

Aan de Gemeenteraad van Voorschoten
Postbus 393
2250 AJ Voorschoten

ONTVANGEN 28 JAN 2019

Voorschoten, 28 januari 2019

Betreft: Zienswijze Beresteijn

Geachte leden van de Gemeenteraad,



Op 19 december 2018 is het ontwerp bestemmingsplan, alsmede het ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit ter vaststelling van hogere grenswaarden ter inzage gelegd. Hierbij legt de Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten haar zienswijze daaromtrent aan u voor.

1. Enige jaren terug heeft onze vereniging haar standpunt omtrent de ontwikkeling van de buitenplaats Beresteijn naar voren gebracht. Kernpunten van dat standpunt zijn: restauratie van het hoofdhuis van Beresteijn (het gemeentelijk monument), restauratie/herstel van het park en publieke toegankelijkheid van het park. Dat zijn ook de punten waaraan we de in het ontwerp bestemmingsplan neergelegde plannen primair zullen toetsen. Daarnaast hebben we een aantal vragen en opmerkingen omtrent het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en de bijlagen. Soms is het lastig te bepalen of de vragen en opmerkingen moeten worden gerelateerd aan het ontwerp bestemmingsplan of het ontwerp omgevingsvergunning, maar wij richten ons allereerst op het ontwerp bestemmingsplan.
2. De tijd dringt: al meer dan een decennium is voor iedereen duidelijk zichtbaar dat de buitenplaats Beresteijn verpaupert. Restauratie van het hoofdhuis en een sanering van de overige gebouwen zijn dringend noodzakelijk. Gelukkig heeft de huidige eigenaar Amvest het onderhoud van het park al een aantal jaar geleden in beheer gegeven aan het Zuid-Hollands Landschap, waardoor het park er de laatste jaren niet op achteruit maar zelfs op vooruit is gegaan; zo is de kruisvijver twee jaar geleden hersteld en is nu een restauratie van de grot aanstaande. Dat neemt niet weg dat stilstand hier achteruitgang betekent en dat geldt zeker voor de gebouwde opstand. De brand van enige maanden geleden legde dat nog eens ongenadig bloot.



3. Wij zijn dan ook ten principale verheugd dat het thans zover is dat het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp omgevingsvergunning ter inzage zijn gelegd. Wat ons betreft worden beide ontwerpen snel realiteit.
4. In zijn algemeenheid zijn wij dus ingenomen met de voorgestelde plannen. Naar onze mening is er zorgvuldig te werk gegaan en is er sprake van goed geproportioneerde bebouwing met drie appartementsgebouwen, die qua vormgeving, kleurstelling en dimensionering aansluiten bij het hoofdgebouw. Het omliggende park wordt prachtig hersteld met goed vormgegeven zichtlijnen en het terugbrengen van de historische elementen. Ook neemt het oppervlak 'natuur' toe en blijft de bebouwing ruim binnen de afmetingen van het huidige voor bebouwing bestemde oppervlak. Het parkeerprobleem is goed onderzocht en voor de ca. 75 parkeerplaatsen is een elegante oplossing gevonden door de half ondergrondse ligging; daarmee wordt het zichtbare oppervlak zo goed als vrij van verkeer. De ontsluiting naar de Mozartlaan is van de onderzochte alternatieven veruit te prefereren, kost weinig 'natuur' en is relatief kort. Daarmee wordt de ingang aan de Leidseweg slechts voor langzaam verkeer (en noodvoorzieningen) gebruikt en krijgt de fraaie entree haar statuur terug. Het aantal te kappen bomen op de buitenplaats is geminimaliseerd en er is ruimschoots sprake van compensatie van de te kappen bomen. Deze vindt plaats met aanplant langs de kant van de Benvenutolaan, waarmee wordt tegemoetgekomen aan de bezwaren van de bewoners aan de Benvenutolaan wat betreft de zichtbaarheid van de gebouwencomplexen.
5. Toch zijn er ook nog enige punten die wij graag onder uw aandacht brengen:
 - a. Het valt ons op dat in de schrijfwijze van de naam eenduidigheid ontbreekt. Het ware aan te bevelen een keuze te maken tussen Beresteijn of Beresteyn. Zijn er historische gronden om voor de ene of de andere schrijfwijze te kiezen?
 - b. In de toelichting staat dat Beresteijn grenst aan de buitenplaats Berbice. Dat is niet juist, omdat er percelen die in eigendom toebehoren aan o.a. de erven van mevrouw Antal-Begeer en de huizen aan de Benvenutolaan tussen liggen.
 - c. In de toelichting op het bestemmingsplan op blz. 39 is beschreven dat het park publiek toegankelijk wordt, zolang dit niet leidt tot overlast bij haar bewoners/eigenaren. Wij vinden dat criterium erg summier en onduidelijk. Graag zien wij nader uitgewerkt wat de huidige eigenaar Amvest zich voorstelt bij de organisatorische opzet en onderbrenging van het park. Hoe worden bezit, beheer en onderhoud van het park organisatorisch vorm gegeven en financieel zeker gesteld? Hoe wordt de toegankelijkheid van het park voor het Voorschotense publiek zeker gesteld en hoe kan worden geregeld dat het niet na verloop van tijd door de eigenaren gesloten kan worden? Wie bepaalt of er sprake is van overlast voor de bewoners/eigenaren en hoe wordt voorkomen dat al te lichtvaardig wordt vastgesteld dat dit het geval is? Wordt er een rechtspersoon opgericht, die voor beheer en onderhoud verantwoordelijk is en die voldoende financiering daarvoor

ontvangt van de bewoners/eigenaren ? Wordt dat door de huidige eigenaar tijdig en afdoende geregeld bij de verkoop/verhuur van de wooneenheden en met een kettingbeding vastgelegd voor opvolgende bewoners/eigenaren ?

- d. In de bestemming 'groen' wordt ruimte gegeven voor 'overige gebouwen' en die mogen niet meer beslaan dan 15% van de bestemming. Is daarmee zeker gesteld dat het gaat om 15% van de bestemming 'groen' en niet 15% van het gehele plangebied?
- e. Met instemming hebben wij er van kennis genomen dat de woningen gasloos worden uitgevoerd. Wij verbinden daaraan de vraag of er ook nog op andere wijze aan duurzaamheid wordt gedacht, bijv. m.b.t. de elektriciteitsvoorziening ?
- f. In de QuickScan Natuurbeschermingswet wordt een opsomming gegeven van de grondgebonden zoogdieren en andere beschermde soorten. Wij achten het zeer waarschijnlijk dat op Berbice voorkomende soorten als eekhoorn, buizerd en daslook ook op Beresteijn voorkomen en wij bepleiten dat daarmee rekening wordt gehouden bij de verdere ontwikkeling en uitvoering van de (bouw)plannen.
- g. In het rapport 'Nader onderzoek vleermuizen' (bijlage 8) worden geen aanbevelingen gedaan voor compensatie voor het verloren gaan van de vaste verblijfplaats van de dwergvleermuis in het hoofdgebouw. Ook is het vreemd dat uit niets blijkt dat de overige gebouwen zijn onderzocht op de aanwezigheid van vleermuizen. Op grond van de veldwaarnemingen mag worden aangenomen dat ook deze gebouwen worden bewoond door vleermuizen. Overigens blijkt uit het Verslag Vleermuiskasten (bijlage 9) dat er wel gewerkt wordt aan een (gedeeltelijke) compensatie, maar hoe adequaat dit alles is blijft geheel onduidelijk. Verder is dit verslag (en de maatregelen) beperkt tot de gewone dwergvleermuis, terwijl uit bijlage 8 blijkt dat het aannemelijk is dat ook andere vleermuissoorten gebruik maken van de bebouwing (hoofdgebouw en/of bijgebouwen).

Tot slot willen wij in algemene zin waardering uitspreken voor de plannen, waarin natuur en landschap in voldoende mate worden ontzien, in overeenstemming met de status van Beresteijn als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Aandachtspunten voor de verlening van een omgevingsvergunning uit het oogpunt van ecologie: de te kappen bomen en de te amoveren bebouwing moeten worden gecontroleerd op verblijfplaatsen van vleermuizen en onderhoudswerkzaamheden aan de grot moeten worden uitgevoerd buiten de winterslaapperiode van vleermuizen (november - maart). Ook bevelen wij nader onderzoek aan naar verblijfplaatsen van eekhoorn, buizerd en daslook.

Wij hopen met de voorgaande zienswijze een bijdrage te hebben geleverd aan de verdere besluitvorming m.b.t. de bouwplannen op Beresteijn. Indien u over het voorgaande een nadere toelichting op prijs stelt, zijn wij daarvoor beschikbaar.

Met vr. groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'J' followed by a flourish.A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'K' followed by a flourish.