

Raad van State

Uitspraak 201906828/1/R3

ECLI:	ECLI:NL:RVS:2020:810
Datum uitspraak:	18 maart 2020
Inhoudsindicatie:	Bij besluit van 18 juli 2019 heeft de raad van de gemeente Voorschoten het bestemmingsplan "Buitenplaats Beresteyn" vastgesteld. Het plan en de omgevingsvergunning maken de herontwikkeling van Buitenplaats Beresteyn in Voorschoten mogelijk. Het monumentale herenhuis wordt omgevormd tot zorgresidentie met 20 zorgplaatsen en daarachter worden drie vrijstaande woongebouwen met in totaal 45 appartementen gerealiseerd. Ook voorziet het plan in een half verdiepte parkeergarage.

 eerste aanleg - meervoudig

 ro - zuid-holland

Volledige tekst

201906828/1/R3.

Datum uitspraak: 18 maart 2020

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. Vereniging Leefbaar Benvenuto, gevestigd te Voorschoten, en anderen (hierna: Benvenuto en anderen),

2. [appellant sub 2], wonend te Voorschoten,

appellanten,

en

1. de raad van de gemeente Voorschoten,

2. het college van burgemeester en wethouders van Voorschoten,

verweerders.

Procesverloop

Bij besluit van 18 juli 2019 heeft de raad het bestemmingsplan "Buitenplaats Beresteyn" vastgesteld.

Bij besluit van 18 juli 2019 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 45 appartementen, een parkeergarage en een zorgresidentie met 20 appartementen op het perceel Leidseweg 191 in Voorschoten, voor het vellen van houtopstanden en voor een aantal andere activiteiten.

De besluiten zijn met toepassing van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) gecoördineerd voorbereid en bekendgemaakt.

Tegen deze besluiten hebben Benvenuto en anderen en [appellant sub 2] beroep ingesteld.

De raad en het college hebben een verweerschrift ingediend.

Benvenuto en anderen en [appellant sub 2] hebben nadere stukken ingediend.

Amvest Woningen-Nova Projectontwikkeling B.V. (hierna: Amvest) heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 februari 2020, waar Benvenuto en anderen, vertegenwoordigd door [gemachtigden], bijgestaan door mr. V. Platteeuw, advocaat te Amsterdam, [appellant sub 2], de raad en het college, vertegenwoordigd door drs. M.W.H. Mulder, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Amvest, vertegenwoordigd door [gemachtigden], bijgestaan door mr. E.T. Sillevius Smitt, advocaat te Rotterdam, en Y.N.N. Fenis, werkzaam bij Groundwater Technology, gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan en de omgevingsvergunning maken de herontwikkeling van Buitenplaats Beresteyn in Voorschoten mogelijk. Het monumentale herenhuis wordt omgevormd tot zorgresidentie met 20 zorgplaatsen en daarachter worden drie vrijstaande woongebouwen met in totaal 45 appartementen gerealiseerd. Ook voorziet het plan in een half verdiepte parkeergarage. Verder staan het herstel, behoud en de versterking van de historische groen- en waterstructuur van de buitenplaats in het plan voorop.

2. Benvenuto is een vereniging die zich, zoals blijkt uit de statuten, ten doel stelt de belangen te behartigen van de eigenaren en bewoners van woningen in de omgeving van de Benvenutolaan in Voorschoten. Het beroepschrift van Benvenuto is mede ingediend door vijf bewoners van percelen aan de Benvenutolaan ([nummers]) en een bewoner van het perceel [locatie A]. [appellant sub 2] woont op het perceel [locatie B]. Zij kunnen zich niet met het plan en de omgevingsvergunning verenigen, onder meer omdat zij de toegelaten bebouwing te hoog vinden en zij van mening zijn dat de parkeergarage niet half verdiept, maar geheel verdiept aangelegd moet worden.

De beroepen

Toetsingskader bestemmingsplan

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Hoogte van de bebouwing

4. Benvenuto en anderen betogen dat het plan te hoge bebouwing toelaat. Zij voeren aan dat het plan een gebouw mogelijk maakt met een maximale hoogte van 17,4 meter, terwijl het uitgangspunt steeds was dat de bebouwing maximaal 15 meter hoog zou zijn en niet boven het historische landhuis uit zou steken. De door de ontwikkelaar gemaakte impressies geven geen juist beeld. Hierdoor is onduidelijk of de bebouwing cultuurhistorisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

[appellant sub 2] betoogt dat de in het plan toegestane maximale bouwhoogte met 1,85 meter moet worden verlaagd. Dit wordt volgens hem bereikt door de realisatie van een volledig verdiepte parkeergarage. De bouwhoogte wordt volgens [appellant sub 2] berekend vanaf het dak van de half verdiepte parkeergarage en ten onrechte niet vanaf NAP, waardoor de bebouwing hoger wordt.

4.1. De Afdeling stelt vast dat aan de drie voorziene appartementengebouwen de bestemming "Wonen" is toegekend en dat de maximale bouwhoogte op grond van artikel 8, lid 8.2.1, onder b, van de planregels, in samenhang met de verbeelding, 11,4 meter bedraagt voor het meest oostelijk gesitueerde gebouw, 14,4 meter voor het meest noordelijke (middelste) gebouw, en 17,4 meter voor het meest westelijke gebouw. Dit laatste gebouw komt het verst van de woningen van appellanten te staan, op een afstand van ongeveer 100 meter. Anders dan [appellant sub 2] aanvoert, wordt de bouwhoogte niet gemeten vanaf het dak van de voorziene parkeergarage, maar vanaf NAP niveau. Dat volgt uit artikel 2, lid 2.2, in samenhang met lid 2.7 van de planregels, waarin staat dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw en dat het peil het NAP niveau is. Het plan is in zoverre gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpplan.

Verder stelt de Afdeling vast dat de buitenplaats in het voorheen geldende plan, het bestemmingsplan "Landgoederen en sportvelden", een bouwvlak had met de bestemming "Maatschappelijk" met een oppervlakte van ongeveer 12.000 m². Binnen dat gehele bouwvlak kon bebouwing met een maximum bouwhoogte van 15 meter worden gerealiseerd. Ten opzichte van dit vorige plan zijn de bouw mogelijkheden wat oppervlakte en bouwhoogte betreft dus aanzienlijk ingeperkt, met uitzondering van het meest westelijke appartementengebouw, dat maximaal 17,4 meter hoog mag worden.

4.2. De raad heeft toegelicht dat het plan het resultaat is van een participatietraject, waarbij in samenspraak met de omwonenden het aantal bouwlagen en de positionering van de gebouwen is bepaald. De raad acht een bouwhoogte van maximaal 17,4 meter voor één van de gebouwen ruimtelijk aanvaardbaar. Hierbij heeft de raad mede in aanmerking genomen dat op grond van het vorige plan binnen het gehele bouwvlak bebouwing met een maximale hoogte van 15 meter was toegestaan. De Afdeling acht het niet onredelijk dat de raad de bouw mogelijkheden van het vorige plan bij de afweging heeft betrokken. Verder verwijst de raad naar de onderbouwing van de ruimtelijke opzet in bijlage 4 bij de plantoelichting. Hierin staat dat rekening is gehouden met de onderlinge relaties tussen de bouwblokken en tussen de bouwblokken en de omgeving. Het is belangrijk dat zowel de huidige bewoners in de directe omgeving, als de toekomstige bewoners optimaal kunnen genieten van de bijzondere omgeving, aldus die onderbouwing. Hiertoe is er een bijna vanzelfsprekende overgang in bouwhoogtes en afstanden gemaakt, vanuit de bestaande situatie met de woningen van de Benvenutolaan tot aan het landhuis van Beresteyn. De bouwhoogte van de appartementengebouwen varieert stedenbouwkundig gezien tussen drie bouwlagen en vijf bouwlagen. Het westelijke en het noordelijke appartementengebouw worden opgenomen in de boomkronen van de bestaande parkaanleg en kunnen derhalve met een bouwhoogte van respectievelijk vier bouwlagen en vijf bouwlagen worden uitgevoerd, zo staat in de onderbouwing. De raad heeft een tekening met een dwarsdoorsnede van de nieuwe situatie overgelegd, waarin goed te zien is hoe de nieuwe appartementengebouwen op de

buitenplaats worden ingepast. In hetgeen Benvenuto en anderen hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid een bouwhoogte van maximaal 17,4 meter in het plan heeft kunnen opnemen. Zij hebben niet onderbouwd waarom dit vanuit cultuurhistorisch en stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar is, terwijl de raad in de onderbouwing van de ruimtelijke opzet uiteen heeft gezet waarom een gebouw met vijf bouwlagen passend is op deze locatie. Het betoog faalt.

4.3. Voor zover [appellant sub 2] betoogt dat de bouwhoogte moet worden verlaagd door een volledige verdiepte parkeergarage aan te leggen, verwijst de Afdeling naar de hierna volgende overwegingen.

Parkeergarage

5. Benvenuto en anderen betogen dat de parkeergarage in de omgevingsvergunning ten onrechte niet geheel verdiept is uitgevoerd. Zij voeren aan dat onvoldoende is gemotiveerd waarom dit niet mogelijk is. Dat de bodem vervuild zou zijn, is niet met onderzoeken gestaafd, aldus Benvenuto en anderen.

Ook [appellant sub 2] kan zich niet verenigen met een half verdiepte parkeergarage, zoals voorzien in het bestemmingsplan. Hij voert hiertoe aan dat uit het bij het plan behorende milieukundig bodemonderzoek van Van der Helm Milieubeheer B.V. en uit de conclusie van de Omgevingsdienst West-Holland blijkt dat bodemverontreiniging niet in de weg staat aan een geheel verdiepte parkeergarage. [appellant sub 2] wijst er op dat de tunnelbak van de Rijnlandroute op een afstand van ongeveer 100 meter ook geheel verdiept wordt aangelegd en voert aan dat daaruit blijkt dat de parkeergarage ook geheel verdiept kan worden uitgevoerd. Verder voert [appellant sub 2] aan dat een half verdiepte parkeergarage architectonisch minder fraai is en voor de toekomstige bewoners minder comfortabel omdat dit een 'tochtgat' zal zijn. Het aangezicht van het natuurgebied van de buitenplaats wordt volgens [appellant sub 2] daarnaast minder aangetast bij het realiseren van een volledig verdiepte parkeergarage.

Dat het plan financieel niet uitvoerbaar is als de parkeergarage geheel verdiept wordt aangelegd, zoals de raad in de zienswijzennota heeft gesteld, is volgens zowel Benvenuto en anderen als [appellant sub 2] niet onderbouwd. Bovendien mogen de financiële belangen van Amvest volgens Benvenuto en anderen en [appellant sub 2] geen rol spelen bij de vraag of een geheel verdiepte parkeergarage wenselijker is dan een half verdiepte parkeergarage. Deze vraag moet volgens hen op ruimtelijke aspecten worden beoordeeld.

5.1. De gronden met de bestemming "Wonen" en een deel van de gronden met de bestemmingen "Groen" en "Maatschappelijk" hebben tevens de functieaanduiding "parkeergarage". Ter plaatse van die aanduiding mag op grond van artikel 8, lid 8.2.1, onder c, artikel 3, lid 3.2.1, en artikel 4, lid 4.2.1, onder c, van de planregels een half verdiepte parkeergarage worden gebouwd. Op de gronden met de bestemming "Groen" en de aanduiding "parkeergarage" gelden aanvullende voorwaarden. Artikel 3, lid 3.2.1, van de planregels luidt:

"a. Ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" mag een halfverdiepte parkeergarage worden gebouwd mits:

1. de halfverdiepte parkeergarage niet hoger is dan 1,5 meter boven maaiveld;
2. de halfverdiepte parkeergarage niet meer dan 15% van de oppervlakte van de bestemming omvat."

5.2. De raad dient bij de keuze van een bestemming een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen.

5.3. De raad ziet het door appellanten naar voren gebrachte alternatief van een geheel verdiepte parkeergarage in direct verband met de beroepsgronden over de bouwhoogte en verwijst naar het verweer dat op dat punt is gevoerd. De raad benadrukt verder dat een half verdiepte parkeergarage steeds als ruimtelijk uitgangspunt is genomen en ook ruimtelijk aanvaardbaar is geacht. Dat de inpasbaarheid van de garage niet op ruimtelijke aspecten is beoordeeld is dan ook onjuist, aldus de raad. Dat de raad rekening houdt met de economische uitvoerbaarheid van het plan staat hier volgens hem los van.

5.4. In de plantoelichting is onderbouwd dat de half verdiepte parkeergarage ruimtelijk goed inpasbaar is. Het parkeerdek - het Plein met alle entrees van de gebouwen - zal dienst doen als een nieuwe ruimtelijke schakel in de organisatie van de gebouwen van de buitenplaats, net zoals vroeger het Diensterf deed. Deze ruimte wordt ook de collectieve tuin en een terras voor de nieuwe bewoners en bezoekers. De parkeergarage biedt naast het uit het zicht parkeren de mogelijkheid om organisatorisch goede verbindingen te maken tussen de gebouwen. De ingang bevindt zich in het landschap in plaats van erop. De half verdiepte parkeergarage wordt gerealiseerd achter de aarden wal van de opgang naar het Landhuis, waardoor de parkeergarage niet zichtbaar is vanaf de Leidseweg, aldus de plantoelichting. Daarnaast zorgt het landschappelijk talud, dat voor driekwart de parkeergarage bedekt, in combinatie met de beukenhagen, ter plaatse van de delen die nog wel uitsteken, ervoor dat de parkeergarage geheel in het landschap is ingebed. De half verdiepte parkeervoorziening wordt hiermee een vanzelfsprekend onderdeel in het landschap van de buitenplaats.

[appellant sub 2] heeft niet onderbouwd waarom de half verdiepte parkeergarage niet in het landschap past, maar enkel aangevoerd dat het architectonisch minder fraai is dan een geheel verdiepte garage en dat een geheel verdiepte garage het landschap minder aantast. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de half verdiepte parkeergarage het landschap zodanig zal aantasten dat de raad deze parkeergarage niet in redelijkheid mogelijk heeft kunnen maken in het plan en in plaats daarvan had moeten kiezen voor een geheel verdiepte parkeergarage. De raad heeft in de plantoelichting voldoende onderbouwd dat de parkeergarage goed in het landschap kan worden ingepast.

5.5. De raad heeft daarnaast in de zienswijzennota toegelicht dat niet voor het alternatief van een geheel verdiepte parkeergarage is gekozen vanwege een grondwaterverontreiniging die is ontstaan door de naburige voormalige zilverfabriek. Om effecten op deze grondwaterverontreiniging te voorkomen en om de sanering die wordt uitgevoerd niet negatief te beïnvloeden treft Amvest maatregelen die ongeveer € 1.000.000,00 kosten. Die maatregelen zullen echter bij een volledig verdiepte garage niet afdoende zijn. Dan zouden volgens de zienswijzennota aanvullende maatregelen nodig zijn, zoals dubbel zo lange damwanden, langere en intensievere bemaling en zuivering van grondwater. De meerkosten hiervan bedragen volgens de raad € 2.300.000,00. Milieutechnisch is het dus weliswaar mogelijk om een volledig verdiepte parkeergarage aan te leggen, maar vanwege die hogere kosten zouden de bouwplannen voor Amvest financieel niet meer haalbaar zijn. Dat de bouwplannen dan niet meer haalbaar zijn is volgens de raad een optelsom van de reductie van het bouwprogramma met 23% tijdens het participatietraject en de meerkosten van € 2.300.000,00 voor een volledig verdiepte parkeergarage. Amvest heeft in haar schriftelijke uiteenzetting met bijgevoegde notitie van Koala Milieu Advies van 24 januari 2020 benadrukt dat het milieukundig zeer complex is om een geheel verdiepte parkeergarage aan te leggen. Ook ter zitting heeft deskundige Fenis toegelicht welke risico's zich voordoen op verstoring

van de in uitvoering zijnde bodemsanering als dieper moet worden gegraven om een geheel verdiepte parkeergarage te kunnen realiseren. In hetgeen Benvenuto en anderen en [appellant sub 2] hebben aangevoerd, ziet de Afdeling gelet op het voorgaande geen aanleiding voor het oordeel dat de raad onvoldoende heeft onderbouwd waarom niet is gekozen voor het alternatief van een geheel verdiepte parkeergarage. De betogen falen.

De raad heeft overigens terecht gesteld dat hij geen plan kan vaststellen dat economisch niet uitvoerbaar is. Omdat de raad het van groot belang vindt dat de in verval geraakte buitenplaats wordt hersteld en herontwikkeld, heeft hij ervoor gekozen om het voorliggende plan vast te stellen dat voorziet in een half verdiepte parkeergarage. Aldus heeft de raad, anders dan is aangevoerd, ruimtelijke motieven ten grondslag gelegd aan de vaststelling van het plan. Zoals onder 5.4 al is overwogen heeft de raad ook los van de economische en milieukundige motieven een half verdiepte parkeergarage in redelijkheid in het plan mogelijk kunnen maken, omdat dit ruimtelijk aanvaardbaar is.

5.6. Voor zover [appellant sub 2] een relatie legt met de tunnelbak voor de Rijnlandroute, die wel geheel verdiept wordt aangelegd ondanks de grondwaterverontreiniging, overweegt de Afdeling dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat dat infrastructurele project geheel los staat van het voorliggende plan en omgevingsvergunning en de daarbij gemaakte ruimtelijke afwegingen, nu die afwegingen totaal verschillend zijn.

Aantal woningen

6. Benvenuto en anderen betogen dat het maximale aantal woningen ten onrechte niet in het plan is vastgelegd. Hierdoor staat het plan er niet aan in de weg dat meer, kleinere, appartementen worden gerealiseerd. Benvenuto en anderen vrezen dat hierdoor in de toekomst een andere doelgroep dan nu is beoogd, zoals studenten, in de gebouwen kan gaan wonen, wat invloed heeft op hun woon- en leefklimaat. Volgens Benvenuto en anderen is de stelling van de raad dat de bouw van kleinere appartementen bouwkundig niet mogelijk is niet onderbouwd en is dit ook niet aannemelijk. Er kunnen bijvoorbeeld kleinere units met eventueel gezamenlijke voorzieningen worden gebouwd. Ook het koppelen van de parkeernorm aan de bestemming "Wonen" betekent volgens Benvenuto en anderen niet dat het vermeerderen van het aantal woningen niet mogelijk is. Voor bijvoorbeeld studentenhuisvesting geldt een andere parkeernorm dan bij andere doelgroepen, voeren zij aan.

6.1. Zoals onder 4.1 is overwogen, is aan de drie voorziene appartementengebouwen de bestemming "Wonen" toegekend. Artikel 8 van de planregels luidt:

"8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van gestapelde woningen;

(...)

8.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

8.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;

b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangeduid."

Artikel 1, lid 1.37, luidt:

"In deze regels wordt verstaan onder 'woning':

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden."

Artikel 17, lid 17.1, luidt:

"Indien in het kader van dit bestemmingsplan gebouwd kan worden dienen bij het verlenen van een daartoe benodigde omgevingsvergunning de parkeernormen in acht te worden genomen zoals deze zijn opgenomen in CROW publicatie 317, of rechtsopvolgers hiervan."

In de plantoelichting staat dat de drie woongebouwen ruimte bieden voor 45 middelgrote appartementen en grotere penthouses.

6.2. Niet in geschil is dat in het plan geen maximum aantal woningen is vastgelegd. De Afdeling stelt vast dat evenmin in geschil is dat het aantal toegelaten woningen op zichzelf ruimtelijk relevant kan zijn, omdat dit bijvoorbeeld direct verband houdt met de benodigde parkeervoorzieningen, zoals de raad stelt in de zienswijzennota.

6.3. De raad stelt zich op het standpunt dat het in dit geval niet nodig is om het aantal woningen te maximeren. De raad heeft in de zienswijzennota toegelicht dat het bouwvlak voor de appartementen leidend is, omdat op grond van de planregels alleen woningen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De raad stelt dat dit, in samenhang gezien met de eisen uit het Bouwbesluit 2012, maakt dat op geen enkele verdieping een extra woning is in te passen. Binnen het bouwvlak is het volgens de raad niet mogelijk om meer, kleinere, woningen te realiseren die ook nog aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. Dit heeft te maken met de eisen voor daglichttoetreding en brandveiligheidseisen, aldus de raad. Daarnaast wijst de raad op de definitie van "woning" in de planregels. Ter zitting heeft de raad er verder op gewezen dat bij realisering van een groter aantal woningen niet aan de parkeernormen voldaan kan worden. Volgens de raad hoeven Benvenuto en anderen derhalve niet te vrezen voor meer, kleinere, woningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten en/of studenten.

6.4. De Afdeling volgt de raad hierin niet. De Afdeling overweegt dat de raad niet aannemelijk heeft gemaakt dat binnen de grenzen van de bestemming "Wonen" met een bouwvlak geen ander bouwplan dan het vergunde bouwplan voor 45 woningen mogelijk is dat meer, kleinere, woningen omvat, omdat op voorhand vaststaat dat zo'n bouwplan niet zou kunnen voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Ook de definitie van "woning" sluit niet uit dat meer dan 45 woningen worden gerealiseerd, omdat deze definitie slechts bepaalt dat het moet gaan om een complex van ruimten dat bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Een huishouden kan uit één persoon bestaan. Verder volgt uit de genoemde bepaling over de in acht te nemen parkeernormen niet dat niet meer dan 45 woningen kunnen worden gerealiseerd. Op grond van artikel 17, lid 17.1, van de planregels moeten bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen de parkeernormen in acht worden genomen zoals opgenomen in CROW-publicatie 317. Voor woningen voor bijvoorbeeld de doelgroep studenten gelden veel lagere parkeernormen dan voor de koopappartementen waarvoor nu een omgevingsvergunning is verleend.

De conclusie is dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de regels en de verbeelding van het plan, waarop de bouwvlakken zijn ingetekend en de maximale bouwhoogte is vastgelegd, voldoende waarborgen dat niet meer dan 45 appartementen gerealiseerd kunnen worden. Uit het Bouwbesluit 2012, artikel 1, lid 1.37, en

artikel 17, lid 17.1, van de planregels volgt een dergelijke beperking ook niet. Het betoog slaagt. In hetgeen Benvenuto en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover daarin geen maximum aantal woningen is vastgelegd, is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), omdat de motivering die de raad hieraan ten grondslag heeft gelegd niet juist is.

6.5. Ter zitting hebben zowel de raad als Amvest desgevraagd medegedeeld er geen bezwaar tegen te hebben als de Afdeling zelf in de zaak zou voorzien door in artikel 8, lid 8.1, onder a, van de planregels op te nemen dat maximaal 45 woningen zijn toegestaan op de gronden met de bestemming "Wonen". Nu niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden hierdoor in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling uit een oogpunt van finale geschilbeslechting dan ook aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak ten aanzien van dit planonderdeel in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit wordt vernietigd.

Herplant bomen

7. Benvenuto en anderen betogen dat de verplichting tot het herplanten van 23 te kappen monumentale bomen onvoldoende in het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is vastgelegd. Zij voeren aan dat weliswaar in de omgevingsvergunning staat dat 23 bomen herplant moeten worden, maar dat de wijze van uitvoering ten onrechte niet in die vergunning en in het plan is geborgd. Benvenuto en anderen voeren aan dat een inrichtingsplan had moeten worden opgesteld en door middel van een voorwaardelijke verplichting in het plan had moeten worden opgenomen, zodat de herplantplicht en de wijze waarop dit gebeurt afdwingbaar zijn via handhaving van het bestemmingsplan.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat nu de herplantplicht als voorschrift aan de omgevingsvergunning is verbonden, deze niet ook nog als voorwaardelijke verplichting in het plan hoeft te worden opgenomen. Volgens de raad is het bestemmingsplan daarvoor niet het geëigende instrument, nu het kappen van bomen en een eventuele herplantplicht worden gereguleerd in de Algemene Plaatselijke Verordening Voorschoten 2010 (hierna: APV). Volgens de zienswijzennota maakt het inrichtingsplan, waarin de herplant is uitgewerkt, deel uit van de vergunningaanvraag en als zodanig ook van de verleende omgevingsvergunning. Het definitieve ontwerp voor de te planten bomen langs de achtertuinen van de Benvenutolaan wordt volgens de raad in overleg met de omwonenden uitgewerkt door Amvest. Dit uitwerkingsplan moet ter goedkeuring aan het college worden voorgelegd.

7.2. De omgevingsvergunning is onder meer verleend voor de activiteit vellen of doen vellen van een houtopstand als bedoeld in artikel 2.2, lid 1 onder g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in samenhang met artikel 4.11 van de APV. Dit betreft 23 bomen. Volgens de omgevingsvergunning moeten deze bomen worden gekapt om de nieuwe bebouwing te kunnen realiseren. Ter compensatie is de volgende verplichting als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden:

"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."

In de overwegingen van de omgevingsvergunning staat dat de compensatie van bomen plaatsvindt in de noordzijde van het complex, conform het inrichtingsvoorstel parkaanleg.

7.3. De gronden waar de compensatie volgens de omgevingsvergunning is voorzien hebben in het plan de bestemming "Natuur". Die gronden zijn op grond van artikel 5, lid 5.1, van de planregels bestemd voor onder meer behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en

landschapswaarden. Gelet hierop is het herplanten van bomen hier toegestaan. In het plan is echter geen voorwaardelijke verplichting opgenomen die verplicht tot het herplanten van bomen op een bepaalde locatie.

7.4. Niet in geschil is dat ter compensatie van de kap van 23 bomen minimaal 23 nieuwe bomen geplant moeten worden. Volgens de raad en het college is die herplant en de wijze waarop dat moet gebeuren voldoende gewaarborgd, omdat dit in de omgevingsvergunning is voorgeschreven. Het inrichtingsplan ofwel inrichtingsvoorstel parkaanleg, waarop nieuw te planten bomen zijn ingetekend, maakt deel uit van de omgevingsvergunning. In de omgevingsvergunning is daarnaast voorgeschreven waar de compensatie plaats moet vinden, welke soorten bomen in aanmerking komen en wat de minimale stamomtrek moet zijn. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat de realisatie van de herplant en de wijze waarop dat moet gebeuren, zoals de locatie, de boomsoorten en de stamomtrek, voldoende is gewaarborgd in het publiekrechtelijk spoor. Bovendien zal het college het door Amvest in overleg met de omwonenden op te stellen uitvoeringsplan op grond van het genoemde voorschrift uit de omgevingsvergunning moeten goedkeuren. Zoals in de uitspraak van 17 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:120) is overwogen, is een dergelijke beslissing omtrent goedkeuring een besluit in de zin van artikel 1:3, eerste lid, van de Awb dat afzonderlijk vatbaar is voor bezwaar en beroep. De Afdeling concludeert dat de raad in redelijkheid geen aanleiding heeft hoeven zien om de herplant ook door middel van een voorwaardelijke verplichting in het plan op te nemen. Het betoog faalt.

Nieuwe beroepsgronden ter zitting

8. Benvenuto en anderen en [appellant sub 2] hebben ter zitting aangevoerd dat het plan negatieve effecten heeft voor de bezonning van hun percelen en voor hun privacy. Daarnaast heeft [appellant sub 2] ter zitting aangevoerd dat het plan in strijd is met de Omgevingsvisie Zuid-Holland en met de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

8.1. Vast staat dat de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) van toepassing is op de bestreden besluiten. Artikel 1.6a van de Chw luidt:

"Na afloop van de termijn voor het instellen van beroep kunnen geen beroepsgronden meer worden aangevoerd."

De Afdeling overweegt dat het na afloop van de beroepstermijn aanvoeren van nieuwe beroepsgronden niet mogelijk is op grond van deze bepaling. De genoemde beroepsgronden worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Conclusie

9. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 2] ongegrond.

10. In hetgeen Benvenuto en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit tot vaststelling van het plan voor zover daarin geen maximum aantal woningen is vastgelegd, is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het plan in zoverre dient te worden vernietigd.

Zoals is overwogen onder 6.5, ziet de Afdeling aanleiding om zelf in de zaak te voorzien.

Voor zover het beroep van Benvenuto en anderen is gericht tegen het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning is dit ongegrond.

11. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

12. Voor een proceskostenveroordeling bestaat ten aanzien van [appellant sub 2] geen aanleiding.

13. De raad dient ten aanzien van Benvenuto en anderen op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van de Vereniging Leefbaar Benvenuto en anderen, voor zover dit is gericht tegen de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitenplaats Beresteyn", gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Voorschoten van 18 juli 2019, kenmerk Z/17/006880\137156\1, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitenplaats Beresteyn", voor zover hierin geen maximum aantal woningen is vastgelegd;

III. bepaalt dat artikel 8, lid 8.1, onder a, van de planregels als volgt komt te luiden:

"het wonen in de vorm van in totaal niet meer dan 45 gestapelde woningen";

IV. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het besluit, voor zover vernietigd;

V. draagt de raad van de gemeente Voorschoten op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen III en IV, worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

VI. verklaart het beroep van [appellant sub 2] en het beroep van de Vereniging Leefbaar Benvenuto en anderen, voor zover dit is gericht tegen de omgevingsvergunning, ongegrond;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Voorschoten tot vergoeding van bij de Vereniging Leefbaar Benvenuto en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.050,00 (zegge: duizendvijftig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Voorschoten aan de Vereniging Leefbaar Benvenuto en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 345,00 (zegge: driehonderdvijfenveertig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. C.J. Borman, voorzitter, en mr. B.P.M. van Ravels en mr. F.D. van Heijningen, leden, in tegenwoordigheid van mr. J.J.M.A. Poppelaars, griffier.

w.g. Borman w.g. Poppelaars
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 18 maart 2020

780.



VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

<i>Registratienummer:</i>	Z/17/006880\137156\1
<i>Datum collegebesluit:</i>	maandag 3 juni 2019
<i>Datum commissievergadering:</i>	donderdag 20 juni 2019
<i>Datum raadsvergadering:</i>	donderdag 18 juli 2019
<i>Soort Voorstel:</i>	Adviesnota
<i>Onderwerp:</i>	vaststelling bestemmingsplan Buitenplaats Beresteyn
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder M. Cramwinckel
<i>Programma:</i>	P8, Wonen en bouwen

Kernboodschap: Het ontwerp bestemmingsplan Buitenplaats Beresteyn, de ontwerp vergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder hebben van 19 december 2018 tot en met 29 januari 2019 ter visie gelegen. Tijdens de tervisielegging zijn zes zienswijzen ingediend. Met dit voorstel worden de nota van beantwoording, de nota van wijzigingen en in het verlengde daarvan het bestemmingsplan voorgelegd. Definitieve besluitvorming op de omgevingsvergunning en het hogere waardenbesluit is aan het college.

Bijlagen: Bijlage 1: zienswijzen, geanonimiseerd;
Bijlage 2: nota van beantwoording, geanonimiseerd;
Bijlage 3: overzicht van (ambtshalve) wijzigingen bij vaststelling;
Bijlage 4: Bestemmingsplan Buitenplaats Beresteyn; toelichting, regels en verbeelding.

Beslispunten

1. de nota van beantwoording, waarin de reactie op de ingekomen zienswijzen is verwoord, vast te stellen;
2. akkoord te gaan met de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan, conform bijlage 3
3. het bestemmingsplan Buitenplaats Beresteyn op grond van de beslispunten 1 en 2 met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0626.BERESTEYN-BP30 gewijzigd vast te stellen;
4. Burgemeester en wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;
5. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor het gebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Relatie met:

- ☐ Agendapunt:
- ☐ Toezegging:
- ☐ Amendement/motie:
- ☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Buitenplaats Beresteyn

Samenvatting

De gemeenteraad heeft op 8 juni 2017 de startnotitie 'bestemmingsplan herontwikkeling Beresteyn 2017' vastgesteld. Gelijktijdig met dit besluit is, op verzoek van de initiatiefnemer, ingestemd met het coördineren van de bestemmingsplanprocedure voor Beresteyn met de te verlenen omgevingsvergunning. Enerzijds betekent dit dat de raad akkoord gaat met de uitwerking van het bestemmingsplan overeenkomstig de startnotitie. Anderzijds betekent de coördinatieregeling dat het (ontwerp) bestemmingplan en de (ontwerp) omgevingsvergunning gelijktijdig ter visie gaan en uiteindelijk ook gelijktijdig worden vastgesteld.

Volgend op dit raadsbesluit zijn tal van onderzoeken uitgevoerd ter voorbereiding op het ontwerp bestemmingsplan en de aanvraag om omgevingsvergunning. De aanvraag om omgevingsvergunning en het concept van het ontwerp bestemmingsplan zijn in maart 2018 ingediend.

De ingediende stukken zijn op 5 april 2018 voor het wettelijk verplicht vooroverleg voorgelegd aan de provincie, het Hoogheemraadschap van Rijnland en overige instanties. De ingediende stukken zijn op volledigheid en inhoud getoetst. In de eerste helft van september 2018 zijn de laatste aanvullingen op de aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Op 18 december 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders de ontvangen vooroverlegreacties, de inspraakreacties en de beantwoording op deze reacties vastgesteld. Gelijktijdig zijn het ontwerp bestemmingsplan Buitenplaats Beresteyn en de ontwerp omgevingsvergunning vastgesteld en ter inzage gelegd. Daarmee is de procedure als bedoeld in artikel 3.8 Wro gestart.

Het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden hebben van 19 december 2018 tot en met 29 januari 2019 voor een ieder ter visie gelegen en zijn gepubliceerd op de wettelijk voorgeschreven wijze. Op 22 januari 2019 heeft andermaal een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. In totaal zijn zes zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. Centraal in de zienswijzen staat de hoogte van de woongebouwen als gevolg van de half verdiepte parkeergarage.

De ingediende zienswijzen geven deels aanleiding voor planaanpassingen. Een overzicht van de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan, zowel ambtelijk als naar aanleiding van zienswijzen, is opgesteld. De (ambtshalve) wijzigingen dienen formeel bij de vaststelling gemeld te worden.

Aan de orde is de vaststelling van het bestemmingsplan, de vergunning in gevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder. De twee laatstgenoemde besluiten zijn gerelateerd aan het bestemmingsplan, maar formeel een bevoegdheid van het college.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Buitenplaats Beresteyn te laten vaststellen.

Argumenten

1.1 Een volledig verdiepte garage is technisch uitvoerbaar, maar maakt het plan onhaalbaar.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Buitenplaats Beresteyn en de ontwerp omgevingsvergunning zijn zes zienswijzen binnengekomen. Hoewel de punten waarvoor aandacht wordt gevraagd divers zijn, denk aan: een juiste weergave van de aanwezige gasleiding(en), een onjuiste verwijzing in de regels, aandacht voor de ontsluiting aan de Mozartlaan, de herplantplicht en voor beschermde diersoorten, richt het zwaartepunt van de zienswijzen zich op de hoogte van de te realiseren woongebouwen en de uitstraling die dat heeft om de woningen van belanghebbenden. De hoogte van deze gebouwen hangt direct samen met het al dan niet volledig verdiept aanleggen van de parkeergarage. Belanghebbenden zien geen redenen zijn om de garage niet volledig verdiept aan te leggen. In het verlengde daarvan is er onduidelijkheid over het peil en de maatvoering (hoogtematen) alsook over de schaduwwerking als gevolg van de nieuwe bebouwing.

In reactie op de zienswijzen is de onduidelijkheid over het peil weggenomen door deze op een eenduidige wijze in de regels vast te leggen. Daarnaast is een bezonningsstudie uitgevoerd op basis waarvan geconcludeerd mag worden dat de beoogde nieuwbouw geen negatieve schaduwwerking tot gevolg heeft. Ook is onderzocht in hoeverre de (grondwater)verontreiniging een belemmering vormt voor het volledig verdiept aanleggen van de garage. Op basis van aanvullend onderzoek en de beoordeling daarvan kan worden geconcludeerd dat het milieu-technisch mogelijk is een volledig verdiepte garage aan te leggen, maar dat het bouwplan in dat geval door de meerkosten niet meer haalbaar zal zijn. Het bestemmingsplan zal daarmee economisch niet uitvoerbaar worden. Dit vraagt om een nadere toelichting.

1.2 Het vraagstuk van de haalbaarheid vraagt om een totaalafweging.

Ter verduidelijking van de overwegingen onder 1.1 is van belang te schetsen welke keuzes hebben geresulteerd in het plan dat nu voorligt. Eind 2015/begin 2016 is een participatietraject gestart waarbij de initiatiefnemer en de omwonenden van de Benvenutolaan in een reeks van gesprekken tot een plan zijn gekomen waar op hoofdlijnen overeenstemming over bestond. De gemeenteraad heeft eind 2016 ter informatie een procesoverzicht herontwikkeling Beresteyn (Z-3518-VS\Intern\16518) ontvangen. Daarin zijn de diverse varianten besproken en is een weergave gegeven van de gesprekken met de omwonenden van de Benvenutolaan. Voor de totale belangenafweging is daarbij van belang dat:

- Amvest in het participatietraject ca. 23% aan bouwprogramma heeft ingeleverd (geen grondgebonden woningen en een verdeling van bouwmassa en bouwlagen die overeenkomt met het plan dat nu voorligt).
- De gesprekken verder hebben opgeleverd dat de woongebouwen, uitgaande van de bouwvlek die is begrensd door de huidige bebouwing, op een zo groot mogelijke afstand (ca. 50 m.) van de woningen aan de Benvenutolaan zijn geprojecteerd. De woonblokken verder opschuiven is niet mogelijk.
- De zone tussen de woongebouwen en de achtertuinen van de Benvenutolaan groen zal worden ingericht. Hier zal een belangrijk deel van de 23 bomen komen die in het kader van de herplantplicht zijn vereist.
- Kijkend naar de parkeergarage zou overwogen kunnen worden of parkeren niet op maaiveld georganiseerd kan worden. In reactie hierop moet duidelijk zijn dat de parkeergarage nu deels onder de woongebouwen is gedacht. Parkeren op maaiveld betekent dat er buiten de gebouwen meer oppervlakte nodig is om parkeren te kunnen organiseren. In de wetenschap dat Beresteyn deel uitmaakt van NatuurNetwerk Nederland en is aangewezen als landgoedbiotoop is parkeren op maaiveld in strijd met de Verordening ruimte (sinds 1 april 2019 Omgevingsverordening) van de provincie Zuid-Holland.
- Met uitzondering van woongebouw 1 blijven twee woongebouwen en de zorgresidentie ruim binnen de bouwrechten van het geldende bestemmingsplan. Woongebouw 1 ligt op grote afstand van omliggende woningen (zie ook argument 1.3).

- Nu de vraag voor ligt of de garage niet volledig verdiept kan worden aangelegd. De meerkosten van een volledig verdiepte garage zijn becijferd op ca. 2,3 miljoen euro. Amvest heeft richting het college benadrukt dat door de optelsom van de reductie in het bouwprogramma en de meerkosten van een volledig verdiepte garage het plan niet meer haalbaar is en dat zij, als de garage volledig verdiept moet worden aangelegd, gedwongen zullen zijn om zich te onthouden van uitvoering van dit plan.

De haalbaarheid van het plan is in de kern geen ruimtelijk argument, maar wel essentieel. De raad kan geen bestemmingsplan vaststellen dat economisch niet uitvoerbaar is. Als we niet tot een haalbare ontwikkeling kunnen komen, zal Beresteyn verder in verval raken en herstel van de buitenplaats achterwege blijven. Vanuit de totale belangenafweging is het niet wenselijk dat dat er geen haalbaar plan kan worden vastgesteld. Wij zijn van mening dat, binnen de grenzen van het haalbare, aan de bezwaren van omwonenden tegemoet is gekomen.

In de concept nota van beantwoording is per zienswijze een (her)overweging geformuleerd waarbij tevens is aangegeven of die betreffende zienswijze heeft geresulteerd in een voorstel tot aanpassing van het plan. Korthedshalve verwijzen wij naar de nota van beantwoording. Voorgesteld wordt akkoord te gaan met de nota van beantwoording.

1.3 Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar.

In de overwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan het vrijgeven van het ontwerp bestemmingsplan Buitenplaats Beresteyn voor het wettelijk verplicht vooroverleg ex art. 3.1.1 Wro is benadrukt dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Het aantal bouwlagen¹ en de locatie van de gebouwen is het resultaat van het participatietraject. In vergelijking met de bouwrechten die op basis van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan (een bouwhoogte van 15 m. voor het gehele bouwvlak), is het plan dat nu voorligt ruimtelijk gezien een grote verbetering.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is dit beeld niet gewijzigd. Ook door het effect van de halfverdiepte garage (de woongebouwen worden hoger) blijven twee woongebouwen ruim binnen de bouwrechten van het geldende bestemmingsplan. Alleen woongebouw 1 stijgt hier bovenuit. Dit gebouw ligt echter op meer dan 100 meter van de meest dichtbij gelegen woning en blijft bovendien ruim onder de kruinen van omliggende bomen. Natuurlijk zullen omwonenden de beoogde nieuwbouw vanuit hun woning en/of tuin zien en beleven. Gegeven de afstand tussen de lage(re) woongebouwen en de woningen aan de Benvenutolaan (ca. 50 m.) en de herinrichting (incl. herplant van 23 bomen) tussen de beoogde nieuwbouw en de achtertuinen van de Benvenutolaan kan ruimtelijk gezien een kwalitatief hoogwaardig plan ontstaan waarbij inbreuk van privacy niet aan de orde is.

1.4 Herstel en openstelling van Beresteyn is een maatschappelijk belang.

De buitenplaats Beresteyn is belangrijk voor Voorschoten. De buitenplaats heeft waardevolle natuur- en landschapswaarden die versterkt en behouden moeten worden. Voor Voorschoten is verder van belang dat het park voor iedereen wordt opengesteld. Dit kan alleen met een herontwikkeling op de buitenplaats. Nu al is veel geïnvesteerd in herstel van de buitenplaats. Het plan zet niet alleen in op herstel van de buitenplaats, maar ook op beheer en onderhoud voor de lange termijn. De aanleg, beheer en onderhoud wordt in handen gesteld van een deskundige organisatie en bekostigd uit de servicekosten van de VVE Beresteyn. Herstel en openstelling van de buitenplaats is een maatschappelijk belang.

¹ In de startnotitie voor de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft de raad één woongebouw met 5 bouwlagen al ruimtelijk aanvaardbaar geoordeeld

4.1 Burgemeester en wethouders kunnen door de raad worden gemachtigd om ondergeschikte wijzigingen en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

Het is gebruikelijk om de gemeenteraad te verzoeken om uw college te machtigen om ondergeschikte en redactionele aanpassingen aan te brengen in het vast te stellen bestemmingsplan. Uitgangspunt daarbij is dat het niet om essentiële zaken gaat waardoor de strekking van het bestemmingsplan wordt gewijzigd of waartegen bij derden bezwaren zouden kunnen bestaan.

5.1 Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen.

Artikel 6.12 van de Wro geeft aan dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan hiervan afwijken. Het bestemmingsplan Buitenplaats Beresteyn gaat uit van het bestemmen van de bestaande situatie. Er worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor een exploitatieplan noodzakelijk is. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over het bestemmingsplan is daarom bij de vaststelling van dit bestemmingsplan niet aan de orde.

Kanttekeningen

Niet van toepassing. Het besluit zet in op een zuivere belangenafweging. De haalbaarheid van het plan heeft in de argumenten een plaats gekregen.

Burgerparticipatie

Het plan kent een lange voorgeschiedenis met veel communicatiemomenten. Eind 2015/begin 2016 is een participatietraject gestart waarbij de initiatiefnemer en de omwonenden van de Benvenutolaan in een reeks van gesprekken tot een plan zijn gekomen waar op hoofdlijnen overeenstemming over bestond. De uitkomst van dit traject ligt ten grondslag aan het start-document dat in juni 2017 door de raad is vastgesteld alsook aan het huidige plan.

Aan de hand van een uitgewerkt ontwerp plan is door Amvest op 7 maart 2018 een inloop-bijeenkomst voor alle omwonenden georganiseerd. Hierbij zijn uitwerking van de plannen en de procedure toegelicht. De hoogte van de gebouwen is hierbij punt van discussie geweest. Met het vrijgeven van het ontwerp bestemmingsplan voor de inspraak is de formele procedure gestart, om te beginnen met een tervisielegging waarin alle belanghebbenden bezwaren/zienswijzen kenbaar hebben kunnen maken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 19 december 2018 tot en met 29 januari 2019. Tijdens deze tervisielegging, op 22 januari 2019, is nog een inloopavond georganiseerd.

Met de belanghebbende van Palestrinalaan 66 hebben nog persoonlijke gesprekken plaatsgevonden om na te gaan waar we aan de bezwaren van deze belanghebbende tegemoet kunnen komen.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen worden tijdig geïnformeerd over de behandeling van dit raadsvoorstel met alle bijbehorende stukken in commissie en raad. Aansluitend zullen de reclamanten schriftelijk op de hoogte gesteld worden van de besluitvorming door de raad en de verdere procedure. De (gewijzigde) vaststelling door de gemeenteraad zal op de gemeentelijke website, in de gemeenterubriek en in de Staatscourant bekend worden gemaakt. Het vastgestelde plan zal langs elektronische weg via ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar worden gesteld. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend zullen in de gelegenheid worden gesteld om in beroep te gaan bij de Raad van State.

Financiën

Het voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Het plan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling op particuliere gronden waarbij geen gronduitgifte door de gemeente plaatsvindt. Met een anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de kosten voor de aansluiting op de Mozartlaan voor rekening van de initiatiefnemer is en dat mogelijke planschade op de

initiatiefnemer wordt verhaald. Er is daarom geen noodzaak om een exploitatieplan op te stellen.

Voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan en het behandelen van de aanvraag om omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht.

Risico's

Bij het wijzigen van de bestemming is in theorie een risico van planschade denkbaar. In het geldende bestemmingsplan Landgoederen en sportvelden zitten ruimere bouwrechten dan nu met de herontwikkeling van Beresteyn wordt beoogd. De kans op planschade is daarmee heel klein. Mogelijk zou nog wel planschade kunnen ontstaan vanwege de invloed van de ontsluiting op de woning Palestrinalaan 66 (tegenover de ontsluiting). Met de initiatiefnemer is afgesproken dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Daarmee is geen sprake van financieel risico voor de gemeente.

Duurzaamheid

Het plan houdt rekening met gasloos in de toekomst.

Onderdeel van het plan is een warmte-koude-opslag met warmtepompen. Bij de aanvraag is een milieuprestatierapport gevoegd waarin de toetsing/beoordeling van gebruikte materialen/ duurzaamheidsmaatregelen heeft plaatsgevonden. We hebben gebruik gemaakt van een deskundige die, door tussenkomst van de provincie, de aanvraag om omgevingsvergunning kosteloos heeft beoordeeld teneinde te kijken of er nog praktische extra resultaten op duurzaamheid gehaald kunnen worden.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A.R. de Graaf,
gemeentesecretaris

P.J. Bouvy-Koene,
burgemeester

Besluit

Registratienummer: Z/17/006880\137156\1

De raad der gemeente Voorschoten;

Gelet op de bevoegdheid van de raad ingevolge artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening om een bestemmingplan vast te stellen

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van maandag 3 juni 2019,

besluit:

1. de nota van beantwoording, waarin de reactie op de ingekomen zienswijzen is verwoord, vast te stellen;
2. akkoord te gaan met de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan, conform bijlage 3
3. het bestemmingsplan Buitenplaats Beresteyn op grond van de beslispunten 1 en 2 met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0626.BERESTEYN-BP30 gewijzigd vast te stellen;
4. Burgemeester en wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;
5. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor het gebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 18 juli 2019

de griffier,

M. Elkerbout

de voorzitter,

P.J. Bouvy-Koene

