



Informatiebrief

Zaaknummer: Z-3518-VS\Uit-27080\1
Documentnummer:
Datum: 21 december 2016 21 DEC. 2016
Onderwerp: Beresteijn; stand van zaken gezamenlijke gesprekken
Bijlage(n): 2

Geachte Raad,

In de informatiebrief van 26 september 2016 hebben we de raad geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de gesprekken die na de commissie Wonen, Ruimte en Groen van 7 januari 2016 met de bewoners van de Benvenutolaan en Amvest hebben plaatsgevonden. Deze informatiebrief is door enkele fracties geagendeerd voor de commissie Wonen, Ruimte en Groen van 12 januari 2017. Daarbij is door deze fracties benadrukt dat het proces (te) lang duurt en dat voortgang voor het behoud van landgoed Beresteijn belangrijk wordt gevonden. Met deze informatiebrief willen wij u informeren over de resultaten van het participatietraject van het afgelopen jaar.

Wij delen de zorg voor het behoud van het landgoed en doen binnen onze mogelijkheden zo veel mogelijk om een reële herontwikkeling door Amvest vorm te laten krijgen. Wij hebben het gehele proces rond de herontwikkeling op Beresteijn samengevat in een overzicht en de verschillende stappen daarbij zo veel als mogelijk met visualiseringen ondersteund. In dit overzicht is het participatietraject van het afgelopen jaar verwerkt. Het overzicht is als bijlage bij deze informatiebrief gevoegd.

In onze brief van 26 september hebben wij toegelicht tot welk resultaat de gesprekken met Amvest en de vereniging Leefbaar Benvenuto hebben geleid. Aansluitend kunnen we melden dat de optie om elders binnen de buitenplaats bebouwing te realiseren, zoals door de vereniging Leefbaar Benvenuto voorgesteld, stuit op het provinciaal beleid zoals vastgelegd in de Verordening ruimte. Een bestemmingsplanprocedure of een uitgebreide procedure ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet aan provinciaal beleid voldoen. De gemeente heeft niet de vrijheid eigenhandig van de Verordening ruimte af te wijken. Daarnaast heeft Amvest twee modellen uitgewerkt die voor hen nog haalbaar zijn. Deze modellen voldoen heel zuiver bekeken niet aan alle uitgangspunten die door de vereniging



gemeente VOORSCHOTEN

RAADSTUKKEN

Leefbaar Benvenuto zijn geformuleerd. Er ligt, ook met de aanvullende acties, (nog) geen door alle partijen gedragen oplossing.

Hoewel een gedragen oplossing natuurlijk wel het meest wenselijke resultaat zou zijn, ligt de verantwoordelijkheid van de gemeente met name bij het waarborgen van een zorgvuldig proces. Voor de toelichting op het participatietraject en de aanvullende acties verwijzen wij korthedshalve naar het bijgevoegde overzicht.

Wij hebben met de vereniging Leefbaar Benvenuto afgesproken dat, zodra de resultaten van de aanvullende acties voorliggen, wij een gezamenlijk gesprek met de omwonenden en Amvest zullen organiseren en faciliteren. Op 5 januari 2017 staat een afspraak gepland. Vooruitlopend op dit gesprek hebben wij deze omwonenden dezelfde informatie verstrekt die we hierbij naar de raad sturen. Ook zullen we aansluitend zo spoedig mogelijk de bewoners van de Mozartlaan respectievelijk de Leidseweg informeren over de laatste stand van zaken. Daarna zullen wij de raad over het vervolgproces informeren.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester

Procesoverzicht herontwikkeling Beresteijn; Z-3518-VS\Intern\16518\1

1. Inleiding

In lijn met het processchema bestemmingsplannen betreft het college de gemeenteraad vóór de start van een bestemmingsplanprocedure bij de richting die met een nieuw op te stellen bestemmingsplan zal worden ingeslagen. Eind 2015 is een startdocument voor de herontwikkeling op Beresteijn aan de commissie Wonen, Ruimte en Groen voorgelegd. Op 6 januari 2016 heeft het college de raadscommissie voorgesteld het startdocument voor het plan voor de herontwikkeling van de agenda te halen en met Amvest en omwonenden gezamenlijk in gesprek te gaan. Formeel ligt het verzoek van Amvest uit oktober 2015 nog voor en moet het startdocument, aangevuld met de resultaten van alle nadien ondernomen acties, opnieuw aan de raadscommissie worden aangeboden.

Met dit overzicht willen we enerzijds duidelijkheid geven over het formele vertrekpunt voor deze herontwikkeling en anderzijds inzicht geven in de stappen die in vervolg op de commissie van 6 januari 2016 zijn doorlopen en de resultaten die deze stappen voor de planontwikkeling hebben opgeleverd.

Samenvattend kan gesteld worden dat de gesprekken die hebben plaatsgevonden constructief en oplossingsgericht genoemd mogen worden. Uiteindelijk is geconstateerd dat de ontwikkeling niet haalbaar te maken is als alle wensen van de omwonenden zouden worden gehonoreerd. Amvest heeft uiteindelijk een voorstel gedaan dat waar mogelijk aan de wensen van de omwonenden tegemoet komt.

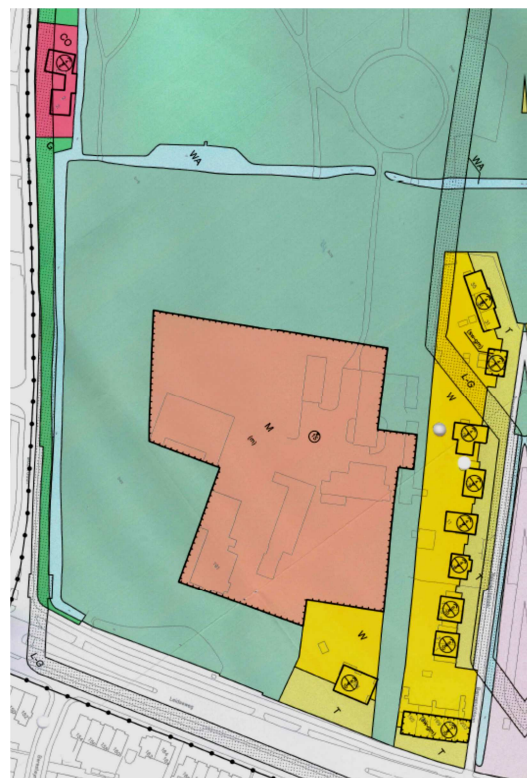
2. Kaders

Om alle processtappen goed in hun context te kunnen plaatsen is van belang om het nu geldende bestemmingsplan en de contour van de bestaande bebouwing en verharding als fundament en vertrekpunt te benoemen. Bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een herontwikkeling spelen deze kaders een belangrijke rol.

2.1 Bestemmingsplan Landgoederen en sportvelden

Het bestemmingsplan Landgoederen en Sportvelden, dat in 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld, geldt als ruimtelijk kader voor de buitenplaats Beresteijn. Het bestemmingsplan Landgoederen en Sportvelden heeft, voor wat betreft Beresteijn, de daarvoor geldende bestemming uit het bestemmingsplan Adegeest 1968 onverkort overgenomen. Het bestemmingsplan van 2012 is dus conserverend van aard. Concreet betekent dit dat het deel van de buitenplaats rond de bestaande bebouwing de bestemming 'Maatschappelijk' heeft gekregen (was in het bestemmingsplan Adegeest 1968: bijzondere doelstellingen klasse C; aangeduid met BD-C) en dat het park dat deel uitmaakt van de buitenplaats de bestemming 'Natuur' heeft gekregen (was in het bestemmingsplan Adegeest 1986 erf bij de bestemming bijzondere doelstellingen klasse C).

Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Maatschappelijk' (dit is het gehele oranje vlak) mag volledig worden bebouwd met een maximale hoogte van 15 meter. Het bestemmingsplan Landgoederen en Sportvelden is onherroepelijk en beschrijft wat ruimtelijk gezien bestaande rechten zijn en in het verlengde daarvan aanvaardbaar is geacht.



2.2 Specifieke kaders voor Beresteijn

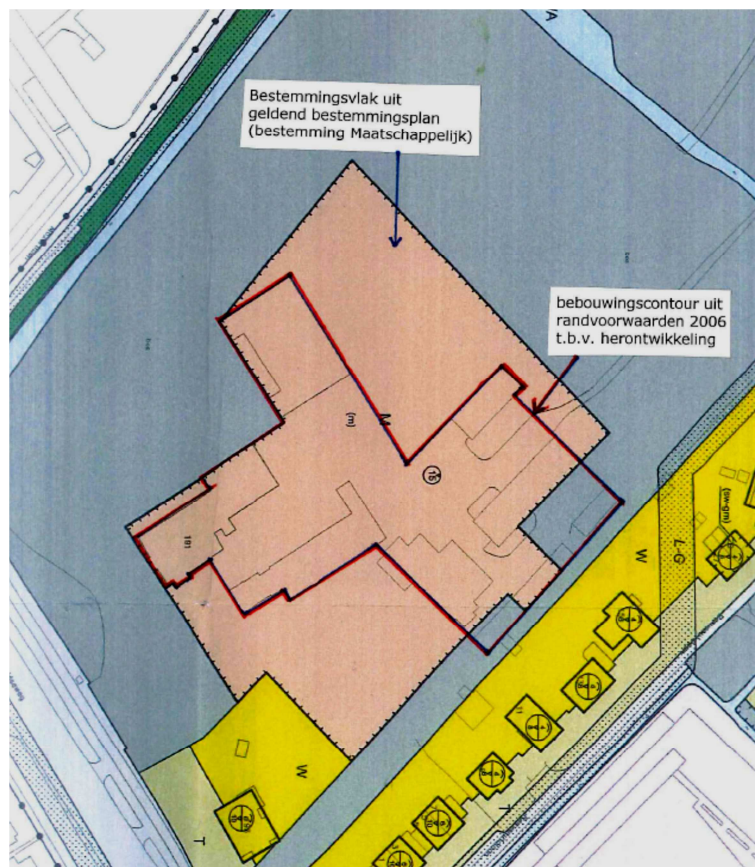
In februari 2006 is besloten om de planvorming voor een herontwikkeling op Beresteijn te starten. Toentertijd is al uitgesproken dat een combinatie van wonen en zorg een goede functie is voor de buitenplaats.

In september 2006 heeft het college stedenbouwkundige uitgangspunten voor een herontwikkeling vastgesteld. De belangrijkste elementen uit die uitgangspunten zijn:

- Een bebouwingscontour: de nieuwe bebouwing in het kader van een herontwikkeling moet binnen deze contour blijven. De contour is strak om de bestaande bebouwing gelegd. De oppervlakte aan bebouwing binnen de bovengenoemde contour mag maximaal 3100 m² bedragen (is de totale oppervlakte van de nu aanwezige bebouwing).
- Bouwhoogte: ten aanzien van de hoogte is bepaald dat de nieuwe bebouwing in 4 bouwlagen (drie lagen met een terugliggende vierde bouwlaag = ca 12 meter hoog) mag worden gerealiseerd.

In 2010 heeft het college deze randvoorwaarden herbevestigd.

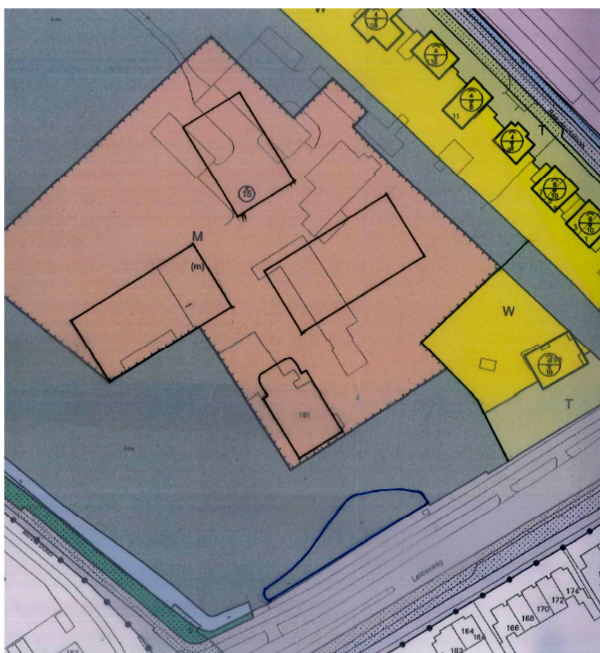
Onderstaande kaart maakt inzichtelijk hoe de contour rondom de bestaande bebouwing en verharding zich verhoudt tot het geldende bestemmingsplan. Het college heeft indertijd ingezet op een herontwikkeling die ruimtelijk gezien beduidend minder ingrijpend is voor de buitenplaats en de omgeving dan de nu geldende rechten uit het bestemmingsplan. Voor alle duidelijkheid; de randvoorwaarden die door het college zijn vastgesteld heffen de bestaande rechten uit het bestemmingsplan niet op. De randvoorwaarden richten zich op een kwaliteitsimpuls ten opzichte van het bestemmingsvlak in het geldende bestemmingsplan.



3. Ingediende schetsplannen en procedurestappen

3.1 Schetsplan 1; september 2013

In september 2013 heeft Amvest een schetsplan met onderbouwning ingediend en verzocht om een beoordeling van dit plan. Dit plan zet in op het benutten van de maximale oppervlakte (3.100 m²) en drie bouwlagen met een terugliggende vierde laag (ca. 12 meter hoog). Om duidelijk te maken hoe dit plan zich verhoudt tot het bestemmingsplan zijn de gebouwen in het bestemmingsvlak geprojecteerd.



Plan 2013 i.r.t. bestemmingsplan 2012.



Plan 2013 i.r.t. bebouwingscontour uit 2006

Toentertijd had de provincie geoordeeld dat voor de ontsluiting van dit plan een ontheffing van de Verordening ruimte nodig was. Voor een verzoek om ontheffing is instemming van de gemeenteraad vereist. Om die reden is het plan geagendeerd voor de commissie Wonen, Ruimte en Groen. In de commissie van 6 februari 2014 is de behandeling aangehouden en heeft het college opdracht gekregen met omwonenden in gesprek te gaan en draagvlak te creëren. In februari 2014 hebben op drie bewonersavonden (Mozartlaan, Benvenutolaan en Leidseweg) plaatsgevonden. Volgend op deze avonden is Amvest verzocht om de belangen van de omwonenden concreet te maken en te vertalen in een plan alsook om het verkeersonderzoek vervroegd uit te voeren. De vertaling van de gesprekken tussen Amvest en de omwonenden heeft uiteindelijk zijn beslag gekregen in het aangepaste plan van oktober 2015.

3.2 Schetsplan 2; 14 oktober 2015

Op 14 oktober 2015 heeft Amvest een aangepast plan met onderbouwning ingediend. Bij dit plan zaten meerdere concept verkavelingen (varianten op onderstaand thema: kleinere appartementengebouwen in combinatie met grondgebonden woningen). Het aangepaste plan zet in op 2967 m² (een reductie van oppervlakte ca. 4% ten opzichte van het plan van 2013) in kleinere massa's.



Plan met grondgebonden woningen



plan geprojecteerd over het bestemmingsvlak

Amvest heeft richting de gemeente aangegeven goede gesprekken met de omwonenden te hebben gevoerd. Het aangepaste plan is mede gebaseerd op de suggestie van omwonenden van de Benvenutolaan om grondgebonden woningen in het plan te brengen. De gemeente heeft in een gesprek in mei 2015 met twee omwonenden van de Benvenutolaan het beeld gekregen dat er constructief overleg was tussen Amvest en de omwonenden. Op 30 september 2015 is een informatieavond voor alle omwonenden en belanghebbenden georganiseerd.

Na de indiening van het schetsplan is gebleken dat m.n. de omwonenden aan de Benvenutolaan, anders dan op dat moment werd verwacht, zich niet konden vinden in het aangepaste plan (te veel, te groot, te dichtbij). Rond de raadscommissie van 6 januari 2016 werd duidelijk dat er ten aanzien van het plan van oktober 2015 sprake was van uiteenlopende percepties en miscommunicatie. Om die reden heeft het college de raadscommissie Wonen, Ruimte en Groen op 6 januari 2016 voorgesteld het startdocument voor het aangepaste plan van de agenda te halen en samen met Amvest en omwonenden in gesprek te gaan. De commissie heeft dit voorstel gevolgd.

3.3 Gesprekken met omwonenden Benvenutolaan

Ter voorbereiding op de gezamenlijke gesprekken met Amvest, de omwonenden van de Benvenutolaan en de gemeente zijn twee voorbereidende gesprekken met de afzonderlijke partijen georganiseerd. De gesprekken van 9 mei met omwonenden en 18 mei met Amvest stonden in het teken van het duidelijk krijgen van wederzijdse verwachtingen, ervaringen en knelpunten. In de gezamenlijke gesprekken is de rol van de gemeente nadrukkelijk faciliterend geweest.

30 mei; eerste gezamenlijke gesprek

De omwonenden dachten met de suggestie voor de grondgebonden woningen een handreiking te hebben gedaan. De uitwerking is te veel, te groot, te dichtbij. De gedachte om een strook grond grenzend aan de achtertuinen te kopen (hiernaast rood gemarkeerd) en daarmee meer ruimte te creëren tussen de beoogde nieuwbouw en de bestaande percelen, wordt als uit te werken oplossingsrichting benoemd.

15 juni

Amvest heeft de waarde van de te verkopen grond becijferd. De prijs voor die grond, als omslag van het programma dat niet gerealiseerd kan worden, blijkt veel te hoog. Het vraagstuk wordt omgekeerd benaderd: de omwonenden zullen aangeven wat zij voor de grond willen betalen en Amvest zal dan doorrekenen hoeveel het



volume daarvoor kan afnemen.

13 juli

Amvest heeft aan de hand van het bod van de omwonenden van de Benvenutolaan een viertal varianten toegelicht. De varianten zijn omwille van de leesbaarheid van dit overzicht op de bijlage bij dit overzicht gevisualiseerd.

Variant 1: gaat uit van een landhuis dat iets kleiner is dan nu bestaand en het samenvoegen van de grondgebonden woningen in één lang gerekt gebouw.

Variant 2: het landhuis blijft net zo groot als het nu is en het langgerekte appartementengebouw is smaller dan in variant 1.

Variant 3: in deze variant zijn grondgebonden woningen gecompriemd tot één extra appartementengebouw. Voor alle appartementen gebouwen is uitgegaan van vier bouwlagen (drie lagen met een kap).

Variant 4: de grondgebonden woningen zijn uitgesmeerd over drie appartementengebouwen zodat gebouwen ontstaan van resp. 4, 5 en 6 bouwlagen.

Met de varianten wordt zichtbaar wat er gebeurt als je van meer resp. minder gebouwen uitgaat en wat dat vervolgens met oppervlakten en hoogten doet. Afsproken wordt dat de omwonenden de varianten in eigen gelederen zullen bespreken teneinde tot een voorkeursrichting te komen.

23 augustus

De omwonenden spreken een voorkeur uit voor variant 2 als vertrekpunt, waaraan enkele kanttekeningen/voorwaarden zijn verbonden:

- o Het kleinere gebouw wordt gecentreerd achter het langgerekte gebouw gesitueerd, dus op grotere afstand van de tuinen aan de Benvenutolaan en meer richting de slingerivier.
- o Voor de nieuwbouw wordt uitgegaan van maximaal 3 bouwlagen (max. 9 meter), gemeten vanaf NAP. Dit is inclusief de garage en een eventuele algemene ontheffingsmogelijkheid van 10%.
- o De te verkopen strook grond heeft een breedte van 25 meter gemeten vanaf de erfscheiding ter plaatse van de achtertuinen van de percelen aan de Benvenutolaan. Aanvullend bedraagt de afstand tussen de beoogde nieuwbouw en de te verkopen strook grond ook minimaal 25 meter.

Om een goed/duidelijk beeld te krijgen van de ontwikkeling en de impact daarvan willen de omwonenden een concrete uitwerking van het bouwplan en een maquette voorgelegd krijgen.

Amvest zal een vertaling van de uitgangspunten laten uitwerken en de haalbaarheid daarvan beoordelen.

14 september

Amvest heeft de voorkeursvariant en de uitgangspunten van de omwonenden vertaald naar een tekening. Onderstaande tekening is voor alle duidelijkheid geen plan van Amvest.



Vertaling van de uitgangspunten zoals de omwonenden die hebben geformuleerd

Amvest benadrukt dat deze vertaling resulteert in een afname van het programma van ca. 40% ten opzichte van het plan van 2013 en geeft aan dat dit plan niet haalbaar is (zie ook informatiebrief van 26 september 2016).

Afgesproken is dat de gemeente gaat sonderen of meer gespreide bebouwing binnen de buitenplaats (bijv. op het vm. voetbalveld) goedkeuring bij de provincie kan krijgen (optie 1). Amvest zal kijken naar optimaliseringen in het plan van oktober 2015 (optie 2) en zal onderzoeken of een plan geheel binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan (een maatschappelijke functie dus) mogelijk is (optie 3). De gemeenteraad is geïnformeerd over de stand van zaken op dat moment.

Oktober – december 2016

Optie 1: Overeenkomstig de afspraak van 14 september heeft afstemming met de provincie Zuid-Holland plaatsgevonden. De provincie heeft het bebouwen van het vm. voetbalveld ambtelijk getoetst aan de Verordening ruimte 2014, en dan met name aan de landgoedbiotoop (cultuurhistorie) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische HoofdStructuur). Het resultaat van deze afstemming is dat de provincie het bebouwen van het voormalig voetbalveld niet passend vindt binnen de kaders van de Verordening ruimte. Een herontwikkeling binnen de bestaande contour van bebouwing en verharding wordt juist van belang geacht voor het behoud en het versterken van de buitenplaats. De provincie ziet op dit moment geen argumenten en ruimte c.q. mogelijkheden om deze optie verder te onderzoeken. De beoordeling door de provincie is in een afzonderlijke notitie beschreven (zie bijlage).

Kanttekening: de gemeente heeft nog geen standpunt ingenomen omdat er geen sprake is van een schetstekening op basis waarvan de ruimtelijke effecten beoordeeld kunnen worden. Deze optie gaat uit van het principe van bebouwen van de buitenplaats buiten de bestaande bebouwing en verharding en buiten het thans geldende bestemmingsvlak. Vast staat dat dit principe strijdig is met het bestaande gemeentelijk RO-beleid en afwijkt van de ruimtelijke uitgangspunten uit 2006 (herbevestigd in 2010).

Optie 2: Begin oktober heeft een gesprek met Amvest plaatsgevonden. Tijdens dit gesprek zijn twee optimaliseringen ten opzichte van het plan van oktober 2015 door Amvest toegelicht. Deze twee optimaliseringen zetten in op een oppervlakte aan bebouwing van 2615 m² voor model A (model met grondgebonden woningen) en 2400 m² voor model B (model met uitsluitend appartementengebouwen) in combinatie met een zo groot mogelijke afstand tot de achtertuinen van de Benvenutolaan. Voor deze modellen geldt dat sprake is van een reductie van het programma van 16 resp. 23 % ten opzichte van het plan van 2013. Amvest heeft richting de gemeente benadrukt dat deze twee modellen, gezien de reductie van het programma ten opzichte van de uitgangspunten in 2013, wat hun betreft het uiterste bod is.

Voor de beeldvorming zijn de grens van het bestemmingsvlak (bestemming maatschappelijk) en de grens van de huidige bebouwing en verharding op onderstaande modellen ingetekend.

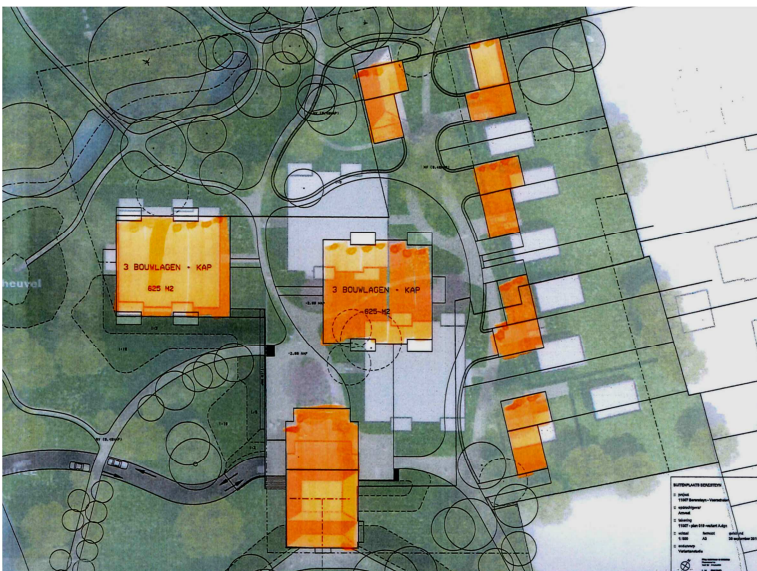


Model A



Model B

Om een beeld te krijgen van de optimaliseringen ten opzichte van het van plan van oktober 2015 zijn de modellen A en B over het plan van oktober 2015 gelegd. Hierbij wordt met name zichtbaar in welke mate de afstand tot de erfscheidingen is vergroot.



Model A over plan oktober 2015



Model B over plan oktober 2015

Noot: Bij de provincie is de vraag neergelegd of voor de 'geringe' overschrijdingen van de contour rond de bestaande bebouwing en verharding binnen de NNN een ontheffing van de verordening ruimte nodig is. Dit om zekerheid te hebben over de procedurele consequenties van deze modellen. Voor de provincie is niet de exacte begrenzing van de bestaande bebouwing en verharding maatgevend, maar het areaal NNN. Als de oppervlakte van de bestaande bebouwing en verharding (dus 3.100 plus de oppervlakte van het aanwezige asfalt) meer bedraagt dan de beoogde bebouwing met tuinen en verharding, zal er geen afname zijn van het areaal NNN en zijn de modellen niet in strijd met de Verordening ruimte en daarmee voor de provincie aanvaardbaar (zie ook hiervoor bijgaande notitie over de afstemming met de provincie).

Optie 3:

Ten aanzien van optie 3 kunnen we alleen melden dat de mogelijke invulling van een zorgfunctie op Beresteijn nog in onderzoek is. In algemene zin is er behoefte aan huisvesting voor verschillende maatschappelijke functies. Daarmee is er nog geen sprake van een zorgpartij die voldoende m² kan afnemen voor een haalbare ontwikkeling. Wij kunnen alleen kijken waar de lokale behoefte ligt. Het is aan Amvest om te onderzoeken wat voor hun haalbaar is.

Omdat we de ruimtelijke consequenties van een 'multifunctionele maatschappelijke accommodatie' nu nog niet kunnen overzien, is voor nu van belang te weten dat het bestemmingsplan een maatschappelijke functie rechtens toestaat. Deze optie wordt pas actueel als er een of meerdere partijen zijn die voldoende middelen voor een ontwikkeling op de buitenplaats beschikbaar kunnen en willen stellen.

We hebben met de vertegenwoordigers van de vereniging Leefbaar Benvenuto afgesproken dat de resultaten van de onderzoeken die zijn gevolgd op het gesprek van 14 september 2016 tijdig zullen worden teruggekoppeld. Met de omwonenden en Amvest staat een afspraak gepland op 5 januari 2017. Uit oogpunt van zorgvuldigheid hebben wij dit overzicht en de notitie over de afstemming met de provincie vooruitlopend op het gesprek van 5 januari toegestuurd.

4. Conclusie/advies

Na alle inspanningen en overleggen heeft Amvest twee modellen aan de gemeente voorgelegd. Deze modellen, zijnde de laatste optimaliseringen in optie 2, voldoen niet aan de uitgangspunten van de omwonenden van de Benvenutolaan (hoger dan 9 meter en de afstand tot de achtertuinen van de Benvenutolaan bedraagt niet overal 50 m. of meer). Kijkend naar model A heeft Amvest ten opzichte van het plan van oktober 2015 een heel woongebouw ingeleverd. Hoewel serieuze pogingen zijn gedaan om tot een gedragen oplossing te komen, moet worden vastgesteld dat een plan dat aan alle uitgangspunten van de omwonenden gaat voldoen niet mogelijk is, zowel qua haalbaarheid als qua ruimtelijke aanvaardbaarheid (voor wat betreft het bouwen elders binnen de buitenplaats bijv. op het voormalige voetbalveld). Het verschil blijft reëel gezien te groot om te overbruggen.

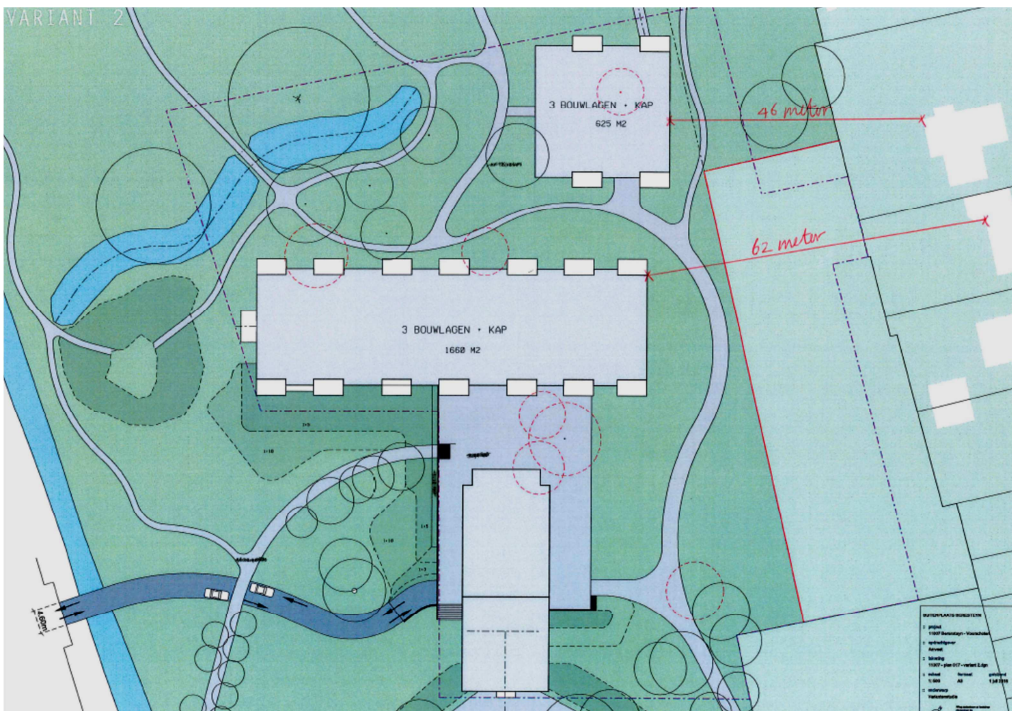
Formeel staat het startdocument voor de herontwikkeling voor Beresteijn nog op de agenda van de commissie Wonen, Ruimte en Groen. Naast het belang van Amvest en de belangen van de omwonenden speelt ook het algemeen belang van behoud, herstel en openstelling van de buitenplaats. Amvest heeft met een reductie tot maximaal 23 % in het programma en een zo ruim mogelijke afstand tot de erfscheidingen van de aangrenzende tuinen een substantiële concessie gedaan. Hierdoor is ten dele tegemoet gekomen aan de bezwaren van omwonenden.

Gezien wat nu rechtens mag in het geldende bestemmingsplan uit 2012, het plan van oktober 2015, de optimalisering die nu door Amvest is voorgelegd en het toetsingskader in de Verordening ruimte is het laatste voorstel van Amvest ruimtelijk aanvaardbaar.

Bijlage: Varianten die tijdens gesprek van 13 juli 2016 zijn toegelicht.



Variant 1.



Variant 2



Variant 3



Variant 4



Notitie

Datum: 15 december 2016
Van: Mulder
Aan: Gemeenteraad en omwonenden
Cc:
Onderwerp: afstemming provincie inzake EHS; Z-3518-VS\Intern\16519\1

Aanleiding

Tijdens het overleg op 14 september 2016 is afgesproken dat de gemeente in overleg gaat met de provincie om te sonderen of meer gespreide bebouwing binnen de buitenplaats goedkeuring van de provincie kan krijgen. Dit naar aanleiding van de suggestie van de omwonenden om een bouwvolume op het voormalige voetbalveld te realiseren en daarmee het bouwprogramma nabij de achtertuinen van de Benvenutolaan evenredig wordt verminderd. Met deze notitie willen we het resultaat van dit overleg uiteenzetten.

Concreet is de vraag voorgelegd hoe de provincie aankijkt tegen het bebouwen van het voormalige voetbalveld, aangeduid als parkweide zuid. De provincie heeft de vraag zowel vanuit het aspect cultuurhistorie als vanuit de invalshoek van het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS) bekeken. Met het oog op de aanstaande actualisering van de Verordening ruimte in december 2016 geldt in algemene zin dat het beleidskader dat geldt op het moment dat de aanvraag wordt ingediend bepalend is voor de beoordeling.

Toetsing aan landgoedbiotoop/cultuurhistorie

Voor cultuurhistorie geldt dat het bebouwen van de parkweide in strijd is met de wijze waarop de provincie tot nu toe is omgegaan met de herontwikkeling van Beresteijn. De provincie ging juist uit van de herontwikkeling binnen de huidige 'footprint', omdat daarmee de cultuurhistorische kwaliteiten van de buitenplaats en de kenmerken en waarden van de landgoedbiotoop behouden kon blijven. De studie over de tuinhistorische structuur (analyse van St. in Arcadië) bevestigt dit ook. Bebouwing op de parkweide past daar niet in. Het bebouwen van parkweide is in strijd met de bedoeling van de landgoedbiotoop en het daarop betrekking hebbende artikel in de Verordening Ruimte.

De provincie concludeert dat bebouwing van dat deel van Beresteijn op dit punt niet passend is binnen de kaders van de Verordening ruimte en in het verlengde daarvan niet bespreekbaar is.

Toetsing aan NNN (EHS)

Ten aanzien van de EHS-bepalingen in de Verordening ruimte geldt dat de provincie het plan op dit moment toetst aan het de nu geldende verordening. De actualisering van de Verordening ruimte zal naar verwachting iets meer flexibiliteit mogelijk maken, maar geen grote koerswijziging. Dit betekent dat de provincie bekijkt hoe de totale oppervlakte aan bebouwing, erven, wegen met gesloten verharding (incl. bermen) en tuinen in de huidige situatie (de nu fysiek bestaande situatie) en volgens het nieuwe plan zich tot elkaar verhouden. Dit betekent met betrekking tot het Natuur Netwerk Nederland (NNN) dat, als met het nieuwe plan netto meer verharding, bebouwing, erven en tuinen mogelijk gemaakt worden dan nu fysiek aanwezig zijn binnen Beresteijn, er dus sprake is van een netto vermindering van de oppervlakte van het NNN-gebied. Bij een vermindering van het oppervlak van het NNN gebied is er dus strijdigheid met de verordening en is een ontheffing nodig die alleen verleend kan worden als voldaan wordt aan artikel 3.2 lid 1 en 2 (de



gemeente VOORSCHOTEN

bepalingen over het indienen van een ontheffing) en aan de compensatieregeling in lid 5 van artikel 2.3.4 van de verordening.

Zolang de bebouwing, erven, wegen met gesloten verharding (incl. bermen) en eventuele tuinen geconcentreerd blijft binnen het deel van het landgoed aan de zijde van de Leidseweg, en er netto geen sprake is van toevoeging van bebouwing, erven, wegen met gesloten verharding (incl. bermen) en/ of tuinen binnen Beresteijn, dan kan worden geoordeeld dat er in principe geen sprake is van een significante aantasting van het NNN/de EHS in de zin van de (toekomstige) Verordening ruimte.

Ten aanzien van het bebouwen van de parkweide stelt de provincie dat de noodzaak moet worden aangetoond (er is geen ander reëel alternatief voorhanden). Het onderbouwen acht de provincie in het licht van de overwegingen ten aanzien van cultuurhistorie uiterst moeilijk. Mocht die noodzaak aangetoond kunnen worden, dan zal binnen Beresteijn compensatie van de NNN moeten plaatsvinden. Netto mag daarbij geen sprake zijn van vermindering van areaal NNN. Bebouwing op de parkweide maakt meer verharding noodzakelijk om die bebouwing bereikbaar te maken. Met het oog op de netto-benadering (geen vermindering areaal NNN) gaan deze m² ten koste van de bouw mogelijkheden elders in het park. De provincie acht dit geen begaanbare weg.

De interpretatie van het provinciaal beleid zoals hierboven omschreven is m.n. ook besproken in de context van hoe moet je (privé)tuinen interpreteren en hoe kijk je dan aan tegen mogelijke verkoop van grond aan omwonenden. Bovengenoemde uitleg van de verordening betekent namelijk dat varianten met woonblokken zonder (privé)tuinen zonder ontheffing mogelijk zijn (de m² bestaand en nieuw moeten wel exact aangegeven worden). Op het moment dat er sprake is van tuinen bij grondgebonden woningen, dan moeten die tuinen ook meegerekend worden in de berekening van het areaal NNN. Het is mogelijk/waarschijnlijk dat varianten met grondgebonden woningen om die reden in strijd zijn met de verordening. In dat geval zou voor die variant een ontheffing nodig zijn. Van de zijde van de provincie is aangegeven dat zij verwachten dat geen ontheffing verleend kan worden omdat niet voldaan kan worden aan de voorwaarden (lees eisen ten aanzien van compensatie). In het verlengde hiervan zou verkoop van grond aan omwonenden ten behoeve van het vergroten van hun tuin ook (kunnen) resulteren in een afname van areaal NNN en dus in strijd (kunnen) zijn met de verordening ruimte.

Conclusie

Wij hebben vastgesteld dat de provincie zich strak vasthoudt aan de kaders in de Verordening ruimte. Een ontheffing verlenen gebeurt bij uitzondering vanwege bijzondere omstandigheden. Als niet aan de voorwaarden voor het verlenen van een ontheffing kan worden voldaan, dan is het verlenen van een ontheffing ook niet bespreekbaar. In het verlengde daarvan oordeelt de provincie dat het bebouwen van het voormalig voetbalveld/de parkweide niet passend is binnen de Verordening ruimte.

De gemeente is geadviseerd om bij het op te stellen bestemmingsplan of de te verlenen Wabo-vergunning te borgen dat de oppervlakte aan mogelijk te realiseren bebouwing en verharding niet groter is dan de huidige aanwezige oppervlakte aan bebouwing en verharding e.d..