

2/19/035363/153446



Raad van de gemeente Voorschoten
Postbus 393
2250 AJ VOORSCHOTEN

Datum 11 september 2019
Ons nummer 201906828/1/R3

Uw kenmerk

Inlichtingen
J.A. Frans
070-4264771

Onderwerp
Voorschoten
BP Buitenplaats Beresteyn en
omgevingsvergunning, gecoördineerd
(Crisis-en herstelwet)

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Bij de Afdeling is bovenvermelde procedure gestart door:
De Vereniging Leefbaar Benvenuto en anderen.

Deze procedure heeft betrekking op de gecoördineerde besluiten van College van burgemeester en wethouders van Voorschoten en Raad van de gemeente Voorschoten.

Vervolgcorrespondentie

Aan deze procedure zijn een zaaknaam en een zaaknummer toegekend. Deze vindt u hierboven onder de kopjes "Onderwerp" en "Ons nummer". In alle correspondentie over deze zaak worden deze naam en dit nummer vermeld.

U wordt verzocht om in uw correspondentie steeds het toegewezen zaaknummer te vermelden.

Behandelwijze

Deze zaak wordt versneld behandeld.

Ons Werk

Wilt u (meer) informatie over de werkwijze van de Afdeling, bezoek dan de website van de Raad van State (www.raadvanstate.nl).

Privacy

Wees er alert op welke privacygevoelige informatie u wenst te delen, want de Afdeling stuurt de van u ontvangen stukken door naar de andere partijen. Voor meer informatie gaat u naar www.raadvanstate.nl/privacyverklaring.

Over de verdere behandeling van deze zaak ontvangt u nader bericht.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Afschrift beroep bijgevoegd

Tevens per telefax: 070 365 1380

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG



Uw referentie :

Inzake : Benvenuto/Voorschoten
E-mail : info@legalnova.nl
Bijlage :

Amsterdam, 10 september 2019

Geachte heer, mevrouw,

Middels dit schrijven dienen onderstaand gemelde personen, te dezer zake domicilie kiezende te (1094 CW) Amsterdam aan de Delistraat 24 A, ten kantore van mr. V. Platteeuw, die voor appellanten als advocaat-gemachtigde optreedt en dit beroepschrift als zodanig ondertekent, beroep in tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Buitenplaats Beresteyn', met planidentificatienummer NL.IMRO.0626.Beresteijn-BP30 (besluitnummer Z/17/006880\137156\1, alsmede de daarbij gecoördineerde afgegeven omgevingsvergunning, welke vanaf 1 augustus jl. ter inzage liggen.

Appellanten betreffen:

1. De Vereniging Leefbaar Benvenuto; alsmede (een deel van haar) leden in prive de heren en dames
2. [REDACTED];
3. [REDACTED];
4. [REDACTED];
5. [REDACTED];
6. [REDACTED];
7. [REDACTED] allen woonachtig te Voorschoten.

Appellanten voeren de navolgende beroepsgronden tegen het bestemmingsplan en de afgegeven omgevingsvergunning aan:

1. Bouwhoogte gebouwen

In de voorfase en ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp is als uitgangspunt

genomen dat de gebouwen niet hoger dan 15 meter zouden worden (gebaseerd op de toegestane hoogte van het vigerende bestemmingsplan). Gelet op de wijze van definiëren van het begrip 'peil' is bij vaststelling gebleken dat de hoogte van de gebouwen veel hoger komen te liggen namelijk 11,4 meter, 14,4 meter en respectievelijk 17,4. Een van de gebouwen zal dan ook boven het huidig bestaande historische gebouw uitsteken. De vraag is dan ook of de impressies zoals deze door de ontwikkelaar zijn gemaakt een juist beeld geven. Appellanten zijn van mening dat uit de impressies geen duidelijk beeld geven hoe de nieuwe gebouwen ten opzichte van het historische gebouwen zijn gepositioneerd en of dit cultuur historisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

2. Maximaal aantal woningen

In de aanvraag van de omgevingsvergunning worden 45 koopappartementen en 20 zorgwoningen aangevraagd. Het aantal koopwoningen en zorgappartementen binnen de bestemming Wonen en Maatschappelijk zijn in het bestemmingsplan niet gemaximaliseerd. Dat zorgt er voor dat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de vergunning eenvoudigweg met een gewijzigde aanvraag kan leiden tot het realiseren van meer woningen en/of meer huishoudens. In het bestemmingsplan moeten de maximaal toegestane woningen worden vastgelegd zodat via de in het bestemmingsplan bepaalde definitie van woning het maximaal toegestane huishoudens is vastgelegd.

In de nota beantwoording wordt de uitleg gegeven dat, nu er tezamen met het bestemmingsplan een vergunning wordt afgegeven, het aantal toegestane woningen in het bestemmingsplan niet behoeven te worden gemaximaliseerd. Dit is een onjuiste uitleg. Niet alleen kan een vergunning eenvoudigweg worden gewijzigd door middel van het indienen van een gewijzigde aanvraag, ook kopers van de appartementen kunnen (in een latere fase) een gekocht appartement eenvoudigweg splitsen in meerdere appartementen (huisvesting van studenten oid) waarbij het bestemmingsplan in dat geval geen weigeringsgrond kent. Het opnemen van een parkeernorm en dit koppelen aan de bestemming Wonen betekent niet vanzelfsprekend dat het vermeerderen van woningen niet mogelijk is. Immers, voor bijvoorbeeld studentenhuishuisvesting bestaat een andere parkeernorm dan bij andere doelgroepen. Dat de bouw van kleinere appartementen in het complex bouwkundig niet mogelijk zou zijn (zoals gesteld wordt in de nota) is niet onderbouwd. Niet is in te zien, dat kleinere units, met eventueel gezamenlijke voorzieningen, niet gebouwd kunnen worden. Appellanten vrezen dan ook dat in de toekomst een heel andere doelgroep zijn intrek in de woongebouwen kunnen nemen dan heden in de vergunning wordt beoogd. Ten onrechte is het aantal toegestane woningen in het bestemmingsplan niet gemaximaliseerd.

3. Inrichtingsplan

De omgevingsvergunning geeft een vergunning af voor de kap van 23 monumentale bomen. In de vergunning staat vermeld dat er 23 bomen herplant moeten worden en dat er nog een uitvoeringsplan daarvoor opgesteld moet worden. De eis die hier wordt gesteld is onvoldoende in de omgevingsvergunning en in het bestemmingsplan vastgelegd. De vraag is of de ontwikkelaar nog aan een dergelijke plicht gehouden kan worden zodra het bestemmingsplan en de vergunning onherroepelijk is geworden.

Anders dan de nota stelt, zijn appellanten zich bewust, dat in de vergunning staat vermeld dat er 23 bomen herplant moeten worden. Dat hebben appellanten ook in hun zienswijze duidelijk verwoord. Appellanten menen dat het nog op te stellen uitvoeringsplan (met inrichtingsplan) onvoldoende in de omgevingsvergunning en in het bestemmingsplan is vastgelegd. De nota stelt weliswaar dat Amvest bij het definitieve ontwerp voor de te planten de bomen omwonenden wenst te betrekken, maar zij is hier geenszins toe verplicht zodra het bestemmingsplan en de vergunning onherroepelijk zijn geworden. Appellanten wensen dan ook dat een inrichtingsplan reeds wordt opgesteld en besproken en deze middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Een dergelijke regeling zorgt er voor dat de herplantplicht en de wijze van inrichting afdwingbaar is via handhaving van het bestemmingsplan.

4. Parkeergarage

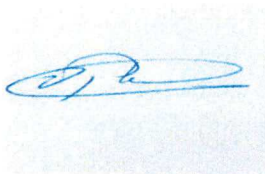
Ten onrechte is de parkeergarage in de omgevingsvergunning niet verdiept uitgevoerd. Tijdens besprekingen met het ambtelijk apparaat hebben ambtenaren aan appellanten aangegeven dat dat niet mogelijk is vanwege de vervuilde bodem. Deze conclusie wordt echter niet met onderzoeken gestaafd. Appellanten geven aan dat onvoldoende gemotiveerd wordt waarom de parkeergarage niet verdiept kan worden uitgevoerd.

Ten aanzien van de opmerkingen die zijn aangevoerd om de parkeergarage verdiept uit te voeren worden in de nota van beantwoording slechts de financiële belangen van Amvest opgesomd en de conclusie getrokken dat het plan financieel niet uitvoerbaar zou zijn als de garage geheel verdiept uitgevoerd zou moeten worden. Deze conclusie wordt op geen enkele manier gestaafd. Bovendien zouden de financiële belangen van Amvest geen rol moeten spelen bij de vraag of een half verdiepte garage in dezen wel/niet wenselijk is. De raad zou deze vraag op ruimtelijke aspecten moeten beoordelen en niet vanuit het oogpunt wat een aantrekkelijke optie (vanuit kostenooqpunt) voor Amvest is.

Appellanten doen een beroep op een tegemoetkoming in de proceskosten op grond van het besluit proceskosten bestuursrecht.

Deze brief is per fax en gewone post verzonden.

Met vriendelijke groet,



V. Platteeuw