

## **PROGRAMMATOETS DUIVENVOORDECORRIDOR**

Aan	-
Van	-
Doelienummer	-
Datum	-
Onderwerp	Toetsing stedenbouwkundig programma Dulvenvoordecorridor aan het beleidskader van PZH d.d. 31 januari 2006

### **Toets ontwikkelingsvoorwaarden herinrichting Dulvenvoordecorridor**

Met haar brief van 31 januari 2006 heeft de provincie Zuid-Holland ingestemd met de herinrichting van de Dulvenvoordecorridor tot groene bufferzone tussen de regio Haaglanden en de regio Holland-Rijnland. Belangrijke elementen hierin zijn de sanering van de bestaande glastuinbouw tussen Leidschendam-Voorburg en Voorschoten en de ontwikkeling van groengebieden in de vorm van nieuwe buitenplaatsen, bosschages, houtwallen, landerijen en siertuinen op cultuurhistorisch waardevolle locaties.

Voorwaarde is echter dat de gemeenten de landschappelijke kwaliteit van het plangebied weten te verbeteren en in passende bestemmingsplanbepalingen weten te vertalen. Daarbij dient vooral veilig gesteld te worden dat:

- minimaal 75% van de huidige glastuinbouwlocaties en groene bestemming krijgt,
- de omvang van de kostendragers in de Dulvenvoordecorridor beperkt zal blijven tot maximaal 15% van het huidige netto-bebouwde oppervlak van de tuinbouwkassen en
- de kwaliteitswinst in het bestemmingsplan bindend wordt vastgelegd door middel van passende groenbestemmingen, bebouwingsregels en een beeldkwaliteitsplan.

Met de thans in het plan opgenomen regelingen kan aan vorenstaande voorwaarden worden voldaan. Zowel de beoogde functieverandering kan worden waargemaakt als de hiermee gepaard gaande vermindering van de nettobebouwing. De functieverandering is daarbij vertaald in een aantal rechtstreekse groenbestemmingen (natuur of agrarisch gebied met landschappelijke waarden) en in een aantal indirecte regelingen (zie de uitwerkingsregels op het vlak van groenontwikkeling in de artikelen 10 t/m 12).

Ten aanzien van de bebouwing in de corridor kan worden geconstateerd, dat de in 2001 aanwezige bebouwing van de Voorschotense tuinbouwbedrijven fors verminderd kan worden. De thans nog aanwezige kassen in een omvang van circa 8 ha worden daarbij teruggebracht naar krap 0,6 ha bebouwd oppervlak voor de nieuwe kostendragers zoals die in de artikelen 10 t/m 12 zijn omschreven. Dit komt neer op een herbouwvolume van circa 7% van het huidige kassenareaal. In overleg met de provincie is daarbij niet gekozen voor een limitatief aantal woningen, maar voor een nadere definitie van de maximaal aanvaardbaar geachte bouwvolumes.

Datum:

Pagina: 2/2

Kader voor de beeldkwaliteit is reeds de door beide gemeenteraden vastgestelde "Nottie Beeldkwaliteit", die in het voorjaar van 2005 is vastgesteld. Het ligt voor de hand dat de hierin opgenomen richtlijnen resp. randvoorwaarden tijdens de nadere uitwerking van de afzonderlijke deelgebieden nog verfijnd zullen worden.

In onderhavig bestemmingsplan heeft de concretisering van de beeldkwaliteitsbeelden reeds haar neerslag gekregen in een aantal uitwerkingsregels op het vlak van groen en cultuurhistorie.

Voorbeelden hiervan zijn de minimumnormen voor natuur- of groenbestemmingen in de uitwerkingsartikelen 10 t/m 12 en de toetsingskaarten voor de cultuurhistorische waarden op de voormalige buitenplaatsen.





provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

DIRECTIE RUIMTE EN MOBILITEIT  
afdeling Ruimtelijk Beheer

CONTACTPERSOON  
L.M.M. van Herpt  
DOORKIESNUMMER  
070 - 441 61 69  
E-MAIL  
herpt@pzh.nl

PROVINCIEHUIS  
Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag

TELEFOON  
070 - 441 66 11  
FAX  
070 - 441 78 63  
WEBSITE  
www.zuid-holland.nl

Tram 9 en  
bus 65 en 88 stoppen  
bij het provinciehuis.  
Vanaf station Den Haag CS  
is het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.

Gen. Leidschendam/Voorburg	
Class.nr:	GEDEPUTEERDE STATEN -1731
Reg.nr:	2006/03308
Origineel:	Ingekomen dd: afd RWK - 3 FEB 2006
Raad dd:	Kopie:
Aanbeveling:	Soort:
Burgemeester en Wethouders	Verw. nr:
van LEIDSCHENDAM-VOORBURG	Afdelen:

ONS KENMERK      UW KENMERK      BIJLAGEN      DATUM  
DRM/ARB/06/186      -      -      31 JAN. 2006

ONDERWERP  
Duivenvoordecorridor.

Geacht college,

**Inleiding**

Over de inrichtingsplannen voor de Duivenvoordecorridor heeft de afgelopen jaren meerdere malen overleg plaatsgevonden met leden van ons college. Tevens zijn op uitnodiging van uw college enkele werkbezoeken aan het gebied gebracht.

Gaandeweg is daarbij inzicht geboden in:

- het beoogde toekomstperspectief voor de corridor;
- de omvang van de financiële consequenties die uit de sanering van de bestaande glastuinbouwbedrijven voortvloeien;
- de financiële haalbaarheid van de herinrichting door toepassing van Rood voor Groen-strategieën (zoals "Nieuwe Buitenplaatsen" of de "Ruimte voor Ruimte-regeling").

U heeft ons tijdens het bestuurlijk overleg dat in december 2005 met mevrouw Van Nieuwenhoven en de heer Van der Sar heeft plaatsgevonden, verzocht thans op een aantal aspecten onze reactie te geven. Dit om - mede op basis daarvan - op weg naar de uitvoering tijdig een aantal noodzakelijke planologische vervolgstappen te kunnen zetten. Wij voldoen gaarne aan dat verzoek.

**De Duivenvoordecorridor in regionale context**

De Duivenvoordecorridor achten wij van strategische betekenis vanwege de ontwikkelingsmogelijkheden in recreatieve en ecologische zin en de mogelijkheid om door een andere inrichting dit gebied als belangrijke schakel tussen het Groene Hart en de Noordzeekust vorm te geven.



Ook in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is het strategisch belang van de Duivenvoordecorridor onderkend.

In de corridor is thans een forse hoeveelheid bebouwd oppervlak (met name glas) aanwezig.

In het streekplan Zuid Holland West 2003 is het gebied van de Duivenvoordecorridor aangeduid als binnen de streekplanperiode nader uit te werken gebied. Daarnaast is gekoppeld aan de aanduiding "groene verbinding", de functie "natuurgebied" en "Agrarisch Gebied Plus" en is een groot deel van het gebied voorzien van de aanduiding "beschermd stads- of dorpsgebied".

In oktober 2001 heeft u een structuurvisie voor het gebied opgesteld, die begin 2003 door de raden van beide gemeenten is vastgesteld. Deze is positief ontvangen door de Provinciale Planologische Commissie en bij het maken van het streekplan voor ons de basis geweest voor het formuleren van de randvoorwaarden waaraan de op te stellen streekplanuitwerking dient te voldoen. In essentie gaat het om de ontwikkeling en het herstel van buitenplaatsen en bosschages in een omvang van 45 hectare. Daarvoor is de sanering van bedrijven en kassen inclusief de daarbij behorende opslag- en buitenruimte noodzakelijk. Om dit mogelijk te maken kunnen - aldus het streekplan - aan de rand van de corridor in aansluiting op de rode contouren van Leidschendam en Voorschoten "groene woonmilieus" worden ontwikkeld. In het streekplan is aangegeven dat daarbij gedacht wordt aan een omvang van 150 à 200 dure woningen op 10 hectare nieuw te ontwikkelen woongebied.

Op basis van uw structuurvisie Duivenvoordecorridor bent u actief voortgegaan met onderzoek naar de inrichtingsmogelijkheden en de na te streven kwaliteit. In wisselwerking daarmee is de uitvoerbaarheid verkend. Daarbij heeft u gebruikgemaakt van onafhankelijk extern advies zowel met betrekking tot het kostenkader (taxatie), als de marktkansen voor kostendragende woningbouw en voorlopige grondexploitaties. Uit deze onderzoeken en de hieraan gekoppelde inrichtingsschets is gebleken dat het in principe mogelijk is, de glastuinbouw in de corridor in de komende jaren stapsgewijs te verplaatsen en deze ontwikkeling door Rood voor Groen-strategieën te dekken zoals de Ruimte voor Ruimte-regeling of de ontwikkeling van nieuwe buitenplaatsen. Hierdoor wordt landschappelijke kwaliteitswinst geboekt, waarbij het netto bebouwd oppervlak met 85% kan worden herontwikkeld als nieuw en integraal groengebied.

Het inrichtingsvoorstel, zoals dat in het bestuurlijk overleg in december 2005 is toegelicht, is sterk geënt op de cultuurhistorische gegevens in het gebied. Wij verzoeken u dit in relatie tot het Beschermd stads- en dorpsgezicht en het Belvederegebied meer expliciet te maken. Handvaten hiervoor biedt uw "Notitie beeldkwaliteit", die door uw gemeenteraden in april 2005 gezamenlijk met de "Realisatiestrategie Duivenvoorde" is vastgesteld.

De voorgestelde verhouding rood - groen is voor ons wat betreft de situering van de rode elementen en de gesuggereerde beeldkwaliteit als uitgangssituatie voor het opstellen van een bestemmingsplan aanvaardbaar. Wij verzoeken u te blijven streven naar een verdere optimalisatie ten gunste van de ontwikkeling van het groen.

Wij hechten eraan dat om de de te realiseren kwaliteit te garanderen in het bestemmingsplan een aantal randvoorwaarden wordt vastgelegd.

Daarbij wordt gedacht aan de voorwaarde dat:

- minimaal 75% van de huidige glastuinbouwlocaties een groene bestemming krijgt;
- de omvang van de kostendragers in de Duivenvoordecorridor beperkt zal blijven tot maximaal 15% van het huidige netto-bebouwd oppervlak van de tuinbouwkassen;
- de kwaliteitswinst in het bestemmingsplan bindend wordt vastgelegd door middel van passende groenbestemmingen, bebouwingsregels (bouwvlakken, aantal woningen et cetera) en een beeldkwaliteitplan.

Een definitief standpunt van ons college ten aanzien van de voorgestelde ontwikkeling en de planologische medewerking aan de voorgestelde kostendragers zal in de bestemmingsplanprocedure worden bepaald.

#### **Uitvoering**

Te beginnen met het opstellen van de structuurvisie Duivenvoordecorridor heeft u als direct betrokken partners samengewerkt. Wij hebben begrepen dat u er ook naar streeft het uitvoeringstraject samen gestalte te geven. Wij waarderen deze constructieve inzet.

Eerder hebben wij u verzocht inzicht te verschaffen in de voor een dergelijk project noodzakelijke uitvoeringsorganisatie. U beraadt zich nog op de structuur en opzet daarvan.

Wij verzoeken u ons daaromtrent nog nader te informeren.

Met nadruk merken wij reeds nu op dat wij in dit project op geen enkele wijze als risicodragende partij zullen optreden.

#### **Uitplaatsen glastuinbouwbedrijven**

Voor het slagen van het project is het van essentieel belang dat tijdig de uitplaatsing van de tuinbouwbedrijven uit de corridor naar andere tuinbouwlocaties kan plaatsvinden. In het bestuurlijk overleg in december 2005 is reeds aangegeven dat bij het zoeken naar hervestigingsmogelijkheden primair het initiatief van de ondernemers zelf moet komen.

Wij constateren dat binnen de thans bestaande herstructureringslocaties binnen Zuid-Holland geen ruimte van een behoorlijke omvang meer beschikbaar is, waarmee het proces op dit moment ondersteund zou kunnen worden. De Zuidplaspolder is, naar wij begrepen, slechts voor een klein deel van de bedrijven een verplaatsingsoptie, vanwege het feit dat de grootste bedrijven uit de Duivenvoordecorridor grondgebonden zijn en de bodemgesteldheid in de Zuidplaspolder niet voldoet aan hun specifieke wensen.



Ondanks de eigen verantwoordelijkheid van de betrokken ondernemers zijn wij bereid het uitplaatsingsproces binnen de beperkte mogelijkheden die ons ter beschikking staan te faciliteren. De heer Van der Sar heeft zich bereid verklaard om in overleg met de gemeenten Lisse en Haarlemmermeer te bezien of aldaar door herschikking mogelijkheden geboden kunnen worden. Om de transformatie in de eerste fase te stimuleren zullen wij bezien of een (beperkte) inzet van financiële middelen op basis van de regeling Reserves Glastuinbouw Verspreid Glas mogelijk is.

#### **Financiering groene inrichting**

Wij hebben het belang van de transformatie van de Duivenvoordecorridor in onze contacten met LNV en VROM onderstreept en zullen dit blijven doen. Tevens zijn wij bereid de beschikbare middelen op basis van de regeling Investeringsbudget Landelijk gebied in te zetten voor medefinanciering van de groene inrichting. Daarbij gaat het om de effectivering van de recreatieve groenontwikkeling in de Zuidvleugel zoals deze recent in een bestuurlijk convenant is vastgelegd. In de komende maanden kunnen de groenafspraken uit dit convenant worden uitgewerkt in een gezamenlijke realisatieovereenkomst tussen de provincie enerzijds en de gemeenten anderzijds.

#### **Procedures op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening**

U heeft op de locaties die een ingrijpende functieverandering zullen ondergaan, de "Wet Voorkeursrecht Gemeenten-WVG" gevestigd. Tevens bent u gestart met de herziening van de binnen het projectgebied gelegen bestemmingsplannen. De planning daarvoor baseert u op de verplichting uit de Wet voorkeursrecht gemeenten om binnen twee jaar na vestiging van het voorkeursrecht (in dit geval maart 2005) een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Daartoe dienen conform de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening beschreven procedures een aantal stappen gezet te worden.

Wij zullen ervoor zorgen dat op de daartoe geëigende momenten op basis van voldoende inhoudelijke informatie wordt geadviseerd. Tevens zullen wij tijdig een uitwerking van het streekplan voor het gebied van de Duivenvoordecorridor in procedure brengen.

Mocht het noodzakelijk blijken het streekplan op onderdelen te herzien dan zullen wij Provinciale Staten daartoe een voorstel doen.

#### **Ruimte voor ruimte**

U heeft aangegeven dat u, in de aanloop naar grootschaliger transformatie, voor individuele saneringsverzoeken een beroep wilt doen op onze Ruimte voor Ruimte-regeling. Bij de beoordeling van deze saneringsverzoeken zullen wij de structuurvisie en de meest recente planuitwerking als referentie hanteren. Daarmee wordt voorkomen dat de gewenste planontwikkeling door individuele wensen wordt gefrustreerd.

ONS KENMERK  
DRM/ARB/06/186  
PAGINA 5/5

Wij stellen ons voor om aanstaande april of mei wederom overleg te hebben over het project.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris, *b. a.*

voorzitter,



M.H.J. van Wieringen-Wagenaar



J. Franssen

VERZONDEN - 2 FEB. 2006