



gemeente
Binnenmaas

Conform besluit

[Handwritten mark]

VOORSTEL AAN DE RAAD

afdeling	in behandeling bij	doorkiesnummer
Dienstverlening	S. Voskamp	(078) 633 45 47
agendapunt	nummer	portefeuillehouder
10	Z12/16007/468	H.C.J. van Etten
datum voorstel	raadsvergadering	commissie
19 december 2014	19 februari 2015	
onderwerp		
Bestemmingsplan Landgoed Bonaventura		

Voorstel / gevraagde beslissing:

1. Instemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Landgoed Bonaventura' (december 2014).
2. Vaststellen bestemmingsplan 'Landgoed Bonaventura' (december 2014);
3. Geen exploitatieplan vaststellen aangezien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

Toelichting inhoud voorstel:

Aanleiding

Gedurende enkele jaren is er gewerkt aan de plantontwikkeling voor het realiseren van een landgoed van 5,75 ha aan de Oud-Bonaventurasedijk in de gemeente Binnenmaas. De beoogde situatie bestaat uit een landgoed met natte en droge natuurterreinen, bosopstanden, extensief beheerde weidegronden en drie woongebouwen met bijgebouwen, erf en tuin. Op 22 mei 2012 heeft u besloten om inhoudelijk in te stemmen met het voorontwerpbestemmingplan 'Landgoed Bonaventura' te Maasdam en om de procedure tot partiële herziening van het bestemmingsplan ex Afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening te starten. Het plan heeft enige tijd stil gelegen maar de initiatiefnemer heeft besloten om het plan verder door te zetten om het landgoed te kunnen realiseren.

Inhoud

Dit dossier kent inmiddels een lange voorgeschiedenis. De eerste plannen voor het realiseren van een landgoed op deze locatie dateren uit 2007. Door het toenmalige college is de intentie uitgesproken om – onder voorwaarden - planologische medewerking te verlenen aan het realiseren van een landgoed op dit perceel.

Na een periode van planvorming en voorbereiding is door RBOI Rotterdam (thans: Rho). - een bestemmingsplan opgesteld, wat als voorontwerp van 33 april 2013 gedurende zes weken voor de inspraak ter inzage heeft gelegen. Tijdens deze termijn zijn een aantal inspraakreacties ingediend, welke wij in een 'nota inspraak en bestuurlijk vooroverleg' hebben beantwoord.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn hebben wij twee zienswijzen ontvangen, te weten van Vereniging Hoekschevaards Landschap en de eigenaren van de aangrenzende gronden. Naar aanleiding van deze zienswijzen hebben gesprekken plaatsgevonden. In bijgaande 'nota zienswijzen' vindt u de verslagen van deze gesprekken. In deze nota zijn ook de zienswijzen samengevat en beoordeeld. De zienswijzen geven geen aanleiding om het

bestemmingsplan aan te passen. De vragen en opmerkingen die in beide zienswijzen zijn genoemd, zijn naar tevredenheid behandeld en beantwoord. Wij adviseren u dan ook om het bestemmingsplan aan de gemeenteraad aan te bieden voor ongewijzigde vaststelling.

Financiële consequenties

Het landgoed wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van dit plan zijn dan ook volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. In de getekende anterieure overeenkomst zijn de verschillende (fonds)bijdragen opgenomen. In deze exploitatieovereenkomst is een fondsbijdrage opgenomen voor het Fonds Vitaal Binnenmaas en het Regiofonds. In verband met de realisatie van het plan is de initiatiefnemer tevens een exploitatiebijdrage verschuldigd ten behoeve van de plankosten van de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

Juridische consequenties

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit toegezonden aan GS in het kader van het geven van een zogenaamde 'reactieve aanwijzing'. Hierna wordt het raadsbesluit gepubliceerd en worden de indieners van de zienswijzen geïnformeerd over het genomen besluit. Vervolgens bestaat de mogelijkheid, gedurende een termijn van zes weken, om beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wordt er geen beroep ingesteld, dan is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Communicatie

Het besluit om het bestemmingsplan (ongewijzigd) vast te stellen wordt gepubliceerd in zowel Het Kompas als in de Staatscourant. Tevens wordt de ongewijzigde vaststelling via de gemeentelijke website bekend gemaakt. Het bestemmingsplan is na ongewijzigde vaststelling digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl, zoals wettelijk is voorgeschreven.

Voorstel

- 1 Instemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Landgoed Bonaventura' (december 2014).
- 2 Vaststellen bestemmingsplan 'Landgoed Bonaventura' (december 2014);
- 3 Geen exploitatieplan vaststellen aangezien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

Ter inzage liggende stukken:

1. Bestemmingsplan 'Landgoed Bonaventura' (december 2014)
2. Zienswijze eigenaren aangrenzende gronden
3. Zienswijze Vereniging Hoekschevaards Landschap
4. Nota zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Binnenmaas,
De secretaris, De burgemeester,

mr. R.P.B.M. Brekelmans

mr. drs. A.J. Borgdorff mpm

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 (suggestie 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



Aan College van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Binnenmaas
Postbus 5455
3299 ZH Maasdam

ons kenmerk mp/ha/jp/120722

datum 16 juli 2012

onderwerp **Zienswijze vobp Landgoed Bonaventura**

bijlagen -

contactpersoon H. Malta

uw brief van
mail 12-07-2012

e-mail milieu@hw1.nl

Geacht College,

Hierbij geven wij onze zienswijze op het voorontwerpbestemmingsplan Bonaventura.

In algemene zin merken wij op dat landgoederen, hoe mooi ook van ontwerp, het weidse agrarische landschap aantasten. In die zin moet telkenmale per locatie een afweging worden gemaakt tussen deze tegengestelde zaken. In het onderhavige ontwerp ligt het landgoed aan de Trambaan en tegenover de bebouwing van Maasdam. In dit geval wordt het zicht op het open landschap alleen vanaf de omgeving Trambaan onderbroken. Het landgoed staat daarbij niet op zich maar moet worden gezien als onderdeel van een ruimtelijke proces waarbij de open ruimte steeds meer en in onomkeerbare zin wordt aangetast. Wij denken hierbij ook aan maneges, landbouwschuren, uitbreiding glastuinbouw (binnen de toegestane oppervlakten), windturbines, uitbreiding woningbouw en bedrijfsterreinen enz. Vanuit dit perspectief past, naar onze mening een restrictief beleid met betrekking tot nieuwe plannen in het agrarisch gebied.

Het ontwerp van het Landgoed Bonaventura heeft een behoorlijke mate van openheid door schraal nat grasland en bloemrijk grasland. De openheid wordt onderbroken door de landhuizen, de boomsingel en de boomweide.

De boomweide vormt, tussen de landhuizen en de Trambaan, tevens een visuele afscherming. Om toch enige mate van openheid te behouden adviseren wij hier een niet te hoge en niet te compacte beplanting.

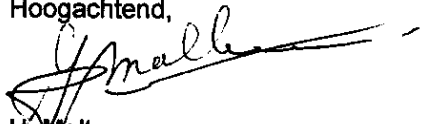
De boomgaard rekenen wij tot een karakteristiek onderdeel van het Hoeksche-Waardse landschap. Vanuit cultuurhistorisch en ecologisch oogpunt zou halfstam- of hoogstamfruit onze voorkeur hebben.

Het beoogde schraal nat grasland heeft een behoorlijk mate van drooglegging. Wij lezen in de toelichting dat dit gebied wordt afgegraven, waardoor de drooglegging vermindert. Het zal van de mate van afgraving afhangen of de beoogde natuurdoelstelling realiseerbaar is. Een ander methode is een opgezet peil. Mogelijk biedt de watergang langs de secundaire ontsluitingsweg hiertoe een mogelijkheid. Een watergang langs de zuidzijde van het schraal grasland zou (met opgezet peil) hier wellicht ook in positieve zin bij kunnen dragen.

Alles overziende concluderen wij dat het landgoed Bonaventura de karakteristieke weidsheid van het agrarisch landschap aantast doch dat dit, gezien de locatie en het ontwerp, acceptabel is.

Helaas constateren we dat bij een vobp als het onderhavige er geen vorm van vooroverleg tussen gemeente en Hoekschewaards Landschap wordt georganiseerd. De ter inzage legging dateert van 11 juni, maar pas op 11 juli zijn wij hierover per mail geïnformeerd. Realisatie van een landgoed en een nieuw vobp buitengebied Binnenmaas hebben een behoorlijk grote invloed op het open landschap. Juist op dit soort zaken zouden wij in een vroegtijdig stadium betrokken willen zijn.

Hoogachtend,



H. Malta

MEMO**voor**

Familie Verhagen

kopie**van**

mw. S. Voskamp

doorkiesnummer

078 633 45 47

e-mail

Sabine.Voskamp@binnenmaas.nl

datum

7 oktober 2014

onderwerp

Zienswijze 'Landgoed Bonaventura'

Ontwerpbestemmingsplan Landgoed BonaventuraZienswijzeFamilie Verhagen
Gerrit de Voslaan 48
3297 AE Puttershoek

De heer en mevrouw Verhagen zijn op 7 oktober 2014 zijn in het gemeentehuis geweest en hebben een mondelinge zienswijze ingediend. Ze 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 m komen?
- 4 Wie is het aanspreekpunt tijdens de ontwikkeling van het Landgoed?
- 5 Wanneer wordt er begonnen met de aanleg?
- 6 Wordt de precieze grens van het landgoed uitgezet door het kadaster en zo ja, wordt de Familie Verhagen hierbij uitgenodigd aanwezig te zijn in het veld?
- 7 Welke gevolgen heeft de aanleg van het landgoed op het gebruik van de aangrenzende landbouwgronden?