



Aan: Gemeenteraad van Voorschoten
Postbus 393
2250 AJ Voorschoten

Datum : 27 september 2021
Betreft : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Huize Bijdorp'
Ons kenmerk : B171ZW
Uw kenmerk : Z/21/055708
Bijlagen :-

Geachte leden van de gemeenteraad,

Middels dit schrijven maakt de Vereniging Bomenbond Rijnland haar zienswijze kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan 'Huize Bijdorp'. Dit is de inhoudelijke zienswijze, in vervolg op de pro forma zienswijze die onze advocaat op 9 september aan u heeft verstuurd..

HET PLAN

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan *Huize Bijdorp* ter inzage gelegd.¹ Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de nieuwbouw van wooneenheden en zorgplaatsen op de buitenplaats Bijdorp aan de Veurseweg 3 te Voorschoten. Het planvoornemen is gelegen binnen de huidige bestemmingsplannen *Starrenburg* en *Voorschoten Oost*. In het bestemmingsplan *Starrenburg* hebben de gronden de bestemming *Bijzondere doeleinden, klasse A*. De gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van religieuze doeleinden, klooster, met daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en parkeergelegenheden. Voor een deel van de buitenplaats is nadien het bestemmingsplan *Voorschoten Oost* vastgesteld. Dit betreffen de gronden met de bestemming *Bos* en de bestemming *Groen*.

De plannen zijn om functies aan het plangebied toe te voegen om de bouw van in totaal maximaal 96 wooneenheden, 81 zorgplaatsen en sociaal en maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken. Ten behoeve van voornoemd beoogde ontwikkeling zal een deel van de huidige bebouwing worden gesloopt. Omdat deze nieuwe ontwikkeling niet past in het nu nog geldende bestemmingsplan moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden.

ZIENSWIJZEN

Het plangebied maakt grotendeels onderdeel uit van het NatuurNetwerk Nederland (hierna: 'NNN'). Overeenkomstig de *Verordening van provinciale staten van Zuid-Holland van 20 februari 2019 (PZH-2019-677696264) houdende regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving* (hierna: 'de omgevingsverordening') is het ruimtelijk beleid voor het NNN gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. De bescherming van deze waarden vindt plaats door toepassing van een specifiek afwegingskader: het

¹ NL.IMRO.0626.BPHUIZEBIIDORP-BP20.



zogenaamde 'nee, tenzij'-regime. Dat betekent dat 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 er geen reële alternatieven voorhanden zijn.

Middels de planwijziging wordt de doorontwikkeling van Huize Bijdorp mogelijk gemaakt. Onderdeel van deze doorontwikkeling is de sanering van de bestaande bungalowlocatie; sloop van de bungalow zal de nieuwbouw van woningen mogelijk maken op dit terrein.

Ten behoeve van de beoogde doorontwikkeling is door Antea Group onderzocht welke procedurele mogelijkheden er zijn vanuit de omgevingsverordening, binnen het NNN. In de memo '*Toets doorontwikkeling Huize Bijdorp aan beleid provincie Zuid-Holland*' van 22 maart 2021 (hierna 'de memo') is door Antea Group beschreven dat de ontwikkeling mogelijk is op basis van a) de algemene exclaveringsformule en b) een afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk (artikel 6.34 omgevingsverordening). Antea Group geeft in deze memo tevens aan dat geen sprake is van een ontheffingsplicht of herbegrenzing van het Zuid-Hollandse NNN; er wordt dan ook niet toegekomen aan de 'nee- tenzij'-toets.

De Bomenbond betwist de inhoud van voornoemde memo van Antea Group en stelt dat het college dit ten onrechte aan het plan ten grondslag heeft gelegd.

1. Exclaveringsregel niet van toepassing op NNN-gebied

Blijkens punt 4.7.2 van de toelichting op de planwijziging is de beoogde ontwikkeling op de huidige bungalowlocatie mogelijk, ondanks dat het gebied onderdeel is van het NNN. De bungalowlocatie zou namelijk vallen binnen een 'exclaveringsgebied'. Ter illustratie is *figuur 4.1: Exclaveringsgebied*, opgenomen in de plantoelichting. Het college stelt dat de exclaveringsregel van toepassing is op betreffend gebied, waardoor dit als ontwikkellocatie niet valt binnen de NNN-begrenzing en overeenkomstig toetsingskader niet van toepassing is.

De Bomenbond is het niet eens met de toepassing van voornoemde exclaveringsregel en stelt tevens dat niet op een juiste wijze aan het provinciaal beleid is getoetst.

In de memo van Antea Group, wordt verwezen naar de navolgende algemene exclaveringsregel: *bestaande bebouwing, erven, tuinen en verhardingen maken geen deel uit van het aangewezen gebied, tenzij daarvan in paragraaf 3.3 van het aanwijsbesluit, EL&I, 2011 wordt afgeweken*. Echter, voornoemde regel ziet op Natura 2000-gebieden, welke regel in de Natura 2000-aanwijzingsbesluiten is opgenomen.

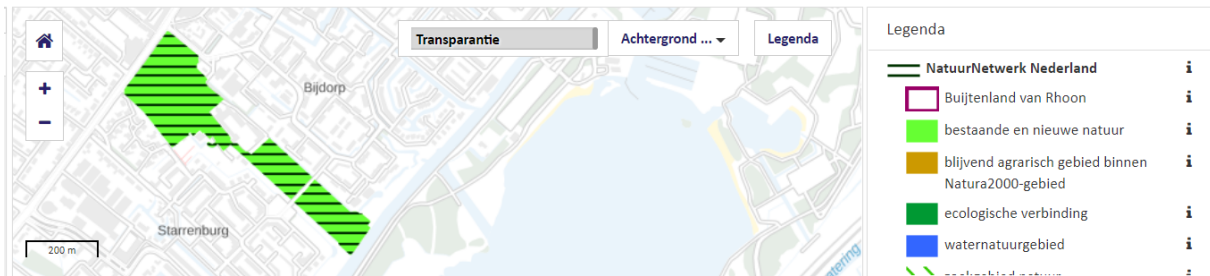
De Bomenbond stelt dan ook dat deze regel in het onderzoek en het concept bestemmingsplan oneigenlijk wordt gebruikt.

Sterker nog: het, ten onrechte, door het college aangewezen exclaveringsgebied is overeenkomstig kaart 7 bij de omgevingsverordening aangewezen als zijne 'bestaande en nieuwe natuur'. Zie navolgend screenshot.²

² <https://ruimtelijskeplannenzuidholland.nl/omgevingsbeleid/>



Omgevingsverordening Zuid-Holland (in werking per 7 augustus 2021)



Overeenkomstig de navolgende toelichting op artikel 6.24 van de omgevingsverordening kunnen binnen dit gebied überhaupt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.

Het NNN dient in 2027 gerealiseerd te zijn. Voor de gebieden die op **kaart 7** bij deze verordening zijn verbeeld als **'bestaande en nieuwe natuur'**, 'waternatuurgebied' of 'ecologische verbinding' geldt dat er **geen nieuwe ontwikkelingen** mogen worden toegelaten **die de uiteindelijke realisatie van het NNN onmogelijk maken**. Bij nog niet gerealiseerde nieuwe natuur is een bestemming met wijzigingsbevoegdheid naar natuur in veel gevallen gewenst. Bij realisatie van nieuwe natuur door middel van agrarisch natuurbeheer ligt dat minder voor de hand. Voor zover er nog sprake is van bestaande bebouwing, erven, tuinen of wegen, **kunnen deze bestemd worden overeenkomstig het huidige gebruik**.

Eveneens blijkt uit het plan en bijbehorende toelichting niet dat door de beoogde aanwijzing van de nieuwe 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.

Gelet op het bovenstaande, stelt de Bomenbond dat het plan niet in overeenstemming artikel 6.24, eerste lid van de omgevingsverordening is vastgesteld.

2. Deelgebieden ten onrechte aangewezen als exclaveringsgebied

De Bomenbond betwist eveneens de aanwijzing van het exclaveringsgebied zoals weergegeven in figuur 4.1 onder 4.7.2 van de toelichting op het plan.

In de eerste plaats wijst provinciale staten de grenzen van een NNN-gebied aan en bent u niet bevoegd delen van dit beschermingsregime uit te zonderen.

Ten tweede zijn deze gebieden aanwezen op basis van definities welke geen onderdeel uitmaken van de planregels of zijn opgenomen in de omgevingsverordening. De onder 5.1.1 aangehouden definities zijn niet voldoende onderbouwd, discutabel en missen een juridische grondslag.

Ook wanneer aan het voorgaande voorbij wordt gegaan, zijn de deelgebieden 3, 4, 6, 7, 9 en 11 ten onrechte aangemerkt als exclaveringsgebied. In de memo van Antea Group, welke ten grondslag ligt aan de voornoemde aanwijzing van de deelgebieden, zijn deze gebieden aangewezen als 'tuinen'. Gezien deze classificatie zou de exclaveringsregel op deze gebieden van toepassing zijn. De aangehouden definitie van 'tuinen' is als volgt.

Tuinen zijn in de onmiddellijke nabijheid van een woning of ander gebouw gelegen intensief onderhouden terreinen, beplant met siergewassen en gazons of in gebruik als moestuin, die



zich duidelijk onderscheiden van de omgeving. Tuinen zijn meestal besloten en omheind middels een afrastering, schutting, muur of haag, of (deels) omgeven door een sloot.

De Bomenbond betwist dat de deelgebieden 3, 4, 6, 7, 9 en 11 aangemerkt kunnen worden als 'tuin'. Niet is aangetoond en onderbouwd dat deze private definitie op de voornoemde deelgebieden van toepassing is.

3. Exclaveringsregel niet van toepassing op beschermd landgoed- en kasteelbiotoop; nee tenzij beleid geldt

Naast de aanwijzing als NNN-gebied is het plangebied overeenkomstig artikel 6.26 van de omgevingsverordening grotendeels aangewezen als zijnde beschermd landgoed- en kasteelbiotoop. Dat is eveneens geometrisch bepaald en verbeeld op kaart 15 in bijlage II behorend bij de Omgevingsverordening.

De Bomenbond stelt dat exclaveringsregel niet toepasbaar is op beschermde landgoed- en kasteelbiotopen. In artikel 6.26 van de omgevingsverordening is namelijk niet voorzien in een dergelijke regel.

Overeenkomstig voornoemd artikel is het 'nee, tenzij'-beleid het uitgangspunt bij de bescherming van de biotoopwaarden. Geen nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, tenzij gericht op de verbetering en versterking van de kwaliteit van het landgoed, de kasteel/de kasteellocatie en de biotoop. Overeenkomstig de toelichting op artikel 6.26 van de omgevingsverordening geldt in het kader van voornoemd 'nee, tenzij'- beleid nog het navolgende.

In het kader van het 'nee, tenzij'-beleid zijn er geen bouwwerken toegestaan die de biotoopwaarden aantasten en wordt de ruimte vrij en open gehouden. Ook andere nieuwe 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 en/of versterking van de kwaliteit van die waarden. Voorts dient, voor zover van toepassing, rekening te worden gehouden met eisen vanuit de wettelijke bescherming van specifieke onderdelen van de biotoop op grond van de Monumentenwet, Wet op de Archeologische Monumentenzorg, Natuurbeschermingswet en dergelijke.

In de toelichting op het plan ontbreekt een deugdelijke toetsing aan voornoemd beleid.

De Bomenbond stelt bovendien dat door de beoogde ontwikkeling op de bungalowlocatie de natuurwaarden juist worden aangetast. Zo stelt de Bomenbond dat de aan het plan ten grondslag liggende documenten geen correcte weergave bevatten van de natuurwaarden van het gebied. De ingetekende aantallen bomen zijn een onderschatting van de werkelijke aantallen. Tevens wordt niet beschreven wat de definitie van een boom is, en welke diameter de stam moet hebben om te kunnen spreken van een boom. Ook kleine bomen en struikgewas vertegenwoordigen immers een natuurwaarde. Gezien voornoemd gebrek kan niet worden gesteld dat natuurwaarden niet worden aangetast door bebouwing.



4. Maatwerk is onvoldoende om natuurwaarden te behouden én versterken

Naast gebruik van de exclaveringsformule stelt het college tevens dat middels maatwerk voor de ontwikkeling op de bungalowlocatie dat de natuurwaarden kunnen worden behouden én versterkt. De Bomenbond stelt in dit kader echter dat niet aan artikel 6.34 van de omgevingsverordening wordt voldaan.

Overeenkomstig voornoemd artikel kan een bestemmingsplan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling (6.2 bestemmingsplannen), mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels. De gemeente moet het gebruik van deze afwijkmogelijkheid echter wel voldoende motiveren. In zowel de planregels als de toelichting daarop ontbreekt ieder spoor van dergelijke motivering. Het college heeft dan ook ten onrechte gebruik gemaakt van de afwijkmogelijkheid uit artikel 6.34 van de omgevingsverordening ter vaststelling van het plan.

5. Geen 'nee, tenzij'-toets uitgevoerd

Uit voorgaande overwegingen is gebleken dat het college ten onrechte heeft gesteld dat de exclaveringsregel kan worden toegepast. Dientengevolge heeft het college ten onrechte geen 'nee-tenzij'-toets uitgevoerd. Dit is strijdig met de omgevingsverordening; immers nieuwe plannen en projecten zijn niet 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 er geen reële alternatieven voorhanden zijn.

Niet is aangetoond dat significante negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden op het gebied als gevolg van het plan zijn uitgesloten.

6. Geen ontheffing bij GS aangevraagd

In aanvulling op het voorgaande geldt dat dat nieuwe plannen en projecten wel toegestaan kunnen worden indien daartoe een ontheffing van de omgevingsverordening van GS is verkregen. Niet is gebleken dat het college een aanvraag voor een dergelijke ontheffing heeft ingediend. Ook op grond daarvan kan het plan niet worden vastgesteld.

7. Het plan voorziet in niet toegestane wijziging van de NNN begrenzing

Door de beoogde ontwikkeling kan een gebied dat is aangewezen als 'bestaande en nieuwe natuur' in de toekomst niet ontwikkeld worden als NNN-gebied. Het NNN-gebied wordt hiermee beperkt. Overeenkomstig artikel 6.24 van de omgevingsverordening en artikel 2.10.5 van het Barro, vergt de wijziging van een NNN-begrenzing een besluit van Provinciale Staten. Het vaststellen van voorliggend plan is dan ook strijdig met voornoemd wettelijk kader.



8. Het bestemmingsplan is strijdig met Coalitieakkoord 2018-2022

De Bomenbond stelt dat het bestemmingsplan in strijd met het Coalitieakkoord 2018-2022 van de Gemeente Voorschoten is vastgesteld. In het door de coalitiepartijen en door de meerderheid van de raad gesteunde *Coalitieakkoord 2018 – 2022* is opgenomen dat 'groen' groen blijft.

Groen blijft groen

Nieuwe woningen willen we bouwen op plekken waar al gebouwd is. Rondom het dorpscentrum, de huidige plek van het Cultureel Centrum en de Moeder Godskerk zijn voorbeelden daarvan. Verdere bebouwing van ons groene buitengebied staan we niet toe maar gemaakte afspraken over nieuwbouw respecteren we met oog voor cultuur, landschap en biodiversiteit.

Uit het raadsvoorstel van 11 juni 2020³ blijkt eveneens dat een dergelijke ontwikkeling niet in het coalitieakkoord past. *Het druist met name in tegen het principe "Groen blijft groen",* zo blijkt uit paragraaf 2.3.

In dit kader wil de Bomenbond nog de nadruk leggen op het volgende. Eind 2012 haalde de provincie Zuid-Holland een streep door de nieuwbouw bij Huize Bijdorp (Leidsch Dagblad, 5 januari 2013). In 1990 had de gemeente Voorschoten de afspraak met de zusters van Huize Bijdorp gemaakt dat zij enkele tientallen huizen naast het klooster mochten bouwen. Nieuwbouw mag echter niet, zo stelde de provincie, want het klooster ligt in een waardevol natuurgebied. Uit de toelichting op het voorliggende bestemmingsplan is niet gebleken waarom dat nu anders zou zijn.

9. Het plan is niet uitvoerbaar

Onder 4.7.1 van de toelichting op het plan beschrijft het college dat het aspect 'natuur' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Immers, de verwachting is dat eventueel benodigde ontheffingen in het kader van hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming zullen worden verleend door GS.

De Bomenbond stelt dat het college te voorbarig is geweest in voorgaande conclusie. Immers, uit de plantoelichting, alsmede uit de daaraan ten grondslag liggende natuurtoets, blijkt dat (het leefgebied van) verschillende in de Wnb beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied.

Gezien überhaupt nog niet zeker is welke (leefgebieden van) soorten aanwezig zijn in het gebied, kan het college zich onmogelijk op het standpunt stellen dat mogelijke ontheffingen in het kader van de Wnb verleendbaar zijn en de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan. Dergelijke aanname is tevens strijdig met het verzorgsbeginsel.

³ Registratienummer Z/20/042561/186114.



SLOTSOM

De Bomenbond heeft reeds een scala aan bezwaren tegen voorliggende planwijziging voorgelegd. Deze bezwaren zijn in het belang van het natuurbehoud en voornamelijk waar het bebouwing binnen een landgoedbiotoop betreft. Over een andere plek voor bebouwing is natuurlijk te spreken.

Gelet op de aangedragen bezwaren en het zwaarwegende belang van het behoud van het groen in Voorschoten, verzoeken wij u het plan in de huidige vorm niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

Dick de Vos
Secretaris Bomenbond Rijnland

Bomenbond Rijnland
Eijmerspoelstraat 40
2334 BX LEIDEN
secretaris@bomenbondrijnland.nl