

Ministerie VROM  
DGRuimte  
drs. C.B.F. Kuijpers

# advies

## Duivenvoordecorridor

Datum	Kenmerk	Ten behoeve van	Auteur
20 juli 2007	2007.054905		
Paraaf auteur	Paraaf M/stas	Paraaf (B)SG	

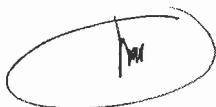
Geachte heer Kuijpers,

Graag voldoen wij bij deze aan uw verzoek aan het College van Rijksadviseurs (juni 2007) om advies uit te brengen over de plannen voor de zogenaamde Duivenvoorde-corrridor (grensgebied tussen de gemeenten Leidschendam-Voorburg, en Voorschoten).

Het college is gaarne bereid het advies, desgewenst, mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Mede namens Rijksbouwmeester Mels Crouwel en Rijksadviseur voor de Infrastructuur, Jan Brouwer



Dirk Sijmons  
Rijksadviseur voor het Landschap



Fons Asselbergs,  
Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed

## ADVIES DUIVENVOORDE CORRIDOR

### De adviesaanvraag

De gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten hebben twee onderling goed afgestemde ontwerpbestemmingsplannen opgesteld voor herstructurering van de Duivenvoorde-corridor. Dit gebied van zo'n 400 ha maakt deel uit van de (voormalige) Rijksbufferzone Den Haag-Leiden-Zoetermeer. Het beleid in deze bufferzone is er op gericht de beide gemeenten niet aan elkaar te laten groeien en de bufferzone te transformeren naar een groen dagrecreatief gebied. Met het oog op het behoud en de verdere ontwikkeling van het groene en relatief open karakter van dit gebied zijn door de betrokken gemeenten plannen ontwikkeld die tot een kwaliteitsimpuls voor Duivenvoorde moeten leiden (opruimen glas tuinbouw, terugbrengen groenstructuren, ontwikkeling faciliteiten voor dagrecreatie).

In vervolg op de presentatie van de plannen in een bestuurlijk overleg (29 maart 2007) met de betrokken overheden is door het ministerie van VROM, i.c. DG Ruimte, aangegeven behoefte te hebben aan een *second opinion* van het College van Rijksadviseurs. De voorgestelde plannen zijn door VROM positief ontvangen, maar er werd ook spanning gesignaleerd tussen de na te streven ruimtelijke kwaliteit van het coulisselandschap en de beoogde woningbouwopgave van rond de 300 woningen.

Volgens het adviesverzoek dienen er derhalve een aantal harde afspraken te worden gemaakt met de betrokken decentrale overheden om het 'versteende' oppervlak zoveel mogelijk te beperken en om de te realiseren nieuwe kwaliteiten in het gebied te garanderen. Minister Cramer heeft te kennen gegeven de opgave van de Duivenvoordecorridor met haar beleidslijn 'Mooi Nederland' te willen verbinden.

In het bestuurlijk overleg hebben de betrokken gemeenten aangegeven een supervisor te willen aanstellen voor het project. Dit initiatief wordt door VROM ondersteund. Om dit tot de gewenste kwaliteitsborging te laten leiden wordt ook hierover een inbreng vanuit het College van Rijksadviseurs wenselijk geacht.

De adviesvraag aan het College van Rijksadviseurs bestaat derhalve uit twee onderdelen:

1. Een *second opinion* van het college. Dit advies zou VROM als uitgangspunt willen gebruiken bij het verder invullen van harde afspraken met de betrokken overheden;
2. Een advies van het College van Rijksadviseurs aan de gemeenten over het al dan niet aanstellen van een supervisor voor het plan, de rol van deze functionaris en de te volgen procedure voor de selectie

Wat betreft het eerste punt worden de volgende vragen in het adviesverzoek genoemd:

- Wat is het algemeen oordeel over het plan? En meer toegespitst: Wat vindt u van de groenopgave (ecologische functie, kwaliteit en toegankelijkheid voor dagrecreatie)? Wat vindt u van de bouwopgave (cultuurhistorische inpassing en gestelde kaders)?
- Wat vindt u van de omvang van de bouwopgave (in relatie tot de ligging in de bufferzone; waar ligt de bovengrens vanuit het oogpunt van de kwaliteitsdoelstelling?)
- Vindt u het plan realistisch/haalbaar (de groenopgave en de bouwopgave)? Ziet u nog alternatieve mogelijkheden voor het dragen van de kosten van de transformatie (anders dan woningbouw)?
- Welke planonderdelen vindt u prioritair? Heeft u vanuit dat oogpunt nog suggesties ten aanzien van fasering van de uitvoering?
- Heeft u verdere suggesties voor afspraken/garanties t.a.v. de kwaliteitsborging (mogelijke input voor het beoogde convenant of aanvullingen voor inkadering in het bestemmingsplan)?

De adviesaanvraag is volledigheidshalve bijgevoegd.

## **Inleiding**

De Duivenvoorde-corridor vormt het landelijk grensgebied van circa 400 ha tussen de gebouwde kernen van de gemeenten Leidschendam - Voorburg en Voorschoten. In het noordwesten begrensd door de spoorlijn Den Haag- Amsterdam, in het zuidoosten door de Vliet. Het gebied ontleent zijn naam aan het Landgoed en Kasteel Duivenvoorde, dat een centrale positie inneemt en onderdeel uitmaakt van de strandwal-landgoederenreeks 'de Voorden'. Het gebied grenst aan het kroondomein 'de Horsten'. De Duivenvoorde-corridor vormt de schakel tussen twee Belvederegebieden: het Nationaal Landschap van het Groene Hart en de strandwallen van de duinstreek.

Het college kan voor zijn advies alleen afgaan op de beschikbaar gestelde informatie. Hoofdmoot daarvan vormen de Structuurvisie Duivenvoorde (2003) en de Structuurschets Duivenvoorde 2015, als actualisering hierop (8 maart 2005). Voorts is kennisgenomen van het marktonderzoek door bureau Companen (2007), de ontwerp bestemmingsplannen buitengebied van Voorschoten en van Leidschendam en de Visie Landgoederen (Vista, voorjaar 2007).

De Structuurvisie Duivenvoorde beoogt een lange termijnperspectief te bieden met als randvoorwaarden financiële haalbaarheid en aantoonbare landschappelijke kwaliteitswinst. Tevens moet het gebied toegankelijker worden voor wandelaars en fietsers. Voorts moet inhoud worden gegeven aan de ambities zoals neergelegd in het rijksbufferzonebeleid en Streekplan Zuid-Holland West:

- versterking verbindingzone Groene Hart- strandwallen van Wassenaar (nu door bebouwing en kassen belemmerd);
- versterking waardevol coulisselandschap, goede balans tussen open karakter en (nieuwe) bosschages/couliissen, verbetering recreatieve mogelijkheden;
- reconstructie van aantrekkelijke gezichten - zoals het gezicht op Kasteel Duivenvoorde - maar ook op de Vliet en een aantal monumentale boerderijen;
- met het oog op de versterking van de hoge cultuurhistorische waarde zo mogelijk meenemen resultaten van de nota Cultuurhistorische impuls Duin, Horst en Weide.

In de Structuurvisie is sprake van landschappelijke en 'groene' winst: de groene delen van de saneringslocaties nemen toe van 25% naar 75%. Het bebouwde oppervlak zal afnemen van 30 ha te saneren of te verplaatsen tuinbouwkassen naar ca 4 ha woningen, waarmee de kosten voor uitkoop en inrichting goeddeels moeten worden gedekt.

Aan de Voorschotense kant worden op enkele locaties 50-60 woningen gepland. Gedacht wordt aan kapitale villa's, twee-onder-een-kap-woningen en een aantal appartementenblokken ingepast in bosschages (Knijplaan/Veurseweg/Laantje van Wissen, Duivenvoorde). Voor de kant van Leidschendam -Voorburg staat de herontwikkeling van oude buitens op stapel (Noordhey, Oostbosch) en de ontwikkeling van een tweetal nieuwe buitenplaatsen (Lijtweg, Vlietkant). Voor een dekkende exploitatie denkt men nu ca 300 woningen te moeten bouwen.

Voor de recreatie wordt het padenstelsel uitgebreid en de natuurkwaliteit en beleving versterkt door aanleg van natuurvriendelijke oevers, graslanden en bosjes. Ook worden mogelijkheden voor pleziervaart geschapen.

## **Rijksbufferzones**

Het college ondersteunt ambities en doelstellingen van het rijksbufferzonebeleid. De bufferzone, ooit bedacht met het idee dat steden zo hun eigen identiteit zouden kunnen behouden, is in het licht van de huidige ontwikkelingen heel actueel. Er is, zelfs meer nog dan in de tijd van de introductie van de bufferzones als instrument, sprake van een hoge verstedelijkingsdruk. Ook veranderen en verdwijnen er nog steeds karakteristieke eigenschappen en beeldbepalende structurelementen in het landschap door het wegvallen of veranderen van landbouwfuncties. De bufferzones door het vrij houden van open groene gebieden tussen steden ziet het college nog steeds als een belangrijk ruimtelijke (sturings)middel in het planologisch regime voor een aantrekkelijk en afwisselend landschap. Bufferzones spelen een belangrijke rol voor de recreatiefunctie als groengebied tussen het verstedelijkt landschap.

Het aaneengroeien van steden zorgt voor identiteitsloze gebieden, een ruis/verrommeling van bedrijventerreinen en snelwegen, wegrestaurants. Ook in andere Europese landen moet men soms

uitgestrekte identiteitsloze gebieden passeren voordat de eigenlijke stad wordt bereikt. In Nederland liggen de stadskernen echter veel dichters bij elkaar. Het dichtslibben van de ruimte tussen de steden geeft daarom al snel een 'vol gevoel'. Bufferzones helpen dat gevoel te verlichten.

De 'status' van dit gebied is volgens het college belangrijk om de cultuurhistorische kwaliteit van het landschap met zijn buitenplaatsen karakter, te beschermen en de breed gedragen ambities met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Ook het belang van de unieke ecologische en recreatieve schakel die deze zone vormt kan niet genoeg onderstreept worden.

Met het overdragen van het rijksbufferzonebeleid aan de provincies heeft het Rijk ook de bijborende doelstellingen overgedragen. Bij het vaststellen van 'bebouwingsquota' voor deze gebieden gaat het college er dan ook van uit dat de provincie in deze terughoudende lijn zal opereren.

### **Structuurvisie en bestemmingsplannen**

Het college oordeelt positief over de inzet van de structuurvisie om door sanering van de kassenlocaties in het gebied daadwerkelijk weer tot een mooi, toegankelijk en beleefbaar coulisselandschap te komen. Het college benadrukt de betekenis en strategische ligging van dit gebied: enerzijds letterlijk een bufferzone tussen de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten en anderzijds de verbinding tussen strandwallen en het Groene Hart. Zowel ecologisch, recreatief als landschappelijk is deze corridor van groot belang. Een dergelijke 'poort' tot het Groene Hart is zeldzaam. Door een krachtige kwaliteitsimpuls aan dit gebied te geven kan een werkelijk duurzame landschappelijke structuur worden gerealiseerd die het regionale belang verre overstijgt. De betrokken gemeenten kunnen hierin een voorbeeldrol vervullen en recht doen aan de allure van dit gebied, en – noblesse oblige – een landschap maken waarover ook de koninklijke burens zich niet behoeven te schamen. En de mogelijkheden zijn er als zij de opgave maar op een goede manier oppakken.

Met het oog op een nadere uitwerking en voor een zorgvuldige kwaliteitsborging schieten de ontwerpbestemmingsplannen alleen tekort. Zo kunnen binnen de beschrijving van de woningbouwopgave nog milieus worden ontwikkeld die teleurstellend zullen uitpakken.. Ook is er nog weinig zicht op de uiteindelijke kwaliteit van de buitenplaatsen. De beoogde nieuwe buitenplaatsen worden globaal beschreven met een aantal eisen voor de groenopgave. Ten aanzien van de bebouwing aldaar worden slechts enkele spelregels meegegeven zoals het maximaal te bebouwen oppervlak, de hoogte van de bouwwerken en het maximaal aantal appartementen in één bouwwerk. Uit de documenten die het college heeft kunnen bestuderen is niet duidelijk of men zich het ruimtelijke effect van deze spelregels wel gerealiseerd heeft. Met andere woorden of er, uiteraard voor intern gebruik, al een beetje aan doorontworpen is om zich van de mogelijke ruimtelijke expressie te vergewissen en de mogelijke valkuilen en kansen van het stelsel van spelregels te verkennen. De kwaliteit van het vervolgproces staat of valt met dergelijke analyses.

De mogelijkheid de uiteindelijk te verwachten ruimtelijke en architectonische kwaliteit te beoordelen is onvoldoende, aangezien ook de structuurvisie niet meer geeft dan een vlekkenplan voor de nieuwe bebouwingszones. Vooral voor de vlekken met 'groen wonen' is onduidelijk welke ruimtelijke én welke woonkwaliteit daar gerealiseerd worden. Weliswaar biedt het beeldkwaliteitplan referentiebeelden voor de kostendragers, maar die blijven algemeen en monden niet uit in duidelijke ruimtelijke toetsingscriteria. Referentiebeelden zijn bijna per definitie vrijblijvend en vaak vertekend. De kaders zijn niet helder uitgewerkt. Het onderzoek is globaal en is niet plekgebonden uitgewerkt. Een ruimtelijke exercitie waaraan vorm, maat en omvang van een en ander is af te lezen wordt node gemist. Voorts zijn de inrichting van de openbare ruimte, het percentage uitgeefbaar en voorstudies over de overgang tussen privé en openbaar vaak cruciaal voor de ruimtelijke kwaliteit van dit soort milieus. Omdat er rond de grondexploitatie nog onzekerheden bestaan beveelt het college aan al deze elementen daarna te vertalen in stedenbouwkundige 'rekenprenten' waarin ruimtelijke kwaliteit en exploitatie interactief kunnen worden bestudeerd.

De beschrijvingen van alle te behouden en bewaken kwaliteiten zijn globaal en onhelder is de doorwerking van het instrument 'beschermd stads- of dorpsgezicht'. Het college zou graag een expliciete toelichting

zien op de te beschermen waarden, inclusief de beschrijving van Landgoed Duivenvoorde, in relatie tot het bestemmingsplan.

Voorts ontbreekt nog een goede analyse van de karakteristiek van de buitenplaatsen en landgoederen op deze plek. Het gaat hier traditioneel om strandwal-landgoederen. Te denken valt aan een ontwerpexercitie, waarin uitspraken worden gedaan over hun typologische karakteristiek tegenover die van duinrandlandgoederen. En waarom worden er bijvoorbeeld geen trekvaartlandgoederen voorgesteld? (Visie Landgoederen, Vista) Nauwelijks 10 kilometer verderop aan de Vliet ligt het mooiste voorbeeld daarvan: Hofwijck van Huygens. In combinatie met wonen aan het water zou het karakter van de Vliet hierdoor versterkt kunnen worden.

Het college stelt voor dat vaart gemaakt wordt met het (laten) opstellen van een stedenbouwkundig plan, de bijbehorende rekenprenten én een nader uitgewerkt beeldkwaliteitplan, dat zich uitspreekt over maat, vorm, oriëntatie, detaillering, kleur, materiaalgebruik en de profilering van de openbare ruimte. Voor beiden kan de Visie Landgoederenzone een inspiratiebron vormen op het punt van de landgoederen en buitenplaatsenkarakteristieken. Uitdrukkelijk wil het college aangeven dat er eigentijdse buitenplaatsen onder moderne architectuur gebouwd kunnen worden en dat historiseren geen uitgangspunt moet zijn. Een meer gedetailleerd beeldkwaliteitplan is nodig om straks de bouwplannen te toetsen en in een vroeg stadium van richting en inspiratie te voorzien.

Het college concludeert op grond van het voorgaande dat het voorstel van VROM om een aantal kwaliteitsgaranties nader vast te willen leggen in een convenant, alsmede het vaststellen van een bovengrens voor woningbouw in het bestemmingsplan, beslist het belang van het gebied dient en ten goede zal komen aan het gewenste kwaliteitsniveau.

### **Omvang van de bouwopgave en de groenopgave**

Het college is van mening dat de bouwopgave fors is voor een bufferzone. Het oorspronkelijke karakter wordt bepaald door gespreide boerderijenbouw en een enkele buitenplaats.

De minimale noodzakelijke bouwopgave wordt in dit geval bepaald door het lovenswaardige streven het gebied te ontglazen. Immers, de woningen zijn kostendrager voor het opruimen en saneren van de kassen. Het college is er voorstander van bij deze minimale bouwopgave te blijven, in overeenstemming met het 'laadvermogen' van dit gebied.

De groenopgave toont een hoog ambitieniveau, hetgeen door het college wordt toegejuicht, maar de vraag is hoe (snel) een en ander gerealiseerd kan worden. Met name de bereidheid van de tuinders om te vertrekken zonder vervangende alternatieven kan een probleem zijn.

De voorgestane plannen betekenen een grote verbetering voor de verbinding tussen het Groene Hart en de duinen, alsook voor de randen van de Vliet. De inzet van ILG-middelen ten behoeve van een groene kwaliteitsimpuls zou een goede zaak zijn om anticiperend te kunnen investeren in de landschappelijke structuur en om *cashflow* problemen te vermijden. Op termijn is het vooral zaak om zo veel mogelijk van de groenopgave uit de bouwopgave gefinancierd te krijgen. Het is wenselijk om gecombineerd met dit plan te investeren in ecologische passages met de A4 en de Vliet.

Wonen in het groen vergt ook een adequate ontsluiting. Dit is een aanzienlijke kostenpost die op de totale exploitatie gaat drukken. Wat levert de ontsluiting van de groene woonlocaties voor wegprofielen en verkeersdrukte op? Ook hier kan een goed stedenbouwkundig ontwerp en detaillering soelaas bieden. Een ander aspect dat van belang is bij het realiseren van de groenopgave, is hinder te voorkomen tussen woonverkeer en dagrecreatie (publieke toegankelijkheid vormt een belangrijk uitgangspunt). Een recreatieve verbinding direct langs de Vliet wordt gemist.

Het op verzoek van de gemeente Leidschendam-Voorburg verrichtte marktonderzoek (bureau Companen, voorjaar 2007) geeft aan dat voor een andere insteek kan worden gekozen, namelijk minder woningen en een grotere gerichtheid op het water. Eén van de conclusies is in te zetten op het hoge marktsegment, waar hoge woonkwaliteit (lage dichtheid, privacy, goed georganiseerde parkeergelegenheid en de combinatie met waterrecreatie) voorop staan.

Het college vindt dit een belangwekkende uitkomst, die overeenkomt met de eigen visie om nieuwe woningbouw in dit gebied bij voorkeur zo beperkt mogelijk te houden: niet meer bouwen dan strikt noodzakelijk en mikken op een zeer hoog ruimtelijk kwaliteitsniveau en een bijbehorend marktsegment. Het college is van mening dat hierin de sleutel ligt voor een optimale aanpak van de transformatie opgave in de Duivenvoorde-corridor.

### **Twee routes**

Voor de verdere uitwerking van de plannen en de uiteindelijke stapsgewijze verbetering van de kwaliteit van de Duivenvoorde-corridor is het college van mening dat er twee routes zijn die de gemeenten zouden kunnen bewandelen. Voorop moet daarbij staan een hoog ambitieniveau dat zowel recht doet aan het grote landschappelijke belang van dit gebied, als uitdrukking geeft aan de potentie als exclusieve woonlocatie in de Randstad. Een locatie in nabijheid van de Kroondomeinen. Een belangrijke aandachtspunt is de vergroting van de toegankelijkheid van het gebied voor recreanten.

Voor beide routes geldt dat aan de hand van uitwerkingsplannen, zoals beeldkwaliteitplannen, en rekenprenten helderheid moet worden geboden over de verhouding publiek-privaat, groenvoorzieningen, de bouwveloppen, ontsluiting, parkeren en exploitatie. Alleen op basis daarvan kan tot zorgvuldige afwegingen worden gekomen; ook betreffende de keuze tussen de twee volgende opties.

### Met ontwikkelende partijen in zee gaan

De gemeenten kunnen met een of meer ontwikkelende partijen zaken gaan doen. Zowel wat de bewaking en borging van de in dit gebied wenselijke kwaliteit aangaat, als wat betreft de financiële aspecten vormen een punt van aandacht.

Kwaliteitsbewaking moet gestalte krijgen door in de planvorming te werken met ondubbelzinnig geformuleerde bouwveloppen die de situering en maximale volumes regelen, almede door een gedegen beeldkwaliteitstudie te vragen (of te ontwikkelen). Het voorstel van de betrokken gemeenten om een supervisor in te schakelen wordt in dit geval onderstreept. Het college biedt aan een rol te kunnen spelen bij de keuze van deze supervisor.

De gemeenten dienen te voorkomen dat de 'gemakkelijkste' delen het eerst ontwikkeld worden en de 'moeilijke' delen tenslotte onontwikkeld achterblijven.

Mogelijke nadelen:

- Het aantal 'noodzakelijke' woningen om tot een dekkende exploitatie te komen zal hoger zijn wanneer de ontwikkeling en uitvoering aan ontwikkelaars wordt uitbesteed, dan wanneer de gemeenten zelf als gronduitgevende partijen optreden.
- Het risico bestaat dat in de achtereenvolgende planfasen het aantal te realiseren woningen zal toenemen, zodat op sommige locaties een ongewenste dichtheid ontstaat (à la VINEX). Echter, voor dit gebied geldt een ander ambitieniveau.

### Gemeenten zelf aan het roer

Indien de beide gemeenten ervoor kiezen zelf aan het roer te gaan staan als grond uitgevende partij, valt er volgens het college niet alleen in ruimtelijk-kwalitatieve zin winst te behalen maar ook in financieel opzicht. Desgewenst kan een niet ontwikkelende consultant in de hand worden genomen die namens de gemeenten de uitvoering begeleidt. Omdat de financiële marges in deze situatie anders liggen, is de verwachting dat met een relatief laag aantal grondgebonden woningen - beduidend lager dan het maximum van 200 volgens het streekplan - hoofdzakelijk op vrije, ruime tot zeer ruime kavels (700-1000 m<sup>2</sup>) voldoende middelen kunnen worden gegenereerd om tot een verevening te komen. Ook hebben de gemeenten nadrukkelijk meer grip op de bouwvelop.

Daadwerkelijk 'royaal wonen' lijkt volgens deze aanpak de meeste kans van slagen te hebben. Niet alleen is deze toplocatie als zodanig bepalend voor de verkoopbaarheid, ook de realisatie van kwalitatief zeer hoogwaardige 'Wassenaarse' woonmilieus vormt daarvoor een voorwaarde. Het marktonderzoek van bureau Companen (2007) bevestigt de vraag hiernaar én het feit dat men op grote percelen en hoge kwaliteit moet mikken. Ook voor deze route wordt aanbevolen een supervisor in te zetten.

Mogelijke nadelen:

- Gemeenten hebben wellicht niet de ambtelijke staf om zelf deze kar te kunnen trekken. Deze know-how zal moeten worden ingehuurd, bijvoorbeeld in de figuur van een niet zelf ontwikkelende consultant.
- Gemeenten kunnen terugschrikken van de arbeidsinzet. Die zal moeten worden ingehuurd.

### **Prioriteiten**

Het college adviseert, in het bijzonder wanneer beide gemeenten zelf als gronduitgevende partijen gaan optreden, om prioriteit te geven aan de locaties die grenzen aan de bebouwde kom/noord-oostgrens van Leidschendam-Voorburg en grenzend aan de Vliet. Met de ontwikkeling van woningbouw in deze 'rand' zou tevens een duidelijke begrenzing naar het open middengebied kunnen worden gelegd. Voordeel van uitgifte van vrije kavels in de gebied is dat wellicht kan worden aangesloten bij bestaande infrastructuur. Belangrijke voorwaarde hiervoor is dat er een goed stedenbouwkundig plan aan ten grondslag moet liggen, met medewerking van een bekwame landschapsarchitect.

Om de corridor zo open mogelijk te houden (te maken) en de ecologische verbinding te realiseren zou voorts het centrale gebied tussen het bestaande Landgoed Duivenvoorde en de Vliet rond de Kniplaan prioritair moeten zijn, in die zin dat daar ontwikkeling en behoud van de open coulissestructuur maximaal moet worden nagestreefd. Vroegtijdig beginnen met de investeringen in groen door ILG- gelden van de provincie in te zetten is raadzaam. Woningbouw dient hier tot het uiterste beperkt te blijven en publieke toegankelijkheid moet voorrang krijgen.

### **Overige aanbevelingen**

Het college adviseert in het convenant tussen rijk en provincie minimaal de volgende afspraken op te nemen:

- Provincie dient zorg te dragen voor de bestendiging structuurvisie, zodat op termijn niet opnieuw verrommeling en dichtslibbing een kans krijgen in dit waardevolle gebied (plus vaststelling bovengrens aantal woningen).
- Vaart maken met het (laten) opstellen van een stedenbouwkundig plan én een nader uitgewerkt beeldkwaliteitplan, dat zich uitspreekt over maat , vorm, oriëntatie, detaillering, kleur, materiaalgebruik en de profilering van de openbare ruimte.
- Uitwerking van de plannen in verschillende ruimtelijk rekenprenten is noodzakelijk om tot een beter inzicht te komen in de verhouding tussen het aantal te realiseren woningen, de omvang van openbare ruimte en groen, de noodzakelijke infrastructuur en het kwaliteitsniveau daarvan enerzijds en de kostenaspecten anderzijds.
- Vroegtijdige inzet ILG-middelen om de groenopgave te realiseren.
- Aanbeveling aan de provincie om het middel van beschermd landschapsgezicht (artikel 23 t/m 26 uit de Natuurbeschermingswet) in te zetten om zo ook op provinciaal niveau het resulterende agrarische en stadslandschap te beschermen.

Het College van Rijksadviseurs is gaarne bereid u nader van advies te dienen over het vervolgtraject, bijvoorbeeld over de inschakeling de benodigde expertise en de nadere opdrachtformulering (uitgangspunten, proces, kwaliteitsborging).

