



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gemeente Voorschoten
ontvangen

10 SEP. 2021

Gedeputeerde Staten

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

Datum
Zie verzenddatum linksonder
Ons kenmerk
PZH-2021-785478347
DOS-2021-0004938
Uw kenmerk

Bijlagen

Aan de gemeenteraad van Voorschoten
Postbus 393
2250 AJ VOORSCHOTEN

Onderwerp

Zienswijze ex artikel 3.8 Wro inzake
ontwerpbestemmingsplan Huize Bijdorp

Geachte raad,

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 19 juli 2021 bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40).

In de Omgevingsvisie, Programma(s) en de Omgevingsverordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is bij brief van 14 juli 2021 al aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en is het college verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Wij hebben geconstateerd dat hieraan niet afdoende gevolg is gegeven. Daarom dienen wij tegen het ontwerpplan een zienswijze in.

Zienswijze

Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

Ruimtelijke kwaliteit (art 6.9 Omgevingsverordening), Natuurnetwerk Nederland (art 6.24 Omgevingsverordening) en Landgoedbiotoop (art 6.26 Omgevingsverordening)

In het kader van het vooroverleg hebben we reeds aangegeven dat we met uitzondering van de woningbouwontwikkeling op de zogenaamde bungalowlocatie met de rest van het bestemmingsplan kunnen instemmen. We zien dat naar aanleiding van onze reactie op het voorontwerpbestemmingsplan het eerdere plan, om op de bungalowlocatie maximaal 22 woningen mogelijk te maken op een oppervlakte van maximaal 2.500 m², is aangepast. Volgens

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

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



het ontwerpbestemmingsplan kunnen nu maximaal 12 woningen op de bungalowlocatie worden gerealiseerd. Op de verbeelding is daarvoor binnen de bestemming natuur een vlak opgenomen van ca. 5.000 m². In het plan wordt aangegeven dat daarvan maximaal 2.000 m² nodig is voor de gewenste woningbouwontwikkeling: maximaal 1.300 m² voor wonen en maximaal 700 m² voor verharding en algemene voorzieningen (art 4.5 onder b en d van planregels). Volgens de toelichting zou de in totaal 2.000 benodigde vierkante meters ruim vallen binnen het aantal vierkante meters dat van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) geëxclaveerd kan worden vanwege aanwezigheid van gebouwen, tuin en verharding (volgens een betreffende bijlage bij de toelichting, een uitgebreide inventarisatie door het bureau Antea, kan op en rondom de bungalowlocatie ruim 3.100 m² geëxclaveerd worden).

We merken daarover het volgende op.

Natuurnetwerk Nederland

De bungalowlocatie is gelegen binnen de begrenzing van het NNN, zoals is weergegeven op kaart 7 in bijlage II van de Omgevingsverordening. Volgens een in opdracht van ons uitgevoerde inventarisatie door het bureau Van der Goes en Groot kan op basis van de daarvoor geldende criteria ruim 1.500 m² geëxclaveerd worden van het NNN vanwege aanwezigheid van gebouwen, tuin en verharding. We stellen vast dat de in opdracht van de provincie (Van der Goes en Groot) uitgevoerde inventarisatie tot een veel kleiner geëxclaveerd oppervlak leidt dan het in opdracht van de gemeente Voorschoten uitgevoerde inventarisatie (Antea). Dit heeft onder andere te maken met het feit dat het onderscheiden van een tuin op dit landgoed wordt bemoeilijkt, omdat deze niet als zodanig is bestemd, noch fysiek duidelijk is begrensd en de bungalowlocatie grotendeels onderdeel is van het natuurlijke parkbos. Hoewel er een fors verschil zit tussen de inventarisaties, is volgens het bestemmingsplan 2000 m² daadwerkelijk nodig voor de woningbouwontwikkeling op de bungalowlocatie. Het verschil tussen wat volgens de provincie geëxclaveerd kan worden en dat wat daadwerkelijk nodig is voor de woningbouwontwikkeling blijft daardoor beperkt.

Uit de verbeelding blijkt nog onvoldoende waar deze maximaal 2.000 m² binnen het NNN wordt geprojecteerd. Er is wel een vlak opgenomen van circa 5.000 m², maar deze is te ruim ten opzichte van hetgeen maximaal geëxclaveerd kan worden van het NNN en nodig is voor de woningbouwontwikkeling. Mits u op de verbeelding helder kunt aangeven waar de maximaal 2.000 m² ten behoeve van de woningbouw binnen de bungalowlocatie wordt geprojecteerd en bij de aanwijzing daarvan zoveel als mogelijk uitgaat van en aansluit op de te exclaveren gronden volgens de inventarisatie van Van der Goes en Groot, zou dit, mede vanwege de voorwaardelijke verplichtingen in artikel 4.2.1 van de regels, beschouwd kunnen worden als een niet significant effect op het NNN, zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Omgevingsverordening.

Overigens valt ons op dat de natuurbestemming op de verbeelding niet geheel de begrenzing van het NNN volgt zoals weergegeven op kaart 7 in bijlage II van de Omgevingsverordening. Mits er al sprake is van bestaande bebouwing en verharding, kan dit. Echter ook de aanwezige hoog-/halfstamboomgaard heeft op de verbeelding geen natuurbestemming, maar valt wel binnen de begrenzing van het NNN. Om te voorkomen dat onbedoeld op deze locaties buiten de natuurbestemming en binnen het NNN gebouwd kan worden of werken en werkzaamheden

kunnen worden uitgevoerd, verzoeken we u voor wat betreft de natuurbestemming de begrenzing van het NNN uit de Omgevingsverordening te volgen en indien nodig de betreffende regels daarop aan te passen.

Ten aanzien van de regels in artikel 4 hebben we nog de volgende opmerkingen:

- In artikel 4.2.2 onder d wordt aangegeven dat de gezamenlijke oppervlakte van de hoofdgebouwen, inclusief de daarbij behorende buitenruimten, maximaal 1.800 m² mag bedragen. Dit komt niet overeen met de specifieke gebruiksregels in artikel 4.5, tenzij dit in artikel 4.2.2 onder d anders wordt bedoeld. We verzoeken u om dit aan te passen of anderszins nader toe te lichten.
- In artikel 4.6.3 onder e dient volgens ons het daar genoemde oppervlak van 2.500 m² nog aangepast te worden naar 2.000 m².
- In artikel 4.6.3 dient nog een voorwaarde opgenomen te worden dat de vergunning alleen kan worden verleend als dit niet leidt tot een significante aantasting van het NNN, zoals bedoeld in art 6.24 lid 1 van de Omgevingsverordening; immers dit is het uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de begrenzing van het NNN.
- De mogelijkheid om verhardingen aan te brengen binnen de NNN (artikel 4.6.1 onder a van de regels) dient zich in principe te beperken tot het vervangen van bestaande verharding. Het aanbrengen van nieuwe verharding buiten de te exclaveren delen van het NNN achten wij in verband met de te verwachten impact op het NNN niet wenselijk.
- Het is goed om te zien dat er in artikel 4.2.1 van de regels voorwaardelijke verplichtingen worden gesteld aan het kunnen ontwikkelen van de bungalowlocatie. Dit is van belang om het omliggende parkbos en hooiland te behouden en waar mogelijk te versterken. Voor wat betreft de natuurontwikkeling van het hooiland geeft u aan dat deze moet zijn aangevangen. Kunt u aangeven wat u hiermee bedoelt, bijvoorbeeld dat dan bepaalde inrichtingsmaatregelen moeten zijn genomen, zoals de aanleg van mantel- en zoomvegetatie langs de randen van het hooiland, en is gestart met specifiek verschrallingsbeheer?

Landgoedbiotoop

Binnen een landgoedbiotoop kan worden voorzien in een nieuwe ontwikkeling. In het plan is hiervoor op een goede manier invulling aangegeven, waarvoor nogmaals complimenten. Voor de bungalowlocatie is het beeldkwaliteitsplan echter nog onvoldoende uitgewerkt om dit goed te kunnen beoordelen, omdat nog uitgegaan wordt van een te ruime bouwvlak van 5000m². Nu die 5000m² op grond van de vorige opmerking in omvang beperkt dient te worden, is het noodzakelijk ook het beeldkwaliteitsplan daarop aan te passen en nader uit te werken (art. 6.26, lid 2 Omgevingsverordening). Het verzoek om nadere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan betreft een aangepaste verkavelingsstudie met een duidelijke maatvoering waardoor inzichtelijk wordt hoeveel woningen er redelijkerwijs passen binnen een oppervlak van ca. 2000 m², alsmede een aanvulling op hoe vanuit meerdere zichtlijnen de woningen worden ingepast in het landschap, meer dan de impressies vanuit enkel het hooiland zoals die nu zijn opgenomen in bijlage 2 van het beeldkwaliteitsplan.

In het bijzonder vragen wij u aandacht voor de wijze waarop kan worden omgaan met parkeervoorzieningen ten behoeve van de bungalowlocatie. Hoewel de regels daartoe ruimte bieden, zouden wij de parkeervoorzieningen liever zoveel als mogelijk buiten of aan de rand van

het landgoed gerealiseerd zien worden of anders zoveel als mogelijk geclusterd buiten de kwetsbare gebieden op het landgoed. We verzoeken u dan ook om voor de bungalowlocatie met een passende parkeeroplossing te komen, dat landschappelijk aansluit bij de uitgangspunten voor de landgoedbiotoop en het NNN. Zeer waarschijnlijk dat dit zelfs tot een verdere beperking kan leiden van het benodigde oppervlak voor de woningbouwopgave op de bungalowlocatie, zodat nog beter kan worden aangesloten bij de van het NNN te exclaveren gronden.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te vullen.

Daarover blijven wij graag met u en de congregatie in gesprek om tot een voor alle partijen gedragen en uitvoerbaar plan te komen dat ook recht doet aan de gedeelde wens van provincie, gemeente en de congregatie om het landgoed in goede orde en duurzaam na te laten, met oog voor de wezenlijke kenmerken en waarden van de landgoedbiotoop en het NNN.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

drs. K.P. Spannenburg
Hoofd Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.