLAMANTEN**

**De heer W. ter Keurs, namens Werkgroep Milieubeheer Leiden (1)**

Voor het betoog van de heer ter Keurs wordt verwezen naar de pleitnota (bijlage 1).

**De heer J. van Veen, Manege Vreehorst (5)**

De heer Van Veen geeft aan dat hij ter plaatse vanaf 1971 een manege heeft. Spreker wil daar een huis bouwen. De gemeente wil wel meewerken, maar het huis mag niet op zijn eigen grond worden gebouwd. De heer van Veen merkt op dat ruiterspaden waren toegezegd. De veewagens en trailers die op zijn terrein gestald worden, zouden geruimd moeten worden. Spreker maakt bezwaar tegen grensverlegging Wisse- Rodenburg.

**De heer M.W. Roest, namens N.V. Nederlandse Gasunie (7)**

Voor het betoog van de heer Roest wordt verwezen naar de pleitnota (bijlage 7). De heer Roest geeft een toelichting aan de hand van de kaarten.

**De heer R. Arnoldi (9)**

Voor het betoog van de heer Arnoldi wordt verwezen naar de pleitnota (bijlage 9).

De heer Arnoldi voegt er aan toe dat de bewoners daar graag willen blijven. De bewoners zijn van mening dat de woonboten het landschappelijke en groene karakter van het gebied niet verstoren. Vorig jaar zijn de twee boten verkocht voor € 130.000 - € 180.000. De woonboten voldoen aan de eisen van de brandweer etc. Voor financiering is een ligplaatsvergunning nodig en die heeft de gemeente gegeven. De gemeente heeft gesproken over verplaatsing en heer Arnoldi is benieuwd naar het voorstel van de gemeente. Als dit provinciaal beleid is, zou de heft van de woonboten in Zuid-Holland moeten worden weggehaald.

## **GEMEENTE**

**Reactie op de heer M.W. Roest, namens N.V. Nederlandse Gasunie (7)**

**De heer Kiesow** vraagt aan heer Roest op welke manier de belangen van de Gasunie worden geschaad.

**De heer Roest** antwoordt dat het landelijk gebruik is, overgenomen door de provincie Zuid Holland, dat een regionale aardgastransportleiding bestemd wordt met een breedte van 4 m en een hoofd aardgastransportleiding een breedte van 5 m. Dit heeft te maken met de veiligheid en de bereikbaarheid van de leiding. De veiligheid is erbij gebaat dat er een aanlegvergunningstelsel geldt voor het niet zonder meer uitvoeren van werkzaamheden in de buurt van de leiding. De breedtemaat waarbinnen getoetst moet worden en het aanlegvergunningstelsel opgenomen dient te worden heeft duidelijk tot doel om bedreigingen op de leiding van buiten af tot op 4 m, maar in dit geval tot 5 m, van de hartlijn van de leiding te weren. De diameter van regionale leidingen is geringer; deze hebben een diameter van 40 cm, dat komt overeen met 16 inch. De hoofdaardgastransportleiding is een 36 inch leiding, dit is ca. 115 cm in doorsnede. Het werken aan deze leiding vraagt ook zwaarder materieel. Daarom is de strookbreedte die als medebestemming moet worden opgenomen voor beheer onderhoud en reparaties voor een regionale leiding twee maal 4 m en voor een hoofdleiding twee maal 5 m. In dit bestemmingsplan is dit niet zo gedaan.

**De heer Kiesow** zegt dat in het voorontwerp bestemmingsplan een medebestemming strook van 5 m is opgenomen. Voor beide leidingen is een toetsingszone opgenomen, die is gerelateerd aan de diameter en de druk van de leiding. De toetsingszone is wel correct opgenomen. Dus alle ingrepen die in het landschap zouden plaatsvinden worden getoetst aan de toetsingzone en de op de plankaart aangegeven medebestemming. Dit is ook in de voorschriften beschreven. Het is dus zowel in de voorschriften als op de plankaart geregeld. Het is correct dat de Gasunie de gemeente verzocht heeft om ten aanzien van de kleinere leidingen de medebestemming strook te verkleinen. Door een technische fout is het helaas zo dat bij opmeting van het digitale bestand er inderdaad sprake is van gelijktijdige aanpassing van de medebestemming, waardoor de zone van de grotere leiding een digitaal meetbaar verschil heeft, zoals de heer Roest stelt. Maar, de toetsingsafstand en de toetsingsnormen zijn van toepassing, net als in het geval dat de medebestemming strook 5 m zou zijn geweest. De heer Roest geeft aan dat de belangen zouden kunnen worden geschaad doordat voor een strook van 1 m het aanlegvergunningstelsel niet meer van toepassing zou zijn, wat bij 5 m wel het geval zou zijn. Dat is niet juist. Het bestemmingsplan biedt een verregaande bescherming van de bestemmingen waar de leidingen in liggen. Er is eigenlijk ook voor alle andere bestemmingen een aanlegvergunningstelsel is opgenomen. Dat aanlegvergunningstelsel is even zwaar als de bestemming leidingen. De heer Kiesow verwijst naar de voorschriften, artikel 33. Daarin staat dat voor het hele gebied waarvoor het beschermde stads- en dorpsgezicht van toepassing is, dezelfde bescherming van toepassing is als voor de bestemming leidingen. Dat geldt ook voor de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke- en natuurlijke waarden. Ondanks het feit dat er misschien sprake is van een kleine fout, die tot een verschil in medebestemming heeft geleid, is het planologisch effect daarvan nihil, omdat andere regelingen in het plan in feite voorkómen dat de belangen van de Gasunie geschaad zouden worden. Dat zou in de afwegingen over de bedenking een rol moeten spelen. Het onthouden van goedkeuring zou een nieuwe planprocedure met zich meebrengen en zou er in feite toe leiden dat de gasleidingen geen medebestemming strook zouden hebben. De heer Kiesow denkt niet dat dat het doel van een dergelijke bedenking zou kunnen zijn. Spreker erkent de door de heer Roest geconstateerde afwijking, maar dat neemt niet weg dat de bescherming er nog steeds is op basis van andere regelingen.

Reactie op de heer R. Arnoldi (9)

**De heer Kiesow** zegt in verband met de landschappelijk effecten van woonarken dat het zo mag zijn dat de in het gebied de woonarken al lange tijd gedoogd zijn. Dat betekent niet dat zij daarmee een karakteristiek element vormen in het strandwallenlandschap. Spreker begrijpt dat betrokkenen daar fantastisch wonen, maar dat betekent niet dat woonboten in een bestemmingsplan zomaar positief bestemd kunnen worden. Leidschendam-Voorburg en Voorschoten zijn bij de uitwerking van dit bestemmingsplan samen opgetrokken. Dat heeft er toe geleid dat daar waar sprake is van stallingsmogelijkheden, bijvoorbeeld aan Leidschendam-Voorburgse kant nu getracht wordt om een situatie die iets kleiner is qua omvang toch anders planologisch te regelen. Het verstoringseffect van woonarken of woonboten hangt niet ervan af of het een ark is of een boot, maar van de omvang en de positie. De gemeente is van mening dat de woonarken in het open gedeelte van de polder liggen en geen karakteristiek element vormen in een strandwallenlandschap. De heer Boon zal straks ingaan op de planologische consequenties en op de afspraken tussen gemeente en bewoners.

Reactie op de heer J. van Veen, Manege Vreehorst (5)

**De heer Kiesow** zegt dat de heer Boon zal ingaan op de kwestie van de bedrijfswoning. Met betrekking tot de ruitpaden merkt spreker op dat er geen enkel recreatief pad in het bestemmingsplan is aangegeven. Ruitpaden zijn in principe een medegebruiksfunctie in verblijfsgebieden en verkeersgebieden, daar is in feite al in voorzien. Voor zover er tussen mensen die paardrijden en grondeigenaren in het gebied afspraken worden gemaakt over medegebruik ten behoeve van paarden, is dat een privaatrechtelijke aangelegenheid. Dus ruitpaden worden in deze plannen niet rechtstreeks geregeld. Voor de fietspaden geldt hetzelfde. Daarover is alleen opgenomen dat nieuwe buitenplaatsen openbaar toegankelijk moeten zijn. Onder andere voorzien de bestemmingsplannen van Leidschendam-Voorburg en Voorschoten in een recreatieve voorziening tussen de oude buitenplaatsen Oostbos en Haagwijk. Dit staat in de voorschriften. Op de plankaart is geen tracé aangegeven, omdat het definitieve tracé nog niet duidelijk is.

Reactie op de heer W. ter Keurs, Werkgroep Milieubeheer Leiden (1)

**De heer Kiesow** zegt dat de gemeente de begrenzing van de rijksbufferzone bijzonder goed kent. De locatie rond de Gouden Leeuw is buiten het bestemmingsplan gelaten, omdat er ter plekke sprake is van een zodanige samenstelling van functies en bestemmingen (tegenwoordig is daar sprake van bedrijfsbestemmingen) dat in deze locatie een heel andere belangenafweging moet plaatsvinden dan in de andere delen van de Duivenvoorde Corridor. Over het algemeen is de Duivenvoorde Corridor een gebied waar de gemeente kan werken met consoliderende bestemmingen, dat wil zeggen agrarische bestemmingen houden hun bestemming voor zover ze niet tussentijds een bijzondere betekenis hebben gekregen voor weidevogels en door de provincie al als natuurgebied zijn aangewezen. Natuurgebieden behouden hun natuurbestemming, en agrarische gebieden met landschappelijke natuurlijke waarden eveneens. In de bestemmingssystematiek is eigenlijk niets veranderd. Het enige dat is veranderd is dat de gemeente gebieden waar tuinbouwbedrijven zijn gesitueerd met kassen, een uit te werken bestemming heeft gegeven. Daarbij heeft de gemeente in acht genomen welke hoofdbestemmingen al in het plan aanwezig zijn. Er liggen natuurbestemmingen, agrarische bestemmingen etc. In het geval van de locatie Gouden Leeuw gaat het om een belangenafweging waarbij de gemeente met de huidige eigenaren nog moet afwegen of de groendoelstellingen die voor de Duivenvoorde Corridor van toepassing zijn, op een betere manier gerealiseerd kunnen worden dan nu door de bestaande functies daar het geval is. Dat gaat ook over de bedrijfsbestemming en het grondgebruik, waarvan juridisch gezien nog niet vaststaat of dat door een bestemming agrarisch gebied wel voldoende recht wordt gedaan. De belangafweging is daar dus vele malen complexer. Dat neemt niet weg dat de gemeente nog met een bestemmingsplan zal komen, dat recht doet aan het gegeven dat hier sprake is van een onderdeel van de rijksbufferzone.

Naar aanleiding van de opmerking over de contouren van het beschermd stads- en dorpsgezicht wijst de heer Kiesow erop dat de gemeente kennelijk niet dezelfde kaart heeft als de heer ter Keurs. Op de kaart van de gemeente behoren de gronden ten zuiden van de spoorlijn Den Haag Leiden niet tot het beschermd stads- en dorpsgezicht. Spreker verwijst eveneens naar plankaart 4, die gerelateerd is aan het conceptbesluit van het ministerie van Cultuur, Archeologie en Monumenten. Daarbij is deze locatie buiten de contour van het beschermd stads- en dorpsgezicht gehouden. Vandaar dat de plankaart daarop is afgestemd. Hetzelfde geldt voor de bestemming die

eigenlijk als hoofdbestemming is gekozen, namelijk de bestemming agrarisch gebied en niet de natuur bestemming. De gemeente heeft in deze het streekplanbeleid gevolgd. Op de streekplankaart wordt deze locatie niet aangewezen als natuurgebied, ondanks het feit dat er misschien wel sprake is van de aanwezigheid van hazen en weidevogels. Het wordt ook niet aangewezen als kerngebied voor weidevogels of specifieke hazenpopulaties. Er is sprake van een verschil in betekenis in het provinciale beleid. Als de gemeente ertoe was overgegaan om deze locatie als natuurgebied te bestemmen, of een zwaardere bestemming te geven wat betreft de natuurwaarden, dan zou een agrariër een succesvolle beroepsprocedure kan aanspannen omdat dan een verdergaande bepaling zou zijn opgenomen dan de provincie in haar eigen beleid heeft geregeld. Dat kan nooit de bedoeling zijn geweest.

Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid, de mogelijkheid om de bestemming te veranderen in woondoeleinden, verwijst spreker naar de Ruimte voor Ruimte regeling. Het gaat er niet om dat de hele locatie de bestemming woondoeleinden kan krijgen, maar dat datgene wat uiteindelijk, als de ruimte voor Ruimte regeling zou worden toegepast, voor woondoeleinden wordt gebruikt. In principe krijgt de plek waar de woning komt te staan de bestemming woondoeleinden en niet de bestemming agrarisch gebied.

Naar aanleiding van het verzoek om het meest zuidelijk gedeelte van de uit te werken bestemming op de locatie Haagwijk als natuurgebied te bestemmen, zegt spreker dat de gemeente daar niet voor heeft gekozen in deze fase van de planvorming. De gemeente is van mening dat voor het voormalige buiten een totaalconcept ontworpen dient te worden. Dat betekent dat de gemeente bij de nadere uitwerking pas weet welke contouren de natuurbestemming ter plekke zal krijgen. Die natuurbestemming kan groter uitvallen dan de heer ter Keurs misschien denkt, en is afhankelijk van de ontwikkelingsafspraken die tussen de gemeente en grondeigenaren of andere partijen worden gemaakt. Het gegeven dat in de uitwerkingsbepaling is opgenomen dat het gebied kan en moet worden uitgewerkt, onder andere ten behoeve van natuurdoeleinden, geeft al aan dat de gemeente hieraan de definitieve vorm zal geven in het uitwerkingstraject.

**De heer Boon** zegt over de bedrijfswoning van de heer van Veen dat de doelstelling van het bestemmingsplan is de cultuurhistorische waarden te versterken. Op het perceel van de heer van Veen zijn al een rijhal en een buitenbak. De vraag is, of er voldoende ruimte is voor een woning, met behoud van de kwaliteit die de gemeente nastreeft. De gemeente komt tot de conclusie dat het perceel vanuit ruimtelijk oogpunt te klein is om een woning in te passen.

## VRAGEN EN OPMERKINGEN

Naar aanleiding van W. ter Keurs Werkgroep Milieubeheer Leiden (1)

### ***Wijzigingsbevoegdheid kinderboerderij, sportvoorziening en volkstuinten***

**De voorzitter** zegt dat in het concept DRM rapport opmerkingen zijn gemaakt over de wijzigingsbevoegdheid naar kinderboerderij, sportvoorziening en volkstuinten. Spreker verzoekt om een reactie van de gemeente.

**De heer Boon** zegt dat er is gekeken naar de functie van het gebied en de ligging. Er zit nu een agrarische bestemming op; het is al bekend dat die functie gaat eindigen. Op dat moment moet worden bekeken welke functie het best passend is. Volgens de gemeente is een kinderboerderij op die plek passend, omdat deze in de omgeving ligt van de kinderboerderij die nu verplaatst moet worden, en in een stedelijke omgeving ligt. Het gebruik van het gebied als kinderboerderij zou vele voordelen hebben. Andere functies als wonen, die aan de orde komen op het moment dat een bedrijf gaat eindigen, vindt de gemeente op die plek niet wenselijk. Een kinderboerderij op die plek in een bestaande boerderij is volgens de gemeente het meest passend. De wijziging naar sportvoorzieningen in het verlengde van die strook heeft alles te maken met ontwikkelingen rond sportvelden en het gebruik van sportvelden in de directe omgeving. Er is een druk op dat gebied en er wordt gezocht naar andere locaties. De gemeente heeft een afweging gemaakt waar de sportvelden het beste te plaatsen zijn. Omdat hier een strook zit tussen het spoor en de bebouwing zou deze strook kunnen worden benut voor sportvoorzieningen, maar met beperkte middelen; lichtmasten of iets dergelijks zijn niet meegenomen. Het moet passend zijn bij het karakter van het gebied.

**De voorzitter** verzoekt deze argumenten op schrift te zetten. De voorzitter constateert dat de

kinderboerderij een verplaatsing van een bestaande kinderboerderij betreft. De voorzitter wil graag weten waar die ligt en hoe groot die is, en waarom de gemeente meent dat dit de beste plek is. Hetzelfde geldt voor de argumentatie over de sportvoorziening. De gemeente heeft niets gezegd over de volkstuincomplex. De Staten zijn van mening dat dit stedelijke voorzieningen zijn die binnen de rode contour horen. Dat sportvelden groen zijn er dat er geen lichtmasten komen, is als argument onvoldoende. Er moet een onderbouwing komen over nut en noodzaak van de sportvoorzieningen op die locatie. De voorzitter verzoekt deze gegevens uiterlijk 21 maart 2008 aan te leveren.

#### **Locatie Gouden Leeuw**

**De voorzitter** constateert dat de gemeente zegt dat de locatie Gouden Leeuw buiten het plangebied is gehouden. De gemeente bestrijdt niet dat het een bufferzone is, maar wil deze discussie wat later voeren. De heer ter Keurs voert aan dat dit gebied in één keer meegenomen zou moeten worden, dan is er zekerheid dat de rijksbufferzone beschermd is. Op grond van de Wet Ruimtelijk Ordening kan GS goedkeuring te verlenen of goedkeuring onthouden. Aan iets wat niet in het plan zit, kan geen goedkeuring worden onthouden. Wat gaat er mis nu dit deel niet in het plan zit?

**De heer ter Keurs** wijst erop dat de voorbereiding van dit bestemmingsplan zeer lang geduurd heeft. Het is merkwaardig dat er nu pas gesproken wordt met de belanghebbenden. De heer Kiesow aan de ene kant zegt dat dit gebied door de gemeente beschouwd wordt als onderdeel van de rijksbufferzone, maar dit aan de andere kant als ingewikkeld beschouwt, want aan de rest van de gronden geeft de gemeente een conserverende bestemming. Dit gebied vormt kennelijk een uitzondering. Dat verontrust de heer ter Keurs.

**De voorzitter** vraagt wat er mis gaat als dit niet één geheel is.

**De heer ter Keurs** zegt als dit in een apart bestemmingsplan komt en dat bestemmingsplan recht doet aan het feit dat het gebied behoort tot de rijksbufferzone, en dus niet mag verstedelijken, er een garantie zou zijn. Dat vertrouwt de heer ter Keurs niet.

**De voorzitter** merkt op dat de gemeente de plangrens vaststelt. Als iets buiten het plan ligt en de gemeente geeft aan dat ze nog niet zover is dat ze dat gebied in één keer kan meenemen, dan geldt er voor dat plangebied een aparte rechtsgang. Er moeten echt zwaarwegende redenen zijn om dan ook dit plan niet goed te keuren. De voorzitter beluistert dat de zorg van de heer ter Keurs is dat aan de rijksbufferzone recht moet worden gedaan.

**De heer ter Keurs** vindt de redenen van de gemeente om dit gebied er buiten te laten, niet valide.

**De voorzitter** zegt dat de zorg duidelijk is.

**De heer ter Keurs** meldt dat hij er op rekent dat het bestemmingsplan voor de Gouden Leeuw volledig recht doet aan het feit dat het een rijksbufferzone is en behoort tot een gebied buiten de rode contouren waar geen verstedelijking kan plaatsvinden.

#### **Bestemming natuur**

**De voorzitter** constateert dat de heer ter Keurs vraagt om een bestemming natuur, en de gemeente aangeeft dat dit nadelig zou zijn voor de zittende agrariërs.

**De heer ter Keurs** geeft aan dat hij medeoprichter is van de Agrarische Natuurvereniging Santvoorde, een natuurvereniging die opereert tussen den Haag en Leiden ten westen van de Vliet. Al sinds de oprichting is het adagium dat in dit gebied de productie van vlees en melk alleen niet voldoende is om het gebied overeind te houden. Er moeten toegevoegde waarden zijn, zoals de natuurwaarden. De deelname aan agrarisch natuurbeheer is zeer groot. Van die extra toevoeging zouden de agrariërs hier geen last hebben. De natuurbestemming is veel belangrijker voor de omvangrijke groenvoorzieningen waar in het bedenkingenrapport over wordt gesproken, en veel belangrijker als toetsingscriterium. De gemeente legt de nadruk op de last voor de agrariërs, maar er zal een toetsingskader moeten komen voor de omvangrijke groenvoorziening en voor de paden die in dat gebied zouden moeten komen. De heer Kiesow zei dat het bestemmingsplan heel sterk leunt op wat de provincie als natuurgebied heeft aangewezen. Dat lijkt de heer ter Keurs niet juist. De tegenvraag is waarom de Papendrechtse polder bijvoorbeeld wel een ALN bestemming heeft, terwijl de provincie daar ook geen kerngebied in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur van heeft gemaakt. Het argument is niet valide.

#### **Beschermd stads- en dorpsgezicht**

**De voorzitter** merkt op dat er twee verschillende kaarten zijn van het beschermd stads- en dorpsgezicht. De gemeente zegt dat ze de kaart van het ministerie gebruikt.



**De heer ter Keurs** zegt dat op 23 november 2007 de aanwijzing tot beschermd stads- en dorpsgezicht publiek is gemaakt. Daarbij is een kaart gepresenteerd. De heer Kiesow verwees, toen het over het beschermd stads en dorpsgezicht ging, naar het stukje land van Rodenburg, dat is het enige stukje ten oosten van de spoorlijn dat niet tot het beschermd stads- en dorpsgezicht hoort. De heer ter Keurs heeft het over de Duivenvoorde Corridor.  
**De voorzitter** zal dit uitzoeken.

Naar aanleiding van Agro AdviesBuro, Bram Marrewijk b.v., Ing. A.G.M. Janssen RMT, namens P. de Groot en Zn., 2007.(3)

**De voorzitter** merkt op dat in het bedenkingen staat: *“Het perceel van reclamant wordt thans agrarisch gebruikt en is derhalve in strijd met de uitwerkingsregels van deze uit te werken bestemming. Voor zover het bedrijf van reclamant legaal op de gronden is gevestigd ...”*. Spreker vraagt aan de gemeente of het bestaande bedrijf legaal of illegaal is.

**De heer Kiesow** antwoordt dat het bestaande bedrijf legaal is als tuinbouwbedrijf. Het bedrijf is geen tuinbouwcentrum.

**De voorzitter** vraagt of er centrumactiviteiten gaande zijn en of de gemeente handhaaft.

**De heer Kiesow** zegt dat deze vestiging één van de vijf panden is van dit bedrijf in de Corridor. Er vindt tijdelijke verkoop aan het bedrijf zelf plaats, maar er is geen sprake van een tuincentrum.

**De voorzitter** concludeert dat de gemeente aangeeft dat het bedrijf legaal is en de gemeente enige tijdelijke verkoop gedoogt.

Naar aanleiding van J. van Veen, Manege Vreehorst (5)

**De voorzitter** constateert dat de gemeente aangeeft dat het perceel te klein is voor een woning. Spreker vraagt een reactie aan de heer van Veen.

**De heer van Veen** zegt dat hij wel wil meewerken om een andere locatie te vinden, maar dan moet hij elders dure grond kopen om een woning neer te zetten.

**De voorzitter** merkt op dat dit een onderhandelingsvraag is. De gemeente geeft aan dat er te weinig grond is om er nog een woning bij te kunnen zetten.

**De heer van Veen** zegt dat hij een bouwlocatie op zijn perceel heeft, die is volgebouwd. Er is ook nog een locatie waar plaats is voor de woning, maar daarvoor weigert de gemeente toestemming te geven.

**De heer Boon** zegt dat op het perceel al een rijhal staat en een buitenbak. Het stuk langs de weg is te klein voor een woning, als de gemeente de openheid van het gebied wil waarborgen.

**De voorzitter** vraagt, als een stukje van de rijhal wordt afgehaald, het wel mogelijk is.

**De heer Boon** antwoordt dat, als er wijzigingen worden aangebracht op het perceel zelf, er mogelijk wel plaats is voor een woning. De gemeente heeft niet gezegd dat een woning niet bespreekbaar is, wel moet deze ruimtelijk inpasbaar zijn.

**De voorzitter** constateert dat de heer van Veen met de gemeente moet praten over de herinrichting van zijn terrein.

**De heer van Veen** zegt dat dit voor hem nieuw is. Spreker benadrukt dat hij is gebonden aan maten van de rijhal en de buitenbak. Naast hem komt er door de sanering grond vrij, mogelijk kan de heer van Veen hij daar bouwen.

**De voorzitter** geeft aan dat de provincie geen besluit kan nemen over grond. De heer van Veen wil graag een huis, maar als de heer van Veen op het terrein de huidige functies behoudt kan het niet. De voorzitter heeft geen oordeel over zaken die niet in het plan zitten. GS moet adviseren over dit plan. De heer van Veen kan met de gemeente in gesprek.

Naar aanleiding van M.W. Roest, namens N.V. Nederlandse Gasunie (7)

**De voorzitter** constateert dat de gemeente zegt dat er weliswaar een foutje is gemaakt, maar dat in het aanlegvergunningstelsel alles is geregeld. Staat in de voorschriften dat een aanlegvergunning van toepassing is in overleg met de leidingbeheerder?

**De heer Kiesow** antwoordt bevestigend.

**De voorzitter** verzoekt om een reactie van de heer Roest.

**De heer Roest** zegt dat door de technische fout bij het verkleinen van de medebestemming van de strook van de regionale leiding, de hoofdaardgastransportleiding is meegenomen. Die is nu technisch gezien te smal. De verwijzing in de voorschriften naar een algemeen

aanlegvergunningstelsel is aardig, maar vervolgens worden er speciaal voor de aanwezigheid van de leidingen nadere aanlegvergunningplichtige werkzaamheden genoemd. Die gelden dus niet voor de volledige breedte zoals de Gasunie die graag opgenomen had willen hebben.

**De heer Kiesow** zegt dat die wel gelden voor de volledige breedte, want ter plaatse is sprake van en dubbelbestemming. Als de leiding in een agrarisch gebied ligt, is er sprake van twee bestemmingen die over elkaar liggen. Die hebben hetzelfde aanlegvergunningstelsel, en daar gelden dezelfde beperkingen voor de bewerkingsmogelijkheden.

**De voorzitter** constateert dat dat de gemeente aangeeft dat er een digitaal foutje is gemaakt en er 1 m minder dubbel is bestemd. De gemeente zegt dat dit wordt opgelost door de aanlegvergunningen. De heer Roest meent dat de aanlegvergunning niet dekt wat in de dubbelbestemming zit.

**De heer Kiesow** zegt dat dat wel zo is, omdat dezelfde werkzaamheden die aanlegvergunningplichtig gesteld zijn, identiek zijn en er voor de rest geen andere werkzaamheden zijn toegestaan. Bijvoorbeeld het bouwen van een schuur is niet toegestaan.

**De voorzitter** vraagt wat de heer Roest mist in het aanlegvergunningstelsel, wat wel geregeld is in de dubbelbestemming.

**De heer Roest** antwoordt dat in de dubbelbestemming nadere bepalingen zijn opgenomen ten behoeve van gronden aangewezen voor de aardgastransportleidingen. Deze aanwijzing geldt nu niet voor die laatste meter. Spreker geeft aan dat de Gasunie die tekort komt als bescherming van de eigendommen., onder verwijzing naar lid 5.

**De voorzitter** concludeert dat het beter was geweest als er een dubbelbestemming was opgenomen. De gemeente geeft ook aan dat dat de bedoeling was en er een digitaal foutje is gemaakt. De gemeente merkt op dat bij onthouden van goedkeuring er helemaal geen bescherming is. Bij onthouden van goedkeuring is het aan de gemeente op welke termijn zij het bestemmingsplan zal herzien, en is er mogelijk een aantal jaren risico voor de Gasunie.

**De heer Roest** zegt dat voor delen waar goedkeuring aan onthouden wordt, binnen een jaar een herziening moet plaatsvinden.

**De voorzitter** merkt op dat er geen sanctie zit op het overschrijden van die termijn; er zal een praktische oplossing moeten worden gevonden. Spreker verzoekt na te gaan hoe dit in het vigerend plan is opgenomen en vraagt de Gasunie met de gemeente overleg te voeren wat handig en verstandig is, inclusief een toezegging van de gemeente wanneer dit deel van het plan wordt aangepast.

**De heer Kiesow** zegt dat de gemeente de tekentechische fout erkent. De gemeente blijft erbij dat er door de andere regelingen voldoende bescherming is.

**De voorzitter** constateert dat de heer Roest daarvan niet overtuigd is. Of GS onthoudt goedkeuring, of de gemeente spreekt met de heer Roest af wanneer de herziening plaatsvindt.

**De heer Kiesow** geeft een toelichting op het artikel primaire leidingen. Daarin wordt onder punt 1 heel duidelijk aangegeven dat er sprake van toetsingszones. Als er bij de toetsingszones een fout was gemaakt, had de heer Kiesow de heer Roest goed kunnen begrijpen. Dit is het meest relevante voor deze regeling, omdat alle aanvullende regelingen gerelateerd worden aan de toetsingszones.

**De voorzitter** constateert dat de heer Roest zich zorgen maakt. Spreker verzoekt volgende week tot nadere afspraken te komen en dit aan de provincie te melden.

#### Naar aanleiding van R. Arnoldi (9)

**De voorzitter** constateert dat de gemeente de woonarken heeft wegbestemd. Ze liggen er al heel lang. Hoe zijn ze in het vigerende plan bestemd?

**De heer Boon** zegt dat de woonarken daar al heel lang liggen, maar niet zijn bestemd.

**De voorzitter** verwijst naar de jurisprudentie. De woonarken zijn nooit volgens het bestemmingsplan toegelaten, de gemeente heeft ze gedoogd. Dat geeft ook zekerheid. De gemeente is vrij om te kiezen wat ze ermee doet, maar de bewoners zitten er al heel lang en hebben daardoor rechten. Gaat de gemeente binnen de planperiode de woonboten aankopen of verplaatsen? Zijn er alternatieven? Is met de kosten hiervan rekening gehouden in de exploitatie opzet van het plan?

**De heer Boon** antwoordt dat na de vaststelling van het bestemmingsplan in augustus 2007 door de gemeenteraad is gestart met het opstellen van een inrichtingsplan voor het gebied. In dit inrichtingsplan wordt gezocht naar een alternatieve locatie. Dit moet nog verder worden uitgewerkt,

evenals het bekijken van de haalbaarheid. Op basis van de huidige exploitatie is verplaatsing niet meegenomen.

**De voorzitter** zegt dat dat het ingewikkeld maakt. De gemeente heeft de vrijheid om de bestemming te kiezen, maar gelet op het feit dat deze mensen er al heel lang zitten hebben ze ook rechten. Op grond van een schets van een inrichtingsplan hebben de mensen geen zekerheid. Bovendien geeft de gemeente aan dat de grondexploitatie niet voorziet in de kosten van verplaatsing.

**De heer Boon** zegt dat na de vaststelling van het bestemmingsplan is besloten dat er een alternatieve plek gezocht zal worden. Het inrichtingsplan is nog niet in de gemeenteraad behandeld.

**De voorzitter** verzoekt de stukken toe te sturen zodra ze officieel door de raad zijn vastgesteld en de stukken tevens naar reclamanten te sturen. Spreker vraagt de gemeente aan te geven hoe ze denkt het plan te verwezenlijken. De gemeente legaliseert iets niet wat er al heel lang zit; volgens de jurisprudentie is de gemeente gehouden te legaliseren, *tenzij*. Dat *tenzij* moet uitvoerbaar zijn. De exploitatie gegevens zijn vertrouwelijk. De provincie moet een oordeel vormen over de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Als de gemeente is ervoor kiest om de eigenaren uit te kopen of de woonboten te verplaatsen moet de provincie dit vertrouwelijk toetsen. Het belang van de bewoners van de woonboten moet worden afgewogen tegen het algemeen belang van de gemeente.

## TWEDE TERMIJN

### ***De heer W. ter Keurs, Werkgroep Milieubeheer Leiden (1)***

**De heer ter Keurs** constateert dat de heer Kiesow uitgebreid is ingegaan op de woondoeleinden en de wijzigingsbevoegdheid. De heer ter Keurs heeft dat weliswaar genoemd, maar is daar niet verder op ingegaan. Wat betreft Haagwijk vindt spreker het antwoord van de heer Kiesow zeer tekort schieten. De heer Kiesow verwijst naar de verdere uitwerking, waarin er wel eens meer natuur bestemd zou kunnen worden dan nu gebeurd is. De toetsingsbasis bij het inrichtingsplan zal het bestemmingsplan zijn; het bestemmingsplan moet de rechtszekerheid bieden. Een verwijzing naar een uitwerkingsplan terwijl dit gewoon blijft staan vindt de heer ter Keurs onder de maat. De opmerkingen van de heer Boon over de kinderboerderij vindt de heer ter Keurs dermate onduidelijk, dat de Werkgroep haar bedenkingen wat dit betreft handhaaft.

**De voorzitter** merkt op dat hij gevraagd heeft aan de gemeente de argumenten schriftelijk toe te sturen. Aan reclamanten verzoekt spreker per kerende post te reageren.

### ***De heer J. van Veen, Manege Vreehorst (5)***

**De heer van Veen** constateert dat hij met de gemeente verder kan onderhandelen over de bedrijfswoning. Aan de ruiterspaden is niets te doen. Over de stallen van wagens en dergelijke heeft de heer van Veen nog geen toezegging. Spreker verwacht daar wel uit te komen met de gemeente. Wat betreft het vierde punt sluit de heer van Veen aan bij de opmerkingen van de heer ter Keurs.

### ***De heer M.W. Roest, namens N.V. Nederlandse Gasunie (7)***

**De heer Roest** geeft aan dat de minimale bebouwingsafstanden externe veiligheidsafstanden zijn. Medebestemming dient een heel ander doel. Spreker vindt het jammer dat de weerlegging van de gemeente eerst anders was dan nu hier naar voren komt. De heer Roest wacht de uitkomst van het overleg af.

### ***De heer R. Arnoldi (9)***

**De heer Arnoldi** meldt dat de bewoners gerustgesteld zijn dat zij rechten kunnen ontlenen aan het feit dat zij er al zo lang zitten.

**De voorzitter** zegt dat er jurisprudentie is voor gevallen dat woonboten ergens voor een periode van meer dan ongeveer acht jaar in het zicht liggen. Als betrokkene er kort zit, had hij kunnen weten dat dat niet conform het bestemmingsplan is. De situatie is dus niet voor alle de bewoners hetzelfde. De voorzitter constateert dat de heer Arnoldi zegt namens de bewoners te spreken, maar er een bedenking is van twee personen.

**De heer Arnoldi** dat dit formeel zo is; de bezwaren bij de gemeente zijn wel met handtekeningen van alle bewoners ingediend. In de nota die de heer Arnoldi al heeft genoemd zegt de gemeente als argument om de woonboten daar te laten liggen, dat dit belangrijk is voor de voortzetting van het bedrijf waarvan de ligplaats het eigendom is. Het gaat om een monumentale boerderij met een groot stuk grond. Daarover is waarschijnlijk niets opgenomen in de exploitatie opzet.

#### **Gemeente**

**De heer Kiesow** zegt dat ten aanzien van de leidingen zal worden gezocht naar een regeling die de belangen van de Gasunie voldoende veilig stelt. Naar aanleiding van de opmerking van de heer ter Keurs over het beschermd stads- en dorpsgezicht zegt de heer Kiesow dat de vaststelling van het bestemmingsplan voor de officiële aanwijzing heeft plaatsgevonden. De gemeente is vooruitgelopen op de definitieve aanwijzing. Op plankaart 4 is aangegeven welke delen beschermd stads- en dorpsgezicht zijn, dat is het hele plangebied, met uitzondering van het deel waarvan de heer ter Keurs ook al heeft onderkend dat het niet tot het beschermd stads- en dorpsgezicht behoort. De heer Kiesow verwijst voor de contouren naar de kaart bij het besluit. Spreker bestrijdt dat er sprake is van gelegenheidsplanologie ten aanzien van sportvelden en kinderboerderij. De beleidslijn van de gemeente is gelijk aan die van de provincie. Een ALN bestemming wordt vooral toegepast waar sprake is van een groot samenhangend ecologisch kerngebied. Het stukje waar de heer ter Keurs op doelt is afgesneden van de rest van de polder. De gemeente en de provincie hebben een gedifferentieerd beleid. Dit is geen kerngebied als zodanig. Dit geldt onder andere voor de zone langs de Vliet, waar natuurontwikkelingsprojecten moeten komen; ook daar heeft de gemeente een andere bestemming dan in het deel waar de wijzigingsbevoegdheid betrekking op heeft. De heer Kiesow zegt naar aanleiding van de opmerking over Haagwijk dat de gemeente de mogelijkheid heeft om daar natuurdoeleinden te realiseren. Het desbetreffende artikel bevat een aantal uitwerkingsbepalingen. Hierin wordt onder andere vastgelegd dat er minimaal 3 ha natuur moet komen, dat er werk moet worden gemaakt van het herstel van cultuurhistorische waarden in overleg met betreffende rijksdienst en het ministerie van VROM. Daarom is er een toetsingskaart in de planstukken opgenomen, waarin is vastgelegd welke delen als cultuurhistorisch bijzonder waardevol worden beschouwd. Daar behoort onder andere het gedeelte bij wat vroeger als siertuin op het landgoed aanwezig is geweest en als zodanig in gebruik is geweest. Het beleid van de gemeente is op dat punt in overeenstemming met dat van de hogere overheden. Er is op dit moment geen reden om daarvan af te wijken. Met de uitwerkingsbepaling kan de gemeente de natuurwaarden veiligstellen. Het zou tot het niet goedkeuren van uitwerkingsplannen leiden als de gemeente dat niet zou doen.

**De voorzitter** zegt dat reclamanten van dat laatste op aan kunnen. In dit geval wil GS zekerheid dat ook bij de uitwerking wordt gedaan wat tussen Ministerie, provincie en gemeenten is afgesproken. Alle plannen komen ter goedkeuring langs GS.

**De heer ter Keurs** zegt dat het argument dat de spoorlijn zou verhinderen dat het een aaneengesloten gebied is, en geen ecologisch kerngebied kan zijn, pertinent onjuist is. Het landgoed Duivenvoorde is kerngebied, terwijl dat ook door de spoorlijn gescheiden is van de Horsten. Dit is opnieuw een gelegenheidsargument.

#### **AFSLUITING**

**De voorzitter** meldt dat GS een besluit neemt, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van de termijn van ter inzage legging. De pleitnota's worden bij het verslag gevoegd. De voorzitter verzoekt de gemeente binnen een week afspraken te maken met de Gasunie en deze aan de provincie kenbaar te maken. Ook de overige stukken die door de gemeente zijn toegezegd, worden binnen een week toegestuurd. De voorzitter bedankt voor de bijdragen en sluit de hoorzitting.