

Nota zienswijzen

bestemmingsplan 'Landgoed Bonaventura'



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. ZIENSWIJZEN	4

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Bonaventura' heeft met ingang van 15 september 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn hebben wij twee zienswijzen ontvangen, te weten van de Vereniging Hoekschewaards Landschap en van de eigenaars van de aangrenzende gronden aan de zuidkant van het plan.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben er op 29 oktober en 12 november gesprekken plaatsgevonden. In hoofdstuk 2 zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en beoordeeld. Ook is aangegeven wanneer de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het plan.

2. ZIENSWIJZEN

Z/1	
Van	
Vereniging Hoekschewaards Landschap	
Zalmpad 11	
3261 MD Oud-Beijerland	
Inhoud reactie	
a. De Vereniging Hoekschewaards Landschap (Hierna: HWL) uit haar zorg over de bewaking van de openheid van het Hoekschewaardse landschap. HWL pleit voor een restrictief beleid tot nieuwe plannen in het agrarisch gebied. b. HWL stelt dat de adviezen in haar reactie op het voorontwerp niet merkbaar geleid heeft tot wijziging van het plan. De adviserende opmerkingen betroffen: b1- De boomweide (niet te hoog en niet te compact) b2- De boomgaard (halfstam of hoogstam) b3- Schraal nat grasland (suggetie om opgezet peil te bereiken) c. HWL hoopt dat de genoemde punten onder b bij de realisatie voldoende aandacht krijgen. d. HWL stelt dat het bestemmingplan wel een aantal regels geeft ter bescherming van de natuurwaarden maar niets zegt over de condities voor het creëren of bestendigen van deze natuurwaarden (in de vorm van beheermaatregelen). e. HWL vraagt zich af hoe zeker het is dat in de toekomst het beheer van het landgoed door de bewoners uitgevoerd gaat worden conform het opgestelde beheerplan.	
Beoordeling	
In het gesprek is overeenstemming bereikt en vastgesteld dat de adviezen van HWL naar behoren verwerkt zijn in de plannen. a, b1 en b2: De gemeente heeft zorgvuldig gelet op de landschappelijke inpassing van het landgoed in de openheid van het Hoekschewaardse landschap. Het landgoed is dan ook voor 54 % van de totale oppervlakte ingericht met open natuur, zoals water, rietbermen, plas- en drasbermen, nat grasland en bloemrijk grasland. De 1,1 hectare aan opgaande beplanting (20% van de totale oppervlakte, wat een minimale vereiste is om een Natuur Schoon Wet rangschikking te verkrijgen) is zo transparant mogelijk ingericht en bestaat voornamelijk uit een hoogstamboomgaard (0,2 hectare), waarbij de bomen 8 meter uit elkaar staan, een hoogstamboomgaard (0,3 hectare) met fruitbomen en 10% langzaam groeiende en laagblijvende walnoot, waarbij de bomen 10 meter uit elkaar staan, laan- en solitaire bomen (0,2 hectare), laagblijvende hagen, struweel en windsingels (0,1 hectare). De overige 0,3 hectare bestaat uit 4 plukken bos, die ruim uit elkaar gepositioneerd zijn, zodat er goed zicht is naar het omringende landschap. b3. Er is onderzocht of peilverhoging nodig is om op de aangegeven locaties nat grasland te ontwikkelen. De conclusie is, dat het afgraven van de grond tot het niveau van de watergangen, dit is -2,50 NAP, voldoet om het natuurdoeltype te bereiken. c. Alle hierboven genoemde punten staan vermeld in het stuk: "Landgoed Bonaventura, Deel 1, Inrichtingsplan", dat onderdeel is van het bestemmingsplan en een bindende richtlijn is voor de realisatie van het landgoed. d. Het bestendigen en creëren van de natuurwaarden (in de vorm van beheermaatregelen) is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Hierin verplicht de eigenaar zich tot de aanleg van het landgoed conform het inrichtingsplan en tot het instandhouden van de natuureenheden conform het beheersplan. Tevens verplicht deze overeenkomst de eigenaar het landgoed onder de NatuurSchoonWet te rangschikken. Indien exploitant al dan niet toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van deze afspraken, kan de gemeente aan exploitant of zijn rechtsopvolger(s) een boete opleggen, te weten bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming. e. De eigenaar van het natuurgedeelte van het landgoed is juridisch aansprakelijk en verantwoordelijk voor de aanleg en de instandhouding van het landgoed, zoals beschreven in het inrichtingsplan. In een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de toekomstige eigenaren van de landhuizen wordt vastgelegd dat de eigenaren van de woningen verplicht zijn om mee te betalen aan het beheer en dat het beheer uitgevoerd wordt conform het beheerplan.	

Verder is afgesproken dat de eigenaar een offerte aan gaat vragen bij HWL voor de uitvoering van het beheer na aanleg.

Conclusie

De adviezen van HWL zijn naar behoren verwerkt in de plannen en geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. HWL beaamt dat punt a voldoende aandacht heeft gekregen bij de planontwikkeling van dit landgoed. HWL heeft er vertrouwen in dat de genoemde punten onder b bij de realisatie voldoende aandacht krijgen.

Aanpassing van het plan

- Niet van toepassing

Z/2**Van**

De heer A. Verhagen en mevrouw B.J.J. Verhagen - Verkerk

Gerrit de Voslaan 48

3297 AE Puttershoek

Beoordeling

De heer en mevrouw Verhagen hebben de volgende vragen gesteld:

1. Op wiens grond komt de sloot te liggen aan de zuidkant van het landgoed?
2. Hoe wordt deze sloot onderhouden?
3. Moet bij deze sloot aan weerszijde een beschermingszone van 5 meter komen?
4. Wie is het aanspreekpunt tijdens de ontwikkeling van het landgoed?
5. Wanneer wordt er begonnen met de aanleg van het landgoed?
6. Wordt de precieze grens van het landgoed uitgezet door het kadaster en zo ja, worden wij hierbij uitgenodigd aanwezig te zijn in het veld?
7. Welke gevolgen heeft de aanleg van het landgoed op het gebruik van de aangrenzende landbouwgronden?

Reactie

1. De sloot inclusief de taluds aan de zuidkant van het landgoed komt op de grond van de heer Pasman te liggen.

Eigendom K.Pasman eigendom Fam Verhagen

2. Deze sloot wordt door de landgoedeigenaar onderhouden. Al het onderhoud vindt plaats vanaf de noordkant of vanaf het water, dus vanaf de grond van het landgoed.
De oevers van de sloot worden 2x per jaar gemaaid. In samenwerking met Waterschap Hollandse Delta wordt 1 x per 6 jaar de waterbodem van de sloot en de verbredingen uitgebaggerd en de oevers terug gedrongen. Riet wordt 1x per 2 jaar gemaaid. Rietbermen worden 1 x per 10-15 jaar afgeschraapt.
3. Beiden oevers van deze sloot worden onderhouden vanaf de kant van het landgoed, de noordzijde. Volgens de keur van het waterschap valt deze sloot onder overige watergangen (ontwerpbestemmingsplan pagina 28 onder kopje 'Huidige situatie waterhuishouding'). Voor overige watergangen is het niet verplicht om een beschermingszone van 5 meter vrij te houden. Bij hoofdwatergangen en wegsloten moet wel aan weerszijde een beschermingszone van 5 meter vrij gehouden worden (ontwerpbestemmingsplan pagina 29 bovenaan). Dit betekent dat deze zone vrijgehouden moet worden van beplanting en obstakels. Alleen de sloot langs de westzijde van het landgoed is volgens de keur van het waterschap een hoofdwatergang en wegsloot (ontwerp bestemmingsplan pagina 28 onder kopje 'Huidige situatie waterhuishouding').
4. Tijdens de ontwikkeling van het landgoed is mevrouw W. Kuiper, landschapsarchitecte bij buro GROEN ONTWERP aanspreekpunt namens de heer Pasman. Bij wijziging van het aanspreekpunt zullen alle eigenaren van de direct aangrenzende gronden op de hoogte gesteld worden.
5. Het is nog niet bekend wanneer er begonnen gaat worden met de aanleg van het landgoed. Er wordt van uitgegaan dat dit op zijn vroegst in 2016 zal zijn. Wanneer de werkzaamheden gaan starten zal dit in ieder geval enkele weken vooraf bekend worden gemaakt aan ...
6. Vooraf aan de start van de aanleg van het landgoed zullen, daar waar het nodig is, de exacte eigendomsgrenzen van het landgoed en de omringende gronden door het kadaster uitgezet gaan worden. Alle eigenaren van betrokken aangrenzende gronden krijgen ter zijner tijd een persoonlijke uitnodiging om hierbij aanwezig te zijn.
7. Na de aanleg van het landgoed kunnen de agrarische activiteiten, die nu ook toegestaan zijn op de gronden, onverminderd doorgang vinden.

De familie Verhagen zegt bevredigend antwoord te hebben gekregen op haar vragen. Ze is het eens met de afspraken die gemaakt zijn over de ligging en het onderhoud van de sloot tussen haar gronden en het landgoed.

Aanpassing van het plan

- Niet van toepassing