

Zienswijzennota ontwerp-bestemmingsplan Roosenhorst

Inleiding

Op 24 november 2015 heeft het College van burgemeester en wethouders besloten het voorontwerp- bestemmingsplan Roosenhorst vrij te geven voor het wettelijke vooroverleg en de inspraakprocedure te starten. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 15 maart tot en met 26 april 2016 voor een ieder ter visie gelegen. Ook zijn in het kader van het wettelijke vooroverleg de bij het plan betrokken instanties aangeschreven. In totaal zijn 8 inspraakreacties c.q. vooroverlegreacties ontvangen, welke door het college van B&W zijn beantwoord.

Zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 3 februari t/m 17 maart 2017 ter inzage gelegen. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ontvangen.

Nr.	Naam en adres	Datum reactie ingekomen
1		17 maart 2017
2		17 maart 2017
3		16 maart 2017
4		14 maart 2017
5		14 maart 2017
6		10 maart 2017
7		14 februari 2017
8		30 maart 2017

De zienswijze ad 8 is verzonden en ontvangen buiten de termijn dat het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage lag. Om die reden dient die zienswijze niet ontvankelijk te worden verklaard. De andere zienswijzen zijn ingediend en door de gemeente ontvangen binnen de periode dat het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage lag. De zienswijzen ad 1 t/m 7 is zijn om die reden ontvankelijk.

Van alle onder 1 vallende organisatie hebben schriftelijk aangegeven dat de zienswijzen namens hen is ingediend.

Reactie	Commentaar	Aanpassing in het bestemmingsplan
<p>1.</p> <p>a. Al geruime tijd is er in de ruimtelijke ordening bijzondere aandacht voor de Duivenvoordecorridor. Meerdere nota's breken een lans voor behoud van dit unieke landschap. Rijk, provincie en gemeente hebben zichzelf de opdracht gegeven om deze woorden in daden om te zetten. Naar mening van reclamanten hebben het Rijk, de provincie en de gemeenten zich niet aan hun afspraken gehouden. Hieronder volgt een uiteenzetting.</p>	<p>Vanaf het moment dat de drie overheidslagen zich met de Duivenvoordecorridor hebben bezig gehouden is vastgelegd dat de kwaliteitsverbetering en het behoud van het unieke landschap in de Duivenvoordecorridor alleen kan als er ook kostendragers zijn voor de ontwikkelingen. De kwaliteitsverbetering vindt plaats door het verwerven van kassencomplexen, het slopen van de opstallen, realisatie van groen en recreatie en beperkte woningbouw, dit laatste mede als kostendrager.</p> <p>In de 7e partiele herziening van het Streekplan Zuid-Holland West (2003) van de provincie Zuid-Holland is expliciet vastgelegd dat nieuwe rode ontwikkelingen buiten de rode contour mogelijk zijn om de gewenste ontwikkelingen onder voorwaarden mogelijk te maken.</p> <p>Het beleid voor de Duivenvoordecorridor is momenteel neergelegd in de provinciale Verordening Ruimte en het Programma ruimte. Dit is gedaan omdat de doelstellingen die voor de Duivenvoordecorridor worden nagestreefd zijn nog niet zijn bereikt. Het beleid is terug te vinden in het Programma ruimte in paragraaf 2.2.3 onder '5. Bestuurlijke afspraken'.</p>	<p>Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>b. Het bestemmingsplan voldoet niet aan de nota van "glas naar gras(2008)", In deze nota wordt gesteld dat maximaal 15% kan worden uitgegeven voor woningbouw of een andere "rode" functie. De 15% is inclusief tuinen, ontsluiting en parkeerplaatsen.</p>	<p>De nota "Van gras naar glas" van Bosch en Slabbers is een rapport wat is opgesteld in opdracht van de Stichting Duivenvoorde en de gemeente Voorschoten. Deze nota geeft een eerste schets van een mogelijke inrichting van het gebied. De nota is niet vastgesteld door de gemeenteraad en heeft ook overigens geen juridische status. Om die reden is de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet aan de nota gebonden.</p> <p>De uitgangspunten die in de nota zijn neergelegd, zijn inmiddels achterhaald. In overleg met de provincie Zuid-Holland, de gemeente Voorschoten en de gemeente Leidschendam-Voorburg zijn die uitgangspunten daarom geactualiseerd en opgenomen in paragraaf 2.2.3, onder '5. Bestuurlijke afspraken', van het provinciale Programma ruimte. Het bestemmingsplan is met dit beleid in overeenstemming.</p>	<p>Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>c. Door het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Voorschoten en Leidschendam-Voorburg is in 2008 het bestuursconvenant</p>	<p>Het bestemmingsplan voldoet aan rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.</p>	<p>Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te</p>

<p>Duivenvoordecorridor gesloten. In dit convenant worden afspraken gemaakt tussen deze vier partijen. Het convenant heeft ook tot doel vast te leggen hoe beide gemeenten "betrokken zijn bij de totstandkoming en uitvoering van de ruimtelijke invulling van de Duivenvoordecorridor". In het convenant zijn afspraken gemaakt over dat minimaal 28 hectare extra groen en maximaal 5 hectare voor het grondoppervlakte van de woongebouwen gerealiseerd moet worden. Reclamanten zijn van mening dat de tuinen van de woningen niet mee mogen tellen voor de 28 hectare groen. Het gehele oppervlakte van het uitgegeven perceel waarvan het bebouwde oppervlakte (het woongebouw) deel uitmaakt zal moeten worden berekend tot de 5 hectare aan "rode" woongebouwendoppervlak. Ook de openbare ruimte die nodig is voor toegangswegen, parkeerplaatsen e.d. vallen niet onder de 28 hectare extra groen.</p> <p>In het bestuursconvenant wordt verder verwezen naar de voorschriften van het toen geldende bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan werd via een uitwerkingsbevoegdheid maximaal 2000 m2 aan bebouwing mogelijk gemaakt. De nu voorgestelde 4000 m2 is daarmee in strijd.</p>	<p>Het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten willen aan het landschap van de Duivenvoordecorridor weer kwaliteit toevoegen. Het streven is om de verbindingzone tussen het Groene Hart en de strandwallen te versterken en het coulisselandschap terug te brengen. Als gezamenlijk doel voor de Duivenvoordecorridor hebben zij gesteld dat bij de totstandkoming en de uitvoering van de ruimtelijke invulling van de Duivenvoordecorridor de kwaliteit centraal staat.</p> <p>Oorspronkelijk maakte het plangebied deel uit van een veel grotere zone van landgoederen en buitenplaatsen. Kenmerkend was de afwisseling van deze voorname huizen met hun tuinen, parken, bossen en lanen en het open weidelandschap met daarin boerderijen en bebouwingslinten. Deze ruimtelijke spreiding leidde tot een hoge variatie aan open en meer besloten landschapseenheden afgewisseld met grote, beeldbepalende groencomplexen. Met de tijd is in het gebied het aantal tuinbouwkassen en bedrijfsgebouwen toegenomen. Langzaam is een nivellering van het landschapsbeeld opgetreden waardoor vergezichten, zichtlijnen en open ruimten verloren zijn gegaan. De ruimtelijke kwaliteiten van het gebied zijn steeds meer onder druk komen te staan. Met het oog op dit voornemen is het bestuursconvenant opgesteld. De gedachte achter het convenant is om de verdwenen gebiedskwaliteiten terug te brengen en het behoud van die kwaliteiten vervolgens te waarborgen.</p> <p>In het convenant zijn afspraken gemaakt over het aantal hectare aan woongebouwen dat gerealiseerd mag worden en het aantal hectare dat benut zal worden voor het realiseren van extra groen dat past bij het bufferzonekarakter van dit gebied. Het begrip "groen" wordt verder niet in het bestuursconvenant omschreven. Naar onze mening wordt daarmee verwezen naar de verdwenen kwaliteiten van het gebied. De strikte lezing van reclamanten, inhoudende dat tuinen, toegangswegen, parkeerplaatsen en dergelijke alle onder de 5 hectare aan rode ontwikkelingen moeten worden geschaard, wordt dus niet gevolgd.</p> <p>In het convenant wordt verder gesproken over maximaal 5 hectare (15% van het te saneren kassenbestand en bedrijfsgebouwen) aan woongebouwen. In het bestemmingsplan Roosenhorst is maximaal 4000 m2 aan woongebouwen toestaan. Dit is minder dan 15%.</p>	<p>passen.</p>
---	---	----------------

<p>Het bestemmingsplan voldoet op meerdere punten niet aan bestuursconvenant(2008)en voldoet ook niet aan het thans vigerende bestemmingsplan Buitengebied.</p>	<p>In vervolg op het bestuursconvenant heeft vertaling plaatsgevonden in de provinciale verordening Ruimte. Dit is gedaan omdat de doelstellingen die voor de Duivenvoordecorridor werden nagestreefd nog niet zijn bereikt. Bij de herziening van de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte 2014 en het Programma Ruimte van de provincie is aangegeven dat de tekst van het convenant op onderdelen niet meer actueel is. De tekst van het Programma ruimte in paragraaf 2.2.3. onder '5. bestuurlijke afspraken' is daarom door de provincie aangepast. De doelstellingen voor de Duivenvoordecorridor zijn evenwel onveranderd gebleven.</p>	
<p>d. Aan het bestemmingsplan liggen geen ruimtelijk relevante, maar uitsluitend financiële motieven ten grondslag.</p>	<p>De bebouwingsoppervlakte is vergroot om de kosten te dragen voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied Roosenhorst.</p> <p>Zoals in het bestemmingsplan staat aangegeven streven meerdere overheden naar een kwaliteitsslag in de Duivenvoordecorridor. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is er, in beperkte mate en onder voorwaarden, planologische ruimte geschapen om op voormalige glastuinbouwgebieden een rode kostendrager te realiseren.</p> <p>De gemeente heeft in 2008 het landschapsherstel van de Duivenvoordecorridor op een hoog ambitie niveau ingestoken door in het bestemmingplan een bebouwingsoppervlakte van 2.000 m2 te faciliteren. In de praktijk bleek dit plan met het oog op de financiële haalbaarheid van het ambitieniveau onvoldoende te zijn. Het project is gestart in een tijd die in een heel ander economisch perspectief stond. De gezamenlijke overheidspartijen die werken aan het landschapsherstel van de Duivenvoordecorridor hebben met elkaar vastgelegd dat met een rode kostendrager van maximaal 15% aan oppervlak aan woongebouwen de ruimtelijke kwaliteit van het landschap verbeterd kan worden. De doelstelling is om te komen tot een duurzame landschappelijke structuur met een recreatiefunctie in een overwegend groenlandschap. Voor het gebied Roosenhorst betekent dit dat met maximaal 4000 m2 aan woongebouwen een bijdrage wordt geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Op die manier wordt een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd.</p>	<p>Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>e. In de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit is op onjuiste wijze een beleidswijziging gekomen</p>	<p>De gemeenten Voorschoten en Leidschendam-Voorburg hebben de provincie gevraagd om de afspraken uit het bestuursconvenant in het provinciale Programma ruimte mee te nemen en te actualiseren. De</p>	<p>Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te</p>

	provincie heeft hiermee ingestemd. Daarbij is aan alle wettelijke inspraakvereisten voldaan.	passen.
f. In de regels van het bestemmingsplan is het onduidelijk of er nog schuurtjes en andere aanbouwsels aangebouwd kunnen worden	Het bestemmingsplan bevat een uitdrukkelijke beperking voor het plaatsen van bijbehorende bouwwerken. Binnen de bestemming Woongebied is in artikel 6.2.1 onder a bepaald dat het totaal aan woongebouwen (inclusief garages) en bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen van 4000 m ² . Het begrip 'bijbehorend bouwwerk' is onder art. 1.14 van de bestemmingsplanregels gedefinieerd als: "uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak". Als het maximum van 4000 m ² is bereikt, zijn aanvullende bijbehorende bouwwerken planologisch niet toegestaan.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
g. De onder artikel 7 geldende regels moeten worden verduidelijkt en aangescherpt in het belang van de waarde van het beschermde stads- en dorpsgezicht. De gemeente kan op basis daarvan afwijken van de algemene ontheffingsbepalingen krachtens de WRO. Loodrecht op de achtergevel mag vergunningsvrij worden gebouwd.	<p>Met de 'algemene ontheffingsbepalingen krachtens de WRO' doelt reclamant waarschijnlijk op de regels over vergunningvrij bouwen die zijn neergelegd in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor).</p> <p>Voor zover het gaat om de activiteiten die worden genoemd in art. 3 Bijlage II Bor, waarvoor geen vergunning nodig is als bedoeld in art. 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, worden met het oog op het beschermd stads- en dorpsgezicht in het bestemmingsplan aanvullende beperkingen gesteld in art. 7 'Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht'. De regels gesteld in artikel 7 komen overeen met de regels zoals de gemeente Voorschoten die in bestemmingsplannen heeft gesteld voor het gehele beschermde stads- en dorpsgezicht. Van deze regels gaat voldoende bescherming uit.</p> <p>Het is niet mogelijk om de regels voor vergunningvrij bouwen uit art. 2 van Bijlage II Bor in het bestemmingsplan aan te scherpen. Deze regels staan namelijk ook toe dat vergunningvrij van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Art. 2 van Bijlage II Bor is echter slechts gedeeltelijk van toepassing, omdat het gebied is aangewezen als een beschermd stads- en dorpsgezicht (art. 4a lid 2 Bijlage II Bor).</p> <p>Zie verder de beantwoording onder f.</p>	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
h. De wijze waarop wordt omgegaan met verharding, die het gevolg is van de aanleg van parkeerplaatsen, toegangswegen en terrassen, zal moeten worden verhelderd en aangepast.	De wijze waarop in het bestemmingsplan wordt omgegaan met verharding is helder. In artikel 7.4 van de bestemmingsplanregels is bepaald dat een omgevingsvergunning noodzakelijk is voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Deze vergunningsplicht	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

	geldt ook voor de aanleg van verhardingen in de vorm van parkeerplaatsen, toegangswegen en terrassen. De vergunningplicht is in het bestemmingsplan opgenomen om grip te kunnen blijven houden op de kwaliteit van het gebied.	
i. De regels zijn niet volledig en niet consistent	Abusievelijk is in de begripsbepalingen de nummering niet juist geweest. Dit gebrek is hersteld.	Op dit punt zal het bestemmingsplan worden aangepast.
j. Het advies van het Q-team over het bestemmingsplan wordt niet ter inzage gegeven	<p>Het is niet duidelijk welk advies in de zienswijze wordt bedoeld. Het Q-team is niet betrokken geweest bij het opstellen van het bestemmingsplan en is voorts geen formele overlegpartner bij de planvaststelling. Over het bestemmingsplan zelf is tijdens de inspraak periode ook geen advies van de commissie ontvangen. Wel heeft het Q-team de beeldkwaliteitseisen opgesteld die in hoofdstuk 3.5 van de toelichting zijn opgenomen.</p> <p>Mogelijk wordt in de zienswijze bedoeld op het feit dat het Q-team een adviserende rol heeft gehad bij de aanbesteding van de koop en ontwikkeling van het gebied. Het Q-team heeft zitting genomen in de selectiecommissie van het kwaliteitsonderdeel. Dit betreft een aanbestedingsproces. Het Q-team heeft aan de raad van Voorschoten een toelichting gegeven op het winnende plan van Roosenhorst en uitgelegd waarom dit plan op kwaliteit heeft gewonnen. Deze toelichting is geen stuk dat betrekking heeft op het bestemmingsplan, en is dus niet met het ontwerp ter inzage gelegd.</p> <p>Het Q-team heeft bij ontwikkelingen in de Duivenvoordecorridor in een vroeg stadium van het proces een adviserende rol. Om tot een bouwaanvraag te komen, doorloopt het Q-team gezamenlijk met de initiatiefnemer de stappen, concept en ruimtelijke visie, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp.</p>	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
k. Er is geen artikel waarin het begrip "water" nader wordt omschreven.	<p>In het gangbare taalgebruik is duidelijk wat onder 'water' moet worden verstaan. Het is daarom niet nodig om dit begrip te definiëren in de bestemmingsplanregels.</p> <p>Voor zover wordt bedoeld op de bestemming 'Water', is in de bestemmingsomschrijving uit art. 4.1 van de bestemmingsplanregels aangegeven welk gebruik binnen deze bestemming is toegestaan. Bij het opstellen van deze bestemmingsomschrijving is gebruik gemaakt van de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012)". Er is geen reden om aan te nemen dat de bestemmingsomschrijving onvoldoende</p>	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

	duidelijkheid biedt.	
l. Onduidelijk is wat met de aanduiding "ontsluiting" op de bestemming "Water" wordt bedoeld.	De aanduiding 'ontsluiting' verwijst naar art. 4.1 aanhef en onder i van de bestemmingsplanregels. Daar is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding mag worden voorzien in een nieuwe hoofdontsluiting van het plangebied op de Veurseweg. Het gaat om een voorziening ten behoeve van het verkeer over water. De opmerking van reclamanten dat het bestemmingsplan niet aangeeft hoe de diverse woongebieden ontsloten zullen worden, wordt dan ook niet gevolgd.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
m. In het plan van de ontwikkelaar wordt meer water gerealiseerd dan dat in bestemmingsplan voor water is bestemd.	In het bestemmingsplan zijn de bestaande waterwegen voor water bestemd. Binnen de bestemming "woongebied" is het mogelijk om nieuw water toe te voegen (artikel 6.1). Extra water past goed in de klimaatdoelstellingen van de gemeente en het karakter van het gebied.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
n. In de bestemming "water" zijn overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Botenloodsen, ligrekken voor surfplanken, opberghuisjes e.d. dienen expliciet te worden te uitgesloten omdat zij het open karakter van dit gebied aantasten. Op de foto impressie van de projectontwikkelaar staan diverse aanlegplaatsen ingetekend. In het ontwerp bestemmingsplan staat geen doorvaarthoogte vermeld van de voorziene brug over de Horstslot. Niet alle woningbouwlocaties grenzen aan water, zodat niet overal sprake kan zijn van 'voorzieningen aan het water'.	Op grond van art. 4.2, aanhef en onder c, van de bestemmingsplanregels is het in beginsel niet toegestaan om binnen de bestemming 'Water' nieuwe gebouwen op te richten. Het plaatsen van botenloodsen, opberghuisjes e.d. is dus niet toegestaan. Ingevolge artikel 4 mogen overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving gegeven doelen. Hierin worden aangegeven dat de gronden mede dienen voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden zijnde landschap-, natuur en/of cultuurhistorische waarden. Vanuit deze waarden is het niet wenselijk om in de bestemming "water" aanlegsteigers mogelijk te maken. Deze bepaling zal dan ook worden verwijderd. Een brug zal moeten voldoen aan de bouwregels gesteld in het bestemmingsplan. Uit art. 4.2 aanhef en onder d, onder 1 van de bestemmingsplanregels volgt dat de hoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter. Het betreft een algemene gebruiksmogelijkheid en geen verplichting. Bij het ontbreken van bijpassende functies zal die mogelijkheid vanzelfsprekend niet worden benut.	Op dit punt geeft de zienswijze, behoudens het onderstaande, geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Dit punt geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
o. het zou duidelijker zijn om de aanduiding "WR-B" beschermd stads- en dorpsgezicht in de bouwvlakken te zetten.	De dubbel bestemming "Waarde- beschermd stads en dorpsgezicht" geldt voor het gehele plangebied. Op de digitale verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl is dit goed zichtbaar. Er is er geen verduidelijking noodzakelijk.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

<p>p. In de bestemming "woongebied" wordt de bebouwingmogelijkheid opgehoogd van 2000 m2 naar 4000 m2. Om al eerder genoemde redenen wordt hier bezwaar tegen gemaakt.</p> <p>Een behoorlijk deel waar voorheen geen kassen stonden mag nu bebouwd worden.</p> <p>In de bestemming "woongebied" mogen functies gerealiseerd worden die niet gerekend mogen worden tot het groen.</p> <p>Parkeerplaatsen kunnen niet worden gerekend tot de 85% groen.</p> <p>Bij de brug over de Horstsloot staat een gebiedje ingetekend dat waarschijnlijk bedoeld is voor afvalinzameling. Dit gebiedje mag derhalve niet meetellen voor de 85 % groen.</p> <p>Op de kaart is niet de exacte omvang van de toegangswegen te bepalen. Ook de toegangswegen kunnen niet tot de 85 % groen worden berekend.</p> <p>De regeling voor erfafscheidingen wordt niet passend geacht in een open Duivenvoordecorridor.</p>	<p>Zie hiervoor de beantwoording onder c en d.</p> <p>Om te komen tot kwaliteitswinst voor het gebied is onderzocht welke gebieden het beste vrij konden blijven van bebouwing en op welke wel bebouwing aanvaardbaar is geacht. Dit heeft uiteindelijk tot de aangewezen bebouwingsvlakken geleid. Hierbij zijn nu ook delen die voorheen bebouwd waren vrij gelaten van bebouwing. In totaal is er nu 4.000m2 aan bebouwing toegestaan. De oppervlakte van de kassen was. 28.670 m2. Dit betreft een enorme reductie van het bebouwd oppervlak.</p> <p>Zie hiervoor de beantwoording onder c, f, g en h.</p> <p>Zie hiervoor de beantwoording onder c.</p> <p>Gedoeld wordt op de grootschalige basiskaart die als ondergrond heeft gediend. Hierop is de oude situatie nog zichtbaar. Zie verder hiervoor de beantwoording onder c.</p> <p>Zie hiervoor de beantwoording onder c.</p> <p>Er is een regeling voor erfafscheidingen opgenomen om er voor zorg te dragen dat ook erfafscheidingen, die passen in een woongebied, zodanig gerealiseerd worden dat deze passen bij de kwaliteiten van het gebied. Hiertoe is de regeling nog verder verfijnd. De erfafscheidingen genoemd in het bestemmingsplan moeten op een minimale afstand van 3 meter vanaf het openbaar gebied worden opgericht. Verder zullen over de kwaliteit en het groene karakter van alle erfafscheidingen privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt met de toekomstige eigenaren van de percelen. Die afspraken zullen worden gewaarborgd met een kettingbeding en een boeteclausule. Dit geldt ook voor erfafscheidingen, die vergunningvrij op grond van art. 2, onderdeel 12 van Bijlage II Bor mogen worden</p>	<p>Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>Op dit punt zal het bestemmingsplan worden aangepast.</p>
--	--	---

<p>Terrassen kunnen niet worden gerekend tot het passend groen in de Duivenvoordecorridor. Hoe wordt zeker gesteld dat de in eigendom uitgegeven gronden, de bewoners hun gebied niet of slechts verhardden.</p> <p>De gemeente kan niet zeker stellen dat de aard van de beplating behoort tot het bij de Duivenvoordecorridor passend groen, omdat de instrumenten daarvoor ontbreken.</p> <p>Het bestemmingsplan sluit niet uit dat vergunningvrij gebouwd wordt in de zichtlijn Veurseweg-Vliet.</p>	<p>gerealiseerd(zie ook de beantwoording onder g).</p> <p>Zie hiervoor de beantwoording onder c. Verder heeft het gehele plangebied een dubbel bestemming "waarde -beschermd stads- en dorpsgezicht". Hierin is een vergunningstelsel opgenomen voor het aanbrengen van verhardingen.</p> <p>In artikel 6 van de bestemmingsplanregels is bepaald dat minimaal 15.000m2 moet worden ingericht als groen, bestaande uit streekeigen groen- natuur en/of bos en/of grasland. Zie verder de beantwoording onder c.</p> <p>De regels voor vergunningvrij bouwen zijn neergelegd in het Bor. Voor zover hieraan in het bestemmingsplan nadere beperkingen kunnen worden gesteld, zijn die neergelegd in art. 7 van de bestemmingsplanregels. Zie nader de beantwoording onder g.</p>	
<p>q. Door aan de noordzijde van de Horstsloot te gaan bouwen wordt niet voldaan aan het gestelde in artikel 7.2, waarin staat dat er geen onevenredige aantasting mag zijn van de waardevolle landschaps- en bebouwingsstructuren en landschapselementen.</p> <p>Waarom worden in artikel 7 nog regels gesteld om te bouwen. Er mag toch niet worden gebouwd.</p> <p>In artikel 7.2. wordt verwezen naar de toelichting. Welk deel van de toelichting wordt bedoeld?</p> <p>Uit artikel 7.4 blijkt dat ook het gebied met de bestemming "waarde- beschermd stads- en dorpsgezicht" niet gevrijwaard is van verharding.</p>	<p>Zie beantwoording onder p.</p> <p>De bestemming "Waarde- beschermd stads en dorpsgezicht" is een dubbelbestemming. Dit betekent dat naast deze bestemming ook een andere bestemming geldt, waarbinnen bebouwingsmogelijkheden bestaan. Deze bebouwingsmogelijkheden worden in art. 7 van de bestemmingsplanregels beperkt. Dit na afweging van de waarden van het beschermd stads- en dorpsgezicht. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden verduidelijkt</p> <p>Bedoeld wordt paragraaf 3.5 van de toelichting. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden verduidelijkt.</p> <p>Zie hiervoor de beantwoording onder h.</p>	<p>Artikel 7.2 en artikel 7.3 worden aangepast.</p> <p>In artikel 7.2 onder b wordt na toelichting "paragraaf 3.5 " toegevoegd. Verder geeft dit punt geen aanleiding de het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>r.In artikel 8 is er geen koppeling gemaakt met</p>	<p>De bestemming "waterstaat-waterkering" betreft een dubbelbestemming.</p>	<p>Op dit punt geeft de zienswijze</p>

<p>de maximaal 4000 m² te bebouwen.</p>	<p>Binnen deze bestemming zijn naast de in artikel 3 t/m 6 toegestane bebouwing, nog bouwwerken, die noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de waterkering mogelijk. Dit kunnen bijvoorbeeld gemalen zijn. De bestemming zelf staat niet toe dat woongebouwen worden opgericht. Daarom is geen koppeling gemaakt met de 4000 m².</p>	<p>geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>s.In artikel 10 is een algemene regel opgenomen om 10 % te mogen afwijken. Hiermee wordt het mogelijk om 400 m² extra te bouwen.</p> <p>Verder kan onder 10. e onder 1. De oppervlakte met 5 m² worden vergroot.</p>	<p>Artikel 10 onder a van de bestemmingsplanregels biedt de algemene mogelijkheid om onder voorwaarden 10 % af te wijken van de maatvoering. Gezien de kwaliteiten van het gebied die worden na gestreefd is afwijking van de vastgelegde maatvoeringen niet wenselijk. Om deze reden wordt dit artikel dan ook verwijderd.</p> <p>Dit artikel gaat niet over een vergroting van de oppervlakte, maar om de mogelijkheid om een plaatselijke verhoging van bijvoorbeeld een liftkoker of een schoorsteen mogelijk te maken. Hiervan mag de oppervlakte niet meer dan 5 m² bedragen.</p>	<p>Artikel 10 onder a "vervalt". Verder geeft dit punt geen aanleiding de het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>t.Hoe is de naleving van het bestemmingsplan geregeld? En moeten de private afspraken worden opgenomen in het bestemmingsplan.</p>	<p>In de toelichting onder 6.3 wordt de handhaving uiteen gezet.</p> <p>De gemeente is eigenaar van het gebied. De gemeente heeft met de ontwikkelaar van het gebied in een contract vastgelegd dat zij de 15.000m² aan gebiedseigen groen moeten realiseren en dat de toekomstige eigenaren dit in stand moeten houden.</p>	<p>Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>u.Het bestemmingsplan voldoet niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen behoefte aan de woningen omdat er nog voldoende woningen in hetzelfde segment te koop staan. Ook is er binnen Voorschoten nog voldoende ruimte om te bouwen. Ook is het gebied niet passend ontsloten.</p>	<p>In paragraaf 4.13 van de toelichting wordt ingegaan op de ladder voor Duurzame verstedelijking. Hierin wordt verwezen naar de regionale Structuurvisie Holland Rijnland uit 2009. Meer recent heeft er onderzoek plaatsgevonden in het kader van de regionale Woonagenda Holland-Rijnland uit 2014. Volgens dit onderzoek blijkt dat de marktkansen voor de subregio West, waarvan Voorschoten onderdeel is, een kansrijke tot zeer kansrijke markt is.</p> <p>Ook is in 2016 de Woonvisie voor de gemeente Voorschoten vastgesteld. Uit aanvullend onderzoek is gebleken dat er ook een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte bestaat aan de categorie woningen die in Roosenhorst gerealiseerd worden.</p> <p>De toelichting dient hierop geactualiseerd te worden.</p>	<p>Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.</p>

2.		
Het provinciaal beleid is er op gericht dat ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteiten. In dit geval gaat het om de kwaliteit in de overlap, een geleidelijke overlap tussen bebouwd gebied en landschap. De erfafscheiding speelt hierin een cruciaal onderdeel. In het ontwerp bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor erfafscheidingen. Daarbij wordt uitgegaan van bouwwerken. Dit is ongewenst. Ook houten schuttingen, vlonders en andere bouwkundige voorzieningen passen niet in het gewenste beeld.	Zie beantwoording onder 1.p	
3.		
a. De Duivenvoordecorridor is een open en agrarisch landschap met ecologische, recreatief en cultuurhistorisch grote betekenis. Door hier een woonwijk op te richten zal van openheid nauwelijks sprake zijn. Er ontbreekt een toets, waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het bestemmingsplan is niet in overeenstemming met de beleidskaders/visies van de verschillende overheden.	a. Het doel van de deelnemende overheden is om binnen de Duivenvoordecorridor een kwaliteitsverbetering te realiseren en het unieke landschap in de Duivenvoordecorridor te behouden. Dat kan alleen als er ook kostendragers worden gerealiseerd. De kwaliteitsverbetering vindt plaats door het verwerven van kassencomplexen, het slopen van de opstallen en de realisatie van groen, recreatie en beperkte woningbouw, dit laatste mede als kostendrager. Om de karakteristieke kenmerken van de Duivenvoordecorridor te beschermen, zijn in hoofdstuk 2 en in paragraaf 3.5 van de toelichting bij het bestemmingsplan extra beeldkwaliteitseisen voor het gebied gesteld, waaraan de woningbouw moet voldoen. In de toelichting is de ruimtelijke onderbouwing van het plan verwoord. Daarin is uiteengezet dat het bestemmingsplan voldoet aan de kaders die door de deelnemende overheden voor ontwikkelingen in de Duivenvoordecorridor zijn gesteld om de gewenste kwaliteitswinst in het gebied te bereiken.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
b. De sloot grenzend aan het plangebied is van reclamant. Bij de plannen lijkt de sloot te worden verbreed. In het schetsontwerp wordt de sloot toegankelijk gemaakt voor vaarverkeer. Hierdoor is het eigendom van reclamant indirect ook bij het plangebied betrokken. Het verzoek is om het eigendom volledig te respecteren.	b. Het bestemmingsplan geeft geen toestemming om de eigendommen van reclamant te gebruiken. De eigendom van reclamant wordt door het bestemmingsplan gerespecteerd. De ontwikkelaar is aan het bekijken wat de mogelijkheden zijn van het bevaarbaar maken van de sloot. Hiervoor zullen de eigendommen en de daarvoor geldende regels in acht moeten worden genomen.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

<p>c. Er zijn zorgen over de toekomstige bedrijfsvoering in verband met de komst van een woonwijk. Reclamant wenst graag de garantie dat de bedrijfsvoering ongestoord kan worden voortgezet.</p> <p>Verder zijn er zorgen over de mogelijke beperkingen die optreden bij toekomstige ontwikkelingen op gronden van reclamanten.</p>	<p>c. Het bedrijfscentrum (incl. stallen en mestopslag) van reclamant bevindt zich op meer dan 200 m van het plangebied. Deze afstand vormt enerzijds geen belemmering voor een normale agrarische bedrijfsvoering na de geplande realisatie van woningen, anderzijds is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied op deze afstand gewaarborgd.</p> <p>Bij de gemeente zijn geen plannen bekend van mogelijke ontwikkelingen op de percelen van reclamanten. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Roosenhorst is bij de milieuzonering uit gegaan van de maximale mogelijkheden die omliggende bedrijven hebben in het kader van bestaande bestemmingsplan. Hieruit is naar voren gekomen dat omliggende bedrijven met dit plan niet worden belemmerd.</p>	<p>Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>4.</p>		
<p>a. Er kunnen gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan door transport met vrachtwagens op de smalle Kniplaan en de kleine inritjes ten behoeve van de te bouwen woningen.</p>	<p>a. Het merendeel van de nieuw te bouwen woningen wordt ontsloten door een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg ter hoogte van de Horstlaan. De verkeerstoename van gemotoriseerd verkeer op de Kniplaan is beperkt. Gevaarlijke verkeerssituaties zullen zich niet voordoen.</p>	<p>Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>b. De Kniplaan is nu een rustig laantje. Met de te bouwen woningen zal het veel drukker worden en ontstaan parkeerproblemen. Een verkeerskundige visie ontbreekt.</p>	<p>b. Zie beantwoording onder a. Voor wat betreft parkeren worden er voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd. In het bestemmingsplan zijn parkeernormen opgenomen (zie artikel 6.2.1 aanhef en onder h van de bestemmingsplanregels)</p>	<p>Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>c. Het bedrijf van reclamant ondervindt hinder in de bedrijfsvoering door de bouwen van woningen op geringe afstand van het bedrijf</p>	<p>c. Zoals vermeld in de toelichting van het plan hebben wij in de directe omgeving van het plangebied gevestigde belangen meegewogen bij de bepaling van de situering van nieuwe woonbestemmingen. Overeenkomstig de systematiek van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering zou het bouwvlak van de te realiseren woningen zich tenminste op een afstand van 30 meter van het glastuinbouwbedrijf van reclamant moeten bevinden. Abusievelijk is in de verbeelding van het ontwerp uitgegaan van een afstand van circa 25 meter. Dit zal in het definitieve plan worden hersteld tot 30 meter. Deze afstand vormt enerzijds geen belemmering voor een normale bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf na de geplande realisatie van woningen, anderzijds is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied op deze afstand gewaarborgd.</p>	<p>De verbeelding van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.</p>
<p>d. Reclamant zal planschade lijden als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan.</p>	<p>d. Op grond van art. 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening kan na de vaststelling van het bestemmingsplan een aanvraag worden ingediend om een tegemoetkoming van vermeende planschade. Eventuele schade zal worden vergoed voor zover die schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet anderszins is verzekerd.</p>	

<p>5.</p> <p>Het plangebied wordt ontsloten via de druk bereiden Veurseweg. Ook tijdens de lange bouw van de woningen zal hier gebruik van worden gemaakt. Voor het huis van reclamant betekent dit geluidshinder en lichthinder door het schijnen van koplampen richting de woning. De gemeente heeft een erfafscheiding van 1 meter hoog voorgesteld. De huidige erfafscheiding (die ter discussie staat) zou de meeste overlast kunnen beperken.</p>	<p>Een geluidscontour heeft geen gevolgen voor vervangende nieuwbouw binnen de contour. De contour was derhalve niet van toepassing op de herbouw van de woning aan de Hortslaan 2.</p> <p>Het plangebied wordt onder meer ontsloten tegenover de woning van reclamanten. Deze ontsluiting is niet recht in het verlangde van de woning voorzien. Gelet op de omvang van het te realiseren plan, het redelijkerwijs te verwachten aantal verkeersbewegingen en de afstand tussen de afslag en de betreffende woning zal de overlast als gevolg van het verkeer op de Veurseweg niet toenemen.</p>	<p>Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>6.</p> <p>a. De vrees van reclamanten bestaat dat door toekomstige bewoners wordt geklaagd over het hobbymatig houden van dieren op hun perceel.</p>	<p>a. De omvang en de wijze waarop de dieren op het perceel van reclamanten worden gehouden, wordt niet gezien als een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. De planologische aanvaardbaarheid van de woningbouw die in het bestemmingsplan wordt voorzien, is dus niet afhankelijk van de aanwezigheid van de dieren die hobbymatig door reclamanten gehouden worden. De nieuwe woonfuncties in de nabijheid van deze activiteit zijn dus inpasbaar.</p>	<p>Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>b. Er bestaan zorgen over de ontsluiting van hun perceel. Er zal een redelijk alternatief geboden moeten worden.</p>	<p>b. De ontsluiting van het terrein van reclamanten is geregeld via een niet bij hen in eigendom zijnde perceel. Bij de definitieve uitwerking van de gebiedsinrichting wordt rekening gehouden met een ontsluiting voor het desbetreffende terrein. Op grond van artikel 5:73 BW heeft de eigenaar van het dienend erf de bevoegdheid een ander gedeelte van het erf voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid aan te wijzen mits dat niet leidt tot vermindering van het genot voor de eigenaar van het heersend erf (van reclamant).</p> <p>Ten tijde van de bouw zal in nauw overleg met reclamanten de ontsluiting van het perceel geregeld worden.</p>	<p>Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>c. Bij reclamanten bestaan er zorgen over de nutsvoorzieningen voor hun woningen</p>	<p>c. Dit punt wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Net zoals voor de ontsluiting geldt dat over de uitwerkingen in nauw overleg met reclamanten getreden zal worden en een passende regeling zal worden getroffen.</p>	<p>Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

7.		
Het Hoogheemraadschap geeft een positief advies af op het bestemmingsplan en vraagt betrokken te blijven bij de nadere uitwerkingen van het gebied	Van deze reactie is kennis genomen. Het Hoogheemraadschap zal bij de verdere uitwerkingen betrokken worden.	Op dit punt geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.