

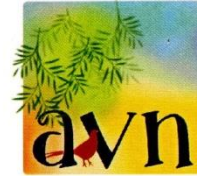
## Algemene Vereniging voor Natuurbescherming

voor 's-Gravenhage en omstreken  
Badhuisstraat 175 - 2584 HH 's-Gravenhage

[www.AVN.nl](http://www.AVN.nl) [info@AVN.nl](mailto:info@AVN.nl) 070 33 88 100

Contactpersoon: [madelein.vreeken@planet.nl](mailto:madelein.vreeken@planet.nl)

Correspondentie bij voorkeur per per e-mail



College van Burgemeester en Wethouders van  
Leidschendam-Voorburg,  
Postbus 1005, 2260 BA Leidschendam

## Zienswijze ten aanzien van Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Veursestraatweg 292D in Leidschendam;

Nr. 168615, gepubliceerd 17-4-2024

Geacht College,

De Algemene Vereniging voor Natuurbescherming in Den Haag en omstreken (AVN) geeft hierbij haar zienswijze op het conceptbesluit omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) bouwen van twee woningen in een gebied binnen het bestemmingsplan Vlietvoorde, wat de bestemming 'groen' heeft.

In het conceptbesluit constateert u dat de aangeboden Ruimtelijke onderbouwing (Lodewijk groep, 24-1-24) als 'goed' wordt gekwalificeerd, en dat daarom de vergunning verleend kan worden. De AVN is het daar niet mee eens om de volgende redenen:

1. De ruimtelijke onderbouwing is niet juist
2. De ruimtelijke onderbouwing is onvolledig
3. Met deze vergunning wordt het toegestane bebouwde oppervlak binnen de Duivenvoordecorridor overschreden

**Wij lichten dit als volgt toe:** *De ruimtelijke onderbouwing is niet juist:*

In Hoofdstuk 3 wordt de doorwerking van de verschillende beleidskaders op het onderhavige bouwplan beschreven.

De vergunning valt binnen drie provinciale beschermingscategorieën, beschreven in de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. Ten aanzien van de cultuurhistorische waarde wordt beweerd dat deze toeneemt door de bouw van deze woningen. Maar hierbij wordt een onjuiste vergelijking getrokken. Er wordt vergeleken met de situatie vóór de sloop van het tuincentrum, maar dat is hier niet aan de orde, omdat de vergunning het afwijken van het bestemmingplan betreft. Daarin heeft het onderhavige terrein de bestemming 'groen', en is op dit moment ook groen! Het groen, de open ruimte, is een wezenlijk onderdeel van het landgoederenlandschap, de groene buffer en het buitengebied, waar het vergunninggebied binnen valt. Dat de vergunning bijdraagt aan de herkenbaarheid van het landgoederenlandschap is dus ook niet waar. Extra bebouwing doet hier afbreuk aan.

### De ruimtelijke onderbouwing is onvolledig

In de beschouwing van het beleidskader wordt de vergunning niet getoetst aan de afspraken in het Bestuursakkoord Duivenvoordecorridor (2008):

- In het bestuursakkoord is bepaald dat er niet meer woningbouw plaats dient te vinden dan strikt noodzakelijk. De noodzaak van deze twee woningen wordt in de Ruimtelijke onderbouwing nergens aangetoond.
- Dit bestuursakkoord was het uitgangspunt voor het bestemmingplan Vlietvoorde en alle andere nieuwe bestemmingsplannen in de Duivenvoordecorridor. Belangrijke afweging bij de vaststelling van het bestemmingsplan was de verhouding van het te bebouwen oppervlak tot het oppervlak aan gesloopte kassen en bedrijfsgebouwen. Deze belangrijke toets is niet uitgevoerd (In de gelijktijdig gepubliceerde BOPA aanvraag voor de bouw van vier woningen ('Dommanschet', Veursestraatweg 296c) in hetzelfde bestemmingsplan wordt de toets wel uitgevoerd).
- Om deze toets uit te voeren is het bebouwde oppervlak van de twee woningen van de vergunningaanvraag nodig. Deze wordt echter nergens genoemd.

### Met deze vergunning wordt het toegestane bebouwde oppervlak binnen de Duivenvoordecorridor overschreden

De AVN heeft deze toets uitgevoerd met een geschatte oppervlak van de twee woningen van 240 m<sup>2</sup> en tot de conclusie gekomen dat de vergunning niet binnen de afspraken uit het bestuursakkoord past, omdat het door ons berekende maximale oppervlak aan gepland bebouwd gebied hiermee wordt overschreden. Zie hiervoor de bijlage.

De AVN is daarom tegen het vergunnen van deze buitenplanse activiteit en tegen alle (mogelijk) nog volgende BOPA aanvragen in het Leidschendamse deel van de Duivenvoordecorridor.

Wij verzoeken u, de omgevingsvergunning Veursestraatweg 292D in Leidschendam, Daarom niet te verlenen.

Met vriendelijke groeten,

Dick Ooms  
Voorzitter AVN

Caroline de Jong  
Secretaris AVN

## Bijlage: Toetsing aan het Bestuursakkoord Duivenvoordecorridor

In deze bijlage toetsen wij als AVN de vergunning aan het Bestuursakkoord Duivenvoordecorridor (2008). In dit bestuursakkoord is afgesproken dat de gemeenten Voorschoten en Leidschendam-Voorburg de aanwezige glastuinbouw saneren om daarmee de openheid van het groene landgoederenlandschap terug te brengen. Als kostendrager is afgesproken om een oppervlak ter grootte van 15% van het gesloopte glasareaal te benutten voor de bouw van woningen. Dit was inclusief tuinen en opritten, zoals in het ontwerp van Bosch Slabbers voor de gemeente Voorschoten is beschreven. Vervolgens heeft eerst de gemeente Voorschoten en daarna de gemeente Leidschendam-Voorburg deze norm aangepast door de 15% te beperken tot de footprint van hoofd- en bijgebouwen en de rest (zoals tuinen, opritten, parkeerplaatsen en water) tot het 'groen' te rekenen. Op deze norm zijn de bestemmingsplannen, zoals Vlietvoorde, gebaseerd.

Als het totaal aan reeds uitgevoerde en geplande bebouwing in het Leidschendamse deel van de corridor wordt vergeleken met het areaal aan gesloopte kassen, zien wij dat er geen bebouwing meer bij past. Zoals al eerder beschreven in de door de heer en mevrouw Vreeken ingediende zienswijzen op de bestemmingsplannen Noorthey, Vlietvoorde-West en Vlietvoorde-Weide, komt dat omdat ook de AVN er sterk aan twijfelt of de door de gemeente opgegeven oppervlaktes aan gesloopte kassen en bedrijfsgebouwen correct zijn.

In de zienswijzenota's die hierop volgden kwam de gemeente met andere, 'gecorrigeerde' cijfers, maar op de vraag naar de onderbouwing of de bron van deze gegevens, kreeg mevrouw Vreeken geen antwoord. Of deze cijfers dan wel correct zijn, valt dus niet te controleren. Dit relaas is terug te vinden in de brief die Vreeken op 30 juni 2023 aan de griffie heeft gestuurd voor de raadsvergadering van 4 juli 2023, waarin het bestemmingsplan Noorthey zou worden vastgesteld.

Uit gevalideerde luchtfotodata uit 2008, gepubliceerd in het Nationaal Georegister, blijken namelijk hele andere oppervlaktes voor het areaal aan kassen. Zelfs als daar de bijbehorende bedrijfsgebouwen (schuren) bijgeteld worden komen we nog niet op de oppervlaktes die de gemeente gebruikt. De oppervlaktes van de schuren zijn opgemeten in de luchtfoto, en kunnen een kleine afwijking naar boven of beneden hebben. Voor de twee woningen uit de vergunningaanvraag hebben we (  $2 \times 120 =$ ) 240 m<sup>2</sup> aangehouden, een voorzichtige schatting voor deze villa's.

In onderstaande tabel worden de door de gemeente gehanteerde arealen vergeleken met de door ons op basis van luchtfoto's berekende oppervlakten. Hieruit blijkt dat de gemeente zo'n 30.000 m<sup>2</sup> teveel aan gesloopt areaal heeft gerekend. 15% hiervan betekent dat mogelijk nog 4.500 m<sup>2</sup> aan woningbouw kan worden toegestaan. Deze 4.500 m<sup>2</sup> zullen dan dus verloren gaan aan groen en natuur.

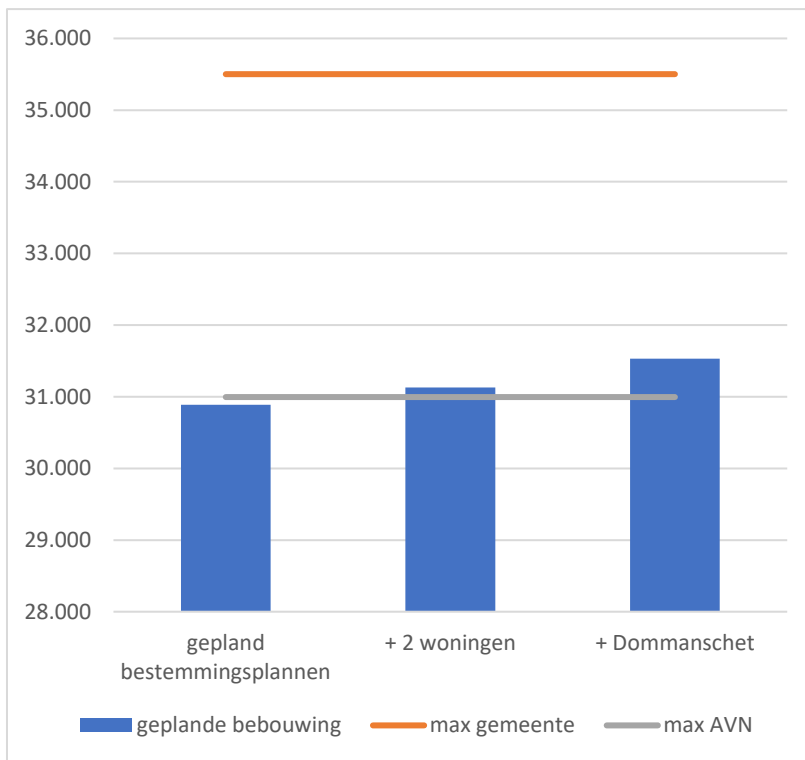
We kunnen ons niet aan de indruk onttrekken, dat de gemeente bij de arealen ook de opritten, parkeerterreinen, tuinen, erven en waterbassins van de bedrijven heeft meegerekend. Iets wat geheel onterecht is, omdat die in dezelfde bestemmingsplannen juist onder 'groen' worden gerekend!

Ter overdenking: zou de norm uit het rapport van Bosch Slabbers worden aangehouden, zou er maar 4.649 m<sup>2</sup> bebouwd mogen worden, uitgaande van een gemiddelde kavelgrootte van 800 m<sup>2</sup> en een 120 m<sup>2</sup> bebouwing per kavel. Dat zou pas kansen hebben geboden aan natuur en landschap!

Ondanks de onverklaarde cijfers zijn alle bestemmingsplannen door de raad vastgesteld. Volgens onze berekeningen passen de huidige bestemmingsplannen precies binnen de 15% norm. Maar wij verzetten ons echter met klem tegen een overschrijding van de bebouwingsnorm met deze buitenplanse vergunning en alle andere ingediende ('Dommanschet', Veursestraatweg 296C) en mogelijk nog in te dienen buitenplanse vergunningen voor de bouw van nog meer woningen in de Leidschendamse Duivenvoordecorridor (zie grafiek), omdat dit een overschrijding betekent van de afspraken uit het Bestuursakkoord Duivenvoordecorridor en daardoor nog meer afbreuk doet aan de doelstelling van de Duivenvoordecorridor: meer ruimte voor groen en natuur.

*Tabel 1: Vergelijking tussen door de gemeente opgegeven oppervlakte gesloopte kassen en bedrijfsgebouwen (bestemmingsplan Noorthey) t.o.v. de gemeten oppervlaktes, in m2*

	<b>Arealen opgegeven door gemeente (zienswijzenota Noorthey) (m2)</b>	<b>Oppervlak gesloopte kassen obv NGR Glas 2009 (m2)</b>	<b>Bedrijfsgebouwen geschat obv Luchtfototijdreis.nl (2009 en 2016) (m2)</b>
Noorthey		22.612	0
Vlietvoorde West		19.318	110
Vlietvoorde Weide		6.760	240
Vlietvoorde overig		96.879	2.190
<b>subtotaal voor 2016</b>	<b>177.265</b>	<b>145.569</b>	<b>2.540</b>
Buitenvoorde		21.305	380
Vlietvoorde overig		5.604	360
<b>subtotaal na 2016</b>	<b>28.930</b>	<b>26.909</b>	<b>740</b>
De Groene Horsten	22.600	22.996	333
L&G (tuincentrum)	4.933	4.473	230
Gamma	2.950		2.845
<b>TOTAAL gesloopt volgens gemeente</b>	<b>236.678</b>	<b>199.957</b>	<b>6.688</b>
<b>TOTAAL gesloopt volgens AVN berekening</b>	<b>206.635</b>		



Bebouwd oppervlak obv:

1. Gepland bebouwd areaal obv bestemmingsplannen
2. Idem incl. Bopa 2 woningen Veursestraatweg 292D (240m<sup>2</sup>)
3. Idem incl Bopa Veursestraatweg 292D en Bopa Dommanschet (400 m<sup>2</sup>)(in aanvraag)

Max gemeente: maximaal toegestaan bebouwd oppervlak obv 15% van door de gemeente opgegeven arealen gesloopt (zie tabel)

Max AVN: maximaal toegestaan bebouwd oppervlak obv 15% van de luchtfotodata (zie tabel)

Figuur 1: Toename bebouwd gebied a.g.v. BOPA vergunningen, in m<sup>2</sup>