

Buitenplaats Beresteyn

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend plan	7
1.4 Digitalisering	7
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk2 Beleidskader	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal en regionaal Beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	19
2.4 Conclusie	26
Hoofdstuk3 Analyse	27
3.1 Ontstaansgeschiedenis	27
3.2 Eigenschappen plangebied	29
3.3 Eigenschappen bebouwing	30
3.4 Ontwikkelingen	32
Hoofdstuk4 Planbeschrijving	33
4.1 Ruimtelijke structuur	33
4.2 Groen- en waterstructuur	33
4.3 Bebouwingstructuur	34
4.4 Verkeerstructuur	34
4.5 Ruimtelijke kwaliteit en architectuur	34
Hoofdstuk5 Sectorale aspecten	38
5.1 Milieu	38
5.2 Overige aspecten	48
Hoofdstuk6 Juridische planbeschrijving	52
6.1 Plansystematiek	52
6.2 Artikelsgewijze toelichting	53
Hoofdstuk7 Uitvoerbaarheid	56
7.1 Economische uitvoerbaarheid	56
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
7.3 Handhaving	56

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Historischonderzoek, beschrijving actuele situatie en waardestelling tuin- en parkaanleg Buitenplaats Beresteyn
Bijlage 2	CultuurhistorischeEffectrapportage naar de effecten van de voorgenomen herontwikkeling van de gebouwen op de tuin- en parkaanleg
Bijlage 3	Bouwhistorischeverkenning Buitenplaats Beresteyn
Bijlage 4	Ruimtelijke opzet Beresteyn
Bijlage 5	Verkenkend milieukundig bodemonderzoek aan de Leidseweg 191 te Voorschoten

Bijlage 6	Archeologisch vooronderzoek een bureau- en inventariserend veldonderzoek
Bijlage 7	Update Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 8	Briefrapportage nader vleermuisonderzoek landgoed Beresteyn
Bijlage 9	Verslag tijdelijke compensatie vleermuiskasten
Bijlage 10	AERIUS-berekening
Bijlage 11	QRA hogedruk aardgastransportleidingen
Bijlage 12 Beresteyn	Kwalitatieve onderbouwing externe veiligheidsaspecten Buitenplaats
Bijlage 13	Onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 14	Addendum verkeerskundig onderzoek
Bijlage 15	Parkeervraag ontwikkeling Beresteyn
Bijlage 16	Afweging ontsluiting Beresteyn
Bijlage 17	Nota van Beantwoording zienswijzen

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor aankoop van de historische Buitenplaats Beresteyn door Amvest in 2009 verkeerde Buitenplaats Beresteyn in een slechte staat van onderhoud. Het was duidelijk dat de buitenplaats geen passend gebruik kende en dat het noodzakelijke beheer en onderhoud aan de gebouwen en de tuin- en parkaanleg niet werd uitgevoerd. De buitenplaats verkeerde in een impasse en werd in haar voortbestaan ernstig bedreigd.

Sinds de aankoop is Amvest bezig met de herontwikkeling van Buitenplaats Beresteyn. De aandacht gaat daarbij uit naar de herontwikkeling en (gedeeltelijke) vernieuwing van gebouwen, beoogd voor wonen en zorg(-wonen), en naar het herstel van de parkaanleg. Op Buitenplaats Beresteyn delen de bewoners de zorg voor de buitenplaats waardoor het voortbestaan van Buitenplaats Beresteyn wordt gegarandeerd.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is er, door middel van gedeeltelijke functiewijziging, planologische ruimte geschapen om woningbouw te realiseren.

Doel van dit bestemmingsplan is voor Buitenplaats Beresteyn een ruimtelijk sturingskader te bieden dat gericht is op de gewenste herontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de gemeente Voorschoten, in de wijk Adegeest. In de actuele situatie wordt het grondgebied van Buitenplaats Beresteyn begrensd door de Leidseweg (Buitenplaats Beresteyn heeft als adres: Leidseweg 191), de tuin van Leidseweg 193, de watergang langs de Mozartlaan, de watergang langs de Van Beethovenlaan, de tuinen van de woningen aan de Benvenutolaan de Zilverfabriek.



Figuur 1.1 Ligging en begrenzing plangebied Buitenplaats Beresteyn te Voorschoten

1.3 Vigerend plan

Voor dit gebied is het bestemmingsplan Landgoederen en sportvelden van kracht. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 22 november 2012 en geheel onherroepelijk in werking getreden. Binnen bestemmingsplan Landgoederen en sportvelden heeft het plangebied de primaire bestemmingen Water, Natuur en Maatschappelijk. Het bestemmingsplan biedt geen functionele ruimte om de beoogde woningbouwontwikkeling ter plaatse van Buitenplaats Beresteyn mogelijk te maken. De functiewijziging is de reden dat voor het gebied een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

1.4 Digitalisering

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Uniformering, landelijk geldende standaarden en digitale uitwisselbaarheid zijn kernbegrippen. In de Wro is eenduidig vastgelegd dat de digitale versie van het bestemmingsplan prevaleert boven de analoge (papieren) versie. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Beresteyn is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2012 (SVBP 2012). De verbeeldingen bij dit bestemmingsplan zijn gemaakt volgens IMRO-2012. Het bestemmingsplan is hiermee digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar, zowel voor de burger als voor de betrokken (overheids)instanties.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid dat als basis dient voor dit bestemmingsplan besproken. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstvisie voor het plangebied gepresenteerd. De verschillende milieuaspecten die van belang zijn voor het uitwerkingsplan worden besproken in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de juridische planbeschrijving. De economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan komen aan de orde in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het terrein van de ruimtelijke ordening is op diverse plaatsen beschreven en de laatste jaren sterk in beweging. Natuurlijk moeten alle elementen zoals genoemd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in voldoende mate en op een zorgvuldige wijze aandacht krijgen. Dit geldt ook voor het nader uitvoering geven aan de vernieuwde decentralisatiegedachte en deregulering van RO-taken. Dit bestemmingsplan is voorbereid overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2012 & Barro

Met de komst van het kabinet Rutte in 2010 is er een nieuwe bestuurlijke verhouding ontstaan tussen rijk, provincies en gemeenten in de ruimtelijke ordening. Het regeerakkoord geeft aan dat de provincies zich richten op hun kerntaken, die liggen op het gebied van ruimte, economie en natuur. Het rijk heeft deze afspraken uitgewerkt in de Rijks Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnnet en waterveiligheid. In de SVIR en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn 13 nationale belangen beschreven. Buiten die belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid. Het uitgangspunt is dat het rijk taken decentraliseert of dereguleert (decentraal, tenzij...). De nationale belangen die juridische doorwerking vragen worden vanaf de inwerkingtreding geborgd in het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als AMvB Ruimte. De AMvB Ruimte geeft regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het Barro is in 2012 in werking getreden. De koers die het rijk uitzet met de SVIR (decentraal, tenzij...) betekent voor de gemeente dat voor het herzien van bestemmingsplannen meer dan voorheen moet worden ingezet op een goede afstemming op de provinciale structuurvisie Zuid-Holland. Het Rijk toetst gemeentelijke ruimtelijke plannen niet meer vooraf op strijdigheid met nationale belangen, zoals milieuregels. Wel controleert het Rijk voor gebieden die het Rijk in eigendom heeft, nog of de plannen niet botsen met de rijksbelangen van de grondeigenaar.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft een dusdanig abstractieniveau dat er geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's op dit bestemmingsplan van toepassing zijn.

Cultureel erfgoed

In 1994 is Nederland toegetreden tot het Verdrag van Granada (1985). Daarin staat dat bescherming van het architectonisch erfgoed een essentieel doel is van de ruimtelijke ordening; niet alleen bij de planologische uitwerking, maar ook bij het vormgeven aan ontwikkelingen. In het verdrag van Granada staan drie beleidsdoelen centraal, namelijk:

- Bescherming van het architectonische erfgoed tegen de gevolgen van atmosferische vervuiling.
- Nieuwe en verbeterde financieringsfaciliteiten ter ondersteuning van de oude gebouwde omgeving.
- Het geven van een nieuwe dimensie aan het begrip 'monument'.

Dit heeft een nationale doorwerking gekregen in de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009.

Nationaal erfgoed

Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2021 in werking treedt.

Beschermd stads-en dorpsgezicht

Eén van de meest invloedrijke rijksoverheidsbesluiten voor het behouden van de lokale ruimtelijke en

architectonische kwaliteit en bescherming van het culturele erfgoed is het beschermen van gebieden, de zogenaamde stads- en dorpsgezichten. De bescherming door het Rijk verplicht de gemeente een bestemmingsplan op te stellen waarin de culturele erfgoedwaarden gewaarborgd worden. In de gemeente Voorschoten zijn twee beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig: beschermd gezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg en beschermd gezicht Voorschoten. Het plangebied Buitenplaats Beresteyn ligt niet binnen deze beschermde stads- en dorpsgezichten.

Archeologie

De afgelopen eeuwen is het tempo waarin de boven- en ondergrond van de bodem wordt geroerd in razend tempo toegenomen. Of het nu woningbouw, intensieve landbouw, infrastructuur, industrie of natuurontwikkeling is: vrijwel alle ingrepen gaan gepaard met verstoring of vernietiging van bodemlagen die sporen van het collectieve verleden bevatten. Daarom ondertekende Nederland in 1992 het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed – kortweg het Verdrag van Malta (ook wel: Valletta). De achterliggende gedachte is dat het bodemarchief eindig en kwetsbaar is en als bron van onze geschiedenis beschermd moet worden. Sindsdien is het uitgangspunt van het rijksbeleid dat archeologische waarden volwaardig meetellen bij beslissingen over gebruik en inrichting van de ruimte in ons land. De term 'archeologische monumentenzorg' (afgekort aangeduid als: AMZ) geeft de kern daarvan goed weer: archeologie is niet meer synoniem voor wetenschappelijk onderzoek en opgravingen, maar bestrijkt het hele proces van beheer van de ondergrond, behoud, selectie en besluitvorming over verwachte en aanwezige archeologische waarden.

In Nederland is er bij de implementatie van 'Malta' voor gekozen om gemeenten een sleutelrol te laten spelen bij het beheer van het bodemarchief. Gemeenten zijn op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om de bestemming van gronden en de daarbij behorende regels binnen een periode van tien jaar opnieuw vast te stellen. Ten gevolge van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), moet de gemeente daarbij nu rekening houden met aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Hiermee is de implementatie van de archeologische monumentenzorg geheel geïntegreerd in de ruimtelijke wetgeving en besluitvormingsprocedures.

De sinds 2007 ingevoerde wijziging houdt in dat bij ruimtelijke plannen de initiatiefnemer van de ruimtelijke ingreep door het bevoegd gezag kan worden verplicht de archeologische waarde van het te verstoren terrein aan te tonen. Indien de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag is vastgesteld (bijvoorbeeld door middel van archeologisch vooronderzoek) kunnen de aanwezige en bedreigde archeologische waarden in de belangenafweging worden meegewogen, zoals vastgelegd in het Europees Verdrag van Malta (Valletta). Daarin neemt de zorg voor het archeologisch erfgoed een belangrijke plaats in.

Wet Natuurbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De wet heeft als doel het beschermen van flora en fauna, (natuur-)gebieden en bossen. De nieuwe wet natuurbescherming bevat niet alleen regels ten aanzien van beschermde soorten flora en fauna en 'ruimtelijke ingrepen', maar ook andere onderwerpen zoals bezit en handel, gebiedsbescherming, houtopstanden, beheer en schadebestrijding. Voor projecten die betrekking hebben op 'ruimtelijke ingrepen', zoals sloop- en renovatiewerkzaamheden en nieuwbouwprojecten zijn de onderwerpen soortenbescherming en gebiedsbescherming relevant.

Gebiedsbescherming:

Buitenplaats Beresteyn behoort niet tot een Natura 2000-gebied. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden in de buurt (Meijendel en Berkheide) en de beperkte hoeveelheid woningen die worden gebouwd, zullen naar verwachting geen negatieve effecten ontstaan als gevolg van stikstofdepositie in het kader van de Programmatie Aanpak Stikstof (PAS). Op korte termijn ontstaan lokale effecten, zoals een toename van geluid en stof door sloopwerkzaamheden. Deze effecten zijn echter verwaarloosbaar en van tijdelijke aard. Op lange termijn worden geen effecten verwacht die van betekenis kunnen zijn voor de natuurwaarden van beschermde gebieden.

Het projectgebied is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen ecologische

hoofdstructuur(EHS). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting van de natuurdoelen of landschappelijke waarden.

Soortenbescherming:

De grootste verandering in de Wet natuurbescherming betreft de soortenbescherming.

Een aantal soorten zijn in de huidige wet niet meer beschermd, terwijl andere soorten juist zijn toegevoegd aan de lijst van beschermde soorten. Dit onderdeel wordt nader toegelicht in par. 5.1.2.

Daarnaast is er altijd sprake van zorgplicht: Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet voldoende rekening gehouden worden met alle in het wild voorkomende dieren en hun leefomgeving. Indien nodig moeten beschermende en/of mitigerende maatregelen genomen worden. Dit betekent onder andere dat bedreiging of verstoring zoveel mogelijk voorkomen moet worden en dat de individuele dieren de ruimte geboden wordt zich te verplaatsen naar niet verstoorde gebieden.

2.2 Provinciaal en regionaal Beleid

2.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Bij besluit van Provinciale Staten van 14 december 2016 is de Visie ruimte en mobiliteit geactualiseerd vastgesteld en per 12 januari 2017 in werking getreden. De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die de provincie Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied zoveel mogelijk open blijven.

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

De provincie wil meer sturen op ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil onder meer de ruimtelijke kwaliteit verbeteren in het buitengebied en aan de randen van steden en dorpen. De kwaliteitskaart in de Visie Ruimte en Mobiliteit is een interactieve kaart die onder www.ruimtelijkeplannenzuidholland.nl is in te zien en toont de gebiedskenmerken en kwaliteiten die de provincie belangrijk vindt en is afgestemd met decentrale overheden. De provincie vraagt bij nieuwe ontwikkelingen om rekening te houden met de bestaande kwaliteiten in een gebied zoals vastgelegd op de kwaliteitskaart.

De kwaliteitskaart bestaat uit vier lagen. Op de kwaliteitskaart is te zien dat het plangebied, Buitenplaats Beresteyn, behoort tot het 'kustcomplex' (laag van de ondergrond). De volgende richtpunten zijn voor het plangebied van belang:

- Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden

van de kust (duinen, strand en voordelta/vooroever).

- Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen “hoog en droog” en “laag en nat” en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.

Daarnaast behoort het plangebied tot 'steden en dorpen' met de volgende richtpunten van belang voor het plangebied:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Tot slot wordt Buitenplaats Beresteyn op de kwaliteitskaart aangeduid als natuurgebied en maakt het onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Tevens wordt het gerekend tot de historische landgoederen en kastelen onder de zogeheten landgoedbiotoop. Hierbij zijn de volgende richtlijnen van toepassing op het plangebied:

- Ontwikkelingen behouden of herstellen de wezenlijke natuurkenmerken en waarden van een gebied.
- Toegankelijkheid en gebruik zijn in evenwicht met de ecologische draagkracht ter plaatse.
- Ontwikkelingen zijn gericht op verbetering en versterking van de kenmerken en waarden van het landgoed/ kasteel en het behouden of versterken van de relatie van het landgoed met zijn omgeving.

Een nadere handreiking vormen de Gebiedsprofielen Ruimtelijke Kwaliteit, als verdere uitwerking van de kwaliteitskaart. Deze bieden inspiratie in het werken met ruimtelijke kwaliteit. De gebiedsprofielen benoemen de unieke elementen in een gebied en de ambities die de provincies met de gebiedskwaliteiten heeft. Ze bieden initiatiefnemers handreikingen hoe nieuwe functies het beste in het buitengebied of aan de stads- en dorpsrand kunnen worden ingepast en hoe bestaande plannen geoptimaliseerd kunnen worden. De provincie stelt de gebiedsprofielen samen met gemeenten en waterschappen op.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide dat in juli 2014 is afgerond en vastgesteld.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn. Het betreffen gebieden met bijzondere kwaliteit (categorie 1). Dit zijn gebieden die zo bijzonder, waardevol en kwetsbaar zijn, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. Daarnaast zijn er gebieden met een specifieke waarde (categorie 2). De provincie wil in deze gebieden de specifieke waarden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. Deze beschermingscategorieën zijn vastgelegd en uitgewerkt in de Verordening Ruimte.

Het plangebied valt onder beschermingscategorie 1, gebieden met bijzondere kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulissenlandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is.

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling.

1. Inpassing. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied, een toevoeging van een woning in een lint of de opknapbeurt van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de relevante richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet, zoals bij de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed. Aanpassing is sterk gericht op het vergroten van de gebruikswaarde van een gebied. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk de invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat, ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied, een nieuwe gebiedsidentiteit, gebaseerd op nieuwe kwaliteiten, structuren en kenmerken. De impact van deze plannen op een gebied is enorm. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Transformatie trekt nieuwe gebruikers aan en huidige gebruikers zullen in sommige gevallen uit het gebied verdwijnen. Bij transformatieopgaven is de rol van de provincie groot omdat bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding is. De betrokkenheid van de provincie zal gericht zijn op een actieve behartiging van die doelen en op een kwalitatief zo goed mogelijk resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. Ook hierbij kunnen ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Het voorliggend bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk die kan worden beschouwd als inpassing aangezien de beoogde ontwikkeling passend is in het vigerend ruimtelijk kader van het bestemmingsplan Landgoederen en Sportvelden. Het planinitiatief betreft namelijk een beperkte functiewijziging waarbij de vigerende bebouwingsmogelijkheden substantieel afnemen afnemen en het areaal natuur toeneemt.

2.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte 2014 is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijk te stellen ruimtelijke plannen. De verordening bevat dus beleidsregels voor gemeenten die zij moeten volgen bij het opstellen en actualiseren van hun bestemmingsplannen. De verordening is daarmee, naast de Visie ruimte en mobiliteit, het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor:

- de bebouwde ruimte en mobiliteit;
- ruimtelijke kwaliteit;
- landschap, groen en erfgoed; en

- energie, water en bodem.

De volgende artikelen zijn relevant voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan:

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Buitenplaats Beresteyn maakt deel uit van bestaand dorpsgebied waardoor lid c niet van toepassing is en enkel nog de actuele behoefte aangetoond dient te worden.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën

- a. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit', kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden.
- b. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit', kan

niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

- a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 2. wegnemen van verharding,
 3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- b. De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken.
- c. In afwijking van sub b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door Provinciale Staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, aangezien het een beperkte functiewijziging betreft waarbij de bebouwingsmogelijkheden worden verkleind ten gunste van het areaal natuur. Aangezien het voorliggend bestemmingsplan binnen een gebied met beschermingscategorie 1 valt is binnen dit bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Hiermee is het plan in lijn met het artikel Ruimtelijke kwaliteit van de Verordening Ruimte.

Artikel 2.3.2 Natuurnetwerk Nederland en strategische reservering natuur

Lid 1 Bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied of ecologische verbinding

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het Natuurnetwerk Nederland, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 8 Natuurnetwerk Nederland', wijst geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een beperkte functiewijziging mogelijk waarmee het areaal wordt vergroot en natuuronderhoud en natuurontwikkeling ter plaatse van Buitenplaats Beresteyn duurzaam gegarandeerd is.

Artikel 2.3.4 Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop

Lid 1 Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de landgoedbiotopen en de kasteelbiotopen, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 9 Cultureel erfgoed', kan voorzien in een nieuwe

ruimtelijke ontwikkeling voor zover:

- a. geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop, of
- b. de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop.

Lid 2 Beeldkwaliteitsparagraaf

Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de landgoed- of kasteelbiotoop wordt beschreven. Naast de analyse van de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het landgoed of het kasteel gaat deze paragraaf in op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de landgoed- of kasteelbiotoop beschermd of versterkt worden. Het gaat in ieder geval om de volgende kenmerken en waarden:

- a. de buitenplaats, bestaande uit het hoofdhuys met bijgebouwen en het bijbehorende park of tuin, of het kasteel of kasteelterrein in de vorm van ruïne, muurrestanten, één of meer bijgebouwen, omgracht terrein, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen;
- b. de basisstructuur waaraan het landgoed of de kasteellocatie bewust direct is gekoppeld: een weg, een waterloop, of beide of in geval van een buitenplaats ook indirect door middel van zichtlijnen;
- c. het blikveld: de vrije ruimte die nodig is om de historische buitenplaats of het kasteel in het landschap te herkennen;

Naast deze kenmerken en waarden kunnen er voor zowel de landgoed- als de kasteelbiotoop afzonderlijke kenmerken en waarden aan de orde zijn.

In voorliggend bestemmingsplan zal nader ingegaan worden op de regionale behoefte aan wonen en zorg(wonen). De beoogde ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien binnen een beschermingscategorie 1 gebied en past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). Het betreft namelijk een gedeeltelijke functiewijziging waarbij de bestaande bebouwingsmogelijkheden niet worden uitgebreid. Daarnaast voorziet het plan in de versterking van natuur, door onder andere vergroting van de functie natuur en door minder verharding toe te passen, en dient het plan een zwaarwegend algemeen belang, namelijk het herstel en behoud van een landgoedbiotoop en het Natuurnetwerk Nederland. Hierbij dient een zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, plaats te vinden. Deze richtpunten zijn verder uitgewerkt in het gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide.

Daarnaast dient in het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen te worden, waarin het effect van de beoogde ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden (Natuurnetwerk Nederland en landgoedbiotoop) wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling.

Voorliggend bestemmingsplan draagt bij aan versterking van het buitenplaats Beresteyn. In hoofdstuk 3 en 4 wordt nader ingegaan op de effecten van de beoogde ontwikkeling op de landgoedbiotoop van buitenplaats buitenplaats Beresteyn. Daarnaast wordt ingegaan op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de landgoedbiotoop beschermd/versterkt worden.

2.2.3 Gebiedsprofiel Duin Horsten Weide

De verstedelijking van de afgelopen decennia heeft Duin Horst en Weide behoorlijk onder druk gezet. De versnippering is toegenomen door een geleidelijke verstedelijking en de aanleg van nieuwe infrastructuur. Enkele toekomstige, grote ontwikkelingen zijn de integrale gebiedsontwikkeling van het voormalig vliegveld Valkenburg, de aanleg van de RijnlandRoute (verbinding tussen de N206, A44 en A4) en het vergroten van het Valkenburgse Meer ten behoeve van de zandwinning. Het is van belang hier zorgvuldig mee om te gaan en de kwaliteiten van het gebied bij nieuwe ontwikkelingen te behouden.

Daarnaast doet zich een aantal maatschappelijke ontwikkelingen voor die vragen om een ruimtelijk antwoord binnen het gebied. Zo groeit de recreatieve uitloopbehoefte en daarmee de vraag naar aantrekkelijke groengebieden in de omgeving van of in stedelijke gebieden. De opgave is om hier op een gebiedsondersteunende manier invulling aan te geven. Een andere ontwikkeling is de zoektocht naar een nieuwe economische basis voor de instandhouding van landgoederen/buitenplaatsen, waarbij ook

ingezet wordt op het vergroten van de beleefbaarheid.

De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor de groene potenties van het gebied Duin, Horst en Weide en de mogelijkheden deze te behouden en te versterken. Het 'Pact van Duivenvoorde', een samenwerkingsverband van de gemeenten Voorschoten, Wassenaar en Leidschendam-Voorburg, speelt hierin een belangrijke rol. Het richt zich op behoud en versterking van cultuurhistorie, landschap en natuur. Het Pact werkt sinds 2001 aan het behoud en de versterking van de bijzondere kwaliteiten van landschap en bebouwing en richt zich op het verbeteren van de toegankelijkheid van Duin Horst en Weide waar dat kan.

Tegen deze achtergrond is het landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Centraal in het LOP staat het missiestatement: een vitaal, authentiek en toegankelijk Duin Horst en Weide. Vitaal is gericht op het economisch rendabel houden van de functies in het gebied, vooral waar deze de drager vormen van het landschap. Authentiek is gericht op behoud en versterking van gebiedseigen kenmerken. Toegankelijk is gericht op het verbinden van het gebied met de stad en het verbeteren van de verbindingen binnen het grote groengebied zelf. Door in te zetten op passende ontwikkelingen die gericht zijn op het versterken van de gebiedseigen kenmerken, ontstaat een vitaal landschap met behoud van authentieke kwaliteiten. Daarnaast wordt sterk ingezet op het versterken van de identiteit en herkenbaarheid van Duin Horst en Weide als aantrekkelijk groengebied. De barcode van opeenvolgende landschappen is hiervoor symbolisch.

Bovenstaande ontwikkelingen vormen de basis voor het gebiedsprofiel. Hierdoor vormt het gebiedsprofiel een handreiking voor ruimtelijke kwaliteit dat aansluit bij de koers die het gebied reeds heeft ingezet.

Het gebiedsprofiel richt zich op de volgende ambities, waarbij de nadruk ligt op de verscheidenheid aan landschappen, de toegankelijkheid en vitaliteit van Duin Horst en Weide:

- Herkenbaar houden en versterken van de onderscheidende kwaliteiten van de opeenvolgende landschappen tussen kust en Groene Hart (barcode), door:
- Behoud en versterking van: het natuurlijke karakter van de duinen; het lommerrijke en besloten karakter van de strandwallen in contrast met de openheid en de rust van de strandvlaktes; de openheid van het weidegebied in aansluiting op het Groene Hart.
- Versterken van de verbindingen tussen de opeenvolgende landschappen, met name in oost-westrichting.
- Heldere begrenzingen van de landschappen door zorgvuldig vormgegeven stadsranden.
- De rijke cultuurhistorie van de verschillende landschappen beleefbaar en inzichtelijk te maken.
- De beleefbaarheid en toegankelijkheid van Duin Horst en Weide en daarmee de recreatieve betekenis vergroten, door:
- Een samenhangend recreatief routenetwerk te ontwikkelen, zowel over land als water en de aanliggende stedelijke gebieden beter te verbinden met het landschap.
- Het ontwikkelen van aantrekkelijke knooppunten en voorzieningen op strategische punten in het netwerk, bij voorkeur rondom bestaande horecavoorzieningen.
- Dit alles op een gebiedsondersteunende manier met oog voor de ecologische waarden en het kleinschalige en agrarische karakter van het gebied.
- De groene verbinding tussen de kust en het Groene Hart veiligstellen, door:
- Ruimte te geven aan de doorontwikkeling van de natte en droge ecologische verbinding tussen de kust en het Groene Hart aansluitend/passend bij de kenmerken van het landschap.
- Ongewenste versnippering, verrommeling en verdere verstedelijking van het landschap aan te pakken en ook op lange termijn te voorkomen.
- Barrières voor mensen en dieren op te lossen.
- Ruimte bieden voor ontwikkelingen die bijdragen aan de vitaliteit van Duin Horst en Weide, vooral waar deze de drager vormen van het landschap. Denk hierbij met name aan:
- Verbreding en (beperkte) schaalvergroting in de landbouw.
- Nieuwe economische dragers voor de buitenplaatsen en landgoederen.

Op basis van het gebiedsprofiel Duin Horst en Weide en bijbehorende kaarten maakt het plangebied Buitenplaats Beresteyn onderdeel uit van de 'groene verbinding', ondanks dat het samen met Buitenplaats Berbice en de voormalige zilverfabriek solitair is gelegen binnen het dorpsgebied Voorschoten. Daarnaast is voor Buitenplaats Beresteyn 'landgoed/buitenplaats' van toepassing.

Groene verbinding

De groene verbinding is één van de weinige open, groene en ecologische verbindingen tussen het Groene Hart en de Kust. De afwisseling in hoge en lage delen in het landschap en daarnaast de variatie in de ondergrond en waterhuishouding zorgen voor een afwisselende gradiënt waar veel flora- en faunasoorten baat bij hebben. Het vormt dan ook een belangrijke ecologische schakel, maar ook vanuit recreatief en landschappelijk oogpunt is deze verbinding zeer waardevol.

De bijbehorende ambities zijn:

- Ruimte geven aan de doorontwikkeling van de natte en droge ecologische verbinding tussen de kust en het Groene Hart aansluitend/passend bij de kenmerken van het landschap.
- Versterken van de recreatieve verbinding tussen de kust en het Groene Hart, door aanleg van een samenhangend netwerk van routes en het ontwikkelen van bijbehorende voorzieningen.
- Slechten van barrières voor mens en dier (zoals de A44, spoorlijn, A4 etc.) door aanleg van ecopassages (faunatunnels, ecoducten etc., waaronder de ecopassage bij Maaldrift). Combineer deze waar mogelijk met recreatieve verbindingen.
- Behoud van de landschappelijke verbinding door ongewenste versnippering, verrommeling en verdere verstedelijking van het landschap aan te pakken en op korte en lange termijn te voorkomen.

Landgoed/buitenplaats (landhuis, landgoedbos, landgoedbiotoop, zichtlijn)

Naast de boerderijen en dorpskernen is op de strandwallen ook een aantal kastelen gebouwd. Na de Middeleeuwen behielden de kastelen hun woonfunctie, maar verviel de weerbare functie. Ook werden, met name in de 17e eeuw, boerderijen door rijke stedelingen verbouwd tot buitenplaats/landgoed. Gaandeweg ontstond een grote dichtheid aan buitenplaatsen en landgoederen, die nu in hoge mate het beeld van de strandwallen bepalen. De complexen bestaan meestal uit een landhuis, koetshuis, waterpartijen en oprijlanen omgeven door parkbossen, lanen, tuinen en in het geval van een landgoed ook agrarische gronden. Vanuit het landgoedhuis zijn zichtlijnen op markeringspunt in de omgeving (bijvoorbeeld van Zuidwijk naar de toren van de dorpskerk van Voorschoten). De landgoedbiotoop omvat het gehele complex, inclusief het blikveld, van waaruit zicht op het landgoed mogelijk is.

De bijbehorende ambities bedragen:

- Behouden, herstellen en ontwikkelen van de bestaande landgoederen en buitenplaatsen: kwaliteit van het ensemble van landhuis, tuin, lanen, bos en eventueel agrarisch grondgebied. Investeren in achterstallig onderhoud.
- Versterking van de beleefbaarheid door waar mogelijk de openstelling te verbreden, wandelroutes over de landgoederen/buitenplaatsen met elkaar te verbinden tot een doorlopend netwerk en meer informatie beschikbaar te stellen (educatie).
- Behoud van de zichtlijnen en het open blikveld en daarmee de zichtbaarheid van de landgoederen/buitenplaatsen in het landschap.
- Verbeteren van het economisch functioneren van de landgoederen/buitenplaatsen door ruimte te bieden voor nieuwe kostendragers.

Met de ambities van de 'groene verbinding' en het 'landgoed/buitenplaats' wordt met voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden. Zo zal het plan bijdragen aan het behoud en herstel en verbetering van Buitenplaats Beresteyn en zal er door verminderde bebouwingsmogelijkheden meer ruimte voor natuur zijn. Hiermee wordt verdere verstedelijking van het natuurlandschap tegengegaan.

2.2.4 Regionale woningbehoefte (Regionale Woonagenda 2017)

Het aantal inwoners en huishoudens in Holland Rijnland neemt nog steeds toe. Daarnaast verandert de leeftijd en samenstelling van de bevolking door vergrijzing en steeds kleinere gezinnen.

Om goed in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen, stelden de gemeenten in Holland Rijnland, waartoe Voorschoten behoort, de Regionale Woonagenda 2017 op.

Volgens de prognoses is er tussen 2017 en 2030 een toename van de woningbehoefte van 23.500 tot ruim 30.000 woningen. Dat komt neer op 1.800 à 2.300 woningen per jaar.

Voorliggend bestemmingplan geeft met de realisatie van woningen invulling aan de woningbehoefte

binnen de regio.

2.2.5 Archeologie

De provincie Zuid-Holland draagt medeverantwoordelijkheid voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed op en in haar grondgebied. De archeologische waarden die zich (vrijwel) onzichtbaar in de grond bevinden, zijn onderdeel van dat cultureel erfgoed. Met de ontwikkeling van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) in 2001 en de herziening daarvan in 2007 heeft de provincie de archeologische waarden in kaart gebracht. De provinciale rol bij de bescherming van het bodemarchief is ook wettelijk geregeld door de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

De Provincie gaat uit van de CHS en de Archeologische Monumentenkaart (AMK) bij het bepalen welke gebieden naar haar mening van provinciaal belang zijn. Zij heeft deze instrumenten verankerd in de Provinciale Verordening Ruimte. De verordening Ruimte is in 2014 geactualiseerd en opgenomen in de Visie ruimte en mobiliteit (VRM). De Provincie stelt in haar Verordening Ruimte dat het haar wens is, duidelijker aan te geven hoe de verdeling van de verantwoordelijkheid is tussen provincie en gemeenten bij het beschermen van bekende en potentiële archeologische waarden. Uitgangspunt is dat de gemeenten meer ruimte krijgen om hun eigen archeologiegebied in relatie tot de ruimtelijke ordening beter uit te voeren.

Het provinciaal belang is het grootst in de gebieden met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarden. Deze gebieden zijn daarom benoemd als planologische aandachtsgebieden. De daar aanwezige archeologische waarden hebben een relatie met de in de Provinciale Onderzoeksagenda (POA) benoemde provinciale onderzoeksthema's. Deze waarden moeten goed beschermd worden in het bestemmingsplan. Daarom worden de archeologische aandachtsgebieden vastgelegd in de verordening. Door vaststelling van eigen archeologiebeleid en een gemeente dekkende archeologische beleidskaart kan een gemeente op basis van lokale omstandigheden gemotiveerd afwijken (naar beneden en naar boven) en een eigen planologisch regime ontwerpen.

Op basis van de Cultuur historische atlas van de provincie Zuid-Holland ligt het plangebied Buitenplaats Beresteyn binnen een gebied met een redelijke tot hoge trefkans op archeologische sporen.



Figuur 2.1: Uitsnede: Cultuur historische atlas plangebied Buitenplaats Beresteyn

2.2.6 Hoogheemraadschap

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kader stellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Waterbeheersplan (2016-2021)

In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol, in de fases daarvoor heeft Rijnland een adviserende rol. Om het proces van de uitvoerings- en beheersfase echter zo goed en snel mogelijk te laten verlopen, wil Rijnland graag samen in de initiatief fase met de initiatiefnemers (van stedenbouwkundige tot architect) meedenken over het ruimtelijk plan. Als de initiatiefnemer en Rijnland elkaars speelruimte, kaders en belangen in een vroegtijdig stadium van het project kennen, kunnen kansen ook benut worden.

Keur en beleidsregels 2015

Op grond van de Waterwet in Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
- De bodem van kwelgevoelige gebieden,

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater,
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2016 is een nieuwe keur in werking getreden met daarbij behorende uitvoeringregels in hoofdstuk 4 wordt hier verder op ingegaan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie 'Voorschoten 2025 Groen, veilig en betrokken'

Op 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Voorschoten 2025 Groen, veilig en betrokken' vastgesteld. In deze nieuwe structuurvisie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke visie voor Voorschoten geschetst.

Voorschoten is er door de jaren heen in geslaagd een aantrekkelijk dorp te blijven. Ondanks de forse uitbreidingen met woonwijken na de Tweede Wereldoorlog heeft Voorschoten het groene dorpse karakter weten te behouden. De oorspronkelijke landschappelijke en cultuurhistorische elementen en structuren zijn nog zichtbaar. Zij bepalen samen met het groen de identiteit van Voorschoten. Deze kwaliteiten maken Voorschoten tot een van de aantrekkelijkste gemeente van Zuid-Holland, zo blijkt jaarlijks uit het onderzoek van Elsevier naar de beste woongemeenten. Het is een fijne gemeente om in te wonen, het is veilig, het voorzieningenniveau is hoog, de bereikbaarheid is goed en de betrokkenheid van inwoners is groot.

Ondanks dat er veel goed gaat, kunnen sommige dingen beter of behoeven aandacht. Zo is het onderhoudsniveau van de openbare ruimte sober. Niet in alle wijken is het groene karakter even goed zichtbaar of van een goede kwaliteit. De verstening van de tuinen neemt toe. De sloop van de historische bebouwing gaat door, er is nog maar weinig erfgoed over en het restant staat vaak onder druk. Door de beperkt beschikbare ruimte en de behoefte aan wonen en parkeren neemt de druk op het groen in en om het dorp toe. Om het groene dorpse karakter te behouden wordt er actie gevraagd.

Door de trek naar de stad neemt de druk op het buitengebied toe. In combinatie met klimaatveranderingen wordt een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving steeds belangrijker. Hier ligt een kans in het vergroten van draagvlak voor behoud en versterken van het buitengebied. Daarvoor dient te worden samengewerkt met inwoners, gebruikers, de eigenaren en beheerders van het buitengebied, maar ook met partners in de regio.

De waarden en ambities van gemeente Voorschoten zijn vastgelegd op de bijbehorende visiekaart.



Figuur 2.2: Uitsnede visiekaart plangebied Buitenplaats Beresteyn

Het plangebied behoort volgens de visiekaart tot de hoofdgroenstructuur en wordt gezien als landgoed/buitenplaats. Binnen deze structuur is een deel van het bebouwd gebied aangeduid als projectgebied. Uit de evaluatie van de groenstructuurvisie blijkt dat projectgebieden kansen bieden om de hoofdgroenstructuur te versterken. Buiten deze vlakken is in de landgoederen en groengebieden binnen de bebouwde kom geen stedenbouwkundige ontwikkeling toegestaan.

Daarnaast wordt de route langs Buitenplaats Beresteyn beschouwd als aantrekkelijke fiets- en wandelroute. Hierdoor heeft deze route een sociale functie waarbij Voorschotenaren elkaar tegen komen en ongeplande ontmoetingen plaatsvinden. Door de publieke toegankelijkheid van landgoed/buitenplaats Beresteyn voor wandelaars (tussen zonsopgang en zonsondergang) en het versterken van de visuele kwaliteit van het groen wordt het plangebied aantrekkelijker als ontmoetingsplaats. Wonen en zorg op de Buitenplaats zorgen eveneens voor meer ontmoetingen. Herstel van de kwaliteit van de buitenplaats en de ensemblewaarde van gebouw en park vergroot de aantrekkelijkheid van Voorschoten voor recreanten en stimuleert inwoners om een ommetje te maken.

Op basis van de structuurvisie 'Voorschoten 2025 Groen, veilig en betrokken' heeft het plangebied een sociale en recreatieve functie. Voorliggend bestemmingsplan beoogt versterking van het groen en herstel van de kwaliteit van de buitenplaats inclusief park en landhuis, waardoor de sociale en recreatieve functie van het plangebied Buitenplaats Beresteyn wordt versterkt. Daarnaast draagt het plan, door het mogelijk maken van woningbouw in een inbreidingslocatie, bij aan verlichting van de druk op het buitengebied. Hiermee is het bestemmingsplan in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

2.3.2 Woonvisie Voorschoten 2016 - 2019

De woonvisie is opgesteld om bij te dragen aan de instandhouding en waar mogelijk verbetering van de kwaliteiten van Voorschoten als woongemeente. In de woonvisie beschrijft de gemeente Voorschoten het beleid voor het wonen voor de periode 2016 - 2019. De woonvisie vormt de basis voor de woningbouw in de gemeente.

De hoofddoelstelling van het woonbeleid voor Voorschoten:

'Behoud van Voorschoten als aantrekkelijke woongemeente voor de brede groep inwoners en bewaking van en sturen op slaagkansen van de verschillende groepen op de woningmarkt.'

De speerpunten van het beleid zijn:

- Alle doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, alleenstaanden) kunnen goed wonen in Voorschoten.
- Vergroten van de slaagkansen voor lagere inkomens en middeninkomens.
- Een levensloopvriendelijke gemeente: langer zelfstandig wonen in de wijk in een passende woning voor ouderen en mensen met een beperking. Aandacht voor kwetsbare groepen.
- Verduurzaming van de woningvoorraad.
- Het borgen van de uitvoering van het woonbeleid door goede samenwerking en monitoring.

Voorschoten heeft geen grootschalige herstructureringsopgaven. Wel is er aandacht nodig voor verduurzaming van de woningvoorraad en ligt er een opgave om woningen voor ouderen geschikt te maken om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Locatie Buitenplaats Beresteyn is opgenomen in het voorgenomen bouwprogramma van de woonvisie. Voor deze nieuwbouwlocaties gelden de volgende uitgangspunten:

- Invulling van de overige locaties wordt per locatie aan de raad voorgelegd, waarbij de regionale afspraken in acht worden genomen;
- Nieuwbouw is gericht op de volgende doelgroepen: jongeren, jonge gezinnen, senioren;
- Woning is levensloopbestendig;
- Woning heeft energielabel A;
- Elk woonplan wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Voorliggend bestemmingplan maakt een zorgresidentie in en aan het monumentale herenhuis mogelijk. Daarnaast worden drie appartementsgebouwen gerealiseerd. De doelgroep van de levensloopbestendige woningen is breed, maar in elk gevel geschikt voor ouderen die waar nodig zorg kunnen ontvangen. Hiermee is het plan erop gericht ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. Het voorliggend bestemmingsplan sluit hierbij aan bij de gemeentelijke woonvisie.

2.3.3 Nota archeologie

Conform de herziene Monumentenwet dienen gemeenten het archeologische belang mee te wegen in ruimtelijke projecten vanaf 100 m².

Omdat gemeenten ook andere belangen te behartigen hebben, zoals economie, landbouw, wonen en infrastructuur, biedt de wet gemeenten daarbij wel beleidsruimte. Om deze taak goed te kunnen uitvoeren heeft de Gemeente Voorschoten in samenwerking met de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Wassenaar archeologie beleid ontwikkeld en vastgesteld in 2009. In 2014 heeft de gemeente Voorschoten haar archeologiebeleid herijkt in de 'archeologie nota herijking 2013'. De Nota archeologie geeft een globaal overzicht van het archeologische erfgoed van de pactgemeenten en de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief worden geformuleerd. De archeologische beleidskaart toont de globale archeologische waarde en verwachting per (soort) gebied met de daarbij behorende beleidsregels.

Voor het plangebied geldt op basis van de Archeologische beleidskaart herijking 2013 een hoge archeologische verwachting. In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'waarde - archeologie - 5' meegekregen. Dit betekent dat op deze gronden slecht kan worden gebouwd, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden een rapport is overlegd waarin de

archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

De archeologische waarden binnen het plangebied zullen worden beschermd middels het handhaven van de dubbelbestemming 'waarde - archeologie' in voorliggend bestemmingsplan.

2.3.4 Erfgoedverordening Voorschoten 2016

In de Erfgoedverordening Voorschoten 2016 staan regels waarmee het cultureel erfgoed binnen de gemeente kan worden behouden, beschermd en beheerd. In de nieuwe verordening zijn procedures geregeld rondom cultureel erfgoed die betrekking hebben op de bescherming en instandhouding van gebouwd erfgoed, terreinen en archeologische waarden. Het gaat onder meer om de aanwijzingsprocedure voor gemeentelijke monumenten en de vergunningverlening. Ook de wettelijke verplichte inschakeling van de Commissie Welstand en Cultureel Erfgoed is geregeld in de Erfgoedverordening. Voor archeologie zijn regels opgenomen die betrekking hebben op de wijze waarop archeologisch onderzoek en de begeleiding van opgravingen dient plaats te vinden.

Binnen het plangebied zijn zowel archeologische waarden als cultureel erfgoed aanwezig. Deze waarden worden beschermd middels de Erfgoedverordening Voorschoten 2016. Zo zijn op Buitenplaats Beresteyn het herenhuis met parkaanleg en toegangshek aan de voorzijde en hermitage/grot met parkaanleg aan de achterzijde aangewezen als gemeentelijke monumenten. Op de verbeelding zijn de gemeentelijke monumenten met een aanduiding weergegeven. Daarnaast bezitten de gronden met archeologische waarden de dubbelbestemming 'waarde - archeologie'.

2.3.5 Groenstructuurvisie

De Groenstructuurvisie heeft betrekking op al het groen binnen de bebouwde kom van Voorschoten. Het geeft een visie op het openbare groen dat in beheer is van de gemeente en doet uitspraken over de beeldbepalende groengebieden die in beheer zijn van particulieren. Voor de buitenplaats Beresteyn is als streefbeeld geformuleerd:

'.....besloten landgoederen waar cultuurhistorie en natuurwaarde voorrang hebben. Binnen de landgoederen is een variatie aan bostypen met stinsenbegroeiing. De gevels en voorterreinen van de landhuizen zijn goed beleefbaar vanaf het lint Veurseweg/Leidseweg en vormen daarmee een deel van het decor van Voorschoten. Tussen beide landgoederen slingert een recreatieve route. Doordat er enkele doorzichten zijn vanaf de Van Beethovenlaan kunnen voorbijgangers ervaren dat er meer is dan bos achter de beplantingssingels.'

De Groenstructuurvisie is in 2013 geëvalueerd en geactualiseerd (Evaluatie Groenstructuurvisie). Als projectgebied 4 binnen de hoofdgroenstructuur is de locatie Beresteyn opgenomen. De ruimtelijke kaders voor ontwikkeling worden als volgt geschetst: De buitenplaats is van belang in de hoofdgroenstructuur van Voorschoten en als onderdeel van het decor van het dorp. De kwaliteit van de buitenplaats gaat echter achteruit en ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het versterken van de kwaliteit en uitstraling van de locatie. Ontwikkelingen zijn mogelijk binnen de volgende randvoorwaarden:

- Nieuwe bebouwing blijft binnen de bouwvlek van de huidige bebouwing.
- De gevel van het huidige pand bepaalt het beeld aan de Leidseweg.
- Nieuwbouw dient een ensemble te vormen met de bestaande bebouwing.
- Ontwikkelingen gaan niet ten koste van het huidige bos.
- Een kwaliteitsslag van de buitenplaats als geheel.
- Het versterken van het huidige bos en het vergroten van de beleefbaarheid van bos en buitenplaats vanaf de overige wegen.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt aan bovengenoemde randvoorwaarden voldaan.

2.3.6 Welstandsnota 2002

Centraal in het welstandsbeleid staat de zorg voor de bebouwde omgeving, om de identiteit en uitstraling van Voorschoten te waarborgen en waar nodig te versterken. Deze identiteit wordt gekenmerkt door de kleinschaligheid van het historisch dorpscentrum en de sterke relatie van de bebouwde kom met het landschap.

De stedenbouwkundige opbouw van Voorschoten is gebaseerd op de onderliggende landschapsstructuur van strandwallen en strandvlaktes. Door de kern loopt het bebouwingslint bestaande uit de Leidseweg en Veurseweg, met als belangrijkste functie de hoofdontsluiting van de kern. Het gevarieerde gevelbeeld van dit bebouwingslint is karakteristiek voor Voorschoten en dient te worden behouden en waar mogelijk worden versterkt door architectonische accenten. De welstandstoetsing vindt dan plaats aan de hand van specifieke in de Welstandsnota aangegeven criteria. De Welstandsnota onderscheidt verschillende gebieden (figuur 2.2), waarbij het plangebied behoort tot de landgoederen, begraafplaats en park/bosgebieden.



Figuur 2.2: Uitsnede gebiedsdifferentiatiekaart Voorschoten

Met de vertaling naar welstandsregimes wordt aangegeven in welke gebieden men meer regulering wenst en in welke gebieden minder. Het vaststellen van het welstandsregime is cruciaal voor het opstellen van de welstandscriteria. Het welstandsregime moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In de Welstandsnota wordt gebruik gemaakt van de volgende welstandsregimes per gebied.

1. Beschermde stads- of dorpsgezichten (extra bescherming gericht op consolidatie van de historische context)
2. Bijzondere welstandsgebieden (extra inspanning tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit)
3. Reguliere welstandsgebieden (normale inspanning gericht op het handhaven van de basiskwaliteit)

Relatie tussenbestemmingsplan en welstandsbeleid

Het bestemmingsplan en de welstandsnota functioneren naast elkaar. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Datgene wat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De welstandsnota doet daar uitspraken over. De ruimte die het bestemmingsplan biedt kan door de welstandscriteria gebruikt worden ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

Als een bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan, maar het ontwerp te sterk afbreuk doet aan de

ruimtelijke beleving van het gebied, kan een negatief welstandsadvies gegeven worden. Voorwaarde is dan wel dat de welstandsnota daartoe de argumenten levert. Deze argumenten zijn vastgelegd in de zogenaamde objectgerichte en gebiedsgerichte criteria.

Het plangebied is aangemerkt als bijzonder welstandsgebied. Het gaat hierbij om de gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk is en waar de gemeente ook aanvullende beleidsinstrumenten inzet of zal gaan inzetten. Het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Daarnaast streeft de gemeente Voorschoten er samen met aangrenzende gemeente Wassenaar en Leidschendam naar om het landelijk gebied, het weidegebied en de landgoederen, vanwege de hoge cultuurhistorische waarden in de oorspronkelijke verschijningsvorm te behouden en/of te brengen.

De welstandstoetsing door de welstandscommissie geschiedt op basis van de gebiedsgerichte welstandscriteria, welstandscriteria voor specifieke type bouwwerken of de algemene welstandscriteria.

Binnen het plangebied zijn welstandscriteria voor specifieke type bouwwerken, welstandscriteria voor monumenten en beeldbepalende panden, van toepassing. Binnen het plangebied is een monumentaal herenhuis gelegen. Elke omgevingsvergunning- aanvraag voor de activiteit bouw met betrekking tot een gemeentelijk of rijksmonument of beeldbepalend pand zal afzonderlijk door de monumentencommissie worden beoordeeld op de volgende onderdelen

Ligging in de omgeving

- De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij verbouwingen moeten de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.

Detailering van het gebouw

- Detailering in harmonie met het gebouw en de omgeving, gevarieerd en zorgvuldig.
- Dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke moeten worden vormgegeven als zelfstandige elementen.
- Bij renovatie, aan- of verbouw de stijl aanpassen aan het bestaande gebouw, waarbij het bouwplan moet harmoniëren met het monument of het beeldbepalende pand.
- Materiaalgebruik gelijk aan of vergelijkbaar met het bestaande en géén kunststoftoepassingen.
- Kleurgebruik aansluiten bij de aard en het (historische) karakter van het gebouw.

Daarnaast gelden voor het gehele plangebied de gebiedsgerichte welstandscriteria aangaande landgoederen en parken. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de gebiedsbeschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouw van toepassing is, te worden gehanteerd. Het gaat hierbij om de volgende criteria:

Ligging in de omgeving

- Behouden van de oorspronkelijke landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de landgoederen en parken als geheel. Uitgangspunt daarbij is verspreid voorkomende bebouwing met wisselende oriëntatie en ruime diversiteit omgeven door (monumentale) bomen en begroeiing.
- Bij (vervangende) nieuwbouw altijd rekening houden met het ensemble van alle bebouwing binnen het gebied, positie en oriëntatie van oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend.
- Erfinrichting met een groene uitstraling vormgegeven met streekeigen beplanting, dient onderdeel uit te maken van het architectonisch ontwerp.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk wat betreft massa en vormgeving recht te doen aan de bebouwing in de omgeving.
- Bebouwing uitgevoerd met een (samengesteld) zadeldak of schilddak.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient het bouwwerk rekening te houden met de bouwstijl

en materialisering van de oorspronkelijke bebouwing.

Detaillering van het gebouw

- Bij verbouwing of renovatie dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd;
- Baksteen in aardkleuren. Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of op hout gelijkend materiaal met diepe neggen. Dakbedekking van donkere gebakken dakpannen of leien.
- Tegengaan van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Handhaven van horizontale en verticale gelding van de gevels.
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten dienen te worden behouden.
- Detaillering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.

Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

- Voor toetsing van omgevingsvergunningaanvragen voor de activiteit bouw die vallen onder de zogenaamde veel voorkomende kleinere bouwwerken wordt verwezen naar de loketcriteria.
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes e.d. moeten achter de hoofdbebouwing worden geplaatst.
- Bij voorkeur vormgeving en kleur- en materiaal gebruik van bijgebouwen afstemmen op de hoofdbebouwing.
- Aan en uitbouwen en toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbebouwing situeren. Wat betreft maatvoering, architectuur, kleuren materiaalgebruik en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van het gevel- of dakvlak van de hoofdbebouwing.

Bij nieuwe ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan passen, is het welstandsaspect via het reguliere vergunningentraject geregeld.

2.3.7 Verkeersvisie 2016

De gemeente Voorschoten streeft er naar de ideale woon- en leefomgeving te zijn en blijven. Veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid vormen elementen die hier in belangrijke mate aan bijdragen. In het verkeersbeleid richt de gemeente op het verbeteren van:

1. Verkeersveiligheid
2. Leefbaarheid
3. Bereikbaarheid

In het verkeersbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten verkeer, te weten voetgangers, fietsverkeer, openbaar vervoer, autoverkeer en tenslotte het (auto)parkeren.

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op nieuw OV, fietspaden en autowegen in het plangebied Buitenplaats Beresteyn. Wel dient een nieuwe uitweg gerealiseerd voor de bewoners en bezoekers van de zorgresidentie en de appartementen vanwege het monumentale karakter en vanwege de bruikbaarheid (te smal voor het huidige gemotoriseerd verkeer) van de huidige toegangsweg aan de Leidseweg. Deze nieuwe weg zal aangesloten worden op de bestaande Mozartlaan. Voor de realisatie van de uitweg dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. De huidige toegangsweg aan de Leidseweg zal dienen als calamiteitenontsluiting. Tevens zal deze weg toegankelijk zijn voor verkeer ten behoeve van beheer van gebouwen en park en voor wandelaars in de parkaanleg.

Bij nieuwe ontwikkelingen hanteert de gemeente Voorschoten de parkeerkencijfers van het CROW als norm, waarbij Voorschoten, gelet op de adressendichtheid (1.637 per km²), geldt als 'sterk stedelijk'. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouw zal de beoogde ontwikkeling worden getoetst aan deze norm.

Voorliggend bestemmingsplan is hiermee in lijn van de verkeersvisie.

2.4 Conclusie

De diverse beleidsnota's geven aan dat voor het onderhavige gebied een ontwikkeling wordt voorgestaan waarin de cultuurhistorische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt. De ontwikkeling zoals beoogd met dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de beleidskaders van de rijksoverheid en de provincie Zuid-Holland. Daarnaast is het tevens in lijn met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Analyse

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Op 28 september 2015 is door Stichting In Arcadië een rapportage 'Historisch onderzoek, beschrijving actuele situatie en waardestelling tuin- en parkaanleg Buitenplaats Beresteyn te Voorschoten' uitgebracht (Bijlage 1 Historisch onderzoek, beschrijving actuele situatie en waardestelling tuin- en parkaanleg Buitenplaats Beresteyn).

Onderstaande tekst betreft een samenvatting van de beschreven ontstaansgeschiedenis uit dit rapport.

Circa 5.000 jaar geleden zijn onder invloed van de zee een aantal noord-zuid georiënteerde strandwallen gevormd. In de vroege Middeleeuwen werden de strandwallen in gebruik genomen. De hoger gelegen ruggen van de strandwallen werden gebruikt als bouwland.

De lage gebieden tussen de strandwallen waren als grasland voor het vee in gebruik. Langs de westkust van Zuid-Holland zijn drie opeenvolgende strandwallencomplexen te onderscheiden:

1. De oudste en meest oostelijke strandwal (Voorburg, Leidschendam, Voorschoten, Oegstgeest, Sassenheim, Lisse en Hillegom).
2. Ten westen hiervan een jongere strandwal (Monster, Loosduinen, Den Haag en Wassenaar en Voorhout).
3. De meest westelijke en jongste strandwal (Noordwijk-Binnen en Noordwijkerhout).

Beresteyn is gelegen op en aan de rand van een uitloper van de oostelijke strandwal ten noordoosten van Voorschoten. Op de strandwallen werden noord-zuid georiënteerde verbindingswegen aangelegd de zogenaamde heerwegen. In het geval van Voorschoten betreft het "den heerwech van Delft na Leyden", de huidige Veurseweg en de Leidseweg. In de eerste helft van de 13e eeuw worden enkele kastelen gebouwd, deels op de strandwal en deels op hoger gelegen zandkoppen, horsten genaamd, in de voormalige strandvlakte aan de noordzijde van de Veurseweg/Leidseweg. In de Middeleeuwen maakten de gronden waarop Beresteyn ligt vermoedelijk deel uit van het grondgebied van kasteel Adegeest dat ten noorden van de Leidseweg liep vanaf grosso modo de huidige Bachlaan tot aan het Sint Nicolaespad.

In de 17e eeuw en 18e worden in de omgeving van Voorschoten, naast de bestaande kastelen, een groot aantal buitenplaatsen gesticht. Deze werden voornamelijk aangelegd in de directe omgeving van Voorschoten (onder andere Allemansgeest/Berbice, Welgelegen, Vredenhoef, Stadwijk) en in de polders tussen Vliet en Veurseweg (Bijdorp, Oostbos, Haagwijk).

De oorsprong van Beresteyn als buitenplaats begint als een onderdeel van de Buitenplaats Vredenhoef. In 1583 kocht de Amsterdamse burgemeester en koopman Dirck Jansz. Graeff (1529-1589) 20 morgen (ruim 17 hectare) die eerst de overplaats van Vredenhoef en later Beresteyn zouden gaan vormen. In 1647 verbouwde Andries de Graeff, een neef van Dirck Jansz. Graeff die de buitenplaats inmiddels had geërfd, met behoud der constructie het herenhuis in de nieuwe "geordineerde stijl", met bijvoeging van een nieuwe tuin. Zijn dochter en haar man moderniseerden en breidden huis en park van Heemstede tussen 1680 en 1700 volledig uit tot een van Nederlands fraaiste buitenplaatsen. Hoewel er geen kaartmateriaal en afbeeldingen bekend zijn van de aanleg van Vredenhoef begin 18e eeuw (waar Beresteyn destijds als overplaats toe behoorde), zijn erop desondanks op latere kaarten (1821 en 1846) veel restanten van een geometrische aanleg te herkennen.

Het hoge terras /dijklichaam aan de noordgrens van het park met zijn voormalige koepel met aan beide uiteinden haaks hierop een terras, behoren vermoedelijk tot de geometrische aanleg uit de eerste helft 18e eeuw. De geometrische Kruisvijver in de overplaats stamt vermoedelijk uit eerste kwart van de 18e eeuw. Na een aantal keer van eigenaar te zijn verwisseld kwam het in 1772 in handen van het echtpaar Marcus-Deutz. De grootscheepse transformatie van de parkaanleg van Vredenhoef van een geometrische parkaanleg naar een aanleg in landschapsstijl heeft onder dit echtpaar plaatsgevonden. In deze transformatie werd ook de overplaats meegenomen. Vermoedelijk is in deze periode de hermitage/grot aangelegd.

In 1833 werd de voormalige overplaats van Vredenhoef aan jhr. Hugo van Beresteyn verkocht. Van

Beresteyn stichtte hier de Buitenplaats Beresteyn.

Het eerste huis bestond uit een eenvoudig vierkant huis dat aan de wegzijde één zichtbare bouwlaag met mezzanine onder een schilddak kende. Bij de aanleg van de vijverpartij voor het huis, in feite een verbreding van de berm-sloot langs de Leidseweg, werd de uitgegraven grond vermoedelijk gebruikt voor de toegangslaan naar het huis. Vijver en huis komen beide voor op een kadastrale hulpkaart uit augustus 1835 die ten behoeve van de nieuwbouw werd gemaakt. Ook blijkt uit de hulpkaart dat een moestuin en een boomgaard ten tijde van de bouw van het huis zijn aangelegd aan de oostzijde van het herenhuis.

De verbouwing van het herenhuis vond in of kort na 1864 plaats. Het betrof de inpassing van het herenhuis met een bescheiden tuin direct rond het huis en het koetshuis aan een ovale rotonde ten noorden van het huis. Tweede opvallende wijziging is de aanleg van een moestuin en boomgaard ten oosten hiervan, die al op de kadastrale hulpkaart uit 1835 voorkomen, met daarbij enkele gebouwen, vermoedelijk een tuinmanswoning aan de noordzijde en gezien zijn lange smalle rechthoekige vorm een kas aan de westzijde van de moestuin. Derde opvallende verandering is dat het bouwland aan de noordoostzijde van de aanleg bij de Kruisvijver plaats heeft gemaakt voor een parkaanleg met slingerpaden, het Kruisvijverbos, dat onder Van Beresteyn is aangelegd.

In 1857 komt een gedeelte van Buitenplaats Berbice en een gedeelte van Buitenplaats Beresteyn in handen van Johannes Mattheus van Kempen. Op het Beresteyn gedeelte werd vervolgens de Koninklijke Nederlandse Fabriek van gouden en zilveren werken gebouwd. In 1870 wordt ook de rest van Beresteyn gekocht. Van Kempen die zelf op Berbice woonde kocht Beresteyn voor zijn zoon Anthonius Everdinus (1843-1902). Na het overlijden van zijn vader werd Anton eigenaar van Beresteyn en nam de leiding van de zilverfabriek op zich. In 1882 deed hij de leiding over de fabriek over aan zijn halfbroer Johannes Mattheus van Kempen jr. Tevens verkocht hij in 1882 Beresteyn aan deze broer. Hoewel de verbouwing van het herenhuis met zijn huidige voorgevel in neorenaissancestijl in de literatuur gedateerd wordt vóór 1867 wordt dit door in diverse bouwhistorische rapporten tegengesproken en gedateerd op laatste kwart 19e eeuw. De verbouwing heeft vermoedelijk plaatsgevonden tussen 1882 en 1893 ten tijde van de bewoning door Johannes Mattheus van Kempen junior. In 1893 verliet Johannes Mattheus van Kempen jr. Beresteyn en vestigde zich op Berbice en vanaf 1894 werd Beresteyn verhuurd aan Hendrik Hermanus Gerit Wullings.

Beresteyn wordt in 1894 in gebruik genomen als kostschool, instituut Wullings, en vindt in 1899 een aanbouw aan de achterzijde plaats, bestaande uit een eet- en slaapzaal. In de periode 1926-1938 werd het instituut uitgebreid met een groot aantal nieuwe gebouwen waaronder de serre aan de achterzijde van de uitbreiding van het herenhuis in 1926. Veel van deze opstallen, die geconcentreerd waren ten noordoosten van het herenhuis rond een cour, betroffen houten barakken. In 1931 kreeg de eigenaar toestemming om in de moestuin van Beresteyn een villa te bouwen waar hij met zijn echtgenote ging wonen. Voor de bouw van de villa moest de in 1859 of 1860 gebouwde tuinmanswoning in de oostelijke hoek van de buitenplaats verdwijnen.

In 1946 werd Beresteyn verhuurd aan de paters Kapucijnen, die een barak bouwden als noodslaapzaal en wasgelegenheid voor studenten. Deze nog bestaande barak werd gebouwd in de as van de Kruisvijverlaan naast en evenwijdig aan het gymnastieklokaal. Daarnaast hebben de paters Kapucijnen in circa 1946 een theater tussen de grote dwarssloot en het terras met de grot aangelegd. Met de verkoop van Beresteyn, op 19 maart 1954 aan de Congregatie van de Montfortanen, wordt de villa en een deel van de voormalige moestuin definitief afgescheiden van Beresteyn. Onder de Montfortanen vond een uitgebreide renovatie en verbouwing plaats van het hoofdhuis en bijgebouwen. Zo werd onder andere het zadeldak van het herenhuis vervangen door een hoog opgetrokken achterbouw. Gedwongen door de ontkerkelijking waardoor de aanwas van leerlingen stagneerde en de Mammoetwet uit 1970 hield het seminarie in 1970 op te bestaan en werd omgevormd tot een internaat. In deze tijd raakte ook het openluchttheater in onbruik en werd door een van de paters omgevormd tot een tuin die beschermd werd door de glooiingen van het voormalige theater. Na het vertrek van de paters in 2001 raakte deze tuin in verval. Door de terugloop van het aantal paters was het niet meer mogelijk het internaat te handhaven. Vanaf 1981 werden geen nieuwe leerlingen meer aangenomen. De paters zochten een nieuwe functie voor Beresteyn in de opvang van mensen die tijdelijk onderdak nodig hadden. Hiertoe werd het witte gebouw ingericht en het gebouw achter het herenhuis aan de rand van de Slingervijver. De huidige toegangshekken stammen ook uit deze periode.

Sinds 2001, na de verkoop door de paters Montfortanen heeft Beresteyn in korte tijd meerdere eigenaren gekend. In januari 2002 zijn de voorgevel plus de direct achterliggende stijlkamers van herenhuis met de vijver aan de Leidseweg, de voortuin met oprijlaan en de hermitage/grot achter in het bos beide tot gemeentelijk monument aangewezen. Sinds 2001 is het onderhoud aan park en tuin sterk verwaarloosd waardoor paden zijn verdwenen en open ruimtes zijn dichtgegroeid.

In 2009 is Beresteyn aangekocht door Amvest, een ontwikkelaar en belegger, met als doel een herbestemming voor de buitenplaats te ontwikkelen. Hiertoe is een proces gestart met diverse onderzoeken en planvorming. Ook is door de eigenaar, in samenwerking met Stichting het Zuid-Hollands Landschap, het onderhoud van het parkbos weer ter hand genomen. Vanaf 2009 van de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

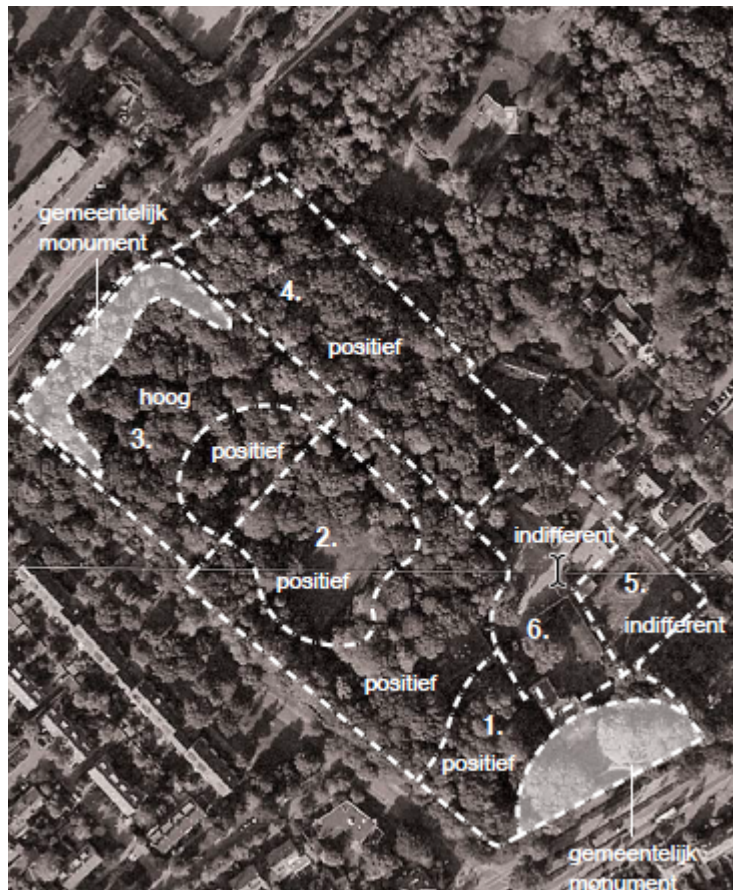
- De paden zijn op het terrein zijn weer zichtbaar gemaakt door grootschalig snoeiwerk en door oude / dode bomen te verwijderen.
- De Slingervijver is gebaggerd en oevers vrijgemaakt waardoor deze weer zichtbaar is en is gaan functioneren. Ook heuvel bij Slingervijver is weer zichtbaar.
- De hermitage is qua beschoeiing opgeschoond en zichtbaar gemaakt en er is onderzoek gedaan naar de bouwkundig staat en historische verkenning en opname ten behoeve van toekomstig consolidatie.
- Het terrein rondom theater is geschoond van afval (oude radiatoren en materialen die over de jaren op het terrein zijn gedumpt).
- Een deel van de met opslag dichtgegroeide parkweide, namelijk het deel waar zich het voetbalveld bevond is weer open gemaakt.
- De Kruisvijver is hersteld naar zijn oorspronkelijke vorm uit de negentiende eeuw.

3.2 Eigenschappen plangebied

De aanleg van Beresteyn is niet te omschrijven als één totaalconcept met een sterke ruimtelijk samenhang; het betreft een amalgaam van losse parkdelen uit verschillende tijden en stijlperiodes die door middel van een padenstructuur als een gevarieerde rondwandeling met elkaar zijn verbonden. De onderdelen waaruit het park is samengesteld hebben ieder een eigen karakteristieke opzet, verschijningsvorm en dateren veelal uit verschillende ontstaansperiodes. Het geheel is te omschrijven als een uit onderdelen samengestelde parkaanleg, overwegend in de sfeer van de Landschapsstijl. Ondanks deze aantastingen en verkleiningen van de park- en tuinaanleg en de sterk veranderde omgeving is de tuinhistorische waarde van de Buitenplaats Beresteyn als geheel positief. Deze waardering is de uitkomst van de tuinhistorische waardering van individuele deelgebieden, waarvan sommige hoog en een aantal ook indifferent zijn gewaardeerd.

Deze deelgebieden zijn:

1. Voorpark (1833) (met herenhuis, vijver, toegangslaan en twee entrees met toegangshekken)
2. Slingervijverbos (met padenstelsel, bergje en Slingervijver) en Parkweide Zuid (eind 18e eeuw en later)
3. Hermitagebos (bestaande uit twee onderdelen: het terras (berg) met grot en de parkaanleg tussen de armen van het terras) en Parkweide Noord (eind 18e eeuw en later)
4. Kruisvijverbos (bestaat uit de middels herstelde Kruisvijver, de zichtas, paden en lanen) (eerste kwart 18e eeuw)
5. Moestuin (in de huidige situatie is geen sprake meer van moestuin) (1833 en later)
6. Diensterf (bestaande uit bijgebouwen) (1900- heden)



Figuur 3.1: Weergave van de cultuurhistorische waardestelling op luchtfoto

De verschillende deelgebieden kennen elk een eigen waardestelling. Zo worden de eerste vier deelgebieden gewaardeerd als hoog, dan wel positief. Dit betekent dat deze deelgebieden qua huidige situatie waardevol zijn om te behouden. De locatie voormalige Moestuin en Diensterf zijn beoordeeld als indifferent. Dit betekent dat er van de oorspronkelijke aanleg geen waardevolle restanten aanwezig zijn. Het is uitgangspunt om de onderdelen van de parkaanleg die hoog, dan wel positief zijn gewaardeerd te bewaren en zo mogelijk te herstellen. Voor een nadere beschrijving van de eigenschappen van het projectgebied wordt verwezen naar Bijlage 2 Cultuurhistorische Effectrapportage naar de effecten van de voorgenomen herontwikkeling van de gebouwen op de tuin- en parkaanleg.

Door het opnemen van de bestemming 'Natuur' waarbij voor het uitvoeren van werk of werkzaamheden een omgevingsvergunning is benodigd worden de waarden binnen het park veiliggesteld. Daarnaast zijn de monumentale delen van het park voorzien van de specifieke bouwaanduiding-gemeentelijk monument.

3.3 Eigenschappen bebouwing

In 2014 is door KOW een bouwhistorische verkenning van Buitenplaats Beresteyn uitgevoerd, Bijlage 3 Bouwhistorische verkenning Buitenplaats Beresteyn. In voorliggend bestemmingsplan is een samenvatting van deze verkenning opgenomen.

Bouw- en gebruiksgeschiedenis

De oorspronkelijke buitenplaats Beresteyn stamt uit circa 1834. Jonkheer Hugo van Beresteyn (1790-1857) liet in die tijd een huis bouwen van twee verdiepingen met een kap. Het voorterrein werd verhoogd met een oplopend toegangspad waardoor de begane grond vanaf de straatzijde niet zichtbaar was. Eveneens niet zichtbaar was dat het dak bestond uit twee afzonderlijke daken met samengestelde schenkel- of Philibertspanten. De buitenplaats had een vierkante plattegrond en een symmetrisch opgezette voorgevel met 8-ruits empire ramen met luiken tot de vloer. In de zijgevel zijn vier kozijnen van dezelfde afmetingen getekend (zonder luiken) en een dakkapel. Bij de bouw zijn deze kozijnen echter

minder hoog en waarschijnlijk met 6-ruits schuiframen uitgevoerd.

Op ontwerptekeningen is ook te zien dat het huis twee topgevels aan de achterzijde en twee schoorstenen op het voordakvlak had. Het huis is later bij verschillende gelegenheden verhoogd, aan de achterzijde uitgebreid en op onderdelen gewijzigd. Op basis van nader onderzoek ter plaatse is het aannemelijk gebleken dat bij deze verbouwingen zoveel mogelijk van het oorspronkelijke huis bewaard is gebleven.

De vroegst bekende foto waarbij de extra verdieping van de voorgevel in neo-rennaissance stijl te zien is dateert uit 1899. Omdat deze stijl werd toegepast in de periode van 1875 tot 1900 zal de verbouwing in deze periode uitgevoerd zijn. Opgemerkt wordt dat de voorgevel veel speklagen, waterlijsten, ontlastingsbogen e.d. heeft die oorspronkelijk niet aanwezig waren. Aannemelijk is daarom dat de voorgevel geheel opnieuw is opgemetseld. De achterliggende kappen werden toen ingekort.

Op basis van de opname ter plaatse zijn de oorspronkelijke zijgevels in kruisverband toen behouden gebleven: de voorgevel heeft staand verband en veel dunnere stootvoegen. De beide oorspronkelijke kappen waren in 1955 samengevoegd tot een grote kap, niet duidelijk is of dat in 1834 of aan het eind van de 19e eeuw is gebeurd.

Op een foto blijkt dat het huis in 1899 aan de achterzijde een schilddak had en met circa 2,20 meter was uitgebreid. Er waren toen ook jalouzie luiken voor de ramen van de zijgevel aangebracht.

Op basis diverse gegevens is er een impressie van de risalerende achtergevel gemaakt, de begane grond was open en op de eerste verdieping was een balkon of serre.

Het dak van het voorste deel was gedekt met leien in kruisdekking en het middendak met oude holle pannen. De uitbreiding en het bovenste deel van de ingekorte en samengevoegde kap met een zinken roevendak.

Hendrik Hermanus Gerrit Wullings (1869- 1936) werd in 1909 eigenaar van Beresteyn dat hij sinds 1893 huurde t.b.v. het Instituut Wullings. De uitbreiding met serre t.b.v. eet-, slaap- en dienstruimten aan de achterzijde van de buitenplaats zal kort na 1900 gerealiseerd zijn. De serre werd rond 1926 aan de achtergevel uitgebreid.

De laatste grote verbouwing vond plaats rond 1955. De kap en circa 50 centimeter van de zijgevels (het lijstwerk onder de goot) alsmede een deel van de uitbreiding aan de achtergevel van Beresteyn werden gesloopt waarna er twee verdiepingen werden opgezet. In de zijgevel van de tweede verdieping werd een extra raam geplaatst en het lijstwerk verwijderd.

De aan het eind van de 19e eeuw uitgebreide en verfraaide buitenplaats Beresteyn werd met deze ingreep aangetast, bovendien was de architectuur niet in harmonie met zowel het restant van Beresteyn als de uitbreiding van het Instituut Wullings.

Algemene historische waarden

De buitenplaats Beresteyn heeft cultuurhistorische waarde als typologisch voorbeeld van een buitenplaats uit het eind van de 19e eeuw. De buitenplaats is tevens van waarde als onderdeel van de economische en historische ontwikkeling van Voorschoten.

Architectuurhistorische waarden

De buitenplaats Beresteyn heeft architectuurhistorische waarde vanwege de detaillering van de neo-rennaissance voorgevel, de karakteristieke vorm van de daken en vanwege het materiaalgebruik. De originele hoofdvorm van het voorste deel van het huis is geheel behouden. Van de originele hoofdvorm van het achterste deel van het huis zijn alleen van de begane grond en de eerste verdieping de zijgevels in zijn geheel en de achtergevel voor een deel behouden. De toegevoegde extra verdiepingen hebben geen architectuurhistorische waarde.

Bouwhistorische waarden

De buitenplaats Beresteyn heeft bouwhistorische waarde vanwege de authenticiteit van de constructies van bouwmuren, balklagen en kap en de hoofdindeling met kamers ter weerszijden van een centrale gang. De toegevoegde extra verdiepingen aan de achterzijde hebben geen bouwhistorische waarde.

Ensemblewaarden

De buitenplaats Beresteyn heeft ensemblewaarden omdat het deel uitmaakt van de historische lintbebouwing met meerdere monumentale buitenplaatsen in een parkachtige aanleg. Het huis heeft bovendien een beeldbepalende waarde vanwege de verhoogde ligging aan een voortuin met een door beuken geflankeerde oprijlaan met een hoge tuinhistorische waarde.

Uit de bouwhistorische verkenning blijkt dat met name het voorste deel van het pand historische waarden bezit. Dit deel van het gebouw bezit de gemeentelijke monumentale status en is op de verbeelding aangeduid met een specifieke bouwaanduiding. Hiermee blijven de historische waarden beschermd.

3.4 Ontwikkelingen

De historische Buitenplaats Beresteyn in Voorschoten is in 2009 verworven door Amvest, met als doel de in slechte staat verkerende Buitenplaats een nieuwe functie te geven. Hierbij heeft men het voornemen de buitenplaats te ontwikkelen tot een woonfunctie in het groen, gecombineerd met zorgen en parkeren voor auto's uit het zicht. Het herontwikkelingsplan omvat ook het herstel en de revitalisatie van de historische tuin- en parkaanleg van Beresteyn. De herstelde historische parkaanleg is een belangrijke factor in het profiel van de herontwikkeling en zal de woningen een bijzondere kwaliteit geven. De tuin- en parkaanleg van Beresteyn heeft een aanzienlijke cultuurhistorische waarde. Herstel en revitalisatie van de tuin- en parkaanleg van de toekomstige Buitenplaats Beresteyn is een belangrijke pijler onder de toekomstvisie op Buitenplaats Beresteyn.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

De ruimtelijke-, water-, groen-, bebouwings- en verkeersstructuur en het architectonisch kader staan uitgebreid beschreven in Bijlage 4 Ruimtelijke opzet Beresteyn en in dit hoofdstuk samengevat.

4.1 Ruimtelijke structuur

Het bestemmingsplan is erop gericht op de buitenplaats Beresteyn te herontwikkelen tot een eigentijdse buitenplaats, waar de onlosmakelijke relatie tussen parkaanleg en gebouwen opnieuw vorm krijgt, met respect voor de cultuurhistorie van het gebied en met het vertrouwen in een bestendige toekomst. Het monumentale herenhuis, omgevormd tot zorgresidentie, samen met de drie woongebouwen en de tuinhistorische waarde van de buitenplaats Beresteyn spelen hierbij een centrale rol. De overige beoogde ontwikkelingen dienen de bestaande waarden te behouden, waar mogelijk te herstellen en te versterken. Ruimtelijk vormt het plangebied de overgangsruijtte naar het park de schakel tussen de formele voorzijde van de buitenplaats en de parkaanleg achter de huidige bebouwing. In de herinrichting van het gebied komen hier alle gebouwen. Hierbij worden alle huidige bijgebouwen geamoveerd en dienen de nieuwe woongebouwen een compositie te vormen met het herenhuis, met rondom de parkaanleg.

4.2 Groen- en waterstructuur

Herstel, behoud en versterken van de historische groen- en waterstructuur staat voorop in dit bestemmingsplan. De historische belangrijke groen- en waterstructuren bevinden zich zowel in het Voorpark van Beresteyn als in de parkaanleg achter de bebouwing. Het Voorpark van Beresteyn (aan de zijde van de Leidseweg en de aansluiting met de Mozartlaan) kan worden gezien als de formele voorzijde. Dit was de ruimte waarin de buitenplaats zich presenteerde aan de omgeving. Deze ruimte wordt ook wel het huispark genoemd en is 'hoog' gewaardeerd. Landschaps-architectonische beeldtypen als de allee (oprijlaan), het plateau (de heuvel), de vijver en de portico zijn ingrediënten van dit gebied.

De parkaanleg van de buitenplaats bestaat uit verschillende bosgebieden (Slingervijverbos, Hermitagebos en Kruisvijverbos) en open ruimten (Parkweides Noord en Zuid). Een grote waarde van dit deel van de parkaanleg is het bestaande bomenbestand. Sommige bomen stammen naar verwachting uit de 18e eeuw (zoals de oude beuken langs de Slingervijver), en ook het eikenbestand (zoals de eiken rondom de Kruisvijver) van de buitenplaats stamt al uit de 19e eeuw. Het is noodzaak om zorgvuldig om te gaan met dit bomenbestand. In de eerste plaats betekent het, dat de boomstructuren als laanbomen en bijzondere solitaire bomen zoveel mogelijk blijven gehandhaafd. Het betekent echter ook dat delen van de oude structuur weer versterkt kunnen worden door jongere bomen te verwijderen. Een belangrijke ingreep in de parkaanleg is om de oorspronkelijke open parkweide te herstellen en de open zone voor de Kruisvijver weer zichtbaar te maken. De Slingervijver en Kruisvijver zijn de belangrijkste waterstructuren binnen het plangebied die bescherming krijgen.

De ingrepen in de buitenplaats dragen bij aan een verbetering van de landgoedbiotoop en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) door vergroting van de kansen voor biodiversiteit. Naast het cultuurhistorisch herstel van de parkaanleg en het herstel van het oude landhuis, wordt er in het gebied minder verharding toegepast, dan in de voormalige situatie. In de nieuwe situatie wordt er een verbeterde verharding (onder andere halfverhardingen) toegepast en is er sprake van veel minder verharding, wat flora, fauna en de waterhuishouding ten goede komt.

4.3 Bebouwingstructuur

Een herkenbaar resultaat van de herinrichting is dat het oude herenhuis als beeldbepalend gezicht van de buitenplaats blijft fungeren. Dit heeft twee positieve effecten. De eerste is dat het voorste, monumentale deel van het oude herenhuis een restauratie krijgt. Een tweede effect is dat de relatie van het landhuis met de parkaanleg beter wordt. Met name aan de achterzijde van het huidige landhuis is er door de vele aan- en opbouwen in het verleden, geen directe relatie meer met de parkaanleg. Een transparante verbinding maakt herstel van deze relatie weer mogelijk. Het plan voorziet in het verwijderen van alle bijgebouwen en de sloop van het niet monumentale deel van het herenhuis. Hiervoor in de plaats worden drie vrijstaande woongebouwen en een halfverdiepte parkeerkelder gerealiseerd. Hierdoor wordt de relatie tussen het herenhuis en park versterkt door het creëren van zichtlijnen.

4.4 Verkeerstructuur

De relatie van het herenhuis met de buitenplaats komt tot stand door een zorgvuldig samenspel van routing, entrees, maaiveldhoogtes en zorgvuldig vormgegeven overgangen tussen gebouw en buitenruimte. Ook in de nieuwe situatie krijgen gebouwen op een vergelijkbare zorgvuldige manier hun plek in de buitenplaats. Aansluitend bij het huidige karakter van de buitenplaats zijn de routes vormgegeven als landschappelijke, slingerende routes, passend bij het picturale landschap.

Om de verkeersbewegingen in te passen komt er een nieuwe entree aan de zuidzijde van de buitenplaats. Deze entree wordt aangesloten op de Mozartlaan. De positie van de ontsluiting is zorgvuldig ingepast in de parkaanleg en houdt rekening met de parkaanleg als geheel, de bestaande bomen en de verkeersstructuur buiten de buitenplaats. De bestaande entree aan de oostzijde, de huidige hoofdentree, blijft bestaan als toegang voor langzaam verkeer voor de bewoners van de appartementen en de zorgresidentie, als calamiteitenontsluitingen biedt straks toegang voor voetgangers naar de parkaanleg op de buitenplaats.

4.5 Ruimtelijke kwaliteit en architectuur

Transformatie voor de toekomst

Het toevoegen van nieuwbouw aan Landgoed Beresteyn vraagt om een zorgvuldige inpassing, met gevoel en respect voor het bestaande, de natuur, de historie, en met afweging van belangen en wensen van vele betrokkenen. Door de jaren heen is er rondom Huis Beresteyn een wildgroei aan gebouwen toegevoegd. Een aanzienlijk deel van het groene landgoed moest hiermee plaats maken voor verharding en asfalt. Inmiddels zijn deze gebouwen verouderd en voor een groot deel achtergelaten. Om deze verharde footprint in omvang te verkleinen en meer groen terug te geven aan het landgoed Beresteyn, is er gekozen voor sloop van de bestaande bijgebouwen.

Kustzone-landgoederenzone

Buitenplaats Beresteyn is een van de landgoederen, die liggen in de landgoederenzone op de strandwal van Zuid-Holland. De plaatselijke landschappelijke en gecreëerde hoogteverschillen op de buitenplaats worden in de herontwikkeling in stand gehouden als bijzondere onderdelen van de buitenplaats (monumentale opgang naar het landhuis, aarden wal bij de Hermitage/grotto, Lindeheuvels) en daar waar nodig versterkt en opgenomen in het landschap (Plein en tuinlandschap op half verdiepte/opgetilde parkeergarage).

Met de ontwikkeling wordt de hoeveelheid verharding sterk teruggebracht. Dit is ten dienste van de landgoedbiotoop en van het Natuurnetwerk Nederland. De kwaliteitsverbetering van de parkaanleg zorgt voor een grotere biodiversiteit.

Landgoedbiotoop

De rommelige configuratie van bestaande situatie wordt vervangen door een heldere orthogonale opzet, waarbij de positie en oriëntatie van het oorspronkelijke Huis Beresteyn richtinggevend is. Massaopbouw loopt op in hoogte van de dichtstbijzijnde naastgelegen bebouwing richting de Mozartlaan.

Een nieuwe ontwikkeling vraagt kostendragers. De functies op Beresteyn zijn wonen en zorg, aansluitend op de behoeften van deze tijd, in dit gebied. Dit gebruik sluit aan op de het cultuurhistorisch

gebruik van een groep van gebouwen met een hoofdhuis. Het monumentale voorhuis van Huis Beresteyn behoudt in de nieuwe ontwikkeling het 'gezicht' van de buitenplaats, met een publieke toegang en blijft prominent in het blikveld van de Leidseweg aanwezig. Het monumentale deel van Huis Beresteyn wordt hersteld.

Alle overige, vervangende bebouwing is ondergeschikt geplaatst en/of verder weg gelegen. De schaal van de gebouwen onderling en de schaal van de tussenruimte zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd. De ruimte tussen de gebouwen functioneert niet als een restruimte, maar vormt als centrale ontmoetingsplaats - het Plein - een belangrijk onderdeel van het grotere geheel van de buitenplaats. Historische zichtlijnen worden teruggebracht en nieuwe doorzichten naar de parkaanleg gecreëerd, passend bij de cultuurhistorie van de parkaanleg.

De halverdiepte parkeervoorziening wordt een vanzelfsprekend onderdeel in het landschap van de buitenplaats. Dit betekent dat het parkeerdek – het Plein met alle entrees van de gebouwen - dienst doet als een nieuwe ruimtelijke schakel in de organisatie van de gebouwen van de buitenplaats, net zoals vroeger het Dienstterf deed. Deze ruimte is tevens collectieve tuin en terras voor de nieuwe bewoners en bezoekers.

De beleefbaarheid van de landgoederen wordt vergroot: Beresteyn is in principe publiek toegankelijk van zonsopgang tot zonsondergang, (zolang dit niet leidt tot overlast bij haar bewoners/eigenaren).

Over Beresteyn is een rondgang mogelijk langs de zogeheten 'tuinsieraden'.

Parkaanleg in relatie tot bebouwing – ruimtelijke opzet

Buitenplaats Beresteyn meet 5,5 hectare, waarvan 5 ha parkaanleg is aangewezen onder de Natuurschoonwet. Dit gebied is en blijft vrij van planontwikkeling. De wezenlijke natuurkenmerken, waaronder 'openheid' en 'randen' worden teruggebracht en daarmee vergroot de biodiversiteit.

In de parkaanleg worden de 'tuinsieraden', zoals de Kruisvijver, de Hermitage en de Slingervijver hersteld en vormen zij de ontmoetings- of contemplatiepunten voor bewoners en bezoekers in de parkaanleg. Hiermee wordt de kwaliteit van het ensemble van landhuis, gebouwen, tuin, lanen en bos vergroot.

De historische toegangswegen met poorten aan de Leidseweg blijven in stand, voor voetgangers en hulpdiensten. Een nieuwe en veiliger gelegen toegangsweg aan de Mozartlaan voert het verkeer van de toekomstige bewoners.

De nieuwe bebouwing komt op de locatie van de huidige bebouwing, zij het met een kleinere en meer centrale plot, om de parkaanleg weer rondom de bebouwing te brengen. De ruimtelijke impact is bescheiden gehouden en de nieuwbouw is qua volume sterk gereduceerd ten opzichte van de mogelijkheden van het voorgaande bestemmingsplan.

Het ontwerp houdt rekening 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. 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.

Voorts is de maat, de schaal en de positie van de verschillende gebouwen zodanig, dat het ensemble van een hoofdhuis en bijgebouwen blijft bestaan. De verfijnde maat en schaal behouden de doorzichten tussen de gebouwen over de parkaanleg.

Nieuwe bebouwing wordt geplaatst ter plaatse van de huidige bebouwing, om bomenkap zoveel mogelijk te voorkomen. Om 'blik' uit het zicht te houden wordt tussen de gebouwen een parkeergarage aangelegd, waarover het landschap zich uitrolt. Daarom hoeven alleen direct grenzend aan de bebouwing en ter plaatse van de parkeerkelder een aantal bomen te verdwijnen. 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.

Zorgresidentie

Het monumentale herenhuis blijft beeldbepalend en staat centraal bij de herontwikkeling van Beresteyn. Juist hier is dan ook – met de monumentale ingang - de publiek-toegankelijke entree. Hierachter zal het resterende deel van het huis gesloopt worden en plaats maken voor nieuwbouw, om de zorgfunctie te kunnen bedienen. Het nieuwe bouwdeel zal ondergeschikt zijn aan de oudbouw: de goot en daklijn

liggen lager en de bebouwing zal niet breder zijn dan het voorhuis. Dit nieuwe gedeelte zal samen met het voorste gedeelte als een geheel samen functioneren als zorgresidentie voor Het Gastenhuis.

Appartementen

De bouwhoogte van de woongebouwen varieert stedenbouwkundig gezien tussen drie -, vier - en vijf bouwlagen, met een set-back van de bovenste laag. Het hoogste woongebouw valt binnen de boomkronen van de bestaande parkaanleg. De omvang van de appartementengebouwen, zogeheten 'urban villa's' is compact. De drie urban villa's bieden ruimte voor 45 middelgrote appartementen en grotere penthouses, een ruime fietsenstalling, scootmobielplaatsen, en voldoende autoparkeerplaatsen voor bewoners en bezoek. De woningen zijn levensloopbestendig.

Parkeergarage

De halfverdiepte parkeergarage wordt gerealiseerd achter de aarden wal van de opgang naar het Landhuis, waardoor de parkeergarage niet zichtbaar is vanaf de Leidseweg. 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 halfverdiepte parkeervoorziening wordt hiermee een vanzelfsprekend onderdeel in het landschap van de buitenplaats.

Architectonische beeldkwaliteit

De ambitie van de ontwikkeling is dat de toekomstige bewoners van de Buitenplaats Beresteyn prettig wonen in het groen, in het dorp. Om dit te bereiken is de uitdaging de nieuwe gebouwen te ontwerpen in het idioom van het herenhuis, met twee duidelijke uitgangspunten.

In de eerste plaats heeft het ontwerp van alle nieuwe gebouwen een beeldtaal die passend is voor een buitenplaats. De gemeenschappelijke identiteit heeft zijn oorsprong in het landgoed van eind 19e eeuw. Samen met het oude herenhuis vormen de nieuwe gebouwen een architectonisch ensemble. Stijlkenmerken van het landgoed komen terug in de volumeopbouw, geleding, materialisering en kleurgebruik. De kleur en structuur van de gekozen roodbruine baksteen – in verschillende tinten voor zorgresidentie en appartementen - zijn zorgvuldig afgestemd op het voorgebouw van Huis Beresteyn.

In de tweede plaats krijgen de entrees van de nieuwe gebouwen bijzondere aandacht, zowel de formele hoofdentree aan het Plein of Erf en een informele entree aan de tuinzijde. De entreepartijen van de appartementengebouwen krijgen in analogie van Huis Beresteyn een statuur in verhouding met de totale hoogte van ieder blok en afgeleid vanuit de verhoudingen van Huis Beresteyn. De gebouwen zijn alzijdig, en bieden een doorkijk- en doorlooprouten van het Plein naar de parkaanleg van het landgoed. Hiermee hebben de gebouwen een goed hechting in het landschap.



Figuur 4.1: Impressietekening met zicht vanaf Leidseweg

Programma

Het programma bestaat uit de realisatie van een drietal woongebouwen met in totaal 45 appartementen.

Daarnaast heeft het zorggebouw 20 zorgplaatsen. De maat en schaal van de toekomstige gebouwen zijn afgestemd op de relevante bestaande bouw. De zorgresdentie is zorgvuldig aangepast aan de architectuur van het landhuis. De appartementen vinden qua schaal en maat aansluiting bij het oude landhuis.



Figuur 4.2: Impressietekening beoogd toekomstig park



Figuur 4.2: Impressietekening beoogde toekomstige bebouwing

Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat na vaststelling van het plan de beoogde oplossing om dit probleem aan te pakken (milieu)technisch haalbaar is en dat er voldoende budget beschikbaar is.

Uit het onderzoek blijkt dat in de onderzochte grond maximaal licht verhoogde concentraties aanwezig zijn van de onderzochte parameters.

Het diepe grondwater is sterk verontreinigd met vluchtige organochloorverbindingen (VOCI). Deze sterke grondwaterverontreiniging is geheel in verband te brengen met het geval van ernstige bodemverontreiniging "Leidseweg 219, voormalige zilverfabriek" waarvoor reeds een, door het bedvoegd gezag goedgekeurd, saneringsplan is opgesteld. Deze verontreiniging heeft geen invloed op de uiteindelijk te realiseren bouwplannen – wel op de bouwwerkzaamheden, o.a. in verband met de bemaling voor de aanleg van de halverdiepte parkeergarage. Hiervoor dient een (deel-)saneringsplan te worden opgesteld.

Ter plaatse van de aanwezige asfaltverharding en de te slopen bebouwing dient nog onderzoek te worden verricht. Gelet op de resultaten van het al verrichte onderzoek wordt geen verontreiniging verondersteld die ondanks de meerkosten een belemmering (financieel en/of milieutechnisch) zou kunnen vormen voor de voor de realisatie van het bouwplan. Daarom zal dit onderzoek als voorwaarde in de te verlenen omgevingsvergunning worden opgenomen.

5.1.2 Ecologie

De Wet natuurbescherming vervangt per 1-1-2017 de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet. De wet heeft als doel het beschermen van flora en fauna, (natuur)gebieden en bossen. De nieuwe Wet natuurbescherming bevat niet alleen regels ten aanzien van beschermde soorten flora en fauna en 'ruimtelijke ingrepen', maar ook andere onderwerpen zoals bezit en handel, gebiedsbescherming, houtopstanden, beheer en schadebestrijding. Voor projecten die betrekking hebben op 'ruimtelijke ingrepen', zoals sloop- en renovatiewerkzaamheden en nieuwbouwprojecten zijn de onderwerpen soortenbescherming, gebiedsbescherming en soms ook houtopstanden relevant.

Gebiedsbescherming

Voor gebiedsbescherming verandert er weinig ten opzichte van de Natuurbeschermingswet 1998. Bij ruimtelijke ingrepen dient te worden nagegaan of initiatieven negatieve effecten kunnen hebben op aangewezen beschermde Natura 2000-gebieden. Gedacht kan worden aan negatieve effecten die samengaan met activiteiten in of aan de randen van een Natura 2000-gebied, zoals verstoring door licht of geluid. Een activiteit die op grotere afstand een negatief effect kan hebben op beschermde gebieden, is bijvoorbeeld de uitstoot van vermestende stoffen. Een wijd verspreid negatief effect is de depositie van stikstof die wordt uitgestoten door het verkeer of verwarmingsketels van gebouwen. Door de toename van stikstof verandert de vegetatie. Soorten als grassen, bramen en brandnetels profiteren hiervan en verdringen plantensoorten die zich gespecialiseerd hebben in schrale omstandigheden. Hierdoor neemt de biodiversiteit af.

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur of EHS). Voorts worden bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen door de provincies aangewezen (niet van toepassing op Buitenplaats Beresteyn). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting van de natuurdoelen of landschappelijke waarden. Anders dan voorheen is de status als NNN verankerd in de Wet natuurbescherming.

Beschermde soorten

De grootste verandering in de Wet natuurbescherming betreft de soortbescherming. Een aantal soorten

zijn nu niet meer beschermd, terwijl andere soorten juist zijn toegevoegd aan de lijst van beschermde soorten. De wet maakt onderscheid in soorten die beschermd zijn op basis van de Europese Habitatrichtlijn en de Europese verdragen (artikel 3.5 t/m 3.9) Europese Vogelrichtlijn (artikel 3.1 t/m 3.10) en andere soorten (artikel 3.10 en 3.11).

Europese soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn, bijlage 1 verdrag van Bonn en bijlage 2 van verdrag van Bern)

Anders dan de Flora- en faunawet zijn de soorten die beschermd zijn op basis van het verdrag van Bern en Bonn gelijkgesteld aan de soorten die genoemd zijn in de Habitatrichtlijn. Deze (Europese) soorten zijn beschermd op basis van vergelijkbare verboden als de Flora- en faunawet, met het verschil dat individuen niet opzettelijk mogen worden beschadigd. Het is niet toegestaan deze soorten opzettelijk te vangen, te verstoren of te doden. Ook is het niet toegestaan eieren te vernietigen, te rapen of te vervoeren. Beschermde planten uit deze categorie mogen niet opzettelijk worden geplukt of van hun groeiplaats worden verwijderd. Let op! Voor de Europees beschermde soorten geldt dat het niet is toegestaan vaste rust- of verblijfplaatsen opzettelijk of niet, te verstoren. Daarmee is het direct noodzakelijk te onderzoeken of binnen een projectgebied sprake is van vaste verblijfplaatsen, zoals die van vleermuizen. Indien vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn is een ontheffing nodig. Ontheffing voor activiteiten waarmee de verbodsbepalingen worden overtreden, kan alleen worden verleend op basis van de volgende voorwaarden:

1. Er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
2. Er is sprake van een groot algemeen belang;
3. Effecten op populatieniveau zijn uitgesloten.

Het bevoegd gezag ten aanzien van het verlenen van ontheffingen is, anders dan de Flora- en faunawet, de provincie waarin de activiteit plaats vindt. In de ontheffing kunnen voorwaarden worden opgenomen ten aanzien van compenserende en mitigerende maatregelen. Momenteel is nog niet bekend op welke wijze deze worden voorgeschreven.

Vogels

Alle in het wild levende vogels, hun eieren en vaste verblijfplaatsen mogen niet opzettelijk worden gevangen, beschadigd of verstoord. Ook geldt een zorgplicht en dat houdt in dat verstoring tot een minimum wordt beperkt. De nuance tussen wat opzettelijk is en wanneer men kan worden aangesproken op de zorgplicht, zal uit jurisprudentie moeten blijken.

Let op! Een aantal vogelsoorten zijn beschermd op basis van het verdrag van Bern en Bonn. Voor deze soorten geldt dat nesten, tijdens het broeden of anderzijds als vaste rustplaats in gebruik zijn, niet (met of zonder opzet) mogen worden verstoord. Hiervoor geldt dus ook direct een onderzoeksplicht. Voorbeelden van soorten die genoemd zijn in het verdrag van Bern en die veel voorkomen rondom gebouwen zijn roodborst, pimpelmees en winterkoning. Broeden begint enige tijd voor het leggen van het ei en eindigt nadat het nest niet meer wordt gebruikt. Sommige vogelsoorten hebben een tweede of derde leg. Ook is de start en einde van het broeden en gebruik van het nest verschillend per vogelsoort. Daarmee dient rekening gehouden te worden. Soorten zoals steenuil (bijlage 2 verdrag van Bern) gebruikt het nest bijvoorbeeld het hele jaar als vaste rustplaats en is daarmee het hele jaar beschermd. Ook kunnen foerageergebieden rondom nesten onderdeel zijn van vaste verblijfplaatsen. Activiteiten waarmee een van de verbodsbepalingen voor vogels wordt overtreden kunnen, uiteraard onder voorwaarden, worden toegestaan op basis van een door de provincie verleende ontheffing.

Opvallend is dat nesten van huismus en gierzwaluw niet specifiek genoemd zijn in de bijlagen van beschermde soorten, terwijl deze op basis van de Flora- en faunawet wel jaarrond beschermd waren. De boerenzwaluw is wel genoemd in bijlage 2 van het verdrag van Bern en is daarmee jaarrond beschermd, terwijl deze soort flexibeler is in het vinden van alternatieve nestgelegenheid dan de gierzwaluw. Niet duidelijk is in hoeverre de nesten van huismus en gierzwaluw als vaste verblijfplaatsen worden gezien. Dat zal uit jurisprudentie dienen te blijken.

Andere soorten

In bijlage A en B van de Wet natuurbescherming is een lijst opgenomen van beschermde fauna respectievelijk flora. Deze soorten mogen niet opzettelijk worden gevangen, beschadigd, verstoord of gedood respectievelijk opzettelijk van hun groeiplaats worden verwijderd. Anders dan voor de Europese

soorten, geldt een milder beschermingsregime: Vaste rust- of verblijfplaatsen van deze soorten mogen niet opzettelijk worden verstoord of vernietigd. Bij wet zijn de bosmuis, de huisspitsmuis en de veldmuis die in en rondom gebouwen leven, vrijgesteld van de verboden. De provincies kunnen generieke vrijstelling verlenen door het aangeven van een lijst van vrijgestelde beschermde soorten voor ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer. Ook kan de provincie ontheffing verlenen voor:

- Het opzettelijk verstoren van individuen of vaste rust- of verblijfplaatsen van deze soorten, bijvoorbeeld in het kader van het voorkomen van schade aan gewassen.
- Het opzettelijk verstoren van individuen of vaste rust- of verblijfplaatsen van soorten die niet zijn vrijgesteld bij provinciale verordening.

Plangebied

Binnen het plangebied ligt een buitenplaats met parkbos en brede watergangen/vijvers met royale begeleidende groenstroken. Deze groenelementen beschikken over bijzondere landschappelijke kwaliteiten en dragen in sterke mate bij aan de groene kwaliteit van de stedelijke leefomgeving. Deze voor het stedelijk gebied waardevolle groenstructuur en ter plaatse aanwezige flora en fauna wordt zoveel mogelijk beschermd, middels een conserverende en bebouwingsarme bestemmingsregeling voor zowel tuinen als het openbaar groen. In het plangebied liggen geen gebieden die bescherming genieten op grond van de Vogel- en habitatrichtlijn. Buitenplaats Beresteyn maakt wel onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Voorliggend bestemmingsplan maakt geen uitbreiding van bestaande bebouwingsmogelijkheden mogelijk. De beoogde bebouwing en verharding blijft binnen de contour waar in de huidige situatie al sprake is van bebouwing en verharding. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het areaal NNN niet afneemt. Sterker nog voorliggend bestemmingsplan beoogt nieuwe ontwikkelingen, zoals het verminderen van verharding en bebouwingsmogelijkheden, die de kwaliteit van het gebied juist versterken en het areaal NNN laten toenemen.

Op verzoek van de Provincie Zuid-Holland dienen geparkeerde auto's niet zichtbaar te zijn vanaf omliggende wegen. Daarnaast dient de parkeergelegenheid binnen het huidige bouwplot te worden gerealiseerd. Hierdoor dient de parkeergelegenheid tussen de bebouwing halfverdiept aangelegd te worden en dienen de daar aanwezige bomen (deels waardevolle bomen) geveld te worden. Compensatie van deze bomen vindt voornamelijk plaats ter plaatse van de voormalige bebouwing aan de kant van de Benvenutolaan. Daarnaast dienen tevens houtopstanden te worden geveld om meer licht te creëren aan de randen van het bos en de weiden, wat leidt tot vergroting van de biodiversiteit en verhoging van de natuur- en landschappelijke waarden van Buitenplaats Beresteyn.

Door Dresmé & van der Valk is in augustus 2017 een Bijlage 7 Update Quicksan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Hierin is tevens het in 2016 uitgevoerde vleermuisonderzoek Bijlage 8 Brieffrapportage nader vleermuisonderzoek landgoed Beresteyn opgenomen. Uitkomst van het onderzoek is dat in de aangebouwde vleugel van het hoofdgebouw een kraamkolonie van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Voor de sloop van deze vleugel worden vaste verblijfplaatsen van een Europees beschermd soort aangetast. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is hiervoor reeds aangevraagd. Vooruitlopend op deze ontheffingsaanvraag zijn op 1 mei 2017 vier kraamkasten en de vier kasten voor de paar- en zomerverblijfplaatsen opgehangen. Conform de soortenstandaard gewone dwergvleermuis van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, dienen de kasten voor de tijdelijke compensatie, voor aanvang van de (laatste) kraamperiode (voordat gesloopt wordt) te worden opgehangen. De vleermuiskasten zijn allemaal aan grote bomen opgehangen binnen een afstand van 100 meter ten opzichte van de verblijfplaats. In Bijlage 9 Verslag tijdelijke compensatie vleermuiskasten zijn de exacte locaties van de tijdelijke vleermuiskasten weergegeven.

Daarnaast dienen de voorgenomen onderhoudswerkzaamheden aan de grondkering, de vloer/bodem en het plafond van de grot buiten de winterperiode (globaal van november tot en met maart) uitgevoerd te worden. Op deze manier wordt voorkomen dat vleermuizen tijdens hun winterslaap worden verstoord.

Om de invloed van de stikstofdepositie afkomstig van het project op omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen is een Bijlage 10 AERIUS-berekening uitgevoerd. Uitkomst van deze berekening is het project geen stikstofdepositie bijdrage heeft in deze gebieden.

5.1.3 Externe veiligheid

Beleid/normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een uitgebreide verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Plangebied

Inrichtingen

In het plangebied bevinden zich geen inrichtingen of contouren van inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is.

Transport gevaarlijke stoffen

Alle rijkswegen en de meeste provinciale wegen zijn aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Gemeenten mogen voor de zogenaamde routeplichtige stoffen gemeentelijke wegen binnen hun grenzen aanwijzen waarover deze gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd. De gemeente Voorschoten heeft een dergelijke route gevaarlijke stoffen niet vastgesteld wat tot gevolg heeft dat het vervoer van gevaarlijke stoffen in principe altijd via de snelste weg moet plaatsvinden. Gezien de ligging van het plangebied en de daarin gelegen wegen kan gesteld worden dat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Buisleiding

Ten zuiden en zuidwesten (W-535-01) en ten noordoosten (A-560-KR) van het plangebied liggen twee hogedruk aardgastransportleidingen. In het zuidelijk deel van de leiding W-535-01 splits deze zich in W-535-01 en W-535-07, waarbij W-535-01 zich in zuidelijke en W-535-07 in oostelijke richting voortzet. De kenmerken van deze leidingen staan in onderstaande tabel.

leiding	druk (bar)	diameter (inch)	PR 10 ⁻⁶ contour (m)	invloedsgebied GR (m)	afstand tot plangebied (m)
A-560-KR	66,2	36	0	430	0
W-535-01-KR	40	8	0	95	0
W-535-07-KR	40	12	max 45 m	140	0

Plaatsgebonden risico

Ten behoeve van het voormalige bestemmingsplan is een risicoberekening (QRA) uitgevoerd voor de risico's van de aanwezige hogedruk aardgastransportleidingen in het toenmalige plangebied. Het volledige rapport is opgenomen in Bijlage 11 QRA hogedruk aardgastransportleidingen. Uit de QRA blijkt dat de PR 10-6-risicocontour van de leidingen A-560- KR en W-535-01-KR niet buiten leiding is gelegen. Voor de leiding W-535-07-KR geldt dat de PR 10-6 contour wel buiten de leidingen is gelegen. De afstand tot de PR 10-6 contour bedraagt maximaal 45 m. Binnen deze afstand bevinden zich geen kwetsbare objecten, deze worden ook niet mogelijk gemaakt binnen deze contour. Het plan voldoet aan de normstelling ten aanzien van het plaatsgebonden risico. De Gasunie is op grond van het Bevb als leidingbeheerder verantwoordelijk voor het terugbrengen van de PR 10-6 contour binnen de belemmerende strook van de leiding.

Groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het GR. Uit de QRA blijkt dat voor de leiding A-560-KR het groepsrisico 0,019 maal de oriëntatiewaarde bedraagt en dat voor leiding W-535-01-KR het groepsrisico 0,0073 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Voor leiding W-535-07-KR geldt een groepsrisico van 0,001 maal de oriënterende waarde. Voor leiding W-535-07 geldt echter dat het invloedsgebied niet reikt tot aan de gedeeltelijke functiewijziging waardoor deze leiding verder buiten beschouwing wordt gelaten.

Beschouwing Peutz

Peutz heeft een nadere beschouwing voor de leidingen W-535-01 en A-560-KR opgesteld Bijlage 12 Kwalitatieve onderbouwing externe veiligheidsaspecten Buitenplaats Beresteyn. Geconcludeerd wordt dat het projectgebied zich niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ per jaar bevindt, aangezien deze op de twee leidingen zijn gelegen. Aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt derhalve voldaan.

Het maximaal berekende groepsrisico voor de aardgasleiding A-560 is ten noorden van het projectgebied gelegen. De locatie (bepalende trajectdeel) van het maximale groepsrisico verandert niet ten gevolge van de geprojecteerde nieuwbouw. Het berekende maximale groepsrisico bedraagt maximaal 0,019 maal de oriëntatiewaarde. Zowel in de bestaande situatie als na realisatie van de geprojecteerde nieuwbouw is het groepsrisico aldus minder dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Het maximaal berekende groepsrisico voor de aardgasleiding W-535-01 is ten zuidoosten van het projectgebied gelegen. De locatie (bepalende trajectdeel) van het maximale groepsrisico verandert niet ten gevolge van de geprojecteerde nieuwbouw. Het berekende maximale groepsrisico bedraagt maximaal 0,007 keer de oriëntatiewaarde. Zowel in de bestaande situatie als na realisatie van de geprojecteerde nieuwbouw is het groepsrisico aldus minder dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Mede doordat er sprake kan zijn van verminderd zelfredzame personen (met name in de zorgresidentie) dient aandacht besteed te worden aan de toegankelijkheid van het gebied voor hulpverleningsdiensten vanuit ten minste twee richtingen. In dit kader wordt een nieuwe hoofdontsluiting aan de Mozartlaan (nabij één van de buisleidingen) gerealiseerd. De huidige hoofdontsluiting aan de Leidseweg, gelegen tussen de twee leidingen in, kan als calamiteitenontsluiting worden ingezet.

Tevens wordt geadviseerd (eveneens) vluchtroutes vanuit de gebouwen van de leidingen af te realiseren.

Externe veiligheid vormt hiermee geen belemmering.

5.1.4 Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Hierbij is uitgegaan van de methodiek voor het ontwikkelen van een rustige woonwijk in de directe omgeving van bedrijven, zoals beschreven in paragraaf 4.2 van deze uitgave. In eerste aanleg wordt getoetst of sprake is van overlap tussen de geldende richtafstanden en de voorziene woningbouwlocaties.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen bedrijvigheid mogelijk. In de directe omgeving is enkel een kantoor en een scoutingclub gelegen op respectievelijk 50 en 100 meter afstand van de dichtstbijzijnde woonbebouwing binnen het plangebied. Dergelijke bedrijvigheid hebben een beperkte richtafstand van hooguit 30 meter. Hierdoor vormt milieuzonering geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

5.1.5 Duurzaamheid

De energietransitie neemt binnen de duurzaamheidagenda een prominente plaats in. Met het Klimaatakkoord van Parijs heeft Nederland zich verplicht de uitstoot van broeikasgassen in 2050 met 80 tot 95 procent te verminderen. Hierover zijn nadere afspraken gemaakt op de Nationale Klimaatop van 26 oktober 2016. In het SER Energieakkoord waren al afspraken gemaakt over de verduurzaming van de energievoorziening in Nederland tot 2020 respectievelijk 2023. Het gaat om energiebesparing en de toename van het aandeel hernieuwbare energie-opwekking. Nieuwbouwwijken worden in toenemende mate aangelegd zonder aardgasnet.

Met de beoogde ontwikkeling, waarbij Beresteyn wordt herbestemd tot woningbouw, wordt een duurzaam voorbestaan van het monumentale deel van het gebouw en parkaanleg en daarmee de cultuurhistorische waarden van Beresteyn gegarandeerd. Met andere woorden het voorliggende bestemmingsplan draagt bij aan een duurzame gebiedsontwikkeling. Daarnaast zullen de woningen gasloos worden uitgevoerd (WKO-installatie) en gebouwd conform de strenge eisen uit het Bouwbesluit. Na realisatie van de beoogde ontwikkeling is minder verharding aanwezig dan in de huidige situatie. Deze verharding maakt plaats voor natuur. De verhardingen die binnen het plangebied aanwezig blijven worden zoveel mogelijk open uitgevoerd. Al deze aanpassingen zorgen ervoor dat hemelwater langer wordt vastgehouden binnen het plangebied en een duurzame waterhuishoudkundige situatie wordt gecreëerd.

5.1.6 Geluidshinder

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een geluidzone moet bij het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en zorggebouwen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting. Het plan is gelegen binnen de zones van de Leidseweg en de Mozartlaan. De ten hoogst toelaatbare geluidbelasting voor nieuw te projecteren woningen binnen een zone van een bestaande weg bedraagt 48 dB. Met betrekking tot in stedelijk gebied nog te bouwen woningen die nog niet zijn geprojecteerd, kan voor de aanwezige of te verwachten geluidsbelasting vanwege een aanwezige weg een hogere waarde dan 48 dB worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde 63 dB niet te boven mag gaan. Een dergelijke hogere waarde kan enkel verleend worden als maatregelen ter vermindering van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend blijken te zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of landschappelijke aard.

In het kader van dit bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Wolf + Dikken, Bijlage 13 Onderzoek wegverkeerslawaaï. Uit dit onderzoek blijkt dat voor 7 woningen ten gevolge van de Mozartlaan een hogere waarde dient te worden aangevraagd van maximaal 50 dB. Ten gevolge van de Leidseweg dient voor 8 woningen alsmede het zorggebouw een hogere waarde te worden aangevraagd van maximaal 54 dB.

Opgemerkt dient te worden dat een geluidwering gevel onderzoek bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning dient aan te tonen dat de verblijfsgebieden in de woonfuncties aan de binnenwaarde conform van het Bouwbesluit voldoen.

5.1.7 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met name paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een

'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan drie procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'.

Voorliggend bestemmingsplan maakt ruim minder dan 1.500 woningen mogelijk waardoor het beoogd project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee voldoet voorliggend bestemmingsplan aan de Wet luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Met behulp van de saneringstool is op 12 mei 2017 bepaald wat de huidige achtergrondconcentraties zijn ter plaatse van het plangebied (bron: <http://www.saneringstool.nl/saneringstool.html>).

Met de saneringstool is bepaald of het realiseren van deze functie op deze specifieke plek in het kader van een goed leefklimaat te motiveren is. Uit de resultaten van de saneringstool blijkt dat de achtergrondconcentraties voor zowel NO₂ als PM₁₀ ver onder de grenswaarde van 40 µg/m³ (voor zowel NO₂ als PM₁₀) blijft. Daarnaast wordt eveneens de grenswaarde voor PM_{2,5} van 25 µg/m³ niet overschreden.

Jaar	GCN-achtergrondconcentraties Id:15850568		
	NO2 (µg/m3)	PM10 (µg/m3)	PM2,5 (µg/m3)
2020	22,1	20,7	12,7
2015	22,6	19,3	11,5

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor ontwikkelingen ter plaatse van Buitenplaats Beresteyn.

5.1.8 Water

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat voor iedere ruimtelijk ontwikkeling moet worden omschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; de Watertoets. Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of projectbesluit wordt bij de waterbeheerder (Hoogheemraadschap van Rijnland) advies en goedkeuring gevraagd op de opgenomen waterparagraaf.

In hoofdstuk 2 staat het beleid van Hoogheemraadschap van Rijnland beschreven. Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij behorende uitvoeringsregels. Rijnland gaat niet meer uit van een "nee, tenzij" aanpak, maar van een "ja, tenzij" aanpak. De Keur dient tevens ter invulling van de volgende doelstellingen, te weten:

- voorkomingen waar nodig beperkingen van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met;
- bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Keurvergunning. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. Voor werkzaamheden op en nabij de aanwezige waterkering zal contact moeten gezocht met het Hoogheemraadschap (www.Rijnland.net).

Verharding onbebouwde gronden

Binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap van Rijnland is het verboden om onbebouwde grond te verharderen. Bij toename van verharding van de gronden is altijd een ontheffing van het Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland noodzakelijk. Bij toename van verharding is compensatie in de vorm van extra oppervlaktewater noodzakelijk.

Verder moet nieuw open water worden aangesloten op het bestaande watersysteem.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlopende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengd rioolstelsel. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. Bij de uitwerking van de plannen, zal met dit beleid rekening gehouden moeten worden.

Voor dit bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een afname van asfalt verharding, bebouwing en erven/privétuinen en deze verharding plaats maakt voor natuur en halfverharding. In de huidige situatie is er plaats van de bebouwing het plangebied reeds grotendeels verhard door bebouwing en asfalt. Met dit plan wordt meer onverhard terrein gerealiseerd.





Figuur 5.1: Huidige (bovenste tekening) en toekomstige (onderste tekening) verharding.

Het plan vormt daardoor geen belemmering voor het bereiken van de waterkwaliteitsdoelstelling. Ook vormt het plan geen risico voor de achteruitgang van de waterkwaliteit ter plaatse en is de beoogde bebouwing niet gelegen binnen een waterkering waardoor waterveiligheid hier geen rol speelt.

5.2 Overige aspecten

5.2.1 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Buitenplaats Beresteyn met zijn gemeentelijke monumentale parkaanleg, grot, toegangshek en herenhuis is zeer waardevol en geniet bescherming op basis van de Erfgoedwet 2016. Deze bescherming is verder uitgewerkt in de gemeentelijke Erfgoedverordening Voorschoten 2016.

In Bijlage 1 Historisch onderzoek, beschrijving actuele situatie en waardestelling tuin- en parkaanleg Buitenplaats Beresteyn en Bijlage 2 Cultuurhistorische Effectrapportage naar de effecten van de voorgenomen herontwikkeling van de gebouwen op de tuin- en parkaanleg zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden op Buitenplaats Beresteyn uitvoerig beschreven. Deze waarden worden beschermd middels de dubbelbestemming 'waarde - cultuurhistorie'.

De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is afdoende geregeld in het kader van de Erfgoedwet en de gemeentelijke erfgoedverordening. De bescherming wordt daarom niet verder in het bestemmingsplan geregeld, om mogelijke dublures en tegenstrijdigheden te voorkomen.

Archeologie

In het plangebied zijn bodemingrepen gepland aangezien nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt binnen het voorliggende bestemmingsplan. In verband hiermee is door Raap archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (Bijlage 6 Archeologisch vooronderzoek een bureau- en inventariserend veldonderzoek) om een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen en een advies over de omgang met die verwachting binnen de planvorming te geven.

Op basis van de ligging van het plangebied op een strandwal afgedekt door Oude Duinen geldt een hoge archeologische verwachting voor bewoningsresten vanaf het Neolithicum. Dit kunnen relatief grote nederzettingen zijn. Deze vindplaatsen kunnen zich manifesteren door het voorkomen van archeologische indicatoren zoals vuursteen, aardewerk en botmateriaal, tevens puin en (resten van) funderingen vanaf de Romeinse tijd, maar ook door de aanwezigheid van cultuurlagen of houtskoolfragmenten. Archeologische resten zullen zowel in de top van de Oude Duin- en Strandzanden als op dieper gelegen, overstoven en/of met veen afgedekte niveaus aanwezig zijn.

De top van de Oude Duinzanden worden direct onder het maaiveld verwacht. Met name in eventueel met veen afgedekte delen zal de conservering van de archeologische resten goed zijn. In hoeverre eventueel aanwezige archeologische resten zich nog in goede staat kunnen bevinden is onduidelijk. De verwachte hoge grondwaterstand, de afdekking van het strandzand door duinzand en mogelijk veen kunnen geleid hebben tot een goede conservering van een eventueel aanwezige vindplaats. Graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de bebouwing, die ten tijde van dit onderzoek in het plangebied aanwezig is, kunnen daarentegen de bodem en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten hebben verstoord. Daarnaast is niet bekend hoe diep de top van de strandwal, en de eventueel aanwezige archeologische resten, gelegen zijn.

De resultaten van het onderzoek tonen aan dat met name in het noordoostelijk deel van het plangebied mogelijk nog intacte relevante archeologische lagen aanwezig zijn. Er wordt daarom aanbevolen hier beschermende maatregelen te treffen ten aanzien van de archeologie. Deze maatregelen kunnen bestaan, vanuit het beleid van streven naar behoud van archeologische waarden in situ, uit het voorkomen van bodemingrepen tot in de potentieel archeologische niveaus.

Indien de maatregelen niet mogelijk zijn en er ingrepen plaatsvinden die het archeologische niveau kunnen bereiken, dan wordt aanbevolen voorafgaand aan de werkzaamheden nader archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Met als doel, binnen de AMZ-cyclus, het plangebied nader te onderzoeken en eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen (sporen) in kaart te brengen. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door het vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een inventariserend veldonderzoek, karterende fase. Dit onderzoek vindt, gezien de specifieke archeologische verwachting, idealiter plaats in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P, karterende en waarderende fase), met een mogelijke doorstart naar een archeologische opgraving. Bij een proefsleuvenonderzoek dient tot 5-10% van de oppervlakte waarvoor een hoge verwachting geldt,

onderzocht te worden.

Binnen het plangebied zal hierdoor de dubbelbestemming 'waarde - archeologie 5' van toepassing blijven.

5.2.2 Kabels, leidingen en straalverbindingen

In en in de omgeving van het plangebied ligt een aantal leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor deze hogedruk aardgastransportleidingen geldt een zakelijke rechtstrook van 5 m aan beide zijden van de leiding. De leidingen en zakelijke rechtstroken zijn opgenomen op de verbeelding. Binnen deze stroken mogen geen bouwwerken worden opgericht, anders dan ten behoeve van de leiding.

Deze hogedruk aardgastransportleidingen zijn eerder besproken in de paragraaf 5.1.3 Externe veiligheid.

5.2.3 Mobiliteit en verkeer

Goudappel Coffeng BV heeft verkeersonderzoeken uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkeling op buitenplaats Beresteyn. Hierbij is uitgegaan van 45 appartementen en 20 zorgplaatsen.

Verkeersgeneratie

In het verkeersonderzoek Bijlage 14 Addendum verkeerskundig onderzoek dat is uitgevoerd is de verkeersgeneratie van het beoogde initiatief in kaart gebracht. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van de appartementen wordt uitgegaan van de functie 'koop, etage duur' conform het CROW (publicatie 317). Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de zorgwoningen is de functie 'aanleunwoning/serviceflat' het meest passend.

In onderstaande tabel is de berekening van de verkeersgeneratie weergegeven.

	functie conform CROW	aantal	eenheid	kencijfer verkeersgeneratie	verkeersgeneratie (in motorvoertuigen)		
					etmaal	ochtendspits	avondspits
appartementen	koop, etage, duur	45	woning	7,5	338	26	29
zorgwoningen	aanleunwoning/ serviceflat	20	kamer/ plaats	2,8	56	4	5
<i>totaal</i>					<i>394</i>	<i>30</i>	<i>34</i>

Voor de appartementen is op Buitenplaats Beresteyn een oudere doelgroep aannemelijk dan de algemene doelgroep van bewoners waarop de kencijfers van het CROW voor deze functie zijn gebaseerd. Het autobezit is onder deze doelgroep doorgaans lager. Hierdoor wordt verwacht dat de berekende verkeersgeneratie een overschatting geeft voor de toekomstige situatie. De daadwerkelijke verkeersgeneratie van de appartementen ligt in de praktijk waarschijnlijk lager.

Uit het onderzoek blijkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling ter plaatse van Buitenplaats Beresteyn niet leidt tot verkeerskundige knelpunten, aandachtlocaties of kritieke situaties.

Parkeren

Het parkeren dient binnen het plangebied gerealiseerd te worden. De meest actuele parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 317) dienen gehanteerd te worden als parkeernormering. Gelet op de adressendichtheid (1.637 per km²) geldt Voorschoten als 'sterk stedelijk' en valt de locatie onder de categorie 'rest bebouwde kom'. Uitgaande van de functie 'koop, etage duur' en de functie 'aanleunwoning/serviceflat' dienen per etagewoning en per zorgwoning minimaal 1,7 respectievelijk 0,9 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Hiervan dient voor bezoekers tenminste 0,3 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen dienen openbaar toegankelijk te zijn.

Door Goudappel Coffeng is een onderzoek Bijlage 15 Parkeervraag ontwikkeling Beresteyn uitgevoerd. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen voor de gehele ontwikkeling op Beresteyn 69 bedraagt, wanneer wordt uitgegaan van volledig dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Minimaal 75 parkeerplaatsen, waarvan 20 voor bezoekers en 55 voor bewoners en werknemers, zijn nodig wanneer wordt gekozen voor het volledig scheiden van de parkeerplaatsen voor

bezoekers en bewoners/werknemers.

Verkeersstructuur

De belangrijkste ontsluitingsweg nabij het plangebied is de Leidseweg/Voorschoterweg (N447). Via deze weg wordt in noordoostelijke richting ontsloten naar Leiden. De gemeente Voorschoten heeft geen directe aansluiting op het rijkswegennet maar is bereikbaar via de provinciale wegen N447 en N448.

In 2014 heeft Goudappel Coffeng een onderzoek uitgevoerd naar de verschillende ontsluitingsmogelijkheden van Buitenplaats Beresteyn Bijlage 16 Afweging ontsluiting Beresteyn. In dit onderzoek zijn een drietal ontsluitingsvarianten onderzocht: Leidseweg, Mozartlaan en Beethovenlaan. Uit de verkeerskundige beoordeling door Goudappel Coffeng blijkt, dat het verkeer van en naar Beresteyn via de drie ontsluitingsopties (de Leidseweg, de Mozartlaan en de Beethovenlaan) goed is af te wikkelen. Echter, vanuit verkeersveiligheid en inpasbaarheid heeft de optie Leidseweg de minste voorkeur. Vanuit vindbaarheid is de optie Beethovenlaan niet logisch. Verkeerskundig is er een voorkeur voor de Mozartlaan.

Uit de ruimtelijke afweging blijkt, dat de ontsluiting op de Beethovenlaan negatieve gevolgen heeft voor cultuurhistorie, landschap en milieu. Vanuit ruimtelijk opzicht is deze optie daarom niet gewenst. De andere opties (Leidseweg en Mozartlaan) zijn ruimtelijk redelijk tot goed inpasbaar, waarbij een ontsluiting op de Mozartlaan ruimtelijk de minste negatieve gevolgen heeft en het best inpasbaar is.

Vanuit het plangebied is de Leidseweg te bereiken via de Mozartlaan en de aan te leggen erftoegangsweg die hierop wordt aangesloten. Binnen het plangebied zal alleen sprake zijn van een erftoegangsweg en bestemmingsverkeer. Dit betreft een weg binnen de bebouwde kom waarop uitsluitend stapvoets mag worden gereden. De ontsluiting die in de huidige situatie direct op de Leidseweg uitkomt, zal gebruikt worden in geval van calamiteiten.

5.2.4 Ladder Duurzame Verstedelijking/ Wonen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking gewijzigd.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- **bestaand stedelijk gebied:** bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- **stedelijke ontwikkeling:** ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is per 1 juli 2017 gewijzigd, waarbij een aanpassing heeft plaatsgevonden van lid 2, 3 en 4. Meest relevant in dezen is de wijziging van lid 2 en 3, waarvan de tekst als volgt is komen te luiden:

- **lid 2:** De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- **lid 3:** Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

De ontwikkeling van buitenplaats Beresteyn is een stedelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan beoogt immers een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarin in woningbouw ter plaatse van huidige bebouwing is voorzien, mogelijk te maken. Daarmee is de Ladder van Duurzame Verstedelijking van

toepassing.

Behoeft

In de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland is een woningtekort in de regio geconstateerd. Van daaruit heeft de regio een woningbouwopgave gesteld, die verdeeld is over de deelnemende gemeenten. Voor Voorschoten ligt nog een taakstelling van ruim 112 woningen tot 2021. Met voorliggend bestemmingsplan waarbij circa 65 woningen gerealiseerd kunnen worden wordt dan ook voorzien in de behoefte aan woningen in Voorschoten en de regio.

Een deel van de taakstelling van Voorschoten zal in het stedelijk gebied worden opgelost en een deel daarvan wordt opgelost in niet-stedelijk gebied.

De woningbehoefte bestaat uit sociale woningen, middel dure woningen, dure woningen, appartementen voor starters en ouderen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen. Voor het grootste gedeelte vangt Voorschoten de regionale woningbehoefte op binnen het stedelijk gebied. Er is in Voorschoten en regionaal behoefte aan het "groen-stedelijk" en "landelijk bereikbaar" woonmilieus. Deze behoefte wordt onder andere voorzien in buitenplaats Beresteyn ter plaatse van de huidige bestaande bebouwing. Hiermee wordt het buitengebied ontzien.

Geconcludeerd kan worden dat met voorliggend bestemmingplan de woningbehoefte binnen Voorschoten en de regio voldoende is aangetoond. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. In de eerste 2 paragrafen wordt daarbij een toelichting gegeven op het instrument 'bestemmingsplan' in het algemeen voor die personen die niet een dagelijks te maken hebben met bestemmingsplannen.

6.1 Plansystematiek

Een bestemmingsplan bestaat uit 3 elementen. Dit zijn de toelichting, de planregels en de plankaart.

De toelichting

De toelichting wordt opgesteld volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hier staat, in het kort, dat in de toelichting verslag gedaan moet worden van de gemaakte keuzes in het plan. Voor een ontwikkelingsgericht plan vraagt dat een andere motivatie dan voor op beheer gerichte plannen (een plan kan ook zowel ontwikkelingsgericht zijn voor het ene deel en voor een ander deel beheergericht). Ook moet ingegaan worden op het aspect water, de afstemming met andere overheden (indien nodig), het onderzoek voor zover nodig voor de uitvoerbaarheid, de wijze waarop inspraak is verricht (indien nodig). Als er bij het bestemmingsplan een milieu-effectrapport is gemaakt hoeft niet ingegaan te worden op monumentale en / of andere waarden in het plangebied noch de milieukwaliteit in het gebied: dat gebeurt in dat geval in het milieu-effectrapport. Via de toelichting wordt zo inzicht gegeven in de twee eisen uit artikel 3.1 van de Wro (goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaarheid).

Centraal in de toelichting moet staan waarom de functies als opgenomen op de plankaart, met de bijhorende regels, de mogelijkheden bieden en waarom dit past op die locatie.

Bijlagen bij de toelichting

Bij de toelichting kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan zelf. Omdat ze een onlosmakelijk onderdeel zijn van het bestemmingsplan kan de toelichting zelf kort van tekst blijven omtrent het desbetreffende onderwerp. Hierdoor blijft de toelichting zelf kort en daarmee leesbaar. Algemene beleidsdocumenten hoeven vanwege het algemeen geldende karakter niet als bijlage opgenomen te worden bij het bestemmingsplan. Denk aan verschillende sectorale beleidsdocumenten als ook structuurvisies. Een toelichting moet, voor zover het beleidsstuk relevant is voor het plan, aangeven wat de relatie is tussen het bestemmingsplan en dat beleidsdocument.

De planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Deze begrippen zijn soms erg belangrijk voor een goed inzicht in de gebruiksmogelijkheden! Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald;
2. Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Als er dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving, vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Ten slotte zijn (eventuele) omgevingsvergunningen voor het uitvoeren werkzaamheden of van een werk, geen bouwwerk zijnde opgenomen aangevuld met mogelijke wijzigingsbevoegdheden. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld;
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter die gelden voor het hele plan. Deze moeten daarom altijd goed gelezen worden vóórdat op basis van de bestemmingsregels interpretaties worden verricht. Voorbeelden van algemene regels zijn de anti-dubbeltelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen (een binnenplanse afwijking is, zoals het woord het al zegt, een afwijkmogelijkheid van de regels in het bestemmingsplan zelf, dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingen). In de algemene regels kunnen erg belangrijke bepalingen zijn

opgenomen! Controleer altijd het hoofdstuk Algemene regels als aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2;

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

Bijlagen bij de regels

Bij de regels kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de regels.

De verbeelding

Op de verbeelding* worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen zoals, bouwaanduidingen, bouwvlakken et cetera. Via de bijhorende regels in de planregels wordt bepaald wat hier wel en niet mag.

Belangrijk om te weten is dat sinds 2008 een digitaal bestand (een 'gml-bestand') leidend is. Dat gml-bestand bepaald waar welke bestemming ligt en waar welke aanduidingen et cetera. Een afgeleide van dat gml-bestand is bijvoorbeeld een pdf-bestand of een papieren kaart. Bij twijfel over een pdf-bestand of een papieren versie van de verbeelding geeft de gml de juridische doorslag!

6.2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die het bestemmingsplan gebruikt worden in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Artikel 3 Groen (G)

Omvangrijke groengebieden en structurerende groenelementen zijn bestemd als Groen. Het betreft een groenbestemming waar privétuinen niet zijn toegestaan. Met de groenbestemming wordt tevens voorkomen dat ter plaatse van deze bestemming vergunningsvrije bebouwing kan worden opgericht.

Artikel 4 Maatschappelijk (M)

De beoogde zorgresidentie in en aan het monumentale herenhuis is bestemd als Maatschappelijk.

Artikel 5 Natuur (N)

De gronden van buitenplaats Beresteyn zijn, uitgezonderd de bebouwing, bestemd als Natuur. Door de aanwezige gebouwen afzonderlijk te bestemmen, ontstaat voor het (overige) overgrote deel van het landgoed een regeling die gericht is op het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Extensieve dagrecreatie is daarbij eveneens toegestaan. Binnen deze bestemming zijn gebouwen niet toegestaan.

Artikel 6 Verkeer (V)

De erfontsluitingsweg heeft de bestemming Verkeer gekregen. Naast de functie van ontsluiting zijn ook andere gebruiksfuncties op deze gronden toegestaan, zoals afval voorzieningen, straatmeubilair (bankjes, plantenbakken, etc.), groen, parkeervoorzieningen en water.

Artikel 7 Water (WA)

Waterpartijen van wezenlijke omvang of met een structurerende functie zijn als Water bestemd.

Artikel 8 Wonen (W)

De appartementsgebouwen binnen het plangebied zijn bestemd als Wonen. Met het bouwvlak wordt de omvang en de locatie van de hoofdgebouwen vastgelegd.

Artikel 9 Leiding - Gas (L-G)

De gasleidingen die door het plangebied lopen, zijn voorzien van deze dubbelbestemming. Daarmee worden in beginsel bouwwerken anders dan ten behoeve van de leidingen uitgesloten. Als uitzondering

hierop kan een omgevingsvergunning verleend worden voor andere bouwwerken, voor zover daarmee het belang van de gasleidingen niet geschaad wordt.

In aanvulling op bouwwerken, zijn ook werken en werkzaamheden die het waterkeringsbelang kunnen aantasten aan regels gebonden. Voor dergelijke werken en werkzaamheden wordt een omgevingsvergunning verplicht gesteld, die alleen afgegeven kan worden voor zover daarmee het leidingbelang niet wordt geschaad.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 5 (WR-A5) (dubbelbestemming)

Dit bestemmingsplan bevat een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische (verwachtings-)waarden. Deze dubbelbestemming geldt in aanvulling op de enkelbestemming die ter plaatse van toepassing is. De mogelijkheden die op basis van de enkelbestemming geboden worden, krijgen op basis van de dubbelbestemming te maken met aanvullende voorwaarden die betrekking hebben op de bescherming van archeologische waarden.

De dubbelbestemming verplicht daarbij het uitvoeren van archeologisch onderzoek voor specifieke werken en werkzaamheden. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek kunnen de werken en werkzaamheden al dan niet worden toegestaan. Het stellen van aanvullende eisen, zoals het laten uitvoeren van de werkzaamheden onder begeleiding van een archeologisch deskundige, behoort eveneens tot de mogelijkheden.

Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie (WR - CH) (dubbelbestemming)

Voorliggend bestemmingsplan bevat een dubbelbestemming ter bescherming van cultuurhistorische waarden. Deze dubbelbestemming geldt in aanvulling op de enkelbestemming die ter plaatse van toepassing is. De mogelijkheden die op basis van de enkelbestemming geboden worden, krijgen op basis van de dubbelbestemming te maken met aanvullende voorwaarden die betrekking hebben op de bescherming van cultuurhistorische waarden.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering (WS-WK) (dubbelbestemming)

In deze dubbelbestemming is het belang van beheer en onderhoud van de waterkering door het hoogheemraadschap geregeld. Op deze gronden is tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing.

Artikel 13 Anti dubbeltelregel

De antidubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 14 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor bestaande gebouwen en bouwwerken waarvan de maatvoering niet in overeenkomst is met de in onderhavig plan gestelde maten. Het artikel bepaalt voor deze bouwwerken dat de bestaande maten ter plaatse als afwijkende maximum maat mogen worden gehanteerd.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

Hoewel het gebruik van gronden en bouwwerken is geregeld in de Wro, zijn voor de duidelijkheid regels opgenomen over dit gebruik, zoals een algemeen verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming of de bijbehorende regels.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Op basis van dit artikel kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van het plan, voor zover het de aanleg van bouwwerken voor algemeen nut betreft. Daarbij voorziet het artikel in voorwaarden waaraan de afwijkingsbevoegdheid gebonden is.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

Op basis van dit artikel kan het college van burgemeester en wethouders het plan op specifieke onderdelen wijzigen. Het mag daarbij gaan om het verleggen van bestemmingsgrenzen voor zover deze afwijkt van de feitelijke situatie. Daarbij voorziet het artikel in voorwaarden waaraan de wijzigingsbevoegdheid gebonden is.

Artikel 18 Overige regels

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

Artikel 19 Overgangsrechten Artikel 20 Slotregel

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik, dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. Ten aanzien van de voorziene ontwikkeling is tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. De initiatiefnemer zal de gronden binnen het plangebied voor eigen rekening en risico bouwen en woonrijp maken. Daarnaast zijn afdoende bepalingen opgenomen over het kostenverhaal inzake de gemeentelijke inzet alsmede eventuele kosten als gevolg van planschadevergoedingen. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd. Omdat het kostenverhaal middels de anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd en geen noodzaak bestaat tot het opleggen van een tijdvak of fasering dan wel tot het stellen van eisen of regels, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

De economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

De ontvangen reacties van bestuurlijke partners zijn verwerkt in het concept ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen op ontwerp bestemmingsplan

De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Beresteyn heeft plaatsgevonden van 19 december 2018 tot en met dinsdag 29 januari 2019.

De ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en het commentaar daarop zijn weergegeven in Bijlage 17 Nota van Beantwoording zienswijzen.

7.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor burgers, bedrijven, maatschappelijke instellingen en voor de overheid zelf. Het afdwingen van het naleven van het bestemmingsplan is, met behoud van ieders eigen verantwoordelijkheid, in eerste instantie een taak van de gemeentelijke overheid.

Voor een goed handhavingsbeleid zijn vier factoren van belang:

1. Voldoende bekendheid met het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de bekendheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Naast de in de wet vastgelegde waarborgen in de procedure voor inspraak- en rechtsbescherming-momenten is er aandacht besteed aan voorlichting. Zo is huis aan huis bekendgemaakt dat het bestemmingsplan in procedure is gebracht. Alle belanghebbenden binnen het plangebied hebben kunnen reageren op de inhoud van het bestemmingsplan nog voordat het als ontwerp ter visie is gelegd. Verder heeft de initiatiefnemer een eigen verantwoordelijkheid of zijn/haar wensen ook echt binnen de regels van vergunningvrij bouwen passen.

2. Draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden als het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers binnen het plangebied. Daarbij is het normaal dat niet iedereen zich kan vinden in ieder onderdeel van het plan. Een algemeen positieve benadering komt de handhaafbaarheid echter wel ten goede.

3. Een realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling moet realistisch en inzichtelijk zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Daarnaast en bovenal moeten de bestemmingsplanbepalingen controleerbaar zijn. De regels moeten om die reden niet meer bepalen dan strikt noodzakelijk is.

4. Een actief gemeentelijk handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie binnen het plangebied. In het verlengde daarvan moeten geschikte maatregelen worden getroffen indien de regels

worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten ontstaat rechtsonzekerheid.

Voor de controle en handhaving van het bestemmingsplan is samenwerking in brede zin noodzakelijk. In het plangebied is een scala aan regelgeving van toepassing, zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Wet milieubeheer en andere milieuwetten, de Provinciale Milieuverordening, de Algemene Plaatselijke Verordening, die samenwerking binnen de gemeente noodzakelijk maakt. Alleen op die manier kan behoud van de bestaande kwaliteiten in het plangebied worden gewaarborgd. Daarom is van belang hier vast te leggen dat tegen illegale situaties zal worden opgetreden.

Handhaving van het bestemmingsplan gebeurt bij de beoordelingen van omgevingsvergunningaanvragen, verzoeken om ontheffing van het bestemmingsplan en aanvragen om aanlegvergunning (vooraf). Al deze vergunning zijn sinds oktober 2010 ondergebracht in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en heten nu aanvragen om een omgevingsvergunning. Handhaving vindt vervolgens plaats bij de controle van verleende omgevingsvergunningen, maar ook aan de hand van geconstateerde illegale situaties, klachten e.d. (achteraf). Een overtreder riskeert:

- dat publiekrechtelijke sancties plaatsvinden (dwangsom of bestuursdwang). Een last onder dwangsom is een veel toegepast middel om te zorgen dat de overtreder door middel van het verbeuren van een bepaald bedrag ertoe moet weerhouden de overtreding voort te zetten. Mocht een dwangsom niet het gewenste effect hebben dan kan de gemeente bestuursdwang toepassen hetgeen er op neer komt dat de gemeente datgene doet wat de eigenaar behoort te doen of verhindert dat hij/zij doet wat niet mag. Een en ander op kosten van de overtreder.
- dat strafrechtelijke vervolging plaatsvindt. Overtreding van bepaalde bestemmingsplanregels is een strafbaar feit. De bevoegdheid tot het instellen van vervolging op grond van het strafrecht berust bij het Openbaar Ministerie. Daartoe wordt een proces-verbaal tegen de overtreder opgemaakt en vindt vervolgens strafrechtelijke vervolging plaats. Strafrechtelijke vervolging kan plaatshebben in combinatie met de onder de eerste aandachtspunt genoemde bestuursrechtelijke dwangmiddelen. Bijzonderheid hierbij is dat de Wet Economische Delicten op overtredingen van het bestemmingsplan van toepassing is, wat inhoudt dat de strafmaat aanzienlijk is verzwwaard.

Aan de hand van recente luchtfoto's kan achterhaald worden wat er aan bebouwing aanwezig is op alle percelen in het plangebied.

Eventuele bebouwing die illegaal (zonder vergunning) gebouwd is, en waartegen wordt, of alsnog kan worden opgetreden, wordt niet automatisch gelegaliseerd met het nieuwe bestemmingsplan.

Dit geldt ook voor een eventueel gewijzigd gebruik van opstallen waarvoor geen toestemming is gevraagd of verleend. Van geval tot geval zal bezien moeten worden of sprake is van een situatie die alsnog voor legalisatie in aanmerking komt of niet.

Voorkomen is beter dan genezen. Eerder in deze paragraaf is al aangegeven dat bekendheid met het plan belangrijk is voor de handhaving. Ook is vastgesteld dat de totstandkoming van een bestemmingsplan met veel publiciteit is omgeven.

Het lijkt zo vanzelfsprekend, maar het is goed vast te stellen dat burgers, bedrijven en instellingen een eigen verantwoordelijkheid hebben. Het bestemmingsplan is altijd in te zien. Daarnaast zijn er folders over de bouwregelgeving verkrijgbaar. De gemeentelijke organisatie is er tot slot op ingesteld nadere uitleg te geven. Niemand hoeft dus het risico te lopen om als gevolg van een gebrek aan kennis en informatie verkeerde beslissingen te nemen.

