

Inleiding

Op 28 mei 2021 is een concept ontwerpbestemmingsplan Huize Bijdorp opgesteld. Dit concept ontwerp is gebruikt voor het wettelijk verplichte vooroverleg met instanties op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het concept ontwerp is voor een reactie / beoordeling aangeboden aan de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland (HvR), de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) en de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). Daarnaast is het concept ontwerpbestemmingsplan onder de aandacht gebracht van een aangewezen adviseur van het college van B&W, zijnde de Adviesgroep Sociaal Domein Voorschoten (ASDV) waarvan ook een planologische commissie/werkgroep toegankelijkheid deel uitmaakt. Het wettelijk verplichte vooroverleg heeft enkele constructieve reacties opgeleverd die hebben geleid tot een aanpassing van het plan (zie paragraaf 1.6 van de plantoelichting).

Op 13 juli 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders ontwerpbestemmingsplan Huize Bijdorp, met inachtneming van de ontvangen vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1. Bro, vastgesteld en ter inzage gelegd. Daarmee is de procedure als bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gestart.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van dinsdag 20 juli 2021 t/m maandag 13 september 2021 voor een ieder ter visie gelegen en is gepubliceerd op de wettelijk voorgeschreven wijze.

Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan
In totaal zijn zeven zienswijzen ingediend:

Nr.	Reclamant	Zienswijze gedateerd	zienswijze ingekomen
1	Provincie Zuid-Holland (2-21-055708-265695)	08-09-2021	10-09-2021
2	Stichting Het Cuypers Genootschap	02-09-2021	03-09-2021
3	Erfgoedvereniging Bond Heemschut	10-09-2021	10-09-2021
4	Cor van Osnabruggeaan te Voorschoten	ongedateerd	29-07-2021
5	Roucoopark te Voorschoten	31-08-2021	31-08-2021
6	Vereniging Bomenbond Rijnland	09-09-2021	10-09-2021
	Aanvulling	27-09-2021	28-09-2021
7	Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten	09-09-2021	10-09-2021

Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen.

Reactie	Commentaar	Aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan
1. Provincie Zuid-Holland		
1. Indiener stelt dat op basis van de in opdracht van de Provincie uitgevoerde inventarisatie van bureau Van der Goes en Groot ruim 1.500 vierkante meter geëxclaveerd kan worden van het NNN vanwege aanwezigheid van gebouwen, tuin en verharding. Op basis van de inventarisatie die in opdracht van de gemeente Voorschoten is uitgevoerd kan 3.124 m² geëxclaveerd worden. Indiener stelt dat dit een te groot verschil is. In het bestemmingsplan is evenwel bepaald dat 2.000 vierkante meter dient te worden geëxclaveerd. Indiener stelt dat het verschil tussen haar inventarisatie (1500 m²) en de oppervlakte van 2000 m² die in het bestemmingsplan is aangegeven als te exclaveren oppervlakte beperkt is.	In opdracht van de Provincie is (helaas zonder vooroverleg met gemeente of congregatie) een second opinion uitgevoerd door het bureau Van der Goes en Groot, eindrapport d.d. 10 augustus 2021. De second opinion heeft betrekking op de op verzoek van de provincie opgestelde memo door Antea Group d.d. 22 maart 2021, welke is vertaald in de toelichting alsmede in bijlage 4 bij de toelichting (toetsing aan provinciaal beleid). Daarbij is specifieke aandacht besteed aan de vraag welk gedeelte van het perceel dient in de huidige situatie te worden aangemerkt als "erven, tuinen en wegen". Perceelsgedeelten die als zodanig kunnen worden aangemerkt behoren namelijk op grond van de toelichting op artikel 6.24 van de Omgevingsverordening Zuid Holland niet tot het Natuurnetwerk. Helaas werden hierbij eerder akkoord bevonden resultaten opgesteld door een professioneel bureau alsnog in twijfel getrokken. Bij de second opinion heeft het bureau van der Goes zich gebaseerd op de 11 in de memo van Antea Group onderscheiden deelgebieden en daaraan deelgebied 12 (het centrale deel met de bungalow en direct aangrenzende delen) toegevoegd. Per saldo komt men tot de conclusie dat de deelgebieden 3 en 12 en de als tuin te beschouwen gedeeltes van de deelgebieden 4,7 en 11 niet behoren tot het Natuurnetwerk. Antea Group is van mening dat ook de deelgebieden 6 en 9, geheel deelgebied 4,	Op de verbeelding is het aanduidingsvlak 'Wonen' zodanig geplaatst dat deze zo veel mogelijk is gelegen op de te exclaveren gronden. Dit onderwerp wordt verder toegelicht onder punt 2.

	geheel deelgebied 7 en geheel deelgebied 11 niet behoren tot het NNN. Beide onderzoeken zijn onderbouwd aan de hand van een inventarisatie. De Provincie is blijkens de zienswijze onder voorwaarden bereid om uit te gaan van 2.000 m2 te exclaveren NNN. In punt 2 wordt verder ingegaan op de oppervlaktes van de te exclaveren gronden. In de regels is gewaarborgd dat de nieuwbouw c.a. geen groter beslag zal innemen dan de ook door indiener geaccepteerde 2.000 m2. Wij constateren dus dat aan deze opmerking wordt voldaan. Aangezien de verkaveling van de locatie op dit moment niet is uitgewerkt, is er behoefte aan een (iets) ruimer zoekgebied dan deze 2000 m2 om bij de uitvoering enige flexibiliteit te betrachten en het parkbos en monumentale bomen te ontzien. Daarom is in het bestemmingsplan een functieaanduiding aangewezen voor een studiegebied wonen en natuur voor de bungalowlocatie opgenomen. Dit studiegebied is teruggebracht van 5000 m2 naar 3000 m2. Daarbij is belangrijk te beseffen dat de oppervlakte van 2000 m2 geen doel op zich is maar een onderdeel van een integrale oplossing om de kwaliteit van het landgoed als geheel zoveel mogelijk duurzaam te behouden. In het Beeldkwaliteitsplan is aan de hand van een schetsontwerp alsmede zichtprofielen onderbouwd dat binnen het studiegebied van 3000 m2 kan worden voldaan aan de genoemde eis van 2000 m2 exclavering. De indiener heeft als reactie op bovenstaande wijziging ambtelijk ingestemd met de aanpassing.	
--	---	--

2. Uit de verbeelding van het bestemmingsplan blijkt echter onvoldoende waar de 2.000 vierkante meter exclavering binnen het NNN wordt geprojecteerd. Wel is een vlak opgenomen van circa 5.000 vierkante meter maar dit wordt door indiener als te ruim geacht ten opzichte van hetgeen maximaal geëxclaveerd kan worden van het NNN en nodig is voor de woningbouwontwikkeling. Als op de verbeelding kan worden aangegeven waar de maximaal 2.000 vierkante meter ten behoeve van woningbouw binnen de bungalowlocatie wordt geprojecteerd en bij de aanwijzing daarvan zoveel als mogelijk wordt aangesloten op de te exclaveren gronden van de inventarisatie van bureau Van der Goes en Groot, zou dit beschouwd kunnen worden als een niet significant effect op het NNN, zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Omgevingsverordening.	In het ontwerp bestemmingsplan is op de verbeelding binnen de bestemming Natuur een gedeelte van 5.000 m² aangegeven met de functiaanduiding 'Wonen'. In artikel 4.2.1 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de voorwaarden zijn opgenomen voor bebouwing van de gronden met deze functiaanduiding. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat er maximaal 2.000 vierkante meter gebouwd/verhard mag worden binnen deze aanduiding: 1. In artikel 4.2 en 4.5 van de regels is opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte van de hoofdgebouwen inclusief de daarbij behorende buitenruimten maximaal 1.800 m² (bedoeld is 1.300 m²) mag bedragen. 2. Tevens mag maximaal 700 m² van de gronden binnen de bestemming 'Natuur' in de aanduiding 'Wonen' worden verhard en ingericht ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen voor het wonen, zoals een gemeenschappelijke tuin, afvalvoorzieningen en overige voorzieningen, en het ontsluiten van de woningen op de bestaande ontsluiting van de buitenplaats. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is een nadere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan uitgevoerd (zie onderstaande figuur 1). Door middel van de nadere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan is de oppervlakte van de aanduiding (waarbinnen de 2000m² gevonden dient te worden) teruggebracht van 5.000 vierkante meter naar 3.000 vierkante meter met dezelfde bouwmogelijkheden (maximaal 2.000 vierkante meter zoals hierboven beschreven). De resterende 1.000 vierkante meter geeft de nodige flexibiliteit en bewegingsvrijheid voor de nadere uitwerking van de plannen. Hiermee is, volgens reactie van de provincie	De oppervlakte van het gebied met de functiaanduiding "Wonen" op de verbeelding is teruggebracht naar 3000 vierkante meter. In de toelichting (paragraaf 1.6) is onderbouwd aan de hand van een principeschets dat binnen deze 3000 vierkante meter de meest waardevolle delen, uitgaande van 1300 vierkante meter hoofdgebouwen plus buitenruimte en 700 vierkante meter gemeenschappelijke voorzieningen zoals aangegeven in artikel 4.5 van de planregels geen significant effect op de NNN optreedt en daarmee dus geen strijd is met artikel 6.24 lid 1 van de Omgevingsverordening Zuid Holland. In de regels is in artikel 4.2 de maximale oppervlakte van 1.800 vierkante meter gewijzigd in 1.300 vierkante meter.
--	---	---

	d.d. 15 oktober 2021 tegemoet gekomen aan de vraag van de indiener. Ook is op onderstaande figuren de nadere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan geprojecteerd op de exclaveringsgronden van Goes en de Groot (figuur 2) en van Antea Group (figuur 3). Op beide figuren is zichtbaar dat zo veel mogelijk en rekening houdend met bestaande natuurwaarden (bomen e.a.) aangesloten wordt op de te exclaveren gronden. Omdat de plannen momenteel nog niet zijn uitgewerkt, is er behoefte aan enige bewegingsvrijheid om ten opzichte van het daadwerkelijk te realiseren woningtype maatwerk te verrichten. Om die reden wordt daarom een ruimer gebied dan de 2000 m² die in artikel 4.5 van het bestemmingsplan is opgenomen, noodzakelijk geacht om maatwerk te verrichten. Daarbij is het belangrijk dat de belangrijkste kernwaarden zoals die blijkt uit beide inventarisaties worden ontzien. Uitgaande van de inventarisatie van Van der Goes en Groot zou dit betekenen dat de functieaanduiding zich vooral zou moeten concentreren tot de deelgebieden 3 en 12. Op de verbeelding is het gebied met de functieaanduiding Wonen binnen de bestemming Natuur teruggebracht van 5000 tot 3000 m² en is de gewenste oppervlakte van bebouwing, bestaande uit 1300 m² bebouwing als omschreven in artikel 4.2 en 700 m² gemeenschappelijke voorzieningen in stand gelaten. Het gebied van de functieaanduiding heeft daarbij mede betrekking op het deel dat door Van der Goes en Groot is aangewezen als te exclaveren gebied.	
--	--	--

3. Indiener geeft aan 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. De indiener verzoekt 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.	De opmerking van de Provincie betreffende gronden die in gebruik zijn als boomgaard, behorende bij de buitenplaats. De boomgaard die in het Natuurnetwerk is gelegen, is een essentieel onderdeel van de landgoedbiotoop en de cultuurhistorische ontwikkeling van het landgoed. Met een bijdrage van de provincie is dit ook in het onderzoek voor behoud van dit cultureel erfgoed opgenomen. Op deze locatie is geen intentie om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Juist het behoud van de boomgaard is het doel. Op verzoek van de indiener is op deze gronden de bestemming 'Natuur' opgenomen. Middels deze bestemming worden er geen ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden toegestaan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het doel van de regeling NNN uit de provinciale omgevingsverordening is om geen van de huidige belangen te schaden. Met de nieuwe regeling worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de beschermde natuurwaarden hinderen. De boomgaard zal ook in de nieuwe regeling boomgaard blijven.	Op verzoek van de indiener is in de regels van de bestemming 'Natuur' onder 4.1 onder g toegevoegd: <i>het behoud van de aanwezige cultuurhistorische landschapselementen en een hoogstamboomgaard ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - boomgaard';</i> Daarnaast is op de verbeelding ter plaatse van de boomgaard bestemming 'Tuin' gewijzigd naar 'Natuur' met daarbij de aanduiding <i>'specifieke vorm van natuur - boomgaard'</i> opgenomen voor een boomgaard.
4. Regels artikel 4.2.2. onder d: in artikel wordt aangegeven dat de gezamenlijke oppervlakte van de hoofdgebouwen, inclusief de daarbij behorende buitenruimten, maximaal 1.800 vierkante meter 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. Indiener verzoekt die aan te passen of anders dit nader toe te lichten.	De opmerking van indiener is correct. De maximale oppervlakte van 1.800 vierkante meter dient 1.300 vierkante meter te zijn. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.	In de regels zijn de oppervlakte van artikel 4.2.2 onder d en de oppervlakte van 1.800 vierkante meter gewijzigd naar 1.300 vierkante meter.
5. Indiener geeft aan dat in artikel 4.6.3 de genoemde oppervlakte van 2.500 m2 aangepast dient te worden naar 2.000 m2.	De opmerking van indiener is correct. De oppervlakte van 2.500 vierkante meter dient 2.000 vierkante meter te zijn. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.	In de regels is artikel 4.6.3 aangepast van 2.500 vierkante meter naar 2.000 vierkante meter.

6. Indiener geeft aan dat in artikel 4.6.3. nog een voorwaarde opgenomen dient te worden dat de vergunning alleen kan worden verleend als dit niet leidt tot een significante aantasting van het NNN, zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Omgevingsverordening.	De door indiener verlangde voorwaarde is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.	In de regels is in artikel 4.6.3 de volgende extra voorwaarde opgenomen: <i>f. middels ecologisch onderzoek aangetoond wordt dat de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland niet significant worden beperkt, of niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van het Natuurnetwerk Nederland.</i>
7. Indiener geeft aan dat de mogelijkheid om verharding aan te brengen binnen NNN zich in principe dient te beperken tot het vervangen van de bestaande verharding. Het aanbrengen van nieuwe verharding buiten de te exclaveren delen van het NNN wordt door indiener niet wenselijk geacht.	Het bestemmingsplan laat binnen de bestemming Natuur de mogelijkheid om binnen de NNN verharding aan te brengen buiten de te exclaveren delen. Voor het toekomstgericht maken van de Buitenplaats is een integrale benadering gebruikt. Naast natuurwaarden zijn ook cultuurhistorie, wonen en recreatie wezenlijke functies. Om de balans tussen de functies de komende 10 jaar te kunnen blijven bewaken en optimaliseren en om de ruimte te hebben het park te restaureren wordt de mogelijkheid om aanpassingen te verrichten binnen de kaders essentieel geacht. Voor aanleg van nieuw verharding is een vergunningsplicht opgenomen in artikel 4.6 van de regels van het bestemmingsplan. De opmerking is te veel op detail gericht van verharding van een klein onderdeel van het plan. Het voorliggende bestemmingsplan is het resultaat van een integrale oplossing om de buitenplaats als geheel met respect voor natuur en cultuurhistorie duurzaam een toekomstgerichte bestemming te geven. Daarbij heeft een integrale afweging plaatsgevonden. De beperkte verharding die in het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt is belangrijk voor het restaureren van het parkbos in samenhang met een beperkte woonfunctie. Met het vergunningenstelsel zoals dat in het bestemmingsplan is	In de regels is in artikel 4.6 een vergunningsplicht opgenomen voor de aanleg van nieuwe verharding.

	opgenomen is juist geprobeerd om die restauratie afgestemd op het acceptabele toekomstige gebruik mogelijk te maken. Het mogelijk maken van een beperkte verharding is noodzakelijk om tot een integrale herbestemming, ontwikkeling en behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van de buitenplaats als geheel te komen.	
8. Indiener vraagt toelichting voor de voorwaardelijke verplichting voor natuurontwikkeling van het hooiland. Deze dient aangevangen te worden. Indiener geeft als voorbeeld dat bepaalde inrichtingsmaatregelen moeten worden genomen, zoals de aanleg van mantel- en zoomvegetatie langs de randen van het hooiland en gestart wordt met specifiek verschrallingsbeheer.	Het voorstel van de indiener is overgenomen in het bestemmingsplan. Voor de voorwaardelijke verplichting is een toelichting opgenomen in het bestemmingsplan.	In de toelichting (paragraaf 5.2) is de voorwaardelijke verplichting verduidelijkt waarbij het volgende is opgenomen: <i>"de voorwaardelijke verplichting houdt in dat begonnen dient te zijn met de aanleg van mantel- en zoomvegetatie langs de randen van het hooiland en gestart wordt met specifiek verschrallingsbeheer"</i> .
9. Indiener geeft compliment voor de goede invulling van de ontwikkeling op het landgoedbiotoop. Indiener geeft aan dat het beeldkwaliteitsplan voor de bungalowlocatie onvoldoende is uitgewerkt om goed te beoordelen omdat uitgegaan wordt van een te ruime bouwvlak van 5.000 vierkante meter (deze dient o.b.v. eerdere opmerking beperkt te worden). Indiener verzoekt om een nadere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan in de vorm van een aangepaste verkavelingsstudie met duidelijke maatvoering waardoor inzicht gegeven wordt in hoeveel woningen passen binnen een oppervlak van circa 2.000 vierkante meter. Tevens wordt gevraagd om een aanvulling hoe vanuit meerdere zichtlijnen de woningen worden ingepast in het landschap.	Waar de provincie spreekt over een bouwvlak van 5.000 meter willen we graag rechtzetten dat dit een <u>aanduidingsvlak</u> is waarbinnen 2.000 bebouwd (1.300 m²) en verhard (700 m²) mag worden. Dit is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Binnen de systematiek van het voorliggende bestemmingsplan is het gebied voor de aanduiding ruimer genomen dan het te exclaveren gedeelte. Dit is gedaan om de nodige flexibiliteit te kunnen betrachten bij de invulling. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is een nadere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan uitgevoerd (zie onderstaande figuur 1). Door middel van de nadere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan is de oppervlakte van de aanduiding terug gebracht van 5.000 vierkante meter naar 3.000 vierkante meter met dezelfde bouwmogelijkheden. De resterende 1.000 vierkante meter geeft de nodige flexibiliteit voor nadere uitwerking van de plannen.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt het aanduidingsvlak aangepast conform de rode lijn op de onderstaande figuur. Hiermee wordt de oppervlakte van het aanduidingsvlak verkleind van 5.000 vierkante meter naar 3.000 meter. De bouwmogelijkheden binnen dit gebied blijven gelijk. Daarnaast is de nieuw stedenbouwkundige uitwerking inclusief perspectiefbeelden opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 5 toelichting bestemmingsplan). De indiener heeft hiervan aangegeven dat de schetsen een bescheiden opstelling tonen, waardoor de woonbebouwing in de omgeving lijkt op te gaan.

	Hiermee gaan wij er vanuit voldoende tegemoet te komen aan de vraag van de indiener. Het is de bedoeling dat het voorliggende bestemmingsplan enerzijds voorwaarden schept voor een goede herontwikkeling en anderzijds een waarborg is voor een te grote aantasting van het NNN. Mede naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie is het Beeldkwaliteitsplan aangevuld met een schetsontwerp plus perspectieven in het landschap om zo te onderbouwen dat binnen het studiegebied wonen en natuur ter plaatse van de bungalowlocatie voldaan kan worden aan de 2000 m2 te exclaveren natuur.	
10. Indiener vraag aandacht voor de wijze waarop kan worden omgegaan met parkeervoorzieningen ten behoeve van de bungalowlocatie. Indiener vindt dat de parkeervoorzieningen zoveel als mogelijk buiten of aan de rand van het landgoed dienen te worden gerealiseerd of anders zoveel mogelijk geclusterd buiten kwetsbare gebieden op het landgoed. Indiener verzoekt om voor de bungalowlocatie met een passende verkeersoplossing te komen die landschappelijk aansluit bij de uitgangspunten voor de landgoedbiotoop en het NNN. Indiener geeft als suggestie aan dat dit kan leiden tot verdere beperking van het benodigde oppervlak voor woningbouwopgave op de bungalowlocatie.	Op verzoek van de indiener wordt in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij wonen op de bungalowlocatie pas wordt toegestaan als aantoonbaar is gemaakt dat parkeren buiten kwetsbare gebieden op het landgoed zal plaatsvinden. Het bestemmingsplan heeft momenteel een flexibel karakter en biedt ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling ter plaatse van de bungalowlocatie. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het stedenbouwkundig plan verder worden uitgewerkt. Voorafgaande aan de realisatie van het plan zal het stedenbouwkundig plan verder getoetst en vergund worden. Zoals hierboven gesteld wordt met de voorwaardelijke verplichting parkeren in niet kwetsbare gebieden een vereist onderdeel van vergunningverlening. Wij zijn van mening dat het parkeren zoveel mogelijk buiten de bungalowlocatie dient plaats te vinden maar vinden dat toch een	In de regels van het bestemmingsplan (artikel 4.5 onder c) is de volgende gebruiksregel toegevoegd: De nieuw aan te leggen parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan binnen de 700 m2 die toegestaan zijn ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen voor het wonen, zoals een gemeenschappelijke tuin, afvalvoorzieningen, parkeervoorziening en overige voorzieningen, en het ontsluiten van de woningen op de bestaande ontsluiting van de buitenplaats. Daarmee wordt parkeren in kwetsbare gebieden verder uitgesloten.

	zeer beperkte mogelijkheid voor halen en brengen, verhuishwagen etc. over moet blijven om deze locatie en het functioneren daarvan mogelijk te maken. De toegestane verharding is geminimaliseerd maar het blijft wel noodzakelijk om enige verharding ten behoeve van een beperkte parkeerfaciliteit mogelijk te maken. Te allen tijde gevonden binnen de 700m2. Verwijzen wordt verder naar de aanpassingen in het Beeldkwaliteitsplan die worden doorgevoerd naar aanleiding van een ander onderdeel van de zienswijze.	
2. Stichting Het Cuypers Genootschap		
1. Indiener geeft aan positief te staan tegenover de plannen tot restauratie en herinrichting van de moestuin en het grootste deel van het beschermde kloostercomplex uit verschillende tijdsperiodes.	Wij constateren dat de huidige eigenaar veel moeite heeft genomen om uitgaande van haar eigen waarden te komen tot een goede toekomstbestendige herbestemming en herontwikkeling van de buitenplaats. Wij constateren dat er een integrale afweging heeft plaatsgevonden, uitgaande van diverse sociale, maatschappelijke, bouwhistorische en landschappelijke doelstellingen. Per saldo ligt er een plan waarbij een toekomstgerichte bestemming wordt gerealiseerd waarbij de relevante waarden uitgaande van die doelstellingen en financiële haalbaarheid zo goed mogelijk worden beschermd en behouden. De bouwhistorie is één belangrijk aspect en speelt in de totaalafweging voor het behoud van de kwaliteit buitenplaats een belangrijke rol. In de zienswijze wordt de bouwhistorie als zodanig centraal gesteld, terwijl dit in de visie van de gemeente één van de doelstellingen is. Wij constateren dat deze bredere afweging die nodig is om tot een maximaal behoud van de kwaliteiten van de buitenplaats te komen heeft geleid tot een op een aantal aspecten zeer waardevol plan. Er is een grondige analyse gemaakt van een aantal belangrijke aspecten. Niet alles kan behouden blijven. Behoud van de buitenplaats als geheel	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	is belangrijker dan het vasthouden aan het behoud van (indifferente) onderdelen.	
2. Indiener staat negatief tegenover de voorgenomen sloop van het zogenaamde Nieuwe Pensionaat/Middelbare Meisjesschool.	De waardestelling maakt duidelijk dat het nieuwe pensionaat interessant is als onderdeel van de geschiedenis van het pand als klooster, maar merkt ook op dat veel van de architectonische kwaliteit (buiten maar ook binnen) door brand bij de wederopbouw na de oorlog verloren is gegaan. Er is niet voor gekozen om alle bouwfasen zichtbaar te houden in de nieuwe buitenplaats. De invalshoek die is gekozen is die van een nieuwe buitenplaats die recht doet aan de geschiedenis als klooster. Daaruit volgt de keuze om de nieuwbouw als spiegel van het bestaande hoofdgebouw vorm te geven; er ontstaat een verwijzing naar een kloosterhof.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. Indiener geeft aan dat het pand een onderdeel is van het gemeentelijk monument en monumenten sloop je niet zomaar en daarvan kan alleen sprake zijn nadat er zorgvuldig onderzoek is geweest naar behoud en herbestemming. Indiener geeft aan dat een nader bouwhistorisch onderzoek naar exterieur en interieur noodzakelijk is alsmede een advies van de Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed (WCE).	De Congregatie heeft aan een zeer ervaren bouwhistoricus gevraagd om een waardestelling te maken van de gebouwen en gebouwonderdelen (van die gebouwen die onderdeel uitmaken van het gemeentelijk monument. In zijn beschrijvingen wordt onderscheid gemaakt in hoge, positieve en indifferente monumentwaarden. In de zienswijze wordt niet aangegeven waarom de beschrijving van de bouwhistoricus niet zou deugen. Uit doorrekeningen is gebleken dat een herbestemming binnen het huidig pand een zeer kostbare operatie is. Wij zien dan ook geen aanleiding voor een nader onderzoek. Gelet op de staat van het nieuwe pensionaat en de kosten van aanpassing daarvan is in het belang van de hele buitenplaats de afweging gemaakt om dit deel van het complex te slopen en te vervangen door nieuwbouw.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Indiener geeft aan dat het voorgenomen programma voor de bouw van een drietal hoge appartementsgebouwen te zwaar is voor het	Allereerst is de beschrijving, conclusie en aanbevelingen van belang zoals die uit het bouwhistorisch onderzoek voortvloeien.	Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn (op basis van het visiedocument en beeldkwaliteitsplan) voor de nieuwbouw van het klooster verschillende bouwhoogtes opgenomen op de verbeelding van het

beschermde landgoed en doet bovendien afbreuk aan de historische parkaanleg van het landgoed.	Vervolgens is een visiedocument opgesteld en dat is concreet gemaakt in een Beeldkwaliteitsplan. In dat Beeldkwaliteitsplan is uitvoerig beschreven dat de geplande transformatie en nieuwbouw zich goed verdraagt met historie en bijzondere karakteristiek van bebouwing en landschapspark. Het resultaat hiervan is een duidelijke zonering tussen de te bebouwen delen en de rest van het perceel dat onbebouwd blijft en waar de landschapsstructuur wordt behouden en versterkt. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn voor de nieuwbouw van het klooster verschillende bouwlagen opgenomen waardoor de bouwmogelijkheden zijn beperkt (op basis van visiedocument en beeldkwaliteitsplan).	bestemmingsplan. Hierbij is het aantal bouwlagen in het zuidelijk deel van het bestemmingsvlak beperkt: - De zuidelijke vleugel zijn maximaal 4 bouwlagen toegestaan; - Aan de kop (Vlietzijde) en in het noordelijk deel van het bestemmingsvlak zijn maximaal 6 bouwlagen toegestaan.
5. In het landschapspark tussen het kloostergebouw en de Veurseweg werd in 1963-1964 het recreatiehuis "Ons Uitzicht" gebouwd. Ook hier is architect P.N. de Bruijn de ontwerper. In de waardestelling van de buitenplaats, onderdeel van het bestemmingsplan, wordt het pand als indifferent aangeduid. Met deze waardestelling is de indiener het oneens. De laatste jaren is de waardering voor het erfgoed na 1945 toegenomen. Het pand heeft een gaaf in- en exterieur. Het laat het opkomende toerisme zien en bood destijds mensen de ruimte in het park om op "vakantie" te gaan, rustig te recreëren in de natuur en is onderdeel van de geschiedenis van het kloosterleven. Indiener is van mening dat er nader bouwhistorisch onderzoek dient plaats te vinden voor het Nieuwe Pensionaat en recreatiehuis "Ons Uitzicht". Daarnaast is advies van de Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed (WCE) op het bestemmingsplan noodzakelijk voordat de gemeenteraad een definitief besluit neemt.	Wij zien geen aanleiding voor een nader bouwhistorisch onderzoek, aangezien de bij de zeer recente herijking van het monument is geconcludeerd dat de bungalow een indifferent gedeelte betreft van de monumentale buitenplaats. Daarmee is bepaald dat de bungalow geen onderdeel uitmaakt van het gemeentelijke monument en daardoor kan worden vervangen.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Erfgoedvereniging Heemschut		
1. Indiener sluit zich aan bij de zienswijze van de Stichting Het Cuypersgenootschap.	Zie de beantwoording de zienswijze van Stichting Het Cuypersgenootschap.	Zie voor aanpassing de beantwoording van de zienswijze van het Cuypersgenootschap.
2. Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen het 'volbouwen' van lege landschappelijke ruimten. Indiener geeft aan dat deze het monumentale aspect van het landgoed verstoort en stelt dat zichtlijnen verloren gaan en de balans omslaat naar een versteende massa op het terrein. Indiener concludeert dat de ensemble waarde van het monument Bijdorp direct in gevaar komt en vraagt om een degelijk advies van de Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed.	In het bestemmingsplan worden het Hooiland, weiland en lege ruimten juist behouden vanwege de meerwaarde in structuur. Wij menen dat vanuit de bouwhistorie en de bijzondere karakteristiek van het omringende landschap een juiste afweging is gemaakt. Wij constateren dat bebouwde en onbebouwde ruimte zorgvuldig van elkaar is onderscheiden en dat de bebouwing van bestaand klooster en nieuwe bebouwing bij elkaar is geconcentreerd. De vervangende nieuwbouw van de bungalowlocatie blijft beperkt en is getoetst aan de regels in de provinciale Omgevingsverordening voor het NNN.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Cor van Osnabrugge		
1. Indiener geeft aan kenbaar te hebben gemaakt een probleem te hebben met de voorgenomen nieuwbouw aan de achterzijde van het woonhuis van de indiener (Cor van Osnabrugge). De indiener is het niet een met de gegeven reactie op dit probleem in het participatieverslag deel 2 d.d. 16-06-2021 bladzijde 34 Kopje "Uitzicht". Indiener geeft aan als gevolg het nieuwe bestemmingsplan uitzicht te verliezen ('aan te kijken tegen een hoge wand'). Indiener vraagt nogmaals aandacht voor de problemen met de voorgenomen nieuwbouw met het verzoek de situatie eens ter plekke te komen bekijken en overleggen.	In het participatieverslag is het volgende antwoord gegeven op de reactie van de indiener: Antwoord in verslag "Het is inderdaad een verandering van uw uitzicht. Nu staat er ook op die plaats het bouwdeel Haagdorp dat nu nog dicht bij het mortuarium en boerderij staat. Dit pand is drie verdiepingen hoog met een kap (dus vier bouwlagen hoog). Dit gebouw wordt gesloopt en vervangen. Het is wel zo dat deze hoogte dan voor deze poot van de 'U' zal gelden. Het deel dat zes bouwlagen hoog is, is alleen op de kopse kant vanuit uw woning zichtbaar en komt nauwelijks verder dan dat de boerderij nu is. Ook de ('groene') hakhoutwallen langs de vaarsloot blijven gehandhaafd. Die blijven dus mede uw uitzicht bepalen. In het huidige bestemmingsplan 'Starrenburg' (in 1986 onherroepelijk) is een bouwhoogte toegestaan van 17 meter. Hoewel deze	Op de verbeelding zijn de toegelaten hoogtes alsnog gespecificeerd. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn (op basis van het visiedocument en beeldkwaliteitsplan) voor de nieuwbouw van het klooster verschillende bouwhoogtes opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierbij is het aantal bouwlagen in het zuidelijk deel van het bestemmingsvlak beperkt: - De zuidelijke vleugel zijn maximaal 4 bouwlagen toegestaan; - Aan de kop (Vlietzijde) en in het noordelijk deel van het bestemmingsvlak zijn maximaal 6 bouwlagen toegestaan.

	bouwhoogte nooit is gerealiseerd heeft de indiener al onder de huidige planologische regeling rekening te houden met deze situatie. In het ontwerp was een maximum bouwhoogte mogelijk gemaakt van 17 meter. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij de bouwhoogtes van de voorgenomen nieuwbouw beperkt tot maximaal 4 bouwlagen. Gelet op de huidige planologische mogelijkheid, de aanpassing en de afstand (100 meter van de woning) van indiener achten wij deze aanpassing voor indiener een acceptabele oplossing.	
2. Indiener vraagt waarom sloop en nieuwbouw noodzakelijk is. Daarbij wordt gevraagd of het een optie is om in de bestaande bebouwing woningen te realiseren. Indiener geeft daarbij aan dat de woningen die ontwikkeld worden meer afgestemd moeten worden op de vraag: ouderen en jongeren.	Er heeft door de Congregatie een afweging plaatsgevonden. In de toelichting is vermeld dat is gebleken dat de herontwikkelingsmogelijkheden van de te slopen gebouwen door hun maatvoering en positionering zeer beperkt zijn. In de waardestelling is duidelijk dat de te slopen bouwdelen van waarde zijn voor de geschiedenis van klooster en school, maar dat bij deze bouwdelen er bouwkundig in de loop van de tijd veel aanpassingen hebben plaatsgevonden, waardoor er ook waarden verloren zijn gegaan. Het behoud van de landschappelijke structuur, de investeringen die nodig zijn om deze structuur op peil te houden, het uitgangspunt dat minimaal 40 % van de woningen binnen de bestemming Gemengd zorgplaatsen dienen te zijn en minimaal 25 % voor de sociale sector betekent dat financieel gezien keuzes moeten worden gemaakt. Met het programma wordt nadrukkelijk voorzien in huisvesting voor ouderen maar laten de regels ook mogelijkheden over om jongeren te huisvesten.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. Indiener geeft aan dat de natuurwaardeninventarisatie te wensen overlaat. Indiener geeft als voorbeeld dat de ijsvogel een	De inventarisatie die heeft plaatsgevonden is opgesteld door ecologische medewerkers van Antea. Zij hebben een bureauonderzoek	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

regelmatige gast is en deze niet is terug te vinden in de inventarisatie.	verricht en een terreinbezoek afgelegd. Aan de hand daarvan is een overzicht gemaakt aan de hand van de tabellen die in de Wet natuurbescherming zijn opgenomen. Deze tabellen zijn relevant voor de vraag of er mogelijk effecten van het plan zijn voor beschermde diersoorten. Wij hebben geen redenen om aan de deskundigheid van Antea Group te twijfelen. Daarnaast veranderen er voor een ijsvogel de omstandigheden niet. De vaarsloot en overig water wordt behouden (hier vinden geen ontwikkelingen plaats) en waar mogelijk natuurgericht verbeterd.	
5. Roucooppark		
1. Indiener geeft compliment aan gemeente dat in kort tijdsbestek het plan van de Congregatie is omgezet naar een ontwerpbestemmingsplan.	Wij merken op dat de Congregatie opdracht heeft verleend voor het optellen van een bestemmingsplan. De gemeente beoordeelt het bestemmingsplan en brengt dit in procedure en is verantwoordelijk voor de besluitvorming. Veel dank voor uw betrokkenheid en de opbouwende zienswijze.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Indiener vraagt aandacht voor de complexe verkeerssituatie in het Roucooppark. In het ontwerpbestemmingsplan zijn, voor zover indiener kan vaststellen, geen (voetgangers)bruggen tussen Landgoed Bijdorp en het Roucooppark voorzien. De indiener wenst graag expliciet in het bestemmingsplan opgenomen zien worden dat dergelijke bruggen ook in de toekomst worden uitgesloten.	Binnen de bestemming Water in de regels van het ontwerp bestemmingsplan zijn bruggen toegestaan. Tussen Roucooppark en het landgoed is de bestemming Water opgenomen die bruggen dus mogelijk maakt. De meer algemene noodzaak voor bruggen is bij Roucooppark niet aanwezig en daar zullen we uitzondering maken.	In het bestemmingsplan is in de bestemming 'Water' ter plaatse van het Roucooppark en de buitenplaats een aanduiding opgenomen waarmee bruggen worden uitgesloten. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 7.1 de volgende bestemmingsomschrijving toegevoegd: <i>'ter plaatse van de aanduiding 'brug uitgesloten' is in uitzondering op het gestelde onder g. geen brug toegestaan'.</i>
6. Vereniging Bomenbond Rijnland		
1. De exclaveringsregel is niet van toepassing op het NNN-gebied. Er wordt in bijlage 4 van de toelichting verwezen naar de algemene exclaveringsregel die alleen van toepassing is op Natura 2000 gebieden maar niet geldt voor de gebieden die in de provinciale Omgevingsverordening zijn opgenomen.	De exclaveringsformule is ontleend aan de formule die in aanwijzingsbesluiten van Natura 2000 gebieden worden opgenomen en waarin een definitie is gegeven welke delen van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000 gebieden niet als zodanig worden aangemerkt. Vast staat dat het gebied niet als zodanig is aangemerkt.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	In artikel 2.10 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is bepaald dat bij provinciale verordening de gebieden worden aangewezen die het natuurnetwerk Nederland vormen. In de (provinciale) Omgevingsverordening is een deel van het plangebied aangewezen als Natuurnetwerk en heeft de aanduiding "bestaande en nieuwe natuur" gekregen. De algemene exclaveringsformule zoals die voorkomt bij de aanwijzing van Natura 2000 gebieden wordt ook voor de beoordeling van het effecten op het NNN gebruikt. Dit is vast provinciaal beleid, aangezien het redelijk is dat gronden die onder de definities vallen van de exclaveringsformule niet kunnen worden aangemerkt als gronden die behoren tot de NNN. Vervangende nieuwbouw op dergelijke gronden kunnen namelijk daar niet leiden tot significante effecten op aanwezige waarden aangezien die waarden in die gebieden niet van toepassing zijn. Het toepassen van de exclaveringsformule als onderbouwing van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 6.34 is dan ook in overeenstemming met het provinciale beleid en de Omgevingsverordening Zuid Holland.	
2. Op kaart 7 van Bijlage II van de Omgevingsverordening is het gebied aangewezen als "bestaande en nieuwe natuur". Uit het plan blijkt niet dat door de beoogde bestemming de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet significant worden beperkt of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden	In bijlage 4 van de toelichting is onderkend dat het gebied valt onder "bestaande en nieuwe natuur" zoals blijkt uit de kaart in bijlage II van de Omgevingsverordening. Uitsluitend voor de bungalowlocatie is sprake van een ontwikkeling die binnen deze aanduiding valt. In bijlage 4 van de toelichting is vervolgens onderbouwd aan de hand van 4 opties of de geplande doorontwikkeling in het NNN tot de mogelijkheden behoort, namelijk • De algemene exclaveringsformule • Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk • Ontheffing • Herbegrenzing NNN	De oppervlakte van het gebied met de functieaanduiding "Wonen" op de verbeelding is teruggebracht naar 3000 m2. In de toelichting (paragraaf 1.6) is onderbouwd aan de hand van een principeschets dat binnen deze 3000 m2 de meest waardevolle delen, uitgaande van 1300 m2 hoofdgebouwen plus buitenruimte en 700 m2 gemeenschappelijke voorzieningen zoals aangegeven in artikel 4.5 van de planregels geen significant effect op de NNN optreedt en daarmee dus geen strijd is met artikel 6.24 lid 1 van de Omgevingsverordening Zuid Holland.

	<u>Algemene exclaveringsformule</u> Geconcludeerd is dat door toepassing van de algemene exclaveringsformule een mogelijkheid van nieuwe bebouwing in combinatie met natuurontwikkeling ontstaat. Inmiddels is aan de hand van de provinciale reactie de bebouwde oppervlakte voor de woningen teruggebracht van 1800 m2 (stond verkeerd in de regels van het ontwerp plan) naar 1300 m2 en 700 m2 verharding (zie voor meer informatie bovenstaande zienswijze van de provincie). <u>Afwijkingsmogelijkheid in artikel 6.34 van de Omgevingsverordening Zuid Holland</u> Het gebruik van de afwijkingsmogelijkheid uit artikel 6.34 wordt gemotiveerd doordat aan een aantal voorwaarden kan worden voldaan en daarmee de conclusie kan worden getrokken dat daarmee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende bepaling. De opties van <u>ontheffing</u> en <u>herbegrenzing</u> worden niet noodzakelijk geacht aangezien door een combinatie van de algemene exclaveringsformule en de mogelijkheid van afwijking kan worden voldaan aan het bepaalde in artikel 6.34 kan worden voldaan Vanwege de zienswijze van de Provincie Zuid-Holland is het te exclaveren gebied verkleind tot 2000 m2 en is maatwerk verricht op basis van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 6.34 van de provinciale Omgevingsverordening. Daartoe is het gebied waarvoor de functieaanduiding "Wonen" is opgenomen binnen de bestemming Natuur verkleind tot 3000 m2 en wordt binnen deze 3000 m2 maximaal 2000 m2 bebouwd. De provincie (zie ook zienswijze provincie) heeft als reactie	
--	--	--

	op de bovenstaande wijziging ambtelijk aangegeven in te stemmen met deze uitwerking.	
3. De aanwijzing van het exclaveringsbeleid zoals weergegeven in figuur 4.1 onder 4.7.2 van de toelichting wordt betwist. In eerste instantie is het Provinciale Staten die de begrenzing van het NNN vaststellen en is de gemeente niet bevoegd delen daarvan uit te zonderen. In tweede instantie is de aanwijzing gebaseerd op definities welke geen onderdeel uitmaken van de planregels of welke zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Zuid Holland. De onder 5.1.1 van bijlage 4 van de toelichting genoemde definities zijn onvoldoende onderbouwd, discutabel en missen juridische grondslag.	In het plan wordt niet afgeweken van de begrenzing van het NNN. Naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie Zuid Holland wordt de vastgestelde begrenzing wel op een juiste wijze opgenomen en in overeenstemming gebracht met de begrenzing op de kaart behorende bij de Omgevingsverordening. De toepassing van de exclaveringsformule heeft de instemming van de provincie en is een objectivering van de vraag zoals die ook in jurisprudentie is beantwoord welke delen vanwege de bestaande situatie moeten worden uitgezonderd van het NNN, een en ander in overeenstemming met de vaste exclaveringsformule in aanwijzingsbesluiten voor Natura 2000 gebieden. De exclaveringsformule is een onderbouwing voor het leveren van maatwerk zoals hier is gebeurd op grond van artikel 6.34 van de Omgevingsverordening.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. De kwalificatie van de deelgebieden 3, 4, 6, 7, 9 en 11 als exclaveringsgebied zijn niet juist. Deze voldoen niet aan de definitie van "tuin".	Wij verwijzen naar ons antwoord op de zienswijze van de Provincie. Op basis van deze beantwoording is de oppervlakte van het gebied met een functieaanduiding Wonen binnen de bestemming Natuur verkleind.	Voor de aanpassing verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van de Provincie Zuid-Holland.
5. Op kaart 15 in bijlage II van de Omgevingsverordening is het plangebied overeenkomstig artikel 6.26 van de Omgevingsverordening grotendeels aangewezen als zijnde beschermd landgoed- en kasteelbiotoop. De exclaveringsregel is niet van toepassing op gebieden die als zodanig zijn aangewezen. Het realiseren van bouwwerken en andere ontwikkelingen, zoals de aanleg van groen/vijvers, infrastructuur en dergelijke dienen de waarden van de biotoop niet aan te tasten en dienen gericht te zijn op behoud, verbetering	In hoofdstuk 4 van bijlage 4 bij de toelichting is uitvoerig ingegaan op de status van het gebied als landgoedbiotoop, als aangewezen in artikel 6.26 van de Omgevingsverordening. In artikel 6.26 lid 1 van de Omgevingsverordening is bepaald dat op de gronden binnen een landgoedbiotoop nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, onder de voorwaarde dat: a. geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoedbiotoop	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

en/of versterking van de kwaliteit van die waarden. Voorts dient rekening te worden gehouden met eisen vanuit de wettelijke bescherming op grond van de Monumentenwet, de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, Natuurbeschermingswet en dergelijke. In de toelichting ontbreekt een deugdelijke toetsing hieraan.	b. OF de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de landgoed- en kasteelbiotoop. Gemotiveerd is dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot verbetering en versterking van de landgoedbiotoop als bedoeld onder b. Hiervoor is geen gebruik gemaakt van de exclaveringsregel. De buitenplaats is niet aangewezen als rijksmonument maar uitsluitend als gemeentelijk monument. Voor de toetsing aan de Wet natuurbescherming (die in de plaats is gekomen van de Natuurbeschermingswet) wordt verwezen naar onze beantwoording in een ander deel van de zienswijze.	
6. Indiener stelt dat de inventarisatie van de natuurwaarden op de bungalowlocatie onvoldoende is.	De rapportage van de natuurwaarden is uitgevoerd door ecologisch deskundigen van Antea Group en is opgenomen in bijlage 11 van de toelichting. Op grond van de gemaakte opmerkingen is er bij ons geen redenen om aan de kwaliteit van de rapportage te twijfelen. Voor wat betreft de toepassing van de exclaveringsregel verwijzen wij naar de zienswijze van de Provincie en onze reactie hierop.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7. Indiener stelt dat de afwijkingsmogelijkheid van artikel 6.34 onvoldoende gemotiveerd is.	Artikel 6.34 van de Omgevingsverordening luidt als volgt : "Een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels. In bijlage 4 van de toelichting wordt een onderbouwing gegeven van de afwijking. Daarbij is de exclaveringsformule gebruikt en is deze samen met de onderbouwing in paragraaf 5.1.2 van bijlage 4 van de toelichting de aanleiding om tot een beperkte mate van afwijking te komen.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
8. Nu de exclaveringsregel niet kan worden toegepast, is daarmee verzuimd een "nee tenzij"	Met de onderbouwing van de mogelijkheid voor maatwerk op grond van artikel 6.34 van	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

toets uit te voeren. Daarmee komt het plan in strijd met de Omgevingsverordening aangezien nieuwe plannen en projecten niet zijn toegestaan als deze een significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden, tenzij daarmee een groot openbaar belang gediend is en geen reële alternatieven voor handen zijn.	de Omgevingsverordening is er geen sprake van strijd met de Omgevingsverordening.	
9. Er is geen ontheffing bij Gedeputeerde Staten gevraagd voor dit project.	Zoals hiervoor reeds is aangegeven, is deze ontheffing niet noodzakelijk.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
10. Het plangebied vergt een wijziging van de begrenzing van het NNN-gebied. Overeenkomstig artikel 6.24 van de Omgevingsverordening en artikel 2.10.5 van het Barro zijn Provinciale Staten daartoe bevoegd. Een dergelijk besluit is niet genomen.	Zoals hiervoor reeds is aangegeven is een herbegrenzing niet noodzakelijk nu kan worden afgeweken op grond van artikel 6.34 van de Omgevingsverordening.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
11. Het bestemmingsplan is in strijd met het Coalitieakkoord 2018-2022 van de gemeente Voorschoten zoals ook blijkt uit het raadsvoorstel van 11 juni 2020. Verder wordt verwezen naar een eerder besluit van de Provincie Zuid Holland uit 2012 waarin een besluit van de gemeente Voorschoten om enkele tientallen woningen te bouwen naast het klooster is vernietigd.	Wij zijn van mening dat de bebouwing van de bungalowlocatie verantwoord is als we kijken naar het totaal resultaat dat wordt bereikt, namelijk behoud en opwaardering van de landschapsstructuur en een sociale en maatschappelijke doelstellingen die in dit unieke gebied worden gerealiseerd.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
12. Het plan is niet uitvoerbaar aangezien onvoldoende aanwijzingen zijn dat een mogelijke ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming kan worden verleend	Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden en er dient nader onderzoek plaats te vinden of een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Het onderzoek geeft ons geen aanleiding om te veronderstellen dat die ontheffing niet zou kunnen worden verleend, zodat wij van mening zijn dat de uitvoerbaarheid voldoende vast staat.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7. Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten		
1. Ingestemd wordt met het onbebouwd laten van de gebieden "hooiland" en "weilanden"	Het onbebouwd laten van deze plandelen is het resultaat van een uitgebreide waardestelling en keuzes naar aanleiding daarvan.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Er is onduidelijkheid over het woningbouwprogramma. In paragraaf 3.2.2 staat vermeld dat het zou gaan om 187 eenheden, hoewel in de specificatie is aangegeven dat het zou gaan om 177 eenheden.	De opmerking van de indiener is correct. Per abuis zijn er in het ontwerpbestemming verkeerde woningaantallen genoemd. Middels een ambtshalve wijziging is die verschil verwijderd in het bestemmingsplan. Hierbij wordt uitgegaan van: - 12 woningen op de bungalowlocatie; - 175 woningen / appartementen binnen de bestemming 'Gemengd' (locatie klooster). Het aantal woningen dat gerealiseerd mag worden is 187. De wijziging leidt niet tot een groter bouwvolume ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' (locatie klooster). Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 1.6 van het bestemmingsplan.	In de toelichting is het juiste aantal woningen opgenomen, namelijk 187. De toelichting is op de volgende plaatsen gewijzigd: - Paragraaf 1.6: toelichting wijziging woningaantallen op basis van voortschrijdend inzicht; - Tabel 3.1: aantal appartementen (midden) is gewijzigd van 12 naar 22 appartementen; Regels: - Artikel 3.4 onder a is het programma woningen gewijzigd van 165 naar 175 woningen;
3. Verzocht wordt nader te bezien of een deel van het "nieuwe pensionaat" behouden kan blijven. Tevens wordt verzocht in de architectuur van de nieuwbouw aan te sluiten bij de architectuur van het bestaande te handhaven gebouw. Verder wordt verzocht om van de geplande nieuwbouw aan de Vlietzijde een laag af te halen.	Voorafgaand aan de opstelling van het plan heeft een zorgvuldig uitgevoerd bouwhistorisch onderzoek plaatsgevonden. Op basis van dat onderzoek heeft een waardestelling plaatsgevonden. Geconcludeerd is op basis van dit onderzoek dat handhaving van het nieuwe pensionaat vanuit de waarde die het vertegenwoordigt, minder belangrijk is dan handhaving van het hoofdgebouw. Gelet op de staat van het nieuwe pensionaat en de kosten van aanpassing daarvan is de afweging gemaakt om dit deel van het complex te slopen en te vervangen door nieuwbouw in het belang van een goed integraal plan voor de gehele buitenplaats. Het bestemmingsplan regelt niet de architectuur en de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen. In het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan zijn hiervoor wel kaders opgenomen die zien op het door OGLV genoemde belang. Voor wat betreft de bouwhoogte is een differentiatie opgenomen.	Op de verbeelding is een differentiatie van de bouwhoogte opgenomen. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn (op basis van het visiedocument en beeldkwaliteitsplan) voor de nieuwbouw van het klooster verschillende bouwhoogtes opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierbij is het aantal bouwlagen in het zuidelijk deel van het bestemmingsvlak beperkt: - De zuidelijke vleugel zijn maximaal 4 bouwlagen toegestaan; - Aan de kop (Vlietzijde) en in het noordelijk deel van het bestemmingsvlak zijn maximaal 6 bouwlagen toegestaan.

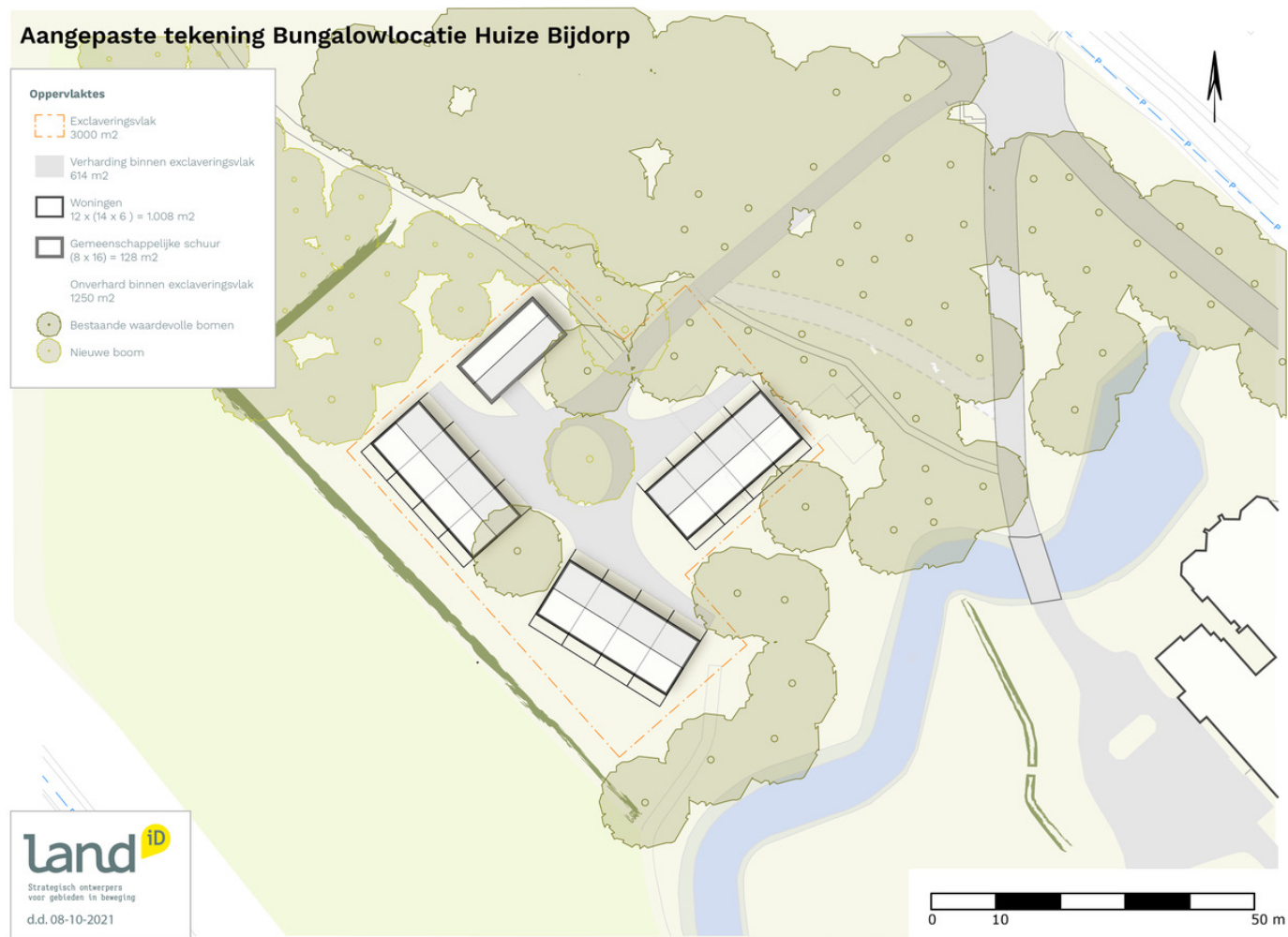
	De geplande nieuwbouw ter plaatse van de Vlietzijde wordt beperkt tot 6 bouwlagen waarbij de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de nok van het kloosterkapel. De gemeente ziet geen verdere aanleiding om het verzoek van de indiener op te nemen in bestemmingsplan.	
4. Er is verschil in de regels in het aantal toegestane vierkante meters voor de bungalowlocatie.	Dank voor de opmerking. Het verschil is inderdaad aanwezig. In de regels zijn artikel 4.2 en artikel 4.5 in overeenstemming gebracht.	De regels zijn gecorrigeerd, zodat het bepaalde in artikel 4.2 en artikel 4.5 met elkaar overeenstemmen.
5. In de toelichting worden bepalingen over de toepassing van duurzaamheidsvoorzieningen en energiebesparende maatregelen gemist.	Dank voor de opmerking. De toelichting is aangevuld met een paragraaf "duurzaamheid" waarbij nader ingegaan is op dit onderwerp.	De toelichting is aangevuld met een paragraaf 4.14 "duurzaamheid". In deze paragraaf wordt ingegaan op duurzaamheidsvoorzieningen en energiebesparende maatregelen.
6. Er is onduidelijkheid over de parkeerbalans	In de toelichting is in paragraaf 3.2.4 aangegeven dat de toegang voor auto's gehandhaafd blijft via de Koninklijke Marinelaan. Voor het parkeren worden drie parkeerterreinen aangelegd op een dusdanige wijze dat het aanzien van de buitenplaats zo min mogelijk wordt aangetast. In de regels zijn de parkeernormen van de gemeente Voorschoten van overeenkomstige toepassing verklaard. In paragraaf 4.1 is met verwijzing naar de CROW publicatie "toekomstbestendig parkeren" aangegeven dat voor de toekomstige ontwikkeling 222 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Op basis van de te hanteren aanwezigheidspercentages kan het aantal parkeerplaatsen worden teruggebracht tot 185. 150 parkeerplaatsen worden aangelegd bij het klooster en 35 bij de bungalowlocatie. Omdat wordt uitgegaan van een zorggerelateerde functie is er aanleiding de parkeernorm te verlagen tot 157. In bijlage 6 van de toelichting is dit aantal verantwoord. Met deze nadere uitleg aan de hand van de toelichting menen wij dat voldoende aan dit onderdeel van de zienswijze tegemoet gekomen is.	Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

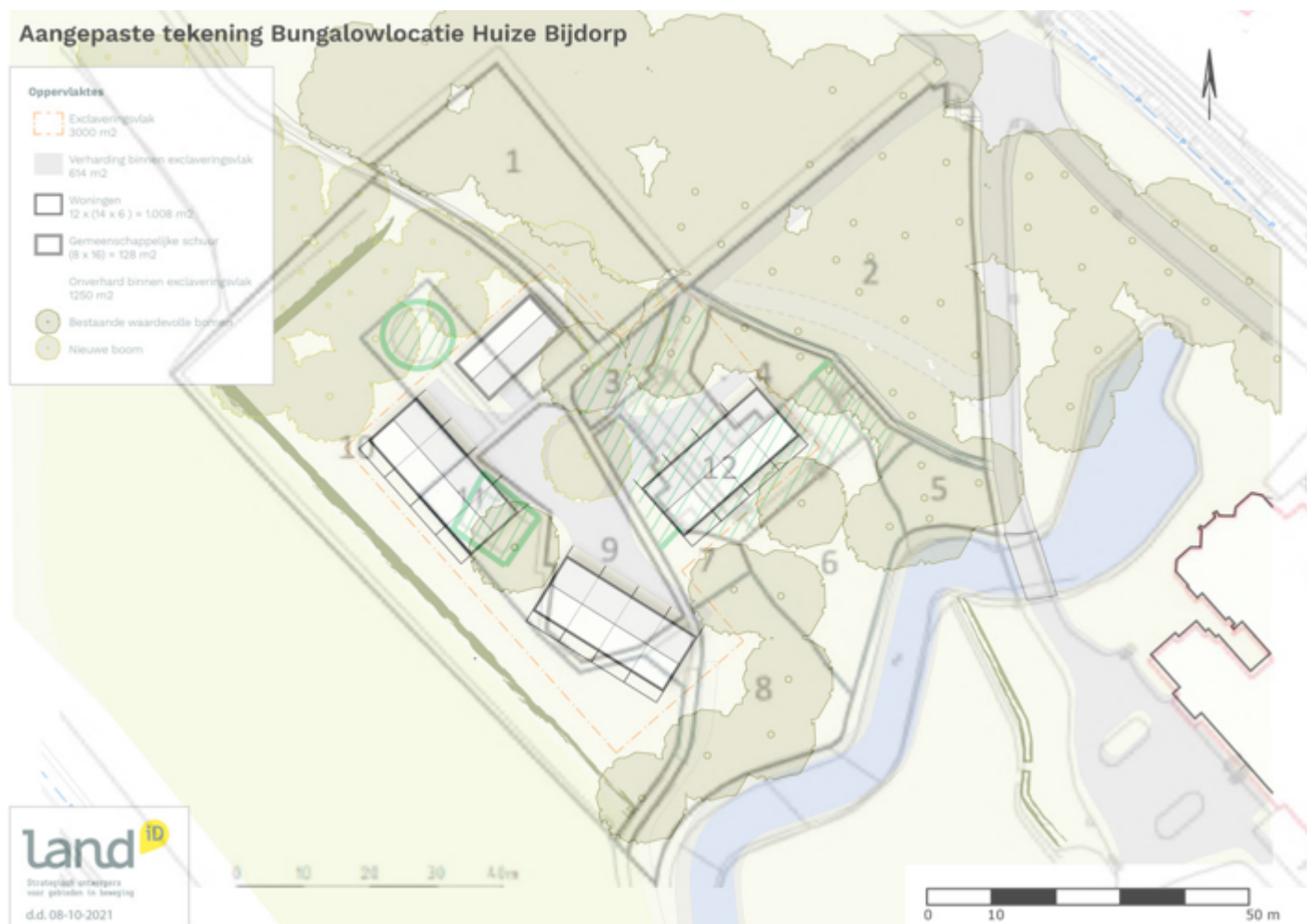
Als gevolg van de ingediende zienswijzen worden de genoemde wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Daarnaast zijn de ambtshalve wijzigingen uit de navolgende tabel in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Onderdeel	Wijziging
Toelichting	Per abuis zijn er in het ontwerpbestemming verkeerde woningaantallen genoemd. Middels een ambtshalve wijziging is dat verschil verwijderd in het bestemmingsplan. Hierbij wordt uitgegaan van: - 12 woningen op de bungalowlocatie; - 175 woningen / appartementen binnen de bestemming 'Gemengd' (locatie klooster). Het aantal woningen dat gerealiseerd mag worden is 187. De wijziging is verder toegelicht in paragraaf 1.6 van de toelichting van het bestemmingsplan en leidt niet tot wijzigingen in de onderzoeken.
Bijlagen bij de toelichting	Het beeldkwaliteitsplan is naar aanleiding van de zienswijze gewijzigd en opgenomen als bijlage. Verder zijn er geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.
Regels	Per abuis zijn er in het ontwerpbestemming verkeerde woningaantallen genoemd. Middels een ambtshalve wijziging is die verschil verwijderd in het bestemmingsplan. Het woonprogramma in de bestemming 'Gemengd' is gewijzigd van 165 woningen naar 175 woningen (artikel 3.4 onder a). De wijziging is verder toegelicht in paragraaf 1.6 van de toelichting van het bestemmingsplan en leidt niet tot wijzigingen in de onderzoeken.
Bijlagen bij de regels	Geen wijzigingen.
Verbeelding	De verbeelding is naar aanleiding van de zienswijze gewijzigd. De wijzigingen zijn bovenstaand beschreven. Verder zijn er geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Figuur 1



Figuur 2: kaart aangepaste tekeningen met ondergrond te exclaveren gronden conform onderzoek Van der Groes en Groot



Figuur 3: kaart aangepaste tekeningen met ondergrond te exclaveren gronden conform onderzoek Antea Group

