

Inleiding

Op 18 december 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders de ontvangen vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ontwikkeling op de concept ontwerp bestemmingsplan Beresteyn en de antwoorden op deze reacties vastgesteld. Gelijktijdig is het ontwerp bestemmingsplan Beresteyn vastgesteld en ter inzage gelegd. Daarmee is de procedure als bedoeld in artikel 3.8 Wro gestart.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van woensdag 19 december 2018 tot en met dinsdag 29 januari 2019 voor een ieder ter visie gelegen en is gepubliceerd op de wettelijk voorgeschreven wijze.

Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan

In totaal zijn 6 zienswijzen ingediend:

Nr.	Naam en adres	Zienswijze gedateerd	zienswijze ingekomen
1	Reclamant 1.	21-01-2019	23-01-2019
2	Reclamant 2.	19-01-2019	22-01-2019
3	Reclamant 3	27-01-2019	27-01-2019
4	Reclamant 4	29-01-2019	29-01-2019
5	Reclamant 5	28-01-2019	28-01-2019
6	Reclamant 6	28-01-2019	29-01-2019

Reactie	Commentaar	Aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan
1.		
a. Reclamant geeft aan dat de belemmeringenstrook voor de hoofd aardgastransportleiding (ligt buiten het plangebied) niet op de verbeelding is aangegeven. Verzocht wordt dit alsnog te doen. Daarbij moet rekening worden gehouden met een strook van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding	Ad. a. Bekend is dat aan beide zijden van de buitenplaats een gasleiding ligt; de hoofdgastransportleiding (A560) ter hoogte van de Benvenutolaan en de regionale gastransportleiding (W-535-01) aan de zijde van de Mozartlaan. Beide gasleidingen liggen buiten het plangebied. De belemmeringenstroken van de leidingen liggen voor een klein deel binnen het plangebied. Uit een controle van de stukken is geconstateerd dat de belemmeringenstrook van de hoofdgastransportleiding (A-560) ten onrechte niet op de verbeelding is aangegeven. Deze omissie is gecorrigeerd.	De verbeelding is aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.
b. In artikel 9.2 is een onjuiste verwijzing opgenomen. Artikel 17.2 moet artikel 19.2 zijn. Verzocht wordt dit te corrigeren.	Ad. b. Tijdens het controleren van deze verwijzing is allereerst vastgesteld dat artikel 14, de algemene aanduidingsbepalingen, een leeg artikel betreft. We hebben vastgesteld dat in dit plan geen aanduidingsbepalingen noodzakelijk zijn. Dit artikel is daarmee komen te vervallen. De artikel-nummering moet hier hoe dan ook op worden aangepast. De verwijzing	De regels zijn overeenkomstig de overwegingen aangepast.

	naar artikel 19.2, zoals reclamant aangeeft, is daarmee ook niet juist. De correcte verwijzing is naar artikel 18.2.	
2.		
Reclamant vraagt met verwijzing naar zijn brief van 20 februari 2017 aandacht voor twee aspecten.		
<i>a. Bebouwingsconcept:</i> Onder druk van de vereniging Leefbaar Benvenuto is het bebouwingsconcept gewijzigd (één woonlaag aan de zijde van de Benvenutolaan er af en één laag aan de zijde van de Mozartlaan erbij). Deze wijziging is gekenmerkt als het resultaat van een participatietraject. Reclamant spreekt van rechtsongelijkheid omdat zijn schoonmoeder niet heeft kunnen deelnemen aan dit participatietraject en dus geen inbreng heeft kunnen leveren. Verzocht wordt om het plan aan te passen naar woonblokken met gelijke hoogte (allemaal 4 woonlagen).	Ad. a. Naar aanleiding van planvorming in 2013 is door Amvest met omwonenden rondom de buitenplaats gesproken. Een deel van deze bewoners, namelijk die van de Benvenutolaan en Leidseweg 193 heeft zijn perceel direct gelegen aan de erfgrens van Beresteyn. De overige omwonenden van de Leidseweg en de Mozartlaan/Palestrinalaan zijn door een openbare weg gescheiden van de buitenplaats. Het beeld dat uit deze gesprekken naar voren kwam is dat aan de zijde van de Benvenutolaan met name de hoogte van de te realiseren gebouwen en de afstand tot de achtertuinen een rol speelden en dat aan de zijde van de Mozartlaan met name de ontsluiting en het belang van het verkeer een rol speelde. Aangepaste plannen zijn gepresenteerd tijdens de informatieavond van 30 september 2015. De gemeente heeft in die periode geen signalen ontvangen dat de bouwhoogte aan de overzijde van de Mozartlaan een probleem zou zijn. In de commissie WRG van 7 januari 2016 heeft de raad het voorstel van het college om eerst met de direct aangrenzende omwonenden in gesprek te gaan ondersteund. Amvest is met de omwonenden van de Benvenutolaan in gesprek gegaan, vanwege de nabije ligging ten opzichte van de beoogde nieuwbouw en omdat bezwaren tegen het bouwprogramma toentertijd alleen van deze zijde kwamen. De gemeente heeft deze gesprekken gefaciliteerd. Er lag geen bewuste keuze voor om andere omwonenden niet aan de gesprekken te laten deelnemen. Volgend op de inspraakreactie van 20 februari 2017 van desbetreffende reclamant hebben daarentegen wel persoonlijke gesprekken met reclamant plaatsgevonden. Wij hebben, in reactie op de brief van reclamant van 20 februari 2017, in de nota van vooroverleg en inspraak bij het ontwerp bestemmingsplan al aangegeven dat de situatie van de Benvenutolaan ten opzichte van de Palestrinalaan niet vergelijkbaar is omdat de afstand tussen het hoogste woongebouw en de woning Palestrinalaan 66 substantieel groter is (ca. 107 m) dan de afstand tussen de woongebouwen aan de zijde van Benvenutolaan en daar bestaande woningen (50 m.). Naar aanleiding van bovengenoemde brief en de gesprekken met reclamant zijn zichtlijn-profielen gemaakt om de mogelijke inkijk bij Palestrinalaan 66 te kunnen beoordelen. Hieruit blijkt dat het niet mogelijk is om vanuit de bovenste verdieping van het woongebouw in de achtertuin van Palestrinalaan 66 te kijken.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het plan.

	Bij de belangenafweging zijn de gevolgen van het plan (positief en negatief) opnieuw beschouwd. Hieruit volgt dat de gekozen planvorm het best passend is en het meeste rekening houdt met de invloed van het plan op de omgeving. De beoogde ontwikkeling draagt bovendien bij aan een groot aantal beleidsdoeleinden van de gemeente, zoals: het herstel van de buitenplaats, woningbouw en een maatschappelijke voorziening. Het verzoek van reclamant kan op grond van de totale belangenafweging niet gehonoreerd worden.	
<i>b. Ontsluiting:</i> De ontsluiting van de buitenplaats via de Mozartlaan leidt tot een onacceptabele en gevaarlijke situatie. De dagelijkse werkelijkheid toont chaotische situatie op de kruising Mozartlaan/Leidseweg. Reclamant wijst voor alternatieven naar zijn eerdere reactie van 20 februari 2017. De verkeersstudies zijn naar zijn mening zinloos omdat de werkelijkheid een andere is.	Ad. b. De kruising Mozartlaan/Leidseweg verandert feitelijk niet door de ontwikkeling op Beresteyn. Als gevolg van de beoogde nieuwbouw zal het aantal verkeersbewegingen beperkt (in relatie tot het aantal verkeersbewegingen nu) toenemen. Uit het addendum bij het verkeerskundig onderzoek (gemaakt omdat het aantal wooneenheden was afgenomen) blijkt dat de ontwikkeling op Beresteyn in de maatgevende (spits) uurperiode maximaal negen motorvoertuigen (in en uit samen) meer genereert. Ten opzichte van de bestaande verkeerintensiteiten op de Mozartlaan en de Leidseweg zijn de extra verkeersbewegingen verwaarloosbaar. De in-/uitrit van Beresteyn is verkeerskundig beoordeeld. De in-/uitrit is nadrukkelijk ondergeschikt vormgegeven ten opzichte van de Mozartlaan. Verder is expliciet rekening gehouden met de verschoven ligging ten opzichte van de kruising Mozartlaan-Palestrinalaan. De rapporten zijn niet zinloos. In de rapporten is uitgegaan van objectieve gegevens, waaronder het aantal verkeersbewegingen. Hierdoor vormen de verkeersstudies een gedegen en bruikbare bron voor in het kaart brengen en beoordelen van de verkeerskundige situatie van de ontwikkeling. De werkelijkheid wordt niet zozeer bepaald door het aantal verkeersbewegingen, maar door het gedrag van verkeersdeelnemers. De door reclamant aangedragen alternatieven beïnvloeden het gedrag van verkeersdeelnemers niet en maakt de kruising Mozartlaan/Leidseweg daarmee niet minder gevaarlijk. In algemene zin is de roep om een aanpassing van de kruising Mozartlaan/Leidseweg bekend. De gemeenteraad heeft echter bij de vaststelling van de startnotitie voor het voorbereiden van een bestemmingsplan voor Beresteyn bevestigd dat het, met inachtneming van bovengenoemde overwegingen, niet zuiver is om een aanpassing van de kruising als voorwaarde aan de herontwikkeling op Beresteyn te koppelen. De mogelijke aanpassing van de kruising Mozartlaan/Leidseweg kent haar eigen besluitvormingsprocedure en staat los van deze planologische procedure.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het plan.

3.		
<i>a. Aanleg parkeergarage:</i> Door omwonenden is eerder de suggestie gedaan om de garage volledig ondergronds aan te leggen. Amvest heeft aangegeven dat dit niet kan vanwege de bodemverontreiniging. Reclamant heeft in de bodemrapporten hiervoor geen onderbouwing gevonden. - Een verdiepte garage zorgt voor lagere gebouwen bij gelijkblijvend volume en daardoor minder overlast/hinder; - Een verdiepte aanleg zorgt voor een kwalitatief betere garage (beter klimaat in de garage). - Een verdiepte garage is weliswaar duurder, maar deze kosten vallen mee in relatie tot de voordelen. - Technisch is het goed mogelijk een diepere garage aan te leggen. In het plan is onvoldoende rekening gehouden met de mogelijkheid om de hoogte van de gebouwen te beperken.	Ad. a. In de nota van vooroverleg en inspraak, die onderdeel uitmaakt van het ontwerp plan dat ter visie heeft gelegen, hebben wij duidelijk aangegeven dat het plan dat nu voorligt, gegeven het participatietraject (duidelijkheid over het aantal bouwlagen en de positionering van de gebouwen), de locatie-specifieke omstandigheden met betrekking tot de bodemsituatie/grondwaterverontreiniging (vanwege de naburige voormalige zilverfabriek) en de enorme bouwrechten in het geldende bestemmingsplan (een bouwhoogte van 15 m. voor het gehele bouwvlak) ruimtelijk aanvaardbaar is. Een aantal omwonenden van de Benvenutolaan heeft in de gesprekken met Amvest en de gemeente ingezet op een volledig ondergrondse garage. Amvest is in de planvoorbereiding ten tijde van het participatietraject uitgegaan van de maximale bouwhoogte van 15 meter in het vigerend bestemmingsplan, met gebouwen van 4 lagen op een halfverdiepte garage. In bovengenoemde gesprekken heeft Amvest verder benadrukt dat een diepere ligging, naast de veel hogere kosten, effecten heeft op de bodem-/grondwaterverontreiniging en risico's voor de omgeving kan verhogen. De economische haalbaarheid van het plan is in het geding als het plan veel duurder wordt. In het participatietraject is toentertijd geen eenduidige afspraak gemaakt over de parkeergarage. In alle getoonde plannen is consequent uitgegaan van een half verdiepte garage. Reclamant heeft in zijn zienswijze gelijk als hij stelt dat in de bodemrapporten geen belemmeringen staan voor een diepere ligging van de parkeergarage dan beoogd. De belemmeringen vloeien daarentegen voort uit de aanwezige grondwaterverontreiniging, de maatregelen die, vanwege de Wet bodembeheer, nodig zijn om deze verontreiniging tijdens de bouwperiode niet te verplaatsen en de kosten die daarmee zijn gemoeid. Alles afwegend is geconcludeerd dat het realiseren van een volledig verdiepte parkeergarage economisch dusdanig onrendabel is, dat de ontwikkeling en daarmee het bestemmingsplan economisch niet uitvoerbaar wordt. Wij zullen dit toelichten. Bij de haalbaarheid van het plan moet eerst in ogenschouw worden genomen dat Amvest tijdens het participatietraject ca. 23 % van de bebouwing heeft ingeleverd. Amvest heeft daarnaast op grond van een half verdiepte garage maatregelen voorzien om effecten op de verontreiniging in het ondiepe grondwater nabij de bronlocatie te voorkomen alsmede om de sanering die al gaande is niet negatief te beïnvloeden (kosten ca. € 1 mln.). Over deze maatregelen heeft overleg plaatsgevonden met de saneerder van het Amex-terrein (Stichting Bodemzorg) en met de Omgevingsdienst West-Holland. Deze maatregelen zullen bij een volledig	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het plan.

	verdiepte garage niet meer afdoende zijn. Er zullen aanvullende maatregelen nodig zijn (denk bijv. aan: dubbel zo lange damwanden, langere en intensievere bemaling en zuivering van grondwater) om te voorkomen dat ernstig verontreinigd grondwater wordt aangetrokken en potentiële milieurisico's worden voorkomen. Voor wat betreft de ruimtelijke/bouwkundige aspecten betekent een diepere garage dat de entree van de garage (hellingbaan) over een veel grotere lengte (circa dubbel zo lang) verdiept moet worden aangelegd om het extra hoogteverschil vanwege die diepere ligging te overbruggen. De constructie van de kelder moet worden aangepast (moet zwaarder worden uitgevoerd). De ontwerpen van de appartementengebouwen moeten worden aangepast evenals de inpassing in de historische parkaanleg. Uiteindelijk zal de gehele vergunningaanvraag inclusief alle relevante rapporten moeten worden aangepast. De (financiële) effecten van een geheel verdiepte garage zijn in beeld gebracht en onderbouwd. De <u>meerkosten</u> van een geheel verdiepte garage zijn substantieel (meer dan 2 mln. euro). Dat reclamant aangeeft dat de aanleg van een volledig verdiepte garage voordelen heeft is begrijpelijk, maar deze voordelen zijn niet vanzelfsprekend. De stellingname dat de meerkosten van een volledig verdiepte garage wel meevallen in relatie tot de voordelen is aantoonbaar niet juist. Voor de totale belangenafweging is van belang dat Amvest heeft aangegeven dat het plan door de combinatie van de reductie van bebouwing (voornoemde 23%) en de meerkosten als gevolg van de aanleg van een volledig verdiepte garage zodanig onrendabel wordt en dat zij zich dan genoodzaakt zien om zich te onthouden van uitvoering. Het resultaat zal een bestemmingsplan zijn dat economisch niet uitvoerbaar zal zijn. Het beperken van de hoogte van de gebouwen kan alleen via het dieper aanleggen van de garage (het aantal bouwlagen stond al vast). Het standpunt van reclamant dat onvoldoende rekening is gehouden met de mogelijkheden om de hoogte van de gebouwen te beperken delen wij om bovengenoemde redenen niet.	
<i>b. Onduidelijkheid hoogtematen:</i> Op de tekening bij de aanvraag om omgevingsvergunning staan hoogtematen t.o.v. NAP. In het bestemmingsplan staan hoogtematen t.o.v. maaiveld. Onduidelijk is hoe deze maten ten opzichte van elkaar verhouden. Ook is onduidelijk hoe deze maten zich verhouden ten opzichte van het maaiveld ter plaatse van de	Ad. b. Wij begrijpen dat de hoogtematen op de verbeelding in relatie tot het NAP en het peil aanleiding geeft tot onduidelijkheden. Op de verbeelding staan hoogtematen ten opzichte van het peil (is in het ontwerpplan de bovenkant van de half verdiepte garage en de hoogte van de entrees van de nieuwe gebouwen, zoals gebruikelijk is bij nieuwbouw). In de regels behorend bij het ontwerp bestemmingsplan is de definitie van het peil vastgelegd als een maat (1,85 m.) ten opzichte van het NAP (ligt ca. 0,35 m. onder maaiveld). Daarmee is voor belanghebbenden niet in	De verbeelding en de regels worden aangepast, in die zin dat de definitie van peil wordt verduidelijkt en dat de hoogtematen in de verbeelding hierop worden aangepast.

Benvenutolaan. Daarom is het niet mogelijk een goede inschatting te maken van schaduwwerking, inkijk en uitkijk. Gevraagd wordt een schaduwplot te maken. Gevraagd wordt een impressie te geven van het zicht op Benvenutolaan 27 vanuit het balkon/ dakterras van het bovenste appartement. Gevraagd wordt een impressie te geven van het zicht op het appartementengebouw vanuit de tuin van Benvenutolaan 27. Gevraagd wordt of de bovenste appartementen wel of geen terrassen tot de rand van het gebouw krijgen. Gegeven de onduidelijkheden is reclamant tegen het plan dat nu voorligt.	één oogopslag helder hoe hoog de gebouwen mogen worden volgens het bestemmingsplan en of de aanvraag om omgevingsvergunning wel in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan Landgoederen en Sportvelden kent de verschillende definities van peil: - de hoogte van de weg, als de hoofdtoegang van een gebouw direct aan de weg grenst; - het NAP als in of op het water wordt gebouwd; - in ander gevallen: de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld. Gezocht is naar een systematiek die aansluit bij het geldende bestemmingsplan. Binnen de buitenplaats Beresteyn is de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld niet een eenduidige maat omdat in het maaiveld in meer of minder mate hoogteverschillen zitten. Wij hebben vastgesteld dat het NAP de meest eenduidige en objectieve referentie is voor het aangeven van het peil. In de gesprekken met de omwonenden van de Benventulolaan is dit bevestigd. Wij zullen het peil om die reden en daaraan gekoppeld de bouwhoogten op NAP-niveau vaststellen. De verbeelding en de regels zullen hierop worden aangepast. Er kan in dat geval geen sprake meer zijn van onduidelijkheid. Voor de drie woongebouwen gaat het dan om 11,4 meter, 14,4 meter en 17,4 meter ten opzichte van het NAP. Gelijktijdig realiseren wij ons dat de omwonenden de gebouwen ervaren vanaf maaiveld. Dit geeft in de beleving van de gebouwen het meest duidelijke beeld van hoe hoog gebouwen werkelijk gaan worden. Omdat het NAP, zoals gezegd, ca. 0,35 cm onder het maaiveld ligt, zullen de woongebouwen vanaf maaiveld werkelijk 11, 14 en 17 meter hoog zijn. Voor het hoofdhuis (de zorgresidentie) zullen we uitgaan van twee hoogtematen. Omdat het dak van het – monumentale - voorhuis hoger is dan de aanbouw die daarachter is gedacht, is het zuiver om beide maten op de verbeelding vast te leggen. Als we de hoogste maat als vertrekpunt zouden nemen, dan zou er planologische ruimte ontstaan om de aanbouw nog iets te verhogen. Daar is geen aanleiding toe en dat is ook niet wenselijk. Reclamant heeft verder gevraagd om een inschatting te geven van de feitelijke schaduwwerking van de beoogde nieuwbouw op basis van werkelijke hoogten en werkelijke afstanden. Amvest heeft een bezonningsstudie laten uitvoeren, uitgaande van zomer (hoge zonstand) en winter (lage zonstand) en voorjaar en najaar (gemiddelde zonstand) op diverse tijdstippen van de dag. Concreet is de schaduwwerking voor 21	
--	--	--

	maart, 21 juni, 23 september en 22 december op 5 tijdstippen (9.00, 12.00, 15.00, 16.00 en 18.00 uur) beoordeeld. Alleen op 21 juni is 20.00 uur 's avonds nog toegevoegd. Aansluitend is de strenge TNO-norm toegepast. Deze norm geeft aan dat tussen 21 januari en 22 november (10 maanden) per dag sprake moet zijn van 3 mogelijke bezonningsuren. Vanuit deze beoordeling zijn 21 januari en 22 november aanvullend onderzocht. Het resultaat van dit onderzoek wordt als bijlage bij deze nota van beantwoording gevoegd. Uit deze studie kan enerzijds worden geconcludeerd dat de schaduwwerking van de beoogde nieuwbouw te allen tijde minder is dan de schaduwwerking van de planologische mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan Landgoederen en Sportvelden. Anderzijds wordt zichtbaar dat de schaduwwerking van de beoogde nieuwbouw in de achtertuin van Benvenutolaan 27 niet verder reikt dan de schaduwwerking van de bestaande lage bebouwing die nabij de tuingrens van de achtertuinen aan de Benvenutolaan staan. Alleen op 22 december 15.00 uur is in de zijtuin tussen nr. 27 en nr. 15 extra schaduw waarneembaar. Van een verslechtering van de bezonning als gevolg van de beoogde nieuwbouw is voor reclamant geen sprake. Ten aanzien van de inkijk en/of uitzicht is van belang dat de woning van reclamant niet direct ter hoogte van één van de te bouwen appartementengebouwen staat. Vanaf de Leidseweg gezien staat Benvenutolaan 27 verder naar achteren dan de appartementengebouwen. Vanuit dit gegeven heeft reclamant, gerekend vanaf de achtergevel van haar woning, een zichthoek van ca. 102 graden die vrij uitzicht geeft op de buitenplaats. Bij de overige 78 graden van de zichthoek is sprake van zicht op de beoogde nieuwbouw. De afstand van de woning van reclamant tot de meest dichtbij gelegen hoek van de beoogde nieuwbouw bedraagt ca. 63 meter. Tussen de woning van reclamant en de beoogde nieuwbouw staan bestaand 4 grote waardevolle bomen. Deze bomen blijven ongemoeid. De beoogde nieuwbouw zal in de winter zichtbaar zijn. Met de bestaande bomen en een blijvend groene inrichting tussen de beoogde nieuwbouw en de woning van reclamant kan er op deze afstand wederzijds geen sprake zijn van directe inkijk. Het profiel van de woning van reclamant tot de dichtstbijzijnde woongebouw is volledigheidshalve als bijlage bij deze nota gevoegd. De bovenste verdieping betreft een terugliggende woonlaag. Dit impliceert dat op deze verdieping rondom sprake is van een balkon. Dit balkon reikt tot de rand van het gebouw.	
--	---	--

<i>c. Natuurstrook:</i> De inrichting van de natuurstrook tussen Benvenutolaan 27 en het dichtst bijstaande appartementengebouw is bepalend voor in- en uitkijk. Onduidelijk is wie verantwoordelijk is voor deze strook en hoe die natuur er uit gaat zien. Reclamant wenst een bepalende stem in deze natuurstrook.	Ad. c. In de te verlenen vergunning is aan de kap van bomen een herplantplicht gekoppeld. Voor deze herplant is een inrichtingsplan gemaakt die inzet op het versterken van landschappelijke structuren binnen de buitenplaats, met name op het verwaarloosde gebied van de huidige garages en de voormalige midgetgolfbaan. Voor de natuurstrook achter Benvenutolaan 27 geldt, evenals voor de rest van de buitenplaats, dat het eigendom in handen komt van de toekomstige eigenaren. Voor het beheer van het park zal een Stichting Beheer Parkaanleg Beresteyn worden opgericht. Vanuit de servicekosten van de VVE Beresteyn zal een maandelijks afdracht aan de stichting worden gedaan. Hiermee kan regulier jaarlijks onderhoud en terugkerende onderhoudswerkzaamheden worden georganiseerd. De aanleg, beheer en onderhoud wordt in handen gesteld van een deskundige organisatie (nu bijvoorbeeld Zuid Hollands Landschap, maar ook een andere partij is mogelijk). Belangrijk is dat beheer en onderhoud goed contractueel wordt verankerd. De inrichting van het deel van het park langs de achtertuinen van de Benvenutolaan wordt enerzijds bepaald door de verplichting tot herplant van bomen, maar ook door de aanleg van structuren overeenkomstig het streefbeeld voor de buitenplaats en het planten van soorten die in een buitenplaats als Beresteyn het beste passen. Een bepalende stem kunnen we reclamant niet geven in de inrichting van de natuurstrook. Amvest heeft aangegeven dat zij wel bereid is de direct aanwonenden te betrekken bij de uitwerking van het inrichtingsplan naar een definitief ontwerp.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het plan.
4.		
<i>De omgevingsvergunning en het bestemmingsplan zijn niet goed op elkaar afgestemd:</i>		
a. De hoogtematen in de aanvraag omgevingsvergunning (max. 16,67 m.) overschrijden de hoogtematen die in het bestemmingsplan staan (15, 12 en 9 meter). Ten onrechte wordt de indruk gewekt dat de gebouwen niet hoger worden dan 15 meter. De omgevingsvergunning moet aan het bestemmingsplan worden aangepast	Ad. a. Anders dan reclamanten veronderstellen is er geen sprake van het overschrijden van de hoogtematen in het bestemmingsplan, maar van onduidelijkheid over het peil van waar de hoogtematen gemeten worden. Met onze reactie op zienswijze 3 onder b hebben wij een eenduidig peil vastgesteld. De maatvoering in de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan zullen hierop worden aangepast.	De verbeelding en de regels worden aangepast, in die zin dat de definitie van peil wordt verduidelijkt en dat de hoogtematen in de verbeelding hierop worden aangepast.
b. In de aanvraag worden 45 appartementen en 20 zorgwoningen aangevraagd. In het bestemmingsplan zijn deze aantallen niet gemaximeerd. Als dit aantal niet wordt vastgelegd kan de eigenaar met een gewijzigde aanvraag eenvoudig meer woningen binnen hetzelfde volume realiseren. Reclamant stelt zich op het standpunt dat het maximum aantal toegestane woningen moet worden vastgelegd.	Ad. b. Op grond van artikel 3.1 Wro mogen alleen regels worden opgenomen die met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn. Die regels moeten ruimtelijke relevant zijn. Het aantal woningen sec kan relevant zijn bijvoorbeeld in relatie tot voldoende parkeervoorzieningen. In de huidige procedure zijn de aanvraag omgevingsvergunning en het bestemmingsplan via de coördinatieregeling aan elkaar gekoppeld. Het bouwvlak voor de appartementen, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan, is leidend. Er mogen alleen woningen worden gebouwd	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het plan.

Reclamant vreest dat de eigenaar met een gewijzigde aanvraag makkelijk arbeidsmigranten of studenten kan huisvesten en/of het aantal woningen kan vermeerderen.	binnen het bouwvlak. Deze woningen moeten voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Binnen het huidige bouwvlak is het niet mogelijk om meer (lees: kleinere) woningen voor arbeidsmigranten en/of studenten te realiseren die ook nog aan het Bouwbesluit voldoen. De kleinere woningen voldoen immers dan niet meer aan de aspecten van daglichttoetreding en daarbij komt de brandveiligheid in het gedrang. Daarbij moet gedacht worden aan meer voordeuren die te dicht bij elkaar komen te liggen, extra ruimte die nodig is voor galerijen in plaats van portieken in combinatie met de noodzakelijkheid van meer ruimte voor trappenhuizen en vluchtwegen. Eén extra woning per verdieping is binnen de regels al niet meer in te passen. Met de noodzakelijke aanpassingen die voor meer kleinere woningen nodig zijn, kan binnen de huidige volumes geen plan worden gemaakt dat voldoet aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit. Vanwege deze reden is het bouwtechnisch niet mogelijk om meerdere kleinere woningen te maken en ziet de gemeente geen aanleiding om een maximum aantal woningen op te nemen. In het bestemmingsplan is deze optie immers afdoende onmogelijk gemaakt. Concluderend, de vrees dat er onverhoopt meer (kleinere) woningen voor arbeidsmigranten en/of studenten kunnen worden aangevraagd en gerealiseerd, is ongegrond. Er is geen noodzaak om hier absolute woningaantallen in het bestemmingsplan vast te leggen.	
c. In de aanvraag zijn parkeerplaatsen ingetekend terwijl in het bestemmingsplan ten onrechte geen parkeernorm is opgenomen voor de woningen en zorgenheden. Reclamant stelt zich op het standpunt dat in het bestemmingsplan alsnog een parkeernorm wordt opgenomen. Zeker als het maximaal aantal woningen niet is vastgelegd. Als er extra woningen kunnen komen, moeten er ook meer parkeerplaatsen komen.	Ad. c. Met de inwerkingtreding van de reparatiewet Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2014 hebben stedenbouwkundige voorschriften en een gemeentelijke bouwverordening, waaronder parkeernormen, hun gelding verloren. Reclamant stelt zich terecht op het standpunt dat alsnog een parkeernorm in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. De regels zullen worden aangepast met dien verstande dat een verwijzing naar de meest actuele parkeerkencijfers van de laatste publicatie van het CROW zal worden opgenomen. Bij een aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen dient getoetst te worden aan deze actuele parkeerkencijfers. Door middel van coördinatie van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning activiteit bouwen, dient de omgevingsvergunning te voldoen aan de laatste parkeerkencijfers van het CROW. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is daardoor direct afgestemd op het aantal woningen wat gerealiseerd wordt.	De regels worden aangepast, in die zin dat in de algemene bouwregels wordt een parkeerregeling opgenomen met een verwijzing naar de laatste CROW publicatie parkeerkencijfers of opvolgers hiervan.

d. De ontwerp omgevingsvergunning biedt de mogelijkheid om 23 bomen te kappen met een herplantplicht voor 23 bomen. Reclamant stelt zich op het standpunt dat de herplantplicht onvoldoende in de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan is vastgelegd. Reclamant vreest dat de eigenaar niet aan deze plicht gehouden kan worden als de vergunning en het bestemmingsplan onherroepelijk zijn geworden en pleit voor een inrichtingsplan die als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is opgenomen.	Ad. d. Het inrichtingsplan, waarin de herplant is uitgewerkt, maakt deel uit van de vergunningaanvraag en als zodanig ook van de te verlenen vergunning. Anders dan reclamanten veronderstellen is de herplant van 23 bomen in de beschikking opgelegd. Ook de minimale stamomtrek van de te planten bomen (18-20 cm) is vastgelegd. Hier is sprake van een voorschrift bij de omgevingsvergunning. Dit voorschrift is als zodanig afdwingbaar. Zoals wij in onze overwegingen bij zienswijze 3 onder c hebben aangegeven moet een definitief ontwerp voor de te planten bomen worden uitgewerkt. Amvest heeft benadrukt de direct aanwonenden bij deze uitwerking te willen betrekken. Nu de herplantplicht onderdeel uitmaakt van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning is er geen noodzaak om deze plicht ook nog als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan te verbinden.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het plan.
e. In de ontwerp omgevingsvergunning wordt gesproken over het inrichten van de zolder voor vleermuizen. Deze verplichting is niet in de omgevingsvergunning of een privaatrechtelijk contract vastgelegd. Reclamant stelt zich op het standpunt dat de eis hard en afdwingbaar moet worden gemaakt.	Ad. e. Vooraf is van belang te melden dat vóór 15 februari 2019, met inachtneming van 6 maanden gewenningstijd, vleermuiskasten (paar-verblijfplaatsen) aan beide zijanten van het hoofdgebouw zijn geplaatst. Een jaar eerder zijn ook vleermuiskasten aangebracht aan de omliggende bomen. De zolder van het monumentale hoofdgebouw blijft behouden en garandeert daarmee de aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen, ook als de overige bebouwing wordt gesloopt. Verder is op 12 maart 2019 door de Omgevingsdienst Haaglanden een ontheffing van de Wet natuurbescherming afgegeven. In de voorschriften die deel uitmaken van deze ontheffing is vastgelegd dat de zolder geschikt moet zijn als winterverblijfplaats alsmede dat onder begeleiding van een ecologische deskundige geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen worden gerealiseerd. De voorschriften bij de ontheffing zijn hard en afdwingbaar. Deze ontheffing staat los van de vaststelling van het bestemmingsplan. Er is geen noodzaak om deze voorschriften/verplichtingen in het bestemmingsplan op te nemen. De ontheffing wordt als bijlage bij deze nota gevoegd.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het plan.
<i>In het ontwerp bestemmingsplan staan onduidelijkheden/onjuistheden</i>		
f. In de bestemmingen maatschappelijk en wonen zijn geen bepalingen voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. Wel is een hoogtebepaling voor overige bouwwerken opgenomen. Daarmee worden overkappingen mogelijk. Voorgesteld wordt om overkappingen expliciet uit te sluiten. Ook in de bestemming	Ad. f. De bestemmingen maatschappelijk en wonen zijn strak om de te bouwen appartementengebouwen respectievelijk de zorgresidentie gelegd. Daarmee ontbreekt de ruimte om overige bouwwerken te realiseren. Overkappingen zijn fysiek/feitelijk niet mogelijk. Met verwijzing naar onze overwegingen bij zienswijze 5 onder d zal de mogelijkheid om overige bouwwerken binnen de bestemming groen te realiseren uit de regels worden verwijderd.	De regels binnen de bestemming groen zijn overeenkomstig de overwegingen aangepast.

natuur moeten overkappingen expliciet worden uitgesloten.		
g. In art. 2.7 is een definitie voor peil opgenomen. Met verwijzing naar de definitie van peil wordt gesteld dat de woongebouwen nog hoger kunnen worden dan 16,67 m. Reclamant benadrukt dat er duidelijkheid moet komen over het gehanteerde peil.	Ad. g. In onze reactie op zienswijze 3 onder b hebben wij onderkend dat de definitie voor peil mogelijk onduidelijkheid is voor belanghebbenden. Kortheidshalve verwijzen naar deze overwegingen. De definitie voor het peil zal worden aangepast.	De verbeelding en de regels worden aangepast, in die zin dat de definitie van peil wordt verduidelijkt en dat de hoogtematen in de verbeelding hierop worden aangepast.
h. In de artikelen 11, 12 en 13 wordt voor de voorrangsbepaling verwezen naar artikel 17.2. Dit laatste artikel staat niet in het bestemmingsplan.	Ad. h. Met verwijzing naar onze overwegingen bij zienswijze 1 onder b is duidelijk geworden dat de verwijzing naar de voorrangsbepaling abusievelijk een foutieve artikelverwijzing gaat. De correcte verwijzing is bij zienswijze aangegeven. De regels zullen hierop worden aangepast.	De regels zijn overeenkomstig de overwegingen aangepast.
i. Met verwijzing naar een eerdere kanttekening in deze zienswijze wordt gewezen op de verplichting om de parkeernorm in een bestemmingsplan op te nemen.	Ad. i. Zie onze eerdere overwegingen onder ad. c. op dit punt.	De regels zijn overeenkomstig de overwegingen aangepast.
j. Reclamanten missen de onderbouwing of de maximale hoogte voor de appartementengebouwen van 15 meter stedenbouwkundig aanvaardbaar is. De maximale bouwhoogte van het zorgcomplex van 12,13 meter zou moeten resulteren in een maximale hoogte in de bestemming maatschappelijk van 12,5 meter. Reclamant begrijpt niet waarom de bouwhoogte in de bestemming maatschappelijk op 15 m. is vastgesteld. M.n. wooncomplex A steekt hier bovenuit met een hoogte van 16,67 m. waarbij geen rekening is gehouden met het peil zoals dat in het bestemmingsplan is bepaald. Deze hoogte is onaanvaardbaar. In het verlengde daarvan zien reclamanten graag dat een bezonningsstudie wordt opgesteld zodat de toename van schaduw inzichtelijk wordt gemaakt.	Ad. j. Deze zienswijze maakt zichtbaar dat er onduidelijkheid bestaat over de hoogte en bijbehorende maatvoering van de gebouwen en met name over de referentie van waaruit gemeten moet worden. Met een aangepaste definitie van peil (zie onze overwegingen bij zienswijze 3 onder b) is die onduidelijkheid verholpen. Voor wat betreft de onderbouwing die wordt gemist verwijzen wij enerzijds naar de nota van vooroverleg in inspraak. In deze nota, die onderdeel uitmaakt van het ontwerp plan dat ter visie heeft gelegen, hebben wij al duidelijk aangegeven dat het plan dat nu voorligt, gegeven het participatietraject (duidelijkheid over het aantal bouwlagen en de positionering van de gebouwen), de locatiespecifieke omstandigheden met betrekking tot de grondwaterverontreiniging en de enorme bouwrechten in het geldende bestemmingsplan (een bouwhoogte van 15 m. voor het gehele bestemmingsvlak maatschappelijk) ruimtelijk aanvaardbaar is. Wat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is veel minder dan thans in het geldende bestemmingsplan mag. Dat woongebouw A hoger is dan 15 meter doet hier, gezien de grote afstand tot de dichtstbijzijnde woning buiten de buitenplaats, niets aan af. Anderzijds is in bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan een onderbouwing van de ruimtelijke opzet uitgewerkt. De gevraagde bezonningsstudie is tijdens de inloopavond toegezegd en tussentijds ook gemaakt. Zie ook onze overwegingen bij zienswijze 3 onder b. Deze studie is als bijlage bij deze nota gevoegd.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het plan.

<i>k. Flora en fauna</i>onderzoek: Het onderzoek is aldus reclamanten onvolledig omdat onduidelijk is of er beschermde soorten in de te kappen bomen nestelen.	Ad. k. De quick scan, inclusief advies, is niet onvolledig. Tijdens het veldonderzoek is onderkend dat er mogelijk sprake kan zijn van te kappen bomen waar een verblijfplaats in zit. Om die reden is in het rapport geadviseerd deze bomen te onderzoeken voordat deze worden gekapt. Dit advies hebben wij omgezet naar voorschriften in de omgevingsvergunning.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het plan.
<i>l. Parkeergarage:</i> Ten onrechte is de garage niet verdiept uitgevoerd. Tijdens besprekingen met het ambtelijk apparaat is aangegeven dat dit niet mogelijk zou zijn vanwege de vervuilde bodem. Deze conclusie wordt niet gestaafd met onderzoeken. Volgens reclamanten is onvoldoende gemotiveerd waarom de garage niet verdiept kan worden uitgevoerd.	Ad. l. Zie onze overwegingen bij zienswijze 3 onder a.	Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het plan.
<i>m. Impressie:</i> Reclamanten verzoeken om duidelijke impressies te laten opstellen van de toegepaste hoogtematen met toepassing van het peil aan de voorzijde en het zicht vanuit de Benvenutolaan. Het lijkt er op dat woonblok A zeker 5 meter boven het monumentale gebouw zal uitstijgen. Voor zorgvuldige besluitvorming zijn op schaal gebrachte impressies noodzakelijk.	Ad. m. Er is een doorsnede met hoogtematen gemaakt die gebaseerd is op het peil zoals gedefinieerd in onze overwegingen bij zienswijze 3 onder b. Deze is als bijlage gevoegd bij deze nota. Uit deze doorsnede blijkt dat het hoogteverschil tussen de dakrand van bouwblok A en het dak van het monumentale gebouw circa 2.4 meter is. Het hoogteverschil tussen de dakrand van bouwblok A en het dak van de lager gelegen nieuwe zorgresidentie is 4.5 meter.	Aan verzoek is voldaan. Deze zienswijze heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het plan.
5.		
Reclamant richt zich primair op de restauratie van het hoofdhuis, het park en de publieke toegankelijkheid van het park. Reclamant is blij met het herstel en onderhoud van het park en is ook blij dat er nu een ontwerp bestemmingsplan en een ontwerp omgevingsvergunning ter inzage ligt. Reclamant spreekt over een zorgvuldige voorbereiding en goed geproportioneerde bebouwing die qua vormgeving en kleurstelling aansluiten bij het hoofdgebouw. Het park wordt hersteld en de natuur neemt toe. De parkeerbehoefte is goed onderzocht en de ontsluiting is van de onderzochte alternatieven veruit te prefereren. Het aantal te kappen bomen is geminimaliseerd en er vindt ruimschoots compensatie plaats. De nieuwe aanplant vindt plaats aan de zijde van de Benvenutolaan waarmee deze tegemoet komt aan de bezwaren van de bewoners aldaar. Punten van aandacht zijn:		

a. Een eenduidige benaming. Kijk naar een historische verwijzing voor Beresteijn of Beresteyn	Ad. a. Wij onderschrijven de noodzaak van een eenduidige benaming. De buitenplaats is naar jonkheer van Beresteyn is vernoemd. Het monumentale voorhuis draagt derhalve nog de naam Beresteyn. Het besluit voor de straatnaamgeving in gevolge art. 6 van de Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen heeft aan de nieuwe toegangsweg de naam `Park Beresteyn' toegekend. Zeker nu dit formele besluit in lijn is met de cultuurhistorische context zullen wij voor de benaming consistent uitgaan van Beresteyn.	De toelichting is overeenkomstig de overwegingen aangepast.
b. De omschrijving in de toelichting dat Beresteijn zou grenzen aan Berbice is niet juist. De woningen aan de Benvenutolaan en de percelen van de erven van mw. Antal-Begeer liggen hier nog tussen.	Ad. b. De constatering is correct. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.	De toelichting is overeenkomstig de overwegingen aangepast.
c. In de toelichting is beschreven dat het park publiek toegankelijk wordt zolang dit niet tot overlast leidt. Dit criterium wordt als summier ervaren. Reclamant vraagt om een nadere uitwerking van bezit, beheer en onderhoud van het park. Hoe de toegankelijkheid zeker gesteld? Wie bepaalt wanneer er overlast is? Wordt er een rechtspersoon opgericht? Wordt dit tijdig door de huidige eigenaar geregeld bij de verkoop en met kettingbeding voor toekomstige eigenaren vastgelegd?	Ad. c. Amvest heeft desgevraagd een notitie borging kwaliteit en toegankelijkheid Beresteyn uitgewerkt en aangeleverd. Deze notitie gaat in op de volgende punten: monumentale status; uitgangspunten kwaliteit van de parkaanleg; eigendom; beheer; borging kwaliteit, beheer en kosten van het park door stichting beheer parkaanleg Beresteyn en tot slot de toegankelijkheid. Deze notitie borging kwaliteit en toegankelijkheid Beresteyn wordt als bijlage bij deze nota gevoegd. Wij zijn van mening dat Amvest met de notitie een goede basis heeft gelegd voor de juridische uitwerking en vastlegging van de verschillende onderdelen.	Deze reactie heeft niet geresulteerd in een aanpassing van het plan.
d. In de bestemming groen wordt ruimte gegeven voor overige gebouwen die niet meer mogen beslaan dan 15% van de bestemming. Reclamant vraagt of het gaat om 15% van de bestemming groen of 15% van het gehele plangebied.	Ad. d. Naar aanleiding van deze zienswijze is heroverwogen of er een noodzaak bestaat om overige gebouwen in de bestemming groen te realiseren. Deze noodzaak bleek niet aanwezig. De 15% regel komt daarmee in zijn geheel te vervallen in de Regels.	De regels zijn overeenkomstig de overwegingen aangepast.
e. Reclamant onderschrijft dat de woningen gasloos worden uitgevoerd. Aansluitend vraagt reclamant of er nog op andere wijze aan duurzaamheid wordt gedacht.	Ad. e. Wij onderkennen het belang van duurzaamheid. De energietransitie neemt binnen de duurzaamheidagenda van Nederland een prominente plaats in. Het gaat om energiebesparing en de toename van het aandeel hernieuwbare energieopwekking. Nieuwbouwwijken worden in toenemende mate aangelegd zonder aardgasnet. De woningen op Beresteyn zullen inderdaad 'gasloos' worden uitgevoerd. Voor haar warmte-opwekking zal zij collectief gebruik maken van bodem-warmte. De gebouwen van Beresteyn gaan voldoen aan de wetten en regels voor het verduurzamen van gebouwen en/of woningen conform het Bouwbesluit. De gebouwen zijn vanwege hun hoogte in relatie tot de hoogte van de omringende bomen niet allemaal geschikt voor zonnepanelen. Alleen op het dak van het hoogste gebouw – dat ook lager is dan de omringende boomkronen - komen PV-panelen.	Deze reactie resulteert niet in een aanpassing van het plan.

	Amvest benadrukt dat zij ook naar duurzaamheid kijkt in de zin van een duurzaam beheer en voortbestaan van de gehele buitenplaats (zowel ten aanzien bescherming van cultuurhistorisch waardevolle elementen als ten aanzien van versterking van natuurontwikkeling en biodiversiteit).	
f. Met verwijzing naar de quick scan Natuur-beschermingswet acht reclamant het waarschijnlijk dat op Berbice voorkomende soorten als de eekhoorn, buizerd en daslook ook op Beresteijn voorkomen en pleit er voor hier bij de verdere uitvoering rekening mee te houden.	Ad. f. Wij begrijpen het pleidooi van reclamant. Wij hebben geen aanwijzingen dat de quick scan Wet natuurbescherming een onvolledig beeld schetst. Voor ons zijn de resultaten van de quick scan dan ook leidend. Mocht tijdens de verdere uitvoering blijken dat er sprake is van beschermde soorten waar we rekening mee moeten houden, dan zullen we dat zeker doen.	Deze reactie resulteert niet in een aanpassing van het plan.
g. In het rapport 'nader onderzoek vleermuizen' wordt geen aanbeveling gedaan voor compensatie voor het verloren gaan van de verblijfplaats van de dwergvleermuis in het hoofdgebouw. Ook blijkt niet uit het rapport of overige gebouwen zijn onderzocht op aanwezigheid van vleermuizen. Uit het verslag vleermuiskasten blijkt dat wordt gewerkt aan (gedeeltelijke) compensatie, maar onduidelijk blijft hoe adequaat dit is. Dit verslag beperkt zich tot de gewone dwergvleermuis, terwijl aannemelijk is dat ook andere vleermuissoorten gebruik maken van de bebouwing.	Ad. g. Met verwijzing naar onze overwegingen bij zienswijze 4 onder e willen we benadrukken dat er in februari 2019 aan beide zijden van het monumentale hoofdgebouw vleermuiskasten zijn geplaatst. Hiervan is verslag gedaan in het brieffrapport van 1 maart 2019. Daarnaast is door de Omgevingsdienst Haaglanden een ontheffing Wet natuurbescherming afgegeven waarin voorschriften zijn opgenomen die borgen dat de zolder geschikt moet zijn als winterverblijfplaats alsmede dat onder begeleiding van een ecologische deskundige geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen worden gerealiseerd. Deze ontheffing is als bijlage bij deze nota gevoegd.	Deze reactie resulteert niet in een aanpassing van het plan.
h. Naast waardering voor het ontzien van natuur en landschap wordt aandacht gevraagd voor het controleren van de te kappen bomen op verblijfplaatsen van vleermuizen alsmede dat de werkzaamheden aan de grot worden uitgevoerd buiten de winterslaapperiode van vleermuizen (november-maart).	Ad. h. In de ontwerpvergunning voor het onderdeel kappen van houtopstanden is vastgelegd dat, door de aanwezigheid van vleermuizen, bij de te verrichten werkzaamheden rekening moet worden gehouden met het bepaalde in de Wet natuurbescherming. Met inachtneming van het bepaalde in de ontheffing Wet natuurbescherming moet de het kappen van bomen voldoen aan een ecologisch werkprotocol. Dit houdt onder andere in dat de te kappen bomen eerst moeten worden gecontroleerd voordat feitelijke kap zal plaatsvinden. Voor alle werkzaamheden op de buitenplaats geldt dat rekening wordt gehouden met de winterslaapperiode van vleermuizen.	Deze reactie resulteert niet in een aanpassing van het plan.
6.		
a. Met verwijzing naar een eerste plan uit het verleden stelt reclamant dat van gemeentewege is aangegeven dat de garage geheel ondergronds zal worden aangelegd omdat daarmee de vervuilde grond kan worden afgevoerd. Nu wordt hetzelfde argument aangevoerd om de garage half verdiept aan te leggen.	Ad. a. Reclamant verwijst naar een uitspraak die wij niet kunnen verifiëren. De sanering van grond is geen argument om de garage half verdiept aan te leggen. Met verwijzing naar onze overwegingen bij zienswijze 3 onder a is duidelijk dat de belemmeringen voor een volledig verdiepte garage enerzijds voortvloeien uit de aanwezige grondwaterverontreiniging, de maatregelen die, met inachtneming van de Wet bodembeheer, nodig zijn om deze verontreiniging tijdens de bouwperiode niet te beïnvloeden en de kosten die daarmee zijn gemoeid. In het verlengde daarvan zitten de belemmeringen in de omstandigheid dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onder druk komt te staan.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

b. Het dak van de parkeergarage wordt gehanteerd als peil voor de toegestane bouwhoogten, hetgeen volgens reclamant uitzonderlijk is. De basis voor de bouwhoogten is niet het NAP. De appartementengebouwen worden bijna 2 meter hoger dan is vermeld in het bestemmingsplan. Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan het NAP op te nemen als basis voor de bouwhoogten en om de garage volledig verdiept aan te leggen. Ter onderbouwing wordt verwezen naar het bodemrapport van Van der Helm. Daarin wordt geconstateerd dat de verontreiniging geen invloed heeft op onderhavige plannen. De VOCL-verontreiniging (is de grondwaterverontreiniging) bevindt zich op een diepte van 17-18 meter waardoor ook deze geen beperking oplevert voor een volledig verdiepte garage. In het verlengde daarvan benadrukt reclamant dat voor de bodemverontreiniging, veroorzaakt door de zilverfabriek, een saneringsplan is opgesteld en reeds in uitvoering is. Ook stelt reclamant in dat kader dat de tunnelbak van de Rijnlandroute volledig verdiept wordt aangelegd.	Ad. b. met verwijzing naar onze overwegingen bij zienswijze 3 onder b hebben wij voorgesteld de onduidelijkheid over het peil en de daaraan gerelateerde bouwhoogten weg te nemen door het NAP als peil vast te leggen. Dit deel van de zienswijze kan worden gehonoreerd. De maatvoering op de verbeelding zal dienovereenkomstig worden aangepast. Ten aanzien van de wens om de garage volledig verdiept aan te leggen hebben wij bij in onze overwegingen bij zienswijze 3 onder b moeten constateren dat deze wens resulteert in een niet haalbaar plan. Het bestemmingsplan is hierdoor economisch niet uitvoerbaar. Reclamant refereert naar de sanering die reeds gaande is. Deze sanering betreft een verbetering van de grondwaterverontreiniging en staat niet in directe relatie met voorliggend plan. Deze sanering pakt echter alleen de bron van de vervuiling aan en niet de zogeheten 'pluim' (door grondwater verspreide vervuiling), die aanwezig is onder een deel van het terrein van Beresteyn en een groot deel van de tegenoverliggende wijk). Het plan voor Beresteyn moet zeker rekening houden met de pluim. Daar zijn passende maatregelen voor beschreven die onderdeel vormen van het plan en nog uitgevoerd moeten worden. De vergelijking met de tunnelbak van de Rijnlandroute gaat hier niet op. De tunnel heeft geen enkele relatie met onderliggend plan.	Het peil is aangepast conform wens reclamant. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
c. Tijdens het vooroverleg en de inspraakrondes is er sprake van geweest dat de bovenste laag zou bestaan uit een schuine kap (vergelijkbaar met Huize Adegeest). Het ingediende bouwplan is de bovenste laag geen kap, maar een volledige bouwlaag. Betrokkenen geven aan zich misleid te voelen tijdens het inspraaktraject.	Ad. c. Tijdens het participatietraject is gesproken over het aantal bouwlagen met kap. Daarbij is echter altijd duidelijk geweest dat de kap qua hoogte een volwaardige bouwlaag zou zijn. Ook was duidelijk dat in de kap gewoond ging worden. In een schuine kap zouden zeker ramen en/of dakkapellen zitten. De terugliggende bovenste verdiepingen vallen volledig binnen het profiel van een schuine kap. Het verschil tussen een terugliggende verdieping en een schuine kap is daarmee in ruimtelijke zin verwaarloosbaar, maar heeft meer te maken met de gewenste architectuur. Een schuine kap zal zeker niet minder massaal ogen ten opzichte van het plan dat nu voorligt. Tijdens het overleg van 5 januari 2017 is expliciet door omwonenden gevraagd of de kap functioneel zou zijn in die zin dat er gewoond zal gaan worden. Dit is door Amvest bevestigd. In die zin is er voor wat betreft de functie geen sprake van misleiding.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.