

Vergunningnummer: Z/18/018901/V

Beschikking op aanvraag omgevingsvergunning Verleend

Burgemeester en wethouders hebben op 1 maart 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 45 appartementen, een parkeerkelder en een zorgresidentie met 20 appartementen en het gedeeltelijk herinrichten van het terrein (project Beresteijn) op het perceel Leidseweg 191, 2253 AD Voorschoten met de volgende activiteiten:

- **Het bouwen van een bouwwerk**
(artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo)
- **Het uitvoeren van een werk of werkzaamheden**
(artikel 2.1 eerste lid onder b Wabo)
- **Het onderhouden, restaureren, veranderen of slopen van een gemeentelijk monument**
(artikel 2.2 eerste lid onder b Wabo)
- **Het maken of veranderen van een uitweg**
(artikel 2.2 eerste lid onder e van de Wabo juncto artikel 2.12 Algemene Plaatselijke Verordening Voorschoten 2010)
- **Het vellen van een houtopstand**
(artikel 2.2 eerste lid onder g Wabo juncto artikel 4.11 Algemene Plaatselijke Verordening Voorschoten 2010)
- **Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten**
(Wet natuurbescherming)

Tevens is er verzocht om coördinatie als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening. Als gevolg van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad gevallen of categorieën van gevallen aanwijzen waarin de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk Ruimtelijk beleid coördinatie wenselijk maakt. In artikel 3 van de Coördinatieverordening ruimte Voorschoten 2010 heeft de gemeenteraad aangewezen:

- het realiseren van een project dat is opgenomen in de structuurvisie;
- het realiseren van een project ter uitvoering van ander van ruimtelijk belang zijnde gemeentelijk beleid.

De gemeenteraad heeft op 8 juni 2017 op verzoek Amvest en op voordracht van het college van burgemeester en wethouders ingestemd met coördinatie van een bestemmingsplan met de benodigde vergunningen voor het project Beresteijn.

De coördinatie vindt plaats door gezamenlijke (openbare) voorbereiding in overeenstemming met de artikelen 3.8 en 3:31 van de Wet ruimtelijke ordening en door de gezamenlijke bekendmaking van de van de vastgestelde besluiten in overeenstemming met de artikel 3:8 en 3:32 van de Wet ruimtelijke ordening.

Tevens komt door deze coördinatie de activiteit strijdig planologisch gebruik (artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo) in deze aanvraag te vervallen.

De aanvraag omgevingsvergunning is daarom voor wat betreft de activiteiten bouwen, aanleg, slopen gemeentelijk monument, inrit en kappen beoordeeld op basis van de artikel 2.10 lid 1 onder a, b en d ,artikel 2.11 lid 1 en artikel 2.19. De conclusie is dat de omgevingsvergunning voor deze activiteiten verleend kan worden. De resultaten van de beoordeling zijn hieronder weergegeven.

Volledigheid

Op 4 april 2018 is de aanvraag niet volledig gebleken en is de aanvrager in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen op grond van artikel 4:5, eerste lid laatste volzin van de Algemene wet bestuursrecht. Op 26 juli 2018 is de aanvraag aangevuld en in behandeling genomen.

Besluit

Gelet op hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- **Het bouwen van een bouwwerk**

(artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo) voor het bouwen van 45 appartementen, een parkeergarage en een zorgresidentie met 20 appartementen (project Beresteijn) op het perceel Leidseweg 191, Voorschoten.

- **Het uitvoeren van een werk of werkzaamheden**

(artikel 2.1 eerste lid onder b Wabo) voor het gedeeltelijk herinrichten van het terrein op het perceel Leidseweg 191, Voorschoten.

- **Het onderhouden, restaureren, veranderen of slopen van een gemeentelijk monument**

(artikel 2.2 eerste lid onder b Wabo) voor het slopen van het achterste gedeelte van het huidige hoofdhuis (landhuis Beresteijn) op het perceel Leidseweg 191, Voorschoten.

- **Het maken of veranderen van een uitweg**

(artikel 2.2 eerste lid onder e van de Wabo juncto artikel 2.12 Algemene Plaatselijke Verordening Voorschoten 2010) voor het aanleggen van een uitweg.

- **Het vellen van een houtopstand**

(artikel 2.2 eerste lid onder g Wabo juncto artikel 4.11 Algemene Plaatselijke Verordening Voorschoten 2010) voor het kappen van 22 bomen.

- **Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten**

(Wet natuurbescherming)

Motivering

De omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteiten wordt verleend op grond van de in de bijlagen 2 t/m 6 genoemde overwegingen en voorwaarden.

De meegezonden en gewaarmerkte documenten, genoemd in bijlage 1, maken onderdeel uit van deze beschikking.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo met dien verstande dat:

- van het ontwerpbesluit kennis is gegeven op de website www.officiëlebekeendmakingen.nl. (artikel 3:12 Algemene wet bestuursrecht Awb)
- het ontwerpbesluit is verzonden naar de aanvrager. (artikel 3:13 Awb)
- het ontwerpbesluit heeft vanaf 19 december 2018 ter inzage gelegen met de mededeling dat eenieder zijn of haar zienswijze naar voren kon brengen. (artikel 3.12, vijfde lid Wabo juncto artikel 3:16 Awb)

Zienswijzen

Er zijn tijdens de terinzagelegging zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om het ontwerpbesluit aan te passen. De inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in het bestemmingsplan buitenplaats Beresteijn.

Bekendmaking en mededeling

Dit besluit wordt bekend gemaakt door toezending aan de aanvrager. (artikel 3:41, eerst, lid van de Algemene wet bestuursrecht)

Van dit besluit wordt mededeling gedaan

- aan degene(n) die bij de voorbereiding ervan hun zienswijze(n) naar voren heeft/ hebben gebracht. (artikel 3.43, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht)

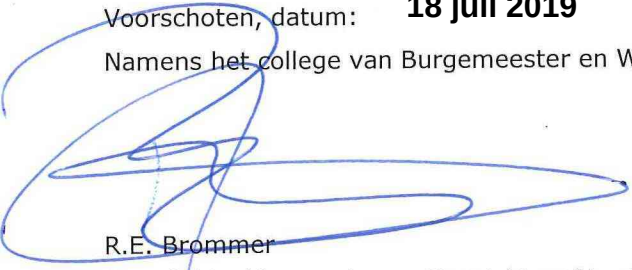
- op de website www.officielebekendmakingen.nl. (artikel 3:44 aanhef, eerste lid onder a juncto artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht)
- in de Staatscourant. (artikel 3.12 tweede lid, aanhef en onder a Wabo juncto artikel 6.14 eerste lid Besluit omgevingsrecht)

Inwerking treden

Dit besluit treedt in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. (artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder b Wabo)

Voorschoten, datum: **18 juli 2019**

Namens het college van Burgemeester en Wethouders,



R.E. Brommer

Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving, afdeling Publiekszaken

Zienswijzen

Op grond van artikel 8.3 Wro worden de hiervoor vermelde besluiten voor de mogelijkheid van beroep als één gezien. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken en loopt van 19 december 2018 tot en met 29 januari 2019

Gedurende deze termijn kan degene die tijdig zienswijzen heeft ingediend, beroep instellen. Beroepsgerechtigd zijn alleen belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend. Uitspraak van de AbRS vindt plaats binnen 6 maanden na ontvangst van het laatste verweerschrift.

Beroep

Voor de besluiten die doormiddel van die gecoördineerde voor bereidingsprocedure tot stand zijn gekomen is er een beroepsprocedure bij één instantie; de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Raad van State dient binnen zes maanden na ontvangst van een verweerschrift op het beroep te beslissen in plaats van binnen de gebruikelijke 12 maanden (termijn van orde).

Bijlage 1

Documenten behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/18/018901/V

Omschrijving	Ontvangen d.d.
Aanvraagformulier	01-03-2018
Zorgresidentie BLOK D	
BA-00 Situatie	01-03-2018
BA-1-1S Souterrain slooptekening	01-03-2018
BA-1-1 Souterrain	10-09-2018
BA-100S Beganegrond slooptekening	01-03-2018
BA-100 Beganegrond	10-09-2018
BA-101S 1 ^E verdieping slooptekening	01-03-2018
BA-101 1 ^e verdieping	10-09-2018
BA-102S 2 ^E verdieping slooptekening	01-03-2018
BA-102 2 ^e verdieping	10-09-2018
BA-103 Dakaanzicht	19-06-2018
BA-200 Gevels zuid-oost en noord-oost	19-06-2018
BA-201 Gevels noord-west en zuid-west	19-06-2018
BA-300 Doorsnede A-A	10-09-2018
BA-400 Details	19-06-2018
BA-650 Kleuren en materialenstaat	10-09-2018
BA-900 locatie foto's	01-03-2018
Appartementen BLOKKEN A, B en C	
DO-A-099 Plattegrond kelder	19-06-2018
DO-A-100 Plattegrond beganegrond	19-06-2018
DO-A-101 Plattegrond 1 ^e verdieping	19-06-2018
DO-A-102 Plattegrond 2 ^e verdieping	19-06-2018
DO-A-103 Plattegrond 3 ^e verdieping	19-06-2018
DO-A-104 Plattegrond 4 ^e verdieping	19-06-2018

DO-A-105 Dak	19-06-2018
DO-B-099 Plattegrond kelder	19-06-2018
DO-B-100 Plattegrond beganegrond	19-06-2018
DO-B-101 Plattegrond 1 ^e verdieping	19-06-2018
DO-B-102 Plattegrond 2 ^e verdieping	19-06-2018
DO-B-103 Plattegrond 3 ^e verdieping	19-06-2018
DO-B-104 Dak	19-06-2018
DO-C-099 Plattegrond kelder	19-06-2018
DO-C-100 Plattegrond beganegrond	19-06-2018
DO-C-101 Plattegrond 1 ^e verdieping	19-06-2018
DO-C-102 Plattegrond 2 ^e verdieping	19-06-2018
DO-C-103 Dak	19-06-2018
DO-K-098 Plattegrond parkeergarage	19-06-2018
DO-K-099 Plattegrond kelder situatie	19-06-2018
DO-A-200 Gevels blok A	19-09-2018
DO-B-200 Gevels blok B	19-09-2018
DO-C-200 Gevels blok C	19-09-2018
DO-A-300 Doorsnede blok A	19-09-2018
DO-B-300 Doorsnede blok B	19-09-2018
DO-C-300 Doorsnede blok C	19-09-2018
DO-K-300 Doorsnede	
DO-400 Details	19-06-2018
DO-709 Toegankelijkheid kelder	01-03-2018
DO-710 Toegankelijkheid beganegrond	01-03-2018
DO-711 Toegankelijkheid 1 ^e verdieping	01-03-2018
DO-712 Toegankelijkheid 2 ^e verdieping	01-03-2018
DO-713 Toegankelijkheid 3 ^e verdieping	01-03-2018
DO-714 Toegankelijkheid 4 ^e verdieping	01-03-2018
DO-750 BVO-GO	01-03-2018
Constructie stukken BLOKKEN A,B,C en D	
Brief Maters en de Koning inclusief voorwaarden in grond gevormde funderingspalen type mortelschroef	25-09-2018

Statische berekening blok A	25-09-2018
Statische berekening blok B	25-09-2018
Statische berekening blok B	25-09-2018
Statische berekening blok D	25-09-2018
Statische berekening Parkeerkelder	25-09-2018
Van Dijk Geo- en milieu sonderingen funderingsadvies	25-09-2018
Constructie beschouwing bestaande deel blok D	25-09-2018
Kolom tpv balkons Blokken A,B en C	25-09-2018
DO-A101 Blok A - keldervloer	25-09-2018
DO-A151 Blok A – vloer entree	25-09-2018
DO-A301 Blok A - 1 ^e verdieping	25-09-2018
DO-A302 Blok A - 2 ^e verdieping	25-09-2018
DO-A303 Blok A - 3 ^e verdieping	25-09-2018
DO-A304 Blok A - 4 ^e verdieping	25-09-2018
DO-A305 Blok A - dakvloer	25-09-2018
DO-A201 Blok A - wanden	25-09-2018
DO-B101 Blok B - keldervloer	25-09-2018
DO-B151 Blok B – vloer entree	25-09-2018
DO-B301 Blok B - 1 ^e verdieping	25-09-2018
DO-B302 Blok B - 2 ^e verdieping	25-09-2018
DO-B303 Blok B - 3 ^e verdieping	25-09-2018
DO-B304 Blok B - dakvloer	25-09-2018
DO-B201 Blok B - wanden	25-09-2018
DO-C101 Blok C - keldervloer	25-09-2018
DO-C151 Blok C – vloer entree	25-09-2018
DO-C301 Blok C - 1 ^e verdieping	25-09-2018
DO-C302 Blok C - 2 ^e verdieping	25-09-2018
DO-C303 Blok C - dakvloer	25-09-2018
DO-C201 Blok C - wanden	25-09-2018
DO-D101 Blok D - keldervloer	25-09-2018
DO-D151 Blok D – vloer entree	25-09-2018
DO-D301 Blok D - 1 ^e verdieping	25-09-2018
DO-D302 Blok D - 2 ^e verdieping	25-09-2018
DO-D303 Blok D - dakvloer	25-09-2018
DO-K001 - palenplan	25-09-2018
DO-K101 - keldervloer	25-09-2018

DO-K151 - Begane grond/ keldervloer	25-09-2018
Wolf Dikken	
N-000 Terreintekening	10-09-2018
T-0-1 Kelder/ parkeergarage appartementen	10-09-2018
T-000 Begane grond	10-09-2018
T-001 1 ^E verdieping	10-09-2018
T-002 2 ^E verdieping	10-09-2018
T-003 3 ^E verdieping	10-09-2018
T-004 4 ^E verdieping	10-09-2018
T-005 5 ^E verdieping	10-09-2018
E-005 Dak pv panelen	01-03-2018
W-10-1 Souterrain zorggebouw	01-03-2018
W-100 Begane grond zorggebouw	01-03-2018
W-101 1 ^e verdieping zorggebouw	10-09-2018
W-102 2 ^e verdieping zorggebouw	01-03-2018
W-103 Dak zorggebouw	01-03-2018
E-10-1 Souterrain zorggebouw	01-03-2018
E-100 Begane grond zorggebouw	01-03-2018
E-101 1 ^e verdieping zorggebouw	10-09-2018
E-102 2 ^e verdieping zorggebouw	01-03-2018
Brandwerende voorzieningen Blok D kelder	10-09-2018
Brandwerende voorzieningen Blok D begane grond	10-09-2018
Brandwerende voorzieningen Blok D 1 ^e verdieping	10-09-2018
Brandwerende voorzieningen Blok D 2 ^e verdieping	10-09-2018
Toegankelijkheid hulpdiensten	10-09-2018
Brandweer advies Hollands Midden	25-09-2018
Toets bouwbesluit Blokken A t/m D inclusief EPC	20-04-2018
MPG Blokken A t/m C	10-09-2018
Verkennd milieukundig bodemonderzoek	10-09-2018
Beoordeling milieukundig bodemonderzoek ODWH	10-09-2018
Inventarisatie veldonderzoek archeologie rapport 4686	10-09-2018
Quickscan Wet natuurbescherming (flora en fauna)	10-09-2018

Ecologie	10-09-2018
Nader onderzoek vleermuizen	10-09-2018
Bomenlijst	10-09-2018
Overzicht tekening te kappen bomen	10-09-2018
Bouwhistorische verkenning Buitenplaats Beresteijn	01-03-2018
Historisch onderzoek Beresteijn	01-03-2018
Cultuur historische effectrapportage Beresteijn	01-03-2018
Verkeerskundig onderzoek ontsluiting Beresteijn 160614	01-03-2018
Afweging ontsluiting Beresteijn 072014	01-03-2018
Addendum verkeerskundig onderzoek ontsluiting Beresteijn 21042017	01-03-2018

Bijlage 2

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/18/018901/V

Activiteit: Het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo voor het bouwen van 45 appartementen, een parkeergarage en een zorgresidentie (project Beresteijn) op het perceel Leidseweg 191, Voorschoten.

Overwegingen:

Bestemmingsplan

Het bouwen is niet in strijd met het bestemmingsplan buitenplaats Beresteijn.

Redelijke eisen van welstand

De commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed heeft op 2 juli 2018 het plan beoordeeld en geconcludeerd dat het uiterlijk en de plaatsing van de bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria opgenomen in de Welstandsnota Voorschoten. Onder voorwaarden dat nog enkele details met name voor de zorgresidentie nader uitgewerkt worden. Het betreft hier:

- De gekleurde standaard betonlateien deze ogen wel bijzonder schraal meent de commissie. De commissie hoort graag hoe architect en opdrachtgever deze lateien zien in relatie tot de ambitie voor het project Beresteijn en het hoofdhuis in het bijzonder.
- Punt van aandacht is de ronde hwa ingekast in de vierkante sparing in het metselwerk de hwa moet dan ook vierkant zijn.
- Toegezegd is om een monsterbord te maken van de baksteen met het witte voegwerk voor de zorgappartementen (ter goedkeuring van de commissie).

Bouwbesluit 2012

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwen voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de Voorschotense Bouwverordening.

Bodemonderzoek

De omgevingsdienst West Holland heeft d.d. 28 november 2017, kenmerk 2017142777, geconcludeerd dat de omgevingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat aanvullend bodemonderzoek wordt uitgevoerd ter plaatse van de te slopen opstallen. Daarnaast dient de vrijkomende grond grond uit de parkeerkelder een AP04-keuring te ondergaan (zie voor het advies van de ODWH: bijlage 1).

Brandweer Hollandsmidden

De brandweer Hollands Midden heeft d.d. 25 september 2018, kenmerk Z-2018-083468, medegedeeld dat zij positief adviseren onder voorwaarden (Zie bijlage 1).

Constructie Maters en De Koning

Maters en De Koning heeft d.d. 24 september 2018, met kenmerk 18-001-V78-002, medegedeeld dat de stukken behorende bij deze omgevingsvergunning ondervoorwaarden akkoord zijn (Zie bijlage 1).

Archeologisch onderzoek

Van 6 tot en met 9 maart 2018 is door ADC ArcheoProjecten een proefsleuvenonderzoek op landgoed Beresteijn uitgevoerd. Dit overeenkomstig het Programma van Eisen dat door de gemeentelijke archeoloog is geacordeerd. Dit onderzoek heeft sporen en vondsten opgeleverd uit de Nieuwe tijd; sporen die te relateren zijn aan het gebruik van de buitenplaats zelf (18^e en 19^e eeuw). Uit oudere perioden zijn geen archeologische resten aangetroffen. Kortom, er geen sprake van een behoudenswaardige vindplaats. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in het ADC Rapport 4686 van juli 2018 (Zie bijlage 1)

ADC ArcheoProjecten adviseert het onderzoeksgebied vrij te geven voor de voorgenomenontwikkeling. Dit advies wordt onderschreven waardoor geen vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Watertoets

Ten behoeve van het bestemmingsplan herontwikkeling buitenplaats Beresteijn en de uitwerking daarvan in onderhavig besluit is een watertoets uitgevoerd (zie paragraaf 5.1.8 van de toelichting). Uit de vergelijking van de totale bestaande oppervlakte aan asfaltverharding, bebouwing en erven/privétuinen met de oppervlakte van de beoogde verharding, bebouwing en erven blijkt dat de oppervlakte aan verharing zal afnemen. Met een afname aan verharding wordt voldaan aan het beleid in de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het plan dat nu voorligt

vormt geen belemmering voor de waterkwaliteits- en waterkwantiteitsdoelstellingen van het hoogheemraadschap.

Melding slopen

Zie voorwaarden.

VOORWAARDEN

- 1- Het appartementen complex wordt gebouwd volgens de stukken behorende bij deze omgevingsvergunning, die als zodanig gewaarmerkt op de bouwplaats ter inzage beschikbaar zijn. Overigens dient te worden gebouwd in overeenstemming met het Bouwbesluit 2012.
- 2- Bij de realisering van het bouwplan wordt de Voorschotense Bouwverordening in acht genomen.
- 3- Voordat met (de betreffende onderdelen van) de bouwwerkzaamheden mag worden begonnen, moeten de onderstaande gegevens ten minste 21 dagen voor de uitvoering bij de afdeling Publiekszaken ingediend zijn en voor de aanvang zijn goedgekeurd:

Van de constructies en de funderingen:

Maters en De Koning zie voorwaarden (Bijlage 1).

De gegevens van de bouwplaats-inrichting waarbij onder meer op tekening is weergegeven:

- De situering van het bouwterrein met de bouwlocatie, bouwkeet en bouwweg e.d. t.o.v. de omgeving met de aangrenzende wegen en bouwwerken. Met de weergave van de grenzen/ bouwherken om het bouwterrein, waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, waaronder het laden en lossen e.d., dienen plaats te vinden.
- De plaats van de bouwkraan en/of overig (zwaar) hulpmaterieel.
- De plaats van de laad-, los-, en hijszones, opslag van de bouwmaterialen en afvalcontainers e.d.
- De specificaties en kwaliteitsverklaring van de (mobiele) bouwkraan, inclusief de maximale belastingen en grondspanningen bij het gebruik.
- De in het werk geverifieerde aanwezige kabels en leidingen op of om het bouwperceel met de nodige aanpassingen van en/of voorzieningen.
- De aan- en afvoerwegen door de gemeente naar en van het bouwperceel.
- Vooraf een goedgekeurd verkeersplan met omleidingen in de gemeente voor werkzaamheden die daartoe aanleiding geven; voor de verkeersveiligheid en vereiste doorstroming van het verkeer voor hulpdiensten e.d.

Uiterlijk tot drie weken voor aanvang van de desbetreffende (sloop- en) bouwwerkzaamheden worden de voornoemde nog in te dienen gegevens over constructies, funderingen en omgevingsveiligheid minstens in tweevoud ter goedkeuring aangeleverd bij de gemeente afdeling Publiekszaken – Vergunningen.

(Advies: Minstens 6 weken en/of minstens 3 weken voor aanvang productie van prefab-onderdelen.)

- 4- De bouwinspecteur van de gemeente wordt, ter goedkeuring (in het werk), minstens twee werkdagen voor aanvang van de uitvoering in kennis gesteld van:
 - De in het werk geverifieerde grondwaterstanden (nulmeting) en V.P. (het vloerpeil) t.o.v. N.A.P.
 - De start van de bouw en bouwputwerkzaamheden.
 - Het inbrengen van de funderingspalen.
 - In het werk te storten betonnen onderdelen, waarvoor minimaal één werkdag voor aanvang van het storten de volledige wapening stortklaar en gereed voor controle dient te zijn aangebracht.
- 5- Betonnen onderdelen worden ontworpen en uitgevoerd conform NEN-EN 1991, NEN-EN 1992, NEN-EN 13670 (overigens zie: NEN 6722;VBU en NEN 5950; VBT) en NEN-EN 206-1 en NEN 8005. Dat betreft o.a. de betondekking op wapening, de nabehandeling, de 'maatregelen in de winterperiode' voor verharding, de samenstelling van het beton voor de sterkteklasse en de milieuklassen.
De (gewapend) betonnen onderdelen mogen in het werk niet worden (aan-)gestort zonder goedkeuring vooraf van de bouwinspecteur van de gemeente. Daarvoor wordt de inspecteur minstens twee werkdagen van te voren geïnformeerd en uitgenodigd voor inspectie van de stortklaar gestelde bekisting en/of steunconstructies met de volledig aangebrachte wapening, verankeringen en/of de te omstorten staalprofielen.
- 6- Grotere geconcentreerde belastingen en sparings in constructies vanwege installaties e.d. met de daarvoor nodige constructieve maatregelen en voorzieningen worden door de (hoofd-)constructeur voorafgaand aan de uitvoering constructief goedgekeurd. (Bijvoorbeeld de plaats, hoogte en maximale afmetingen van in beton op te nemen rioleringen of luchtkanalen e.d.)
- 7- De opbouw- en dakconstructies worden tegen opwaaien voldoende standzeker gestabiliseerd en verankerd aan daarvoor geschikte constructiedelen.

- 8- Platte dakoppervlakken worden voorzien van voldoende noodoverstorts, ter nadere beoordeling en goedkeuring vooraf door (hoofd-)constructeur en de bouwinspecteur van de gemeente. Indien maatgevend (kritisch) voor de dakconstructie, onderbouwd met een nader in te dienen, door de gemeente afdeling Publiekszaken – Vergunningen vooraf goedgekeurde berekening
- 9- Staalconstructies op niet inspecteerbare plaatsen in corrosieve omstandigheden worden gedurende de ontwerplevensduur van 50 jaar voldoende duurzaam beschermd tegen corrosie uitgevoerd.
- 10- Een betreedbaar oppervlak (vloer, trap e.d.) is aan de rand, ter plaatse van een hoogteverschil van meer dan 1 m, voorzien van een afscheiding (borstwering, gevelpui e.d.), die zodanig constructief is samengesteld in materialen, afmetingen en detaillering van de verbindingen, dat die voldoende bestand is tegen 'doorvallen'.
- 11- De uitvoering van de bemaling, bouwput en bouwwerkzaamheden is zodanig, dat de veiligheid voor de bouwwerken en de gebruikers (op en) om de bouwlocatie voldoende gewaarborgd blijft en de kans op schade aan of ernstige hinder voor de gebouwde omgeving voldoende wordt beperkt.
- 12- Indien bij de uitvoering van toekomstige (graaf)werkzaamheden onverhoopt toch grondsporen en/of archeologische vondsten worden gedaan dan geldt er een meldingsplicht conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet (melden bij het bevoegd gezag). U dient deze archeologische vondst zo spoedig mogelijk te melden bij de afdeling Publiekszaken, team Veiligheid, Toezicht en Handhaving.
- 13- De werkzaamheden dienen uitsluitend beperkt te blijven tot het werkterrein. Het omliggende terrein dient te worden ontzien. Overlast naar omliggende percelen dient, ter nadere goedkeuring van de afdeling Publiekszaken, team Veiligheid, Toezicht en Handhaving, te worden voorkomen.
- 14- Brandweer Hollands Midden zie voorwaarden (bijlage 1).
- 15- Het hijsen van bouw materiaal en andere lasten mag niet plaatsvinden op of boven naburige percelen en bouwwerken. (Tenzij daartoe i.o.m. betrokkenen en de bouwinspecteur van de gemeente voldoende veiligheidsmaatregelen zijn getroffen; waaronder afzettingen en ontruiming.)
- 16- De bouwlocatie en de omgeving dienen voor voertuigen van de Brandweer en de overige hulpdiensten voldoende bereikbaar te blijven met voldoende vrije doorgang.
- 17- Indien aan één of meer van de voorwaarden bij deze omgevingsvergunning niet is voldaan of de daarin vermelde nader in te dienen of reeds ingediende gegevens en stukken voorafgaand aan de desbetreffende uitvoering niet zijn goedgekeurd

door de gemeente, mag het desbetreffende onderdeel niet (verder) worden uitgevoerd en/of in gebruik genomen.

- 18- De bouwinspecteur van de gemeente wordt, ter goedkeuring in het werk, door (of namens) de vergunninghouder in kennis gesteld van de gereed-melding van het bouwwerk volgens deze omgevingsvergunning.

Voorwaarden melding sloop

1. Op het sloofterrein moeten, voor zover van toepassing op het te slopen bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek van een ambtenaar van de afdeling Publiekszaken VTH (Bouwen) ter inzage worden gegeven:
 - a. de sloopmelding;
 - b. de gewaarmerkte tekeningen;
 - c. het gewaarmerkte sloopveiligheidsplan;
 - d. overige voor het slopen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.
2. De melder van de sloop moet een afschrift van deze melding ter handstellen aan het bedrijf dat het slopen zal uitvoeren.
3. De melder is verplicht het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest of asbesthoudende producten op te dragen aan een bedrijf dat in bezit is van een certificaat als bedoeld in artikel 4.54d, eerste lid, van het Arbeidsomstandighedenbesluit.
4. Met betrekking tot het sloofterrein de volgende zaken in acht te nemen:
 - a. tijdens de duur van het werk moeten de nodige maatregelen zijn getroffen, opdat onbevoegden het terrein, ook buiten werktijden niet kunnen betreden;
 - b. het sloofterrein moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is;
 - c. een afscheiding dient zo te worden geplaatst, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ondervindt en de toegang tot brandkranen en openbare voorzieningen, zoals leidingen e.d., er niet door wordt belemmerd;
 - d. een sloofterrein dat niet van de weg en van het aangrenzende terrein of open erf is afgescheiden, moet, wanneer er niet wordt gewerkt, worden bewaakt, tenzij de afdeling Publiekszaken die niet nodig acht;
 - e. eventuele putten, kolken, rioleringen, leidingen, en ondergrondse delen als kelders en funderingen dienen te worden verwijderd.
 - f. na de sloop dient de slooppoot te worden geëgaliseerd en afgewerkt naar de bestaande omliggende grondslag.

5. De volgende veiligheidsmaatregelen in acht te nemen:
 - a. alle te gebruiken materieel en hulpmiddelen, inclusief afscheidingen moeten, wat kwaliteit en samenstelling betreft voldoen aan de eis van goed en veilig werk en in goede staat van onderhoud verkeren;
 - b. het is verboden bij het uitvoeren van sloopwerkzaamheden een werktuig of een stof te gebruiken, indien daardoor gevaar of ernstige hinder voor de omgeving optreedt;
 - c. het is niet toegestaan om stempels, schoren, kruizen, zwiepingen, schermen of andere veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang ze uit hoofde hiervan nodig zijn.
6. Met betrekking tot het sloopafval als volgt te handelen:
 1. De sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
 2. Het sloopafval wordt ten minste gescheiden in de volgende fracties:
 - a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - b. steenachtig sloopafval;
 - c. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - d. bitumineuze dakbedekking;
 - e. teerhoudende dakbedekking;
 - f. teerhoudend asfalt;
 - g. niet-teerhoudend asfalt;
 - h. dakgrind;
 - i. overig afval.
 3. Gevaarlijke stoffen als bedoeld in het eerste lid, onder a, worden niet gemengd of gescheiden.
 4. De fracties worden op het sloofterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.
 5. Werkzaamheden dienen zo te worden uitgevoerd, dat er geen afvalstoffen in de bodem van het terrein worden gebracht;
 6. Het is verboden om sloopafval en/of andere materialen op het terrein te verbranden.
 7. De aanvang van de sloop dient tenminste 2 dagen vooraf te worden gemeld aan de afdeling Publiekszaken (VTH).
 8. De aanvang van de sloop dient tenminste 14 dagen vooraf te worden gemeld aan Liander N.V. (netbeheerder van elektriciteit en gas, www.liander.nl) en Dunea (watervoorziening), www.dunea.nl).

9. De aannemer van het sloopwerk dient ter goedkeuring van de afdeling Publiekszaken (VTH) een 'sloopveiligheidsplan' in te dienen met vermelding van de te treffen voorzieningen.
10. Indien tijdens de sloopwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt geconstateerd dient de afdeling Publiekszaken (VTH (Bouwen) en de Omgevingsdienst Haaglanden (toezicht@odh.nl) hiervan terstond op de hoogte te worden gesteld.
11. De bomen om het te slopen object dienen beschermd te worden. Dit houdt in dat:
 - a. geen graafwerkzaamheden of ophogingen mogen worden uitgevoerd onder de kroonprojectie;
 - b. de ruimte onder de boom niet gebruikt mag worden voor de opslag van sloopmateriaal, zware machines en/of bouwketen;
 - c. verdichting van de bodem onder de bomen moet worden voorkomen;
 - d. er geen water onttrokken mag worden tijdens het groeiseizoen (van feb t/m mrt)
 - e. ter voorkoming van beschadigingen hekken worden geplaatst om de kroonprojectie van de bomen die direct in de nabijheid van het werk staan.
12. De afdeling Publiekszaken wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de sloopwerkzaamheden van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld door degene die de werkzaamheden heeft uitgevoerd.

Bijlage 3

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/18/018901/V

Activiteit: Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder b van de Wabo. Voor het gedeeltelijk herinrichten van het terrein op het perceel Leidseweg 191, Voorschoten.

Overwegingen:

Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder b van de Wabo richt zich met name op het aanleggen van een ontsluiting tussen de parkeergarage en de Mozartlaan.

Bestemmingsplan

De ontsluiting van de beoogde nieuwbouw heeft in het bestemmingsplan buitenplaats Beresteijn de bestemming verkeer gekregen. Binnen de bestemmingsregeling is een verkeersweg met maximaal 2 rijstroken rechtsreeks mogelijk gemaakt. Het aanleggen van een ontsluitingsweg is niet in strijd met het bestemmingsplan buitenplaats Beresteijn.

Het aanleggen van een weg op de buitenplaats impliceert dat er groen moet wijken en dat er grondwerkzaamheden moeten plaatsvinden.

Wet Natuurbescherming (voorheen Flora en faunawet)

De weg is zodanig geprojecteerd dat er één boom moet worden gekapt. Voor het overige is er met name ondergroen wat verwijderd zal worden. Deze boom zit in de aanvraag voor de activiteit kappen. Voor de overwegingen ten aanzien van het kappen van bomen verwijzen wij kortheidshalve naar bijlage 6.

Uit de overwegingen bij de activiteit kappen is ook beschreven dat er een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming is aangevraagd. De aanvraag om ontheffing is besproken met deskundigen van de Omgevingsdienst West Holland. De onderbouwingen voor de ontheffing zijn akkoord. Met het oog op de alternatieve verblijfplekken voor vleermuizen heeft de initiatiefnemer in overleg met de omgevingsdienst afgesproken, dat de – monumentale – zolder van het hoofdhuis wordt ingericht als verblijfplaats voor vleermuizen. De ecooloog is bezig met een protocol/voorstel hiervoor.

Procedureel is van belang dat bij het publiceren van het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerpbeschikking er zicht moet zijn op het verkrijgen van de ontheffing. Op basis van de afspraken die met de Omgevingsdienst zijn gemaakt, mag geconcludeerd worden dat daar bij dit plan sprake van is.

Archeologie

Voor zover het aanleggen van een weg grondwerkzaamheden met een grotere diepte dan 30 cm plaatsvinden is het archeologie beleid van toepassing. Voor de gehele herontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In dat kader zijn proefsleuven gegraven. Zie onze overwegingen in bijlage 2. Uit de resultaten van deze onderzoeken mag geconcludeerd worden dat er vanuit het archeologiebeleid geen belemmeringen zijn voor het aanleggen van een ontsluitingsweg over de buitenplaats.

VOORWAARDEN

- 1- Voor de start van de bouw dient er een nulmeting plaats te vinden van de te gebruiken openbare bestrating en groen. U dient hiervoor contact op te nemen met de afdeling Omgevingsbeheer (OGB) van de gemeente.
- 2- De aanvang van de werkzaamheden dient tenminste veertien dagen van tevoren te worden gemeld bij de afdeling Publiekszaken, team Veiligheid, Toezicht en Handhaving.
- 3- Indien tijdens de werkzaamheden een bodemverontreiniging wordt geconstateerd, dient het team Veiligheid, Toezicht en Handhaving hiervan onmiddellijk op de hoogte te worden gebracht.
- 4- De werkzaamheden dienen uitsluitend beperkt te blijven tot het werkterrein. Het omliggende terrein dient te worden ontzien. Overlast naar omliggende percelen dient, ter nadere goedkeuring van de afdeling Publiekszaken, team Veiligheid, Toezicht en Handhaving, te worden voorkomen.
- 5- Na afloop van de bouwwerkzaamheden dient alle schade die veroorzaakt is door deze bouwwerkzaamheden hersteld te worden.
- 6- Hergebruik van de vrijkomende grond elders dient te voldoen aan de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit.
- 7- Indien bij de uitvoering van toekomstige (graaf)werkzaamheden onverhoopt toch grondsporen en/of archeologische vondsten worden gedaan dan geldt er een meldingsplicht conform artikel 53 van de Monumentenwet (melden bij het bevoegd gezag). U dient deze archeologische vondst zo spoedig mogelijk te melden bij de afdeling Veiligheid, Toezicht en Handhaving.
- 8- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, dient het einde van die werkzaamheden bij de afdeling Veiligheid, Toezicht en Handhaving te worden gemeld.

Bijlage 4

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/18/018901/V

Activiteit: Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk of provinciaal monument, als bedoeld in artikel 2.2, lid 1 onder b van de Wabo voor het slopen van het achterste gedeelte van het huidige hoofdhuis (landhuis Beresteijn) op het perceel Leidseweg 191, Voorschoten.

Overwegingen:

Het college van Voorschoten heeft per 21 november 2000 de buitenplaats Beresteijn als gemeentelijk monument aangewezen. Bij dit besluit is een redengevende omschrijving van het gemeentelijk monument vastgesteld.

Ten behoeve van de herontwikkeling zijn meerdere cultuurhistorische onderzoeken uitgevoerd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning en het ontwerp bestemmingsplan zijn de volgende cultuur-historische onderzoeken gevoegd (zie bijlage 1):

- Bouwhistorische verkenning buitenplaats Beresteijn;
- Cultuurhistorische waardenstelling van het hoofdgebouw;
- Historisch onderzoek, beschrijving, actuele situatie en waardenstelling tuin- en parkaanleg;
- Cultuurhistorische effectrapportage naar de effecten van de voorgenomen herontwikkeling van de gebouwen op de tuin- en parkaanleg.

Geconcludeerd mag worden dat alle aan de herontwikkeling gekoppelde cultuurhistorische aspecten uitgebreid zijn onderzocht.

Voor de sloop van het achterste deel van het huidige hoofdgebouw is essentieel dat uit de beschrijving en waardering van landhuis Beresteijn, die deel uitmaakt van de redengevende omschrijving ondubbelzinnig blijkt dat de bescherming van het hoofdhuis zich beperkt tot het voorste deel van het hoofdgebouw (het gedeelte dat gedekt wordt met een schilddak; de kern van het vroegere landhuis Beresteijn). De huidige bescherming van het landhuis en delen van de tuin- en parkaanleg staan de sloop van het achterste deel niet in de weg.

Conform het bepaalde in artikel 15 tweede lid onder a van de Monumentenwet 1988 is advies gevraagd aan de commissie op het gebied van de monumentenzorg zijnde de commissie voor Welstand en Cultureel erfgoed.

Uit het advies van 4 juni 2018 blijkt dat het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het verlenen van vergunning om de volgende reden:

De commissie heeft bijzonder waardering voor de zichtbaar zorgvuldige wijze waarin vanaf de voorfase tot aan de omgevingsvergunning aan het plan is gewerkt. Die zorgvuldigheid is ook navolgbaar en afleesbaar aan de wijze waarop vanuit onderzoek naar de historie van het landschap en de buitenplaats een plan is ontwikkeld waarin een overtuigend aantal aspecten van de cultuurhistorie zijn vertegenwoordigd. Op detailniveau zijn in de commissie van 4 juni 2018 enkele opmerkingen gemaakt bij het vergroten van het hoofdhuis.

In de Commissie van 2 juli is geconcludeerd dat de appartementen en de parkeergarage akkoord zijn. De commissie stelt vast dat er nog opmerkingen zijn over de betonlateien, het voegwerk en de inpassing van de hemelwaterafvoer bij het hoofdhuis. Deze opmerkingen kunnen als voorwaarde aan de vergunning worden verbonden. Aan de overige opmerkingen van de commissie op 4 juni 2018 is voldaan op 2 juli 2018.

Voorwaarden

1. De aanvang van de werkzaamheden dient tenminste veertien dagen van tevoren te worden gemeld bij de afdeling Publiekszaken, team Veiligheid, Toezicht en Handhaving (hierna VTH).
2. Gedurende de uitvoering dient op regelmatige basis contact te zijn met de afdeling Publiekszaken, VTH/team Vergunningen, zodat erbij onverwachte omstandigheden en eventuele wijzigingen op plan, direct afspraken gemaakt kunnen worden gemaakt.
3. Tijdens de werkzaamheden dienen de bomen duurzaam en op natuurlijke waarden te worden beschermd in overleg met en ter nadere goedkeuring van de afdeling Omgevingsbeheer en het team VTH. Opslag van bouwmaterialen alsook (zand)grond mogen niet onder de kroon van aanwezige bomen worden opgeslagen. De werkzaamheden dienen minimaal 2 meter van de stammen uit te blijven. Wortels mogen niet worden beschadigd.
4. De terughoudende, restauratieve aanpak dient zijn beslag te krijgen in een werkschrijving/bestek en werktekeningen. Deze dienen ten minste 6 weken voor de aanvang van de werkzaamheden te worden ingediend ter nadere goedkeuring van de afdeling Publiekszaken.

5. Indien zich tijdens de werkzaamheden onvoorziene omstandigheden voordoen die het monument kunnen ontsieren of niet bekende monumentale waarden worden geconstateerd dient de afdeling Publiekszaken (team Veiligheid, Toezicht en Handhaving), hiervan onmiddellijk op de hoogte te worden gesteld.
6. Indien bij de uitvoering van toekomstige (graaf)werkzaamheden onverhoopt toch grondsporen en/of archeologische vondsten worden gedaan dan geldt er een meldingsplicht conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet (melden bij het bevoegd gezag). U dient deze archeologische vondst zo spoedig mogelijk te melden bij de afdeling Publiekszaken, team Veiligheid, Toezicht en Handhaving.
7. Na afloop van de werkzaamheden dient contact te worden opgenomen met de afdeling Publiekszaken, team Veiligheid, Toezicht en Handhaving, ten behoeve van een eindbeoordeling van het geleverde werk.

Bijlage 5

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/18/018901/V

Activiteit: Het maken, hebben of veranderen (inclusief gebruik) van een uitweg als bedoeld in artikel 2.2, lid 1 onder e van de Wabo juncto artikel 2.12 Algemene Plaatselijke Verordening Voorschoten 2010.

Overwegingen:

Bestemmingsplan

De ontsluiting van de beoogde nieuwbouw heeft in het bestemmingsplan buitenplaats Beresteijn de bestemming verkeer gekregen. Binnen de bestemmingsregeling is een verkeersweg met maximaal 2 rijstroken rechtsreeks mogelijk gemaakt. Het maken van een uitweg is niet in strijd met het bestemmingsplan buitenplaats Beresteijn.

Verkeersveiligheid

Met betrekking tot de verkeersveiligheid en bereikbaarheid levert deze uitweg geen problemen op. Vanaf de uitweg is er goed zicht op naderende auto's- en fietsverkeer. Voor verkeer/verkeersveiligheid verwijzen we naar het rapport verkeerskundig onderzoek ontsluiting (zie bijlage 1).

Archeologie

Voor zover het aanleggen van een weg grondwerkzaamheden met een grotere diepte dan 30 cm plaatsvinden is het archeologie beleid van toepassing. Voor de gehele herontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In dat kader zijn proefsleuven gegraven. Zie onze overwegingen in bijlage 2. Uit de resultaten van deze onderzoeken mag geconcludeerd worden dat er vanuit het archeologiebeleid geen belemmeringen zijn voor het aanleggen van een uitweg.

Conclusie

Het realiseren van deze uitweg, zoals aangevraagd, is niet bezwaarlijk.

VOORWAARDEN

Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, dient het einde van die werkzaamheden bij de inspecteur Veiligheid, Toezicht en Handhaving en de wegbeheerder van de werkorganisatie Duivenvoorde te worden gemeld.

Bijlage 6

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: **Z/18/018901/V**

Activiteit: Het vellen of doen vellen van een houtopstand als bedoeld in artikel 2.2, lid 1 onder g van de Wabo juncto artikel 4.11 Algemene Plaatselijke Verordening Voorschoten 2010.

Overwegingen:

Boomnummer (groep) 958/ Beresteijn

Er is een omgevingsvergunning voor de activiteit kappen aangevraagd voor 22 bomen :

Nr	Naam	Nr op tek.	Diameter	opmerking
1	Paardenkastanje	66	80	
2	Inlandse eik	52	75	
3	Inlandse eik	1	70	
4	Inlandse eik	2	80	
5	Inlandse eik	3	70	
6	Inlandse eik	113	60	
7	Inlandse eik	114	40	
8	esdoorn	115	35	
9	Inlandse eik	116	40	
10	Inlandse eik	117	60	
11	Inlandse eik	118	50	
12	Inlandse eik	119	50	
13	Inlandse eik	120	50	
14	Inlandse eik	123	70	n/a
15	Inlandse eik	126	60	
16	Paardenkastanje	125	40	
17	Inlandse eik	128	50	
18	Inlandse eik	137	70	
19	Inlandse eik	136	60	
20	groene beuk	135	60	
21	Esdoorn	134	30	
22	Japanse kers	179	35	
23	Japanse kers	178	35	

Boom nr 14 is reeds een aantal jaar eerder verwijderd.

De vergunning is aangevraagd, omdat de huidige bebouwing (behalve hoofdgebouw) verwijderd wordt en er nieuwbouw komt. De bomen staan veelal op plaatsen waar zij te dicht op de bebouwing komen te staan. Tevens komt er een halfverdiepte gebouwde parkeergarage (auto's moeten vanwege de landgoederenbiotoop uit zicht parkeren) of doordat er sprake is van achterstallig onderhoud zoals aangeven is in een

cultuurhistorisch rapport. Er vindt compensatie van bomen plaats in de noordzijde van het complex, conform het inrichtingsvoorstel parkaanleg. Het advies wordt gegeven de bomen te verwijderen in het kader van herinrichting/nieuwbouw met oplegging van herplantplicht.

Beoordeling van het belang van behoud:

<i>Checklist waarde van de houtopstand</i>		
Ruimtelijke structuur	Hoofd groenstructuur	Top
Lijst beschermwaardige bomen	Toekomstboom/ vergunningplichtig	Hoog
Natuur/Ecologische waarde	Ecologisch niet bijzonder	Hoog
Leefbaarheid	Geen van beide	Hoog
Esthetische waarde	Beeldbepalend voor de wijk	Hoog
Cultuurhistorie	Geen van beide	Hoog
Duurzaamheid	Toekomstverwachting 15 jaar	Normaal

• *korte beschrijving van de intrinsieke waarde van de houtopstand*

De bomen (m.u.v. de esdoorns) maken onderdeel uit van het beschermwaardige bomenbestand binnen de Buitenplaats Beresteijn. De beuk, kastanjes en eiken zijn qua grootte en soort beeldbepalend voor het karakter van deze buitenplaats.

Beoordeling van het belang van verwijdering:

• *de reden van de kap*

Er vindt nieuwbouw plaats op de buitenplaats Beresteijn. De oude gebouwen zullen worden gesloopt en er vindt nieuwbouw plaats. De bomen staan binnen de contouren van de nieuw te bouwen woningen en nieuw aan te leggen halfverdiepte parkeerplaats. Tevens is er in dit gedeelte van de buitenplaats nog sprake van achterstallig onderhoud in het groen. Bij de voorgenomen bouw staan enkele bomen in het bouwvlak of zou er dusdanige schade aan wortelgestel optreden dat handhaving van de bomen niet meer mogelijk is. De bomen zouden gevaarlijk worden. Er zouden ook , doordat er sprake is van achterstallig onderhoud, enkele exemplaren verwijderd moeten worden om gezonde bomen toekomst te geven om uit te groeien tot monumentale exemplaren.

• *mitigatie (alternatieven, indien van toepassing)*

Mitigerende maatregelen zijn niet mogelijk.

• *korte beschrijving van de mate van noodzaak tot kap*

De bomen staan binnen het voorgestelde plan voor nieuwbouw. Bomen staan in of in de nabijheid van de te bouwen objecten. Tevens is er sprake van achterstallig onderhoud.

Enkele exemplaren moeten verwijderd worden om toekomstbomen uit te kunnen laten groeien tot monumentale bomen.

Eindoordeel beoordeling kapaanvraag:

- *weging van het behoudsbelang ten opzichte van het verwijderingsbelang*

Het veiligheids en maatschappelijk belang wegen zwaarder dan het behoudsbelang van de bomen.

- *motivering van het besluit/advies*

De bomen staan binnen het bouwvlak of in de nabijheid van het bouwvlak. Bij handhaving zou er een gevaar ontstaan voor de directe omgeving. Tevens is er sprake van achterstallig onderhoud. Diverse exemplaren moeten verwijderd worden om toekomstbomen uit te kunnen laten groeien tot monumentale bomen. De bomen moeten daarom verwijderd worden.

Geadviseerd wordt een omgevingsvergunning ten behoeve van het vellen van de 23 aangevraagde bomen (boomnummer groep: 958) van de Beschermwaardige bomenlijst te verlenen.

- *compensatie (herplant, indien van toepassing)*

Er wordt een herplant opgelegd voor minimaal 23 bomen (in de soort van eik, beuk, iep of linde), aan te planten elders aan de noordzijde van het complex. De bomen moeten worden opgenomen in het nog te maken uitvoeringsplan welke ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het college. Minimale stamomtrek 18-20 centimeter.

Wij wijzen u op het volgende:

1. Door de aanwezigheid van vleermuizen en de geplande werkzaamheden wijzen wij u op uw verantwoordelijkheid in het kader van de Wet Natuurbescherming.
2. Kap van bomen mag niet plaats vinden in het broedvogelseizoen (1/ 15 maart tot medio juli).