

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WIJDEMEREN

gezien de aanvraag van : N. Ockhuisen
straat : Oud-Loosdrechtsedijk 89 b
postcode en woonplaats : 1231 LR Loosdrecht
ingekomen : 16 mei 2013

waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het verbouwen hoofdgebouw in 18 zorgeenheden van landgoed Eikenrode op het perceel
plaatselijk bekend : Nieuw-Loosdrechtsedijk 21 te Loosdrecht

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo),

de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- het wijzigen van een monument.

Aan deze vergunning verbinden wij de in deze beschikking genoemde gewaarmerkte documenten.

PROCEDURE

De besluitvorming is, overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo, volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen. De aanvraag is beoordeeld op de activiteiten zoals genoemd in de artikelen 2, 10, 2.12, lid 1, onder a, onder 3 en 2.15 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

INSPRAAK

Op grond van de 'Inpraakverordening Gemeente Wijdmeren' van 8 juni 2006 heeft het voorontwerp van de beschikking van 22 mei tot en met 3 juni 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 3 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties worden verderop in deze beschikking besproken.

VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

De raad heeft bij besluit van 27 november 2014 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bij het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 in afwijking van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

ZIENSWIJZE

De ontwerpbeschikking heeft van 28 augustus tot en met 9 oktober 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden verderop in deze beschikking besproken.

GEWAARMERKTE DOCUMENTEN

De gewaarmerkte documenten zijn:

1. aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst, d.d. 16 mei 2013;
2. blad 1 bestaande situatie met stempeldatum ontvangst, d.d. 15 mei 2014;
3. blad 2 nieuwe situatie met stempeldatum ontvangst, d.d. 15 mei 2014;
4. blad 3 situatie schaal 1:500 met stempeldatum ontvangst, 15 mei 2014;
5. blad 4 doorsnede A-A & B-B met stempeldatum ontvangst, 15 mei 2014;
6. blad 5 doorsnede A-A vloeren met stempeldatum ontvangst 15 mei 2014;
7. blad 6 begane grond met stempeldatum van ontvangst 15 mei 2014;
8. blad 7 eerste verdieping met stempeldatum van ontvangst 15 mei 2014;
9. blad 8 tweede verdieping met stempeldatum van ontvangst 15 mei 2014;
10. blad 9 rioleringsplan met stempeldatum van ontvangst 5 september 2013;
11. blad 10 details met stempeldatum van ontvangst 15 mei 2014;
12. blad 11 situatie foto's met stempeldatum van ontvangst 15 mei 2014;
13. blad 12 riolering begane grond met stempeldatum van ontvangst 15 mei 2014;
14. blad 13 riolering eerste verdieping met stempeldatum van ontvangst 15 mei 2014;
15. blad 14 riolering tweede verdieping met stempeldatum van ontvangst 15 mei 2014;
16. Timax bouwbesluit advies met stempeldatum van ontvangst 20 mei 2014;
17. raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen van 27 november 2014;
18. Eikenrode, Ruimtelijke onderbouwing BC4402-104-100 van januari 2014.

INWERKINGTREDING VERGUNNING

Deze vergunning treedt in werking en mag worden gebruikt op de dag na afloop van de bezwaar- of beroepstermijn (zes weken na de verzenddatum van de beschikking). Indien binnen de bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist (conform artikel 6.1 van de Wabo).

LEGES EN BEZWAARCLAUSULE

Overeenkomstig de legesverordening bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag bedraagt € 17.056,06.

In de bijlage bij de brief vindt u informatie over de wijze waarop u bezwaar kunt aantekenen tegen dit besluit en de hoogte van het legesbedrag. De gehanteerde grondslagen voor de leges vindt u in de Legesverordening van Wijdmeren.

Wijdmeren, 2 december 2014

Burgemeester en wethouders van Wijdmeren,
de secretaris, de burgemeester,

drs. J. Visser

drs. M.E. Smit

ALGEMEEN

1 Algemene voorschriften

- 1.1 De omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen moet te allen tijde op de projectlocatie aanwezig te zijn;
- 1.2 Eventuele nadere aanwijzingen van een door de gemeente aangewezen toezichthouder moeten worden opgevolgd;
- 1.3 Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;
- 1.4 Het is verboden het trottoir, de openbare weg, de groenstroken en andere gemeentelijke terreinen te gebruiken of te doen gebruiken voor het verrichten van werkzaamheden, het opslaan van bouwmaterialen en het plaatsen van bouwketen en opslagcontainers of -keten (Algemene plaatselijke verordening);
- 1.5 Directe of indirecte schade aan openbare eigendommen, roerend of onroerend goed in beheer en/of eigendom van de gemeente Wijdmeren ten gevolge van de verrichtte (bouw)activiteiten, moet door en op kosten van de vergunninghouder worden hersteld. Herstel moet overeenkomstig de (technische) vereisten van de afdeling Beheer Openbare Ruimte en binnen 2 weken na het ontstaan van de schade worden hersteld. U kunt hiervoor contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Beheer Openbare Ruimte, telefoon (035) 65 59 493 of 494;
Indien de vergunninghouder de schade niet binnen de gestelde termijn en conform de vereisten herstelt, zal de gemeente Wijdmeren de schade (laten) herstellen. De totale kosten van dit herstel worden op de vergunninghouder verhaald.

HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

1 Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit overwogen wij dat:

- 1.1 de aanvraag binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht” valt;
- 1.2 de gronden waarop het plan is geprojecteerd de bestemming “gemengd” hebben;
- 1.3 de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan “Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht” omdat de grond bestemd is voor “gemengd” en deze bestemming zorgwoningen niet toestaat;
- 1.4 op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een aanvraag om vergunning voor een activiteit die in strijd is met het planologisch toetsingskader, mede wordt aangemerkt als een verzoek om vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.5 de Stichting welstandszorg Noord-Holland een positief welstandsadvies heeft uitgebracht (vergadering van 27 januari 2014) en wij instemmen met dit advies;
- 1.6 de brandweer Gooi- en Vechtstreek op 14 mei 2014 een positief advies heeft uitgebracht onder de voorwaarden genoemd onder 2.6;
- 1.7 het aannemelijk is dat het bouwwerk voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit;
- 1.8 het aannemelijk is dat het bouwwerk voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening.

Aan de vergunning verbinden wij de onderstaande voorschriften:

2 Voorschriften voor het (ver)bouwen van een bouwwerk

- 2.1 De start van de bouwwerkzaamheden moet minimaal 1 week voor aanvang worden gemeld aan het cluster Handhaving. U kunt hiervoor het bij de vergunning gevoegde formulier ‘MELDING aanvang werkzaamheden’ opsturen, of een mail zenden aan secretariaat.reo@wijdemeren.nl;
- 2.2 Het afronden van de bouwwerkzaamheden moet uiterlijk 1 week na voltooiing worden gemeld aan het cluster Handhaving. U kunt hiervoor het bij de vergunning gevoegde formulier ‘GEREEDMELDING werkzaamheden’ opsturen, of een mail zenden aan secretariaat.reo@wijdemeren.nl;
- 2.3 Het cluster Handhaving moet in kennis worden gesteld van:
 - verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
 - de aanvang van de werkzaamheden, (twee dagen voor aanvang);
 - de voltooiing van de grondleidingen en afvoeren van de riolering (voordat de sleuven zijn gedicht);
- 2.4 Bouw- en sloopafval moet worden afgevoerd naar een erkende inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. Op geen enkele wijze mag het bouw- en sloopafval in het milieu (bodem en/of oppervlaktewater) terechtkomen;

2.5 Het regenwater dat van daken via regenpijpen naar beneden stroomt, en van terrassen en paden, mag niet op het vuilwaterriool worden aangesloten. Dit regenwater moet op een schoonwaterriool, oppervlaktewater, zakput of in de bodem worden geloosd. Schoonwaterriolen zijn nog niet in alle delen van de gemeente aanwezig. Als geen van de hierboven genoemde oplossingen mogelijk zijn, kan de gemeente toestemming geven om de regenwaterafvoer op het vuilwaterriool aan te sluiten. Hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling Beheer Openbare Ruimte, telefoonnummer (035) 65 59 595;

2.6 voorwaarden die horen bij het positieve advies van de brandweer:

De volgende documenten moeten binnen 4 weken voordat er met de aanleg wordt begonnen ter goedkeuring bij de gemeente ingediend worden.

- P v E brandmeldinstallatie NEN 2535 + Ontruimingsinstallatie NEN 2575.
- Ontwerp van de nood- en transparantverlichting.
- Tekeningen t.b.v. de doorvoeringen door brandscheidingen.

In de bouwbesluitberekeningen van adviesburo TiMax worden maten opgegeven van de benodigde hoogte van de spleten onder de deur voor de ventilatie overstroomcomponent. Voor de uitvoering nagaan of de spleten onder de deuren de brandwerendheid niet nadelig beïnvloeden.

HET GEBRUIK VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

1 Overwegingen

Bij het nemen van het besluit overwogen wij dat:

- 1.1 de aanvraag binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht” valt;
- 1.2 de gronden waarop het plan is geprojecteerd de bestemming “Gemengd” hebben;
- 1.3 het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan, omdat de bestemming “Gemengd” geen zorgwoningen toestaat;
- 1.4 op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een aanvraag om vergunning voor een activiteit die in strijd is met het planologisch toetsingskader, mede wordt aangemerkt als een verzoek om vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.5 gelet op artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning kan worden verleend, gelet op de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing, omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- 1.6 dat het voorontwerp met ingang van 22 mei 2014 gedurende zes weken voor inspraak ter visie heeft gelegen;
- 1.7 gedurende deze termijn 3 inspraakreacties zijn ingediend;
- 1.8 het college op 22 juli 2014 heeft besloten om de inspraakreacties niet over te nemen met uitzondering van enkele correcties;
- 1.9 de ontwerpbeschikking met ingang van 28 augustus 2014 gedurende zes weken ter visie heeft gelegen;
- 1.10 de ontwerpbeschikking op 27 augustus 2014 in Wijdmeren Informeren en de Staatscourant is gepubliceerd;
- 1.11 gedurende deze termijn 5 zienswijzen zijn ingediend;
- 1.12 de gemeenteraad op 27 november 2014 een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
- 1.13 het college op 2 december 2014 de ingediende zienswijzen ongegrond heeft verklaard, m.u.v. enkele ondergeschikte aanpassingen.

HET WIJZIGEN VAN EEN RIJKSMONUMENT

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit overwogen wij dat:

- 1.1 de adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit (monumentencommissie) op 27 januari 2014 positief heeft geadviseerd en wij dit advies overnemen;
- 1.2 het eindadvies en de voorgaande adviezen van de monumentencommissie hieronder letterlijk zijn weergegeven:

Advies van 22 mei 2013

'Buitenplaats Eikenrode bestaat uit een hoofdgebouw met landschapspark en is vermoedelijk ontworpen door J.D Zocher jr. In de achtergevel bevindt zich een gevelsteen met daarop de datum van de eerste–steenlegging 1845. Het hoofdgebouw is op een rechthoekige plattegrond gesitueerd en bestaat uit twee bouwlagen onder een plat dak met een opvallend forse kroonlijst. De voorgevel (west) heeft vijf vensterassen met een middenrisaliet van drie assen, vier natuurstenen pilasters van de kolossale orde zorgen voor de verdeling.

De achtergevel heeft in het midden een driezijdige uitbouw over de twee bouwlagen.

Volgens het bouwkundig bureau is het pand in 2000 zowel in- als uitwendig gerestaureerd en is er een aantal nieuwe toevoegingen gedaan. Een werkbeschrijving is bij de aanvraag gevoegd. Het plan voorziet in een aantal aanpassingen aan het ex- en interieur om het pand bewoonbaar te maken voor een instelling voor ouderenzorg. Er moeten 18 woonunits in worden aangebracht. In het voorstel worden:

- Er meerdere ramen in het fries aangebracht zowel in de voor als achtergevel. De commissie betreurt het dat de ritmiek hierdoor wordt onderbroken. Zij adviseert de ramen niet aan elkaar te koppelen en alleen een enkel nieuw raam in het fries recht boven de bestaande gevelsparingen te plaatsen, zodat een nieuw, helder ritme ontstaat.

- Plat dak krijgt een dakopbouw voor lichttoetreding. De commissie vraagt zich af of dit noodzakelijk is. Zij vindt de opbouw te hoog en erg groot qua volume en daarmee vormt het een verstorend element op dit bijzondere monument. Zij vraagt de ontwerper naar een andere oplossing te zoeken.

Interieur: In de bestaande structuur worden op een aantal plekken zowel op de begane grond als op de eerste verdieping natte cellen toegevoegd. De commissie vindt het jammer dat een aantal monumentale plafonds hierdoor worden aangetast. Zij pleit ervoor waar het kan de natte cellen als doosjes in de ruimte neer te zetten.

De commissie heeft moeite met het integraal verhogen van de schoren van de standvinken. Incidenteel is het aanpassen van een standvink bespreekbaar. Per ruimte zou er naar een maatwerkoplossing gezocht moeten worden'.

Niet akkoord

Advies van 18 november 2013

'De aanvrager en architect zijn in de vergadering aanwezig om het plan toe te lichten. De commissie constateert dat het plan eerder is behandeld in de erfgoedcommissie in Alkmaar op 22 mei 2013. Het advies van deze commissie was: Niet Akkoord.

Het plan is sindsdien op een aantal punten aangepast en gewijzigd.

De dakopbouw heeft een dakrand op 12,000 meter hoogte ten opzichte van de bestaande dakrand op 11,180 mm. De toegevoegde openingen in het fries, tussen de, ook niet oorspronkelijke, bestaande raampjes volgen het ritme van de onderliggende gevelopeningen en achterliggende ruimten. In het interieur worden de oorspronkelijke stukwerkplafonds gehandhaafd en losgehouden van de ingebouwde sanitaire ruimten die maximaal 3 meter hoog

worden. De standvinken op de tweede verdieping worden zoveel mogelijk gehandhaafd, daar waar zij de functionele toegang tot de sanitaire ruimte niet verstoren.

De commissie is van mening dat de dakopbouw met een maximale dakrand op 12,000 meter, zonder de lamellen voor de gevels die in de vorige versie waren voorzien, geen schade toebrengt aan het monument, evenals de gekozen hoogte van sanitaire ruimten en de aanpassingen aan de standvinken in de dakconstructie. Hiermee is aan een aantal bezwaren van de Erfgoedcommissie tegemoet gekomen.

De commissie heeft echter bedenkingen bij de gekozen koppeling van de raampjes in het fries en de gekozen ritmiek. De commissie is van mening dat door deze ramen schade wordt toegebracht aan het monument, tenzij de ritmiek van de ramen in het fries aan de achtergevel wordt aangepast aan de ritmiek van de gevel, waardoor ze minder dominant worden in het gevelbeeld'.

Akkoord

Eindadvies van 27 januari 2014

'Conform het advies van 18-11-2013 is de raamverdeling in het fries aan de achterzijde aangepast. De commissie is van mening dat het monument hiermee voldoende is gerespecteerd in zijn nieuwe bestemming'.

Akkoord

- 1.3 de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) op 22 juli 2013 op hoofdlijnen positief heeft geadviseerd en negatief over het aantal geplande eenheden, de omvang van de lichtstraat/ dakopbouw en de voorgestelde wijzigingen van de dakspanten;
- 1.4 op de hieronder beschreven wijze zoveel mogelijk tegemoet is gekomen aan de onderdelen waarover negatief is geadviseerd door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed:
 - de wijziging van de dakspanten wordt teruggebracht tot het weglaten van 9 schoren van de totale 37 schoren. Deze 9 schoren zullen worden opgeslagen, zodat deze bij een eventuele functieverandering weer kunnen worden teruggeplaatst. De spanten blijven verder geheel intact;
 - de lichtstraat is verlaagd en verkleind aan de zijde van de historische lichtkoepel;
 - de wanden van de natte cellen, welke naast een schouw zijn geprojecteerd, worden losgeplaatst van de monumentale schouwen;
 - in kamer 6 wordt een natte cel verplaatst, zodat de monumentaliteit van deze kamer beter wordt gewaarborgd;
- 1.5 de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed op 5 november 2013 positief heeft geadviseerd met de aanbeveling om de schoren in de kapconstructie te behouden en de badruimtes los te houden van de monumentale schouwen;
- 1.6 met deze aanbevelingen zoveel mogelijk tegemoet is gekomen aan het advies en wij hiermee kunnen instemmen;
- 1.7 de adviezen (22 juli 2013 document nr. 15048 en 5 november 2013 document. nr. 16567) als bijlage bij deze beschikking zijn gevoegd.

2. Voorschriften voor veranderen van een monument

- 2.1 de installatietekeningen dienen 6 weken voor uitvoering ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd;
- 2.2 de te verwijderen 9 schoren van de kapconstructie dienen zorgvuldig te worden gedemonteerd en worden opgeslagen en bewaard in het gebouw, zodat deze bij een eventuele functiewijziging kunnen worden teruggeplaatst.

INSPRAAKREACTIES OP AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE VERBOUWING VAN HET HOOFDGEBOUW VAN HET LANDGOED EIKENRODE

Van 22 mei t/m 3 juli 2014 lag het voorontwerp-besluit voor de verbouwing van het hoofdgebouw in 18 zorgkamers van het Landgoed Eikenrode ter inzage voor inspraak. Binnen deze termijn zijn de volgende 3 inspraakreacties ontvangen:

1. De heren W. Steunebrink en G.J. Troost, bewoners van de Laan van Eikenrode 26 en 28 te Loosdrecht, ontvangen op 30 juni 2014;
2. Mevrouw C.R. de Roode, bewoonster van de Laan van Eikenrode 40 te Loosdrecht, ontvangen op 3 juli 2014 namens de Vrienden van het Bos van Hacke;
3. Mevrouw A.M.M. Zandbergen, bewoonster van Laan van Eikenrode 45 te Loosdrecht, ontvangen op 3 juli 2014.

Alle reacties zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

De inspraakreacties worden hieronder weergegeven met cursief gedrukt de beantwoording:

1. De heren W. Steunebrink en G.J. Troost, bewoners van de Laan van Eikenrode 26 en 28 te Loosdrecht:
 - a. B&W mogen de vergunning niet verlenen zolang er geen absolute duidelijkheid is over de openbare functie van het landgoed;
De vergunningaanvraag heeft betrekking op de verbouw van het hoofdgebouw en heeft geen betrekking op de openbaarheid van het park. Het is wettelijk niet toegestaan om de openbaarheid van het park als voorwaarde bij de betreffende vergunning op te nemen. De openbaarheid van een deel van het park is privaatrechtelijk gewaarborgd;
 - b. het college moet een businessplan laten opstellen voordat er een vergunning wordt verleend;
Een ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van het besluit van de omgevingsvergunning. Hierin wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van een particuliere zorgvoorziening onderbouwd en positief gekwalificeerd;
 - c. tekeningen behorende bij de aanvraag wijken van elkaar af, waardoor de aanvrager de ruimte krijgt om te kiezen wat hij wil;
De tekeningen op de tekeningenlijst zijn de definitieve versies en zijn voldoende met elkaar in overeenstemming;
 - d. gehanteerde parkeernorm van 0,5 is onaanvaardbaar. Het zou een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per wooneenheid moeten zijn;
De parkeernorm is gebaseerd op de door het college van Burgmeester en wethouders vastgestelde parkeernota en het plan voldoet hieraan;
 - e. het ontwerp van de ramen in het fries aan de voorkant moet aangepast worden om verrommeling aan de voorzijde tegen te gaan;
De monumentencommissie heeft op 27 januari 2014 een positief eindadvies uitgebracht nadat de ramen in het fries aan de achterzijde van het hoofdgebouw zijn aangepast.

Het college heeft dit advies overgenomen, omdat dit uitgebracht is door de daartoe gemachtigde deskundige onafhankelijke monumentencommissie van de Stichting Welstandszorg Noord-Holland. Impliciet heeft de monumentencommissie ook ingestemd met de ritmiek van de ramen in het fries aan de voorkant van het hoofdgebouw;

- f. de heer Ockhuisen geeft aan dat hij grondeigenaar is. Dit is niet juist, waardoor er toestemming ontbreekt van de eigenaar van de grond;

Hierover is tijdens de behandeling van de aanvraag contact geweest met de heer Ockhuisen. Hij heeft te kennen gegeven dat hij in juli 2014 de grond van de huidige eigenaar 'De Koninklijke Woudenberg' zal overnemen. Een machtiging is dus niet nodig;

- g. de datum van het advies van de Monumentencommissie moet 18 november 2013 zijn in plaats van 18 november 2014;

Dit is een type fout en is gecorrigeerd;

- h. er zitten fouten in de situatietekening van het landgoed, verschillende functies zijn niet op de juiste plek op tekening aangegeven en de conclusie van de heren Steunebrink en Troost is dat de vergunning dient te worden geweigerd in verband met de vele en fouten en onvolkomenheden.

De situatietekening is indicatief. Van belang voor deze vergunningaanvraag is dat het hoofdgebouw juist staat ingetekend en dit is het geval. Voor de herinrichting van het park komt een aparte aanvraag voor een omgevingsvergunning waarin de functies op de juiste plaats zullen worden weergegeven.

2. Mevrouw C.R. de Roode, bewoonster van de Laan van Eikenrode 40 te Loosdrecht namens de Vrienden van het Bos van Hacke.

Mevrouw is bezorgd dat de openbaarheid van het landgoed gaat verdwijnen op het moment dat Ockhuisen de grond koopt (plaatsen hek). Mevrouw heeft, mede namens de Vrienden van het bos van Hacke, haar bezorgdheid over de toekomst van het landgoed per brief aan de Koninklijke Woudenberg kenbaar gemaakt met het voorstel om de grond aan een andere partij te verkopen, zodat de waarde en toegankelijkheid van het landgoed beter gewaarborgd blijven.

De kwalitatieve verplichting om het oostelijk deel van het park openbaar toegankelijk te houden is in de eigendomsakte privaatrechtelijk geregeld. Dit gaat steeds over op de volgende eigenaar (het zogenaamde kettingbeding). Deze zaak is niet relevant voor dit bouwplan.

3. Mevrouw A.M.M. Zandbergen, bewoonster van Laan van Eikenrode 45 te Loosdrecht

- a. verzoekt om geen vergunning te verlenen;
b. dossier is incompleet en zet mensen op het verkeerde been;
c. is van mening dat er een integraal plan moet komen.

Deze punten zijn onder de voorgaande inspraakreactie van de heren Steunebrink en Troost al voldoende beantwoord.

ZIENSWIJZEN OVER AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE VERBOUWING VAN HET HOOFDGEBOUW VAN HET LANDGOED EIKENRODE

De ontwerpbeschikking voor de verbouwing van het hoofdgebouw in 18 zorgkamers van het Landgoed Eikenrode heeft van 28 augustus t/m 9 oktober 2014 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn door de volgende personen zienswijzen ingediend:

1. de heren W. Steunebrink en G.J. Troost, bewoners van de Laan van Eikenrode 26 en 28 te Loosdrecht, ontvangen op 8 oktober 2014;
2. mevrouw C.R. de Roode, bewoonster van de Laan van Eikenrode 40 te Loosdrecht, ontvangen op 8 oktober 2014, mede namens de Vrienden van het Bos van Hacke;
3. mevrouw J. Bakkers, bewoonster van Van der Helstlaan 27 te Loosdrecht, ontvangen op 8 oktober 2014;
4. Woonadvies commissie, Nieuw Loosdrechtsedijk 110 te Loosdrecht, ontvangen op 8 oktober 2014;
5. mevrouw A.M.M. Zandbergen, bewoonster van Laan van Eikenrode 45 te Loosdrecht, ontvangen op 7 oktober 2014.

Alle reacties zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen worden hieronder weergegeven met cursief gedrukt de beantwoording:

1. Heren Steunebrink en Troost

a. De nieuwe bestemming, c.q. nieuwe functie van het gebouw kan de aanvrager extra argumenten geven om beperkingen met betrekking tot het openstellen van het park in te stellen. Het voorliggende plan biedt geen waarborgen dat dit niet gebeurt. Er zou geen vergunning mogen worden afgegeven voordat er absolute duidelijkheid is over de openbare functie van het park van Eikenrode.

De vergunningaanvraag heeft betrekking op de verbouw van het hoofdgebouw en heeft geen betrekking op de openbaarheid van het park. Het is wettelijk niet toegestaan om het openbaar houden van het park als voorwaarde in deze vergunning op te nemen.

De openbaarheid van een deel van het park is privaatrechtelijk geborgd. Inmiddels is een deel van het park, het gedeelte direct rondom het hoofdhuis, door de eigenaar de Koninklijke Woudenberg aan de heer Ockhuisen verkocht. In deze koopovereenkomst is de kwalitatieve verplichting voor het openstellen van een deel van het park in stand gebleven.

b. Het college moet een onderzoek naar het businessplan laten opstellen voordat er vergunning wordt verleend en voorkomen dat de gebruiksmogelijkheden van Eikenrode verder worden opgerekt ingeval de buitenplaats in de toekomst overgaat naar een nieuwe eigenaar.

De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze beschikking. Hierin wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van een particuliere zorgvoorziening onderbouwd en positief gekwalificeerd. Wij zijn van mening deze kwalificatie voldoende inzicht geeft in de haalbaarheid van dit project. Een onderzoek naar het businessplan vinden wij dan ook niet noodzakelijk. Indien een toekomstige nieuwe eigenaar wat anders met de buitenplaats wil, dan dient hiervoor opnieuw een ruimtelijke procedure te worden gevolgd. Een eventuele

bestemmingswijziging zal dan weer op dezelfde wijze als onderhavig plan de procedure moeten doorlopen. Van oprekken van de gebruiksmogelijkheden is dus geen sprake.

c. De aanvraag is inconsistent. De tekeningen behorende bij de aanvraag wijken van elkaar af, waardoor de aanvrager de ruimte krijgt om te kiezen wat hij wil.

De tekeningen behorende bij deze beschikking zijn voldoende met elkaar in overeenstemming. De gewaarmerkte tekeningen maken onderdeel uit van de vergunning en moeten worden nageleefd. Indien in afwijking van de vergunning wordt gebouwd is de gemeente verplicht om handhavend op te treden.

d. De gehanteerde parkeernorm is niet toereikend. Er zal een grote ongewenste parkeerdruk op de omliggende wijk komen.

De parkeerbehoefte voldoet aan het door het gemeentebestuur vastgestelde parkeernorm. Dit is voor een instelling van dementerende senioren 0,5 parkeerplaats per kamer. Er moeten dus (0,5 x 18 kamers) 9 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de bestaande situatie zijn er bij het koetshuis en voor het hoofdhuis al voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Verder zal er in het herstelplan voor het park nog een aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze zullen zorgvuldig in overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed worden ingepast. Aanvrager is bezig met een aanvraag omgevingsvergunning voor het herstelplan van het park.

e. Het ontwerp van de ramen in het fries aan de voorkant moet aangepast worden om verrommeling aan de voorzijde tegen te gaan.

De monumentencommissie heeft op 27 januari 2014 een positief eindadvies uitgebracht nadat de ramen in het fries aan de achterzijde van het hoofdgebouw zijn aangepast. Het college heeft dit advies van een terzake kundige commissie overgenomen. Impliciet heeft de monumentencommissie ook ingestemd met de ritmiek van de ramen in het fries aan de voorkant van het hoofdgebouw.

f. De heer Ockhuisen geeft aan dat hij grondeigenaar is. Dit is niet juist en ontbreekt toestemming van de eigenaar van de grond.

De heer Ockhuisen heeft inmiddels de grond onder het hoofdgebouw van de huidige eigenaar 'De Koninklijke Woudenberg' gekocht. De overdracht heeft plaatsgevonden.

g. De datum van het advies van de Monumentencommissie moet 18 november 2013 zijn in plaats van 18 november 2014;

Dit betreft een typefout en is gecorrigeerd in de beschikking.

h. Er zitten fouten in de situatietekening van het landgoed, verschillende functies zijn niet op de juiste plek op tekening aangegeven. Bezwaarmakers verzoeken om de vergunning te weigeren.

De situatietekening is indicatief. Van belang voor deze vergunningaanvraag is dat het hoofdgebouw juist staat ingetekend. Dit is het geval. Voor de herinrichting van het park wordt een aparte aanvraag omgevingsvergunning ingediend, hiervoor is het van belang dat de functies op de juiste plaats worden weergegeven.

i. Het is onduidelijk wie de aanvrager is.

Aanvrager is de heer N. Ockhuisen, zoals op het aanvraagformulier voor de omgevingsvergunning is aangegeven.

k. Bezwaarmakers verzoeken de gemeente om geen vergunning te verlenen vanwege de vele onduidelijkheden in het bouwplan.

De aanvraag voldoet aan de wettelijke eisen. Wij zien dan ook geen aanleiding om de vergunning te weigeren.

2. Mevrouw Van Roode

a. Uit de ter inzage liggende stukken blijkt dat de bestemmingswijziging het hele landgoed betreft. De Vrienden van het Bos van Hacke zijn van mening dat de bestemming van het openbaar toegankelijke bos 'Gemengd' moet blijven.

De aanvraag omgevingsvergunning heeft uitsluitend betrekking op het wijzigen van de functie en de verbouw van het hoofdhuis van landgoed Eikenrode en niet op het bos en de openbaarheid daarvan.

b. Van diverse kanten hebben de Vrienden van het Bos van Hacke vernomen dat er eind oktober 2014 met de werkzaamheden wordt gestart. Men wil graag geïnformeerd worden wanneer de werkzaamheden gaan starten.

De vergunning treedt in werking en mag worden gebruikt op de dag na afloop beroepstermijn (zes weken na de verzenddatum van de beschikking). Daarna mag met de werkzaamheden worden gestart.

3. Mevrouw Bakkers

a. Bezwaarmaker heeft geen vertrouwen in de bedoelingen van de heer Ockhuisen met het landgoed. Zij vreest dat zodra de vergunning is verleend de openbaarheid van het bos in gevaar komt.

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder 1.a op pagina 11.

b. De aanvraag is niet goed geformuleerd (punten 1, 2 en 3 zienswijze). Er mist een goedkeuring van Woudenberg en een officiële aanbeveling van de RCE. De tekeningen zijn onduidelijk. De functie van het zwarte pad moet worden gerespecteerd.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning heeft uitsluitend betrekking op de verbouw van het hoofdhuis van landgoed Eikenrode. In de ruimtelijke onderbouwing van Haskoning wordt inderdaad het hele gebied geanalyseerd. Het is juist de taak van de stedenbouwkundige om de betreffende functiewijziging van het hoofdgebouw te beschouwen in de context van het hele landgoed. Dit wil niet zeggen dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning betrekking heeft op het hele park.

De omschrijving op het aanvraagformulier omgevingsvergunning is bepalend. Voor een herstelplan van het park wordt een aparte aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het zwarte pad maakt hiervan onderdeel uit.

De heer Ockhuisen heeft inmiddels de grond onder het hoofdgebouw van de huidige eigenaar 'De Koninklijke Woudenberg' gekocht. De overdracht heeft inmiddels plaatsgevonden.

Voor de inhoud van het advies van de RCE verwijzen wij naar het onderdeel 'HET WIJZIGEN VAN EEN RIJKSMONUMENT' op pagina 7 en 8.

De tekeningen behorende bij deze beschikking zijn voldoende met elkaar in overeenstemming.

c. Er wordt ontkend dat Eikenrode deel uitmaakt van de Ecologische Hoofd Structuur (punt 4 en 5 van de zienswijze). Dit is niet juist. Het koetshuis moet eerst worden gerestaureerd volgens de erfpachtvoorwaarden. Er mag niet gewacht worden totdat het koetshuis helemaal in verval is geraakt. Dit is ook tegen de wens van mevrouw Koelstra van de RCE in.

Volgens de actuele kaart van de provincie Noord-Holland maakt het landgoed Eikenrode geen deel uit van de Ecologische hoofdstructuur. Bij de verkoop van de gebouwen aan de heer Ockhuisen is geen verplichting om het koetshuis te restaureren opgenomen. Gelet op de huidige staat van het koetshuis kan dit in alle redelijkheid niet worden geëist worden. De vorige eigenaar had een vergunning om het koetshuis te verbouwen en de gevels te restaureren. Vanwege financiële problemen is het de vorige eigenaar niet gelukt om dit project te realiseren. De heer Ockhuisen is van plan om, nadat de verbouw van het hoofdhuis gereed is, een bouwplan te ontwikkelen voor het koetshuis. De RCE zal hier in een vroeg stadium bij worden betrokken.

d. De gemeente mag de zware verantwoordelijkheid voor het cultureel erfgoed niet uit de weg gaan (punt 6 en 7 van de zienswijze). Er is veel moeite gedaan om de openbaarheid van het park te regelen. De heer Ockhuisen gaat slordig en ondeskundig om met het park van het landgoed. Het park muteert, wordt verwaarloosd en verprutst.

Kan een omgevingsvergunning in behandeling worden genomen van iemand die een vermeend crimineel feit heeft begaan? De heer Ockhuisen wil een hek om het park plaatsen. Als de heer Ockhuisen de grond koopt dan zal de gemeenschap geen vat meer hebben op dit prachtige monument.

Wij zijn ons bewust van onze verantwoordelijkheid en binnen onze wettelijke mogelijkheden trachten wij dit monument in overleg met de eigenaar in stand te houden. Hiervoor biedt de rijksbeschermd status voldoende waarborgen.

Het park is onder het bewind van de vorige eigenaar jarenlang verwaarloosd. Daarom zijn er achterstallige onderhoudswerkzaamheden verricht aan het park. Dit is gebeurd in overleg met de RCE.

In het verleden zijn niet alle werkzaamheden zorgvuldig uitgevoerd, zodat wij handhavend hebben opgetreden. Met de heer Ockhuisen is afgesproken dat hij de werkzaamheden hervat zodra een vergunning voor een totaal herstelplan van het park is verleend.

Vanwege vandalisme is de ijskelder tijdelijk afgesloten. Dit heeft in overleg met de gemeente plaatsgevonden. Zodra de vergunning voor het herstelplan van het park is verleend, zal de ijskelder van een nieuwe deur worden voorzien. De huidige deur is vernield.

Onderhavige omgevingsvergunning is op correcte wijze ingediend en door ons in behandeling genomen.

Een vergunningaanvraag voor een hekwerk om het park is nog niet bij de gemeente ingediend. Voor de overig aangevoerde zienswijzen verwijzen wij naar onze voorgaande reacties.

4. De Woon Advies Commissie Wijdmeren (WAC)

a. Het WAC heeft het bouwplan getoetst en adviseert om het plan op enkele onderdelen aan te passen, zodat de gebruikskwaliteit voor de bewoners acceptabel is. Het betreft de lichttoetreding op de zolderverdieping, de afmetingen en inrichting van de lift en de badkamers.

De heer Ockhuisen heeft deze zaken met de WAC besproken. Aan verschillende onderdelen kan op eenvoudige wijze worden tegemoetgekomen. Zoals een kleine aanpassing van de badkamers door deze te voorzien van een drempel met een halfronde afwerking.

De opmerkingen met betrekking tot de afmetingen en de inrichting van de lift zijn complexer. Afhankelijk van de bezetting zal in overleg met de gemeente, de RCE en de huurder worden onderzocht in hoeverre een liftschacht aan de buitenkant van het hoofdgebouw mogelijk is. Zolang er nog geen sprake is van een volledige bezetting kan de bestaande interne lift vooralsnog worden gebruikt. Voor wat betreft de inrichting van de lift zal in overleg met de heer Ockhuisen geprobeerd worden de opmerkingen zoveel mogelijk te verwerken.

De dakverhoging met bovenlichten zijn bedoeld om te zorgen voor voldoende lichttoetreding in de kamers en de gang. Iedere kamer krijgt van bovenaf en eigen lichtkozijn. Samen met de liggende ramen in het fries is er sprake van een redelijke hoeveelheid licht en uitzicht met ruim 3 m² glasoppervlakte per kamer.

De wijzigingen, met uitzondering van de nieuwe liftschacht, zijn ondergeschikt, zodat de aanvraag niet hoeft te worden gewijzigd.

5. Mevrouw Zandbergen–Hanewald

a. De aanvrager geeft in de aanvraag omgevingsvergunning aan dat hij eigenaar is van de grond. Dit is niet juist.

Voor de beantwoording hiervan verwijzen wij naar 1.f op pagina 12.

b. Waar heeft de aanvraag precies betrekking op? Gaat het alleen om het wijzigen van het hoofdgebouw of ook om het wijzigen van de bestemming van het hele landgoed?

Voor de beantwoording hiervan verwijzen wij naar 3.b op pagina 13.

c. De tekening bij de ruimtelijke onderbouwing geeft het hele landgoed als besluitgebied aan. Het lijkt erop dat voor het hele landgoed een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan wordt aangevraagd.

Voor de beantwoording hiervan verwijzen wij naar 2.a op pagina 13.

d. Het is onduidelijk of het landgoed onderdeel is van de EHS.

Voor de beantwoording hiervan verwijzen wij naar 3.c op pagina 14.

e. In de ruimtelijke onderbouwing is nut en noodzaak van de betreffende zorgunits onvoldoende aangetoond. Er is in het vergunningendossier geen toets aangetroffen waarin wordt aangegeven of de verbouwing voldoet aan de functie-eisen voor zorgunits.

Voor de beantwoording hiervan verwijzen wij naar 1.b op pagina 11.

f. Overige hiaten in het dossier van de vergunningaanvraag:

- Geen goedkeuring van de eigenaar van het perceel, de Koninklijke Woudenberg. Daarbij wordt er wordt geadviseerd om 17 zorgunits te realiseren in plaats van 18.

Voor de beantwoording hiervan verwijzen wij naar 1.f op pagina 12. Voor het eindadvies van de RCE verwijzen wij naar het onderdeel 'WIJZIGEN VAN EEN RIJKSMONUMENT' op pagina 7 en 8.

De RCE heeft om enkele ruimten wat beter te kunnen indelen geadviseerd één kamer minder te realiseren. Bij het onderdeel 'WIJZIGEN VAN EEN RIJKSMONUMENT' op pagina 7 en 8 staan de aanpassingen aangegeven (eerste advies van de RCE). Deze aanpassingen hebben geresulteerd in een positief eindadvies van de RCE met twee aanbevelingen.

Aanbeveling één betreft de natte cellen tegen de schouwen. Deze aanbeveling is overgenomen door de cellen 'los' te plaatsen van de schouwen.

De tweede aanbeveling betreft het behoud van de schoren van de kapconstructie. Deze aanbeveling is opgelost door de noodzakelijk te verwijderen schoren zorgvuldig te demonteren en in het gebouw op te slaan, zodat deze altijd weer terug geplaatst kunnen worden.

Deze aanbeveling is als voorwaarde aan de vergunning verbonden.

- Geen definitief advies van de RCE en geen onderbouwing van de afwijking van het advies.

Het advies van de RCE is bij de beschikking gevoegd.

- Geen beschrijving van de wijze waarop het plafonddoek in de jachtzaal wordt terug geplaatst. De RCE heeft terugplaatsing van het plafonddoek niet in haar advies vermeld.

Het plafonddoek maakt geen deel uit van deze aanvraag. De heer Ockhuisen heeft toegezegd zich in te spannen voor terugplaatsing van het plafonddoek. Dit zal in overleg met de RCE plaatsvinden.

- Een tussentijdse rapportage 'onderzoeksbevindingen Ecologisch onderzoek Eikenrode' is onvolledig en onduidelijk;

Een voldoende duidelijke verantwoording is te lezen in hoofdstuk 4.4. 'Ecologie' van de ruimtelijke onderbouwing, die als gewaarmerkt stuk bij deze beschikking hoort.

- g. In hoeverre is het beslag op de erfpacht een beperking om te vergunning te verlenen?

Dit betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid. Er is overigens geen sprake van een beslag.

- h. Er is sprake van het ontbreken van een integrale aanpak. Het koetshuis zou ook gerestaureerd moeten worden. De gemeente heeft als taak erop toe te zien dat er goed voor het gehele rijksmonument wordt gezorgd. Daarbij mag het gebouw niet worden verbouwd zonder dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Het restaureren van het koetshuis kan niet worden afgedwongen. Toen de gemeente eigenaar was van de grond konden dergelijke zaken in de erfpachtovereenkomst worden geregeld.

De gemeente heeft uiteraard de wettelijke taak om op de staat van monumenten toe te zien en zal dit voor Eikenrode ook blijven doen.

Voor wat betreft het parkeren verwijzen wij naar hoofdstuk 4.3 op pagina 22 van de ruimtelijke onderbouwing. In de huidige situatie zijn al voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor het betreffende verbouwplan.