

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Laan van Heemstede 44b Puttershoek'



1. Inleiding

Het plangebied is onderdeel van het landgoed de Eeckelaar. Op het perceel Laan van Heemstede 44 in Puttershoek is een landgoed gevestigd. Op het perceel Laan van Heemstede 44b Puttershoek is het mogelijk om één landhuis met drie wooneenheden te bouwen. Deze is nog niet gerealiseerd. Met het nieuwe bestemmingsplan wilt initiatiefnemer de bestemming aanpassen door één woonhuisensemble te realiseren bestaande uit drie losse woningen. Op het perceel worden drie losse bouwvlakken ingepast om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 25 november tot en met 5 januari 2022 ter inzage. Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen.

Het ontwerp was analoog raadpleegbaar in het gemeentehuis en digitaal via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening pleegden wij overleg met diverse instanties, zoals Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Hollandse Delta.

Tijdens de ter inzage periode ontvingen wij 5 zienswijzen. In deze Nota beantwoording zienswijzen vatten wij de zienswijzen samen en geven wij een inhoudelijke reactie op de zienswijzen. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast wordt 1 ambtshalve wijziging doorgevoerd. Deze aanpassingen staan opgesomd in paragraaf 4 van deze nota van beantwoording.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van de indieners van de zienswijzen geanonimiseerd. Anonimiseren is niet nodig voor namen van bedrijven en organisaties die een zienswijze indienen.

Indieners van de zienswijzen

Nr.	Naam	Datum ontvangst	Registratienummer
1.	Indiener 1	23 december 2021	Z/21/127870/DOC-21500495
2.	Indiener 2	23 december 2021	Z/21/127875/DOC-21500502
3.	Indiener 3	3 januari 2022	Z/22/128430/DOC-22501194
4.	Indiener 4	5 januari 2022	Z/22/128922/DOC-22502545
5.	Indiener 5	5 januari 2022	Z/22/128961/DOC-22502686



2. Beantwoording van de zienswijzen

2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 1

2.1.1 Geen sprake van een goede ruimtelijke ordening/woon- en leefomgeving

Met het plan worden de kenmerkende landhuis-structuur en ensemble-structuur losgelaten. Indienen stellen zich op het standpunt dat daarmee de structuur, opzet en essentie van het landgoed geweld wordt aangedaan. Wat verder opvalt, is dat met dit plan voor een opzet en toelichting is gekozen die geen recht doet aan de natuur- en landschapswaarden en een bestemmingslegging wordt voorgestaan die vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is. Ook is in dat kader volstrekt onvoldoende rekening gehouden met de omgeving en de gevolgen hiervan. Indienen zijn immers op korte afstand woonachtig van de ontwikkeling.

Indienen stellen zich op het standpunt dat de norm van een goede ruimtelijke ordening niet in acht is genomen bij het ontwerpen van dit bestemmingsplan. Uit het plan volgt dat de gemeente zich geschikt hebt naar de ontwikkelingswensen van initiatiefnemer en economische belangen laat prevaleren, maar daarbij het ruimtelijk perspectief, de belangen van de omgeving en algemeen belang niet gedegen getrokken heeft, uit het oog verloren is en zelfs geweld heeft aangedaan.

Reactie college

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en inrichtingsplan is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierin zijn alle ruimtelijke relevante aspecten beschreven en is gemotiveerd dat deze ontwikkeling past binnen de ruimtelijke beleidsregels.

Op grond van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' is het op het perceel Laan van Heemstede 44b Puttershoek (kadastrale aanduiding Puttershoek, sectie E, nummers 238, 239 en 240) mogelijk om 1 landhuis met 3 woonheden te bouwen. Het onderhavig plan zorgt ervoor dat 1 woonhuisensemble wordt gebouwd met 3 losse woningen. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld. In het inrichtingsplan is aangetoond dat de 3 woningen zodanig kunnen worden gesitueerd dat de uitstraling van het landgoed en 3 woningen samen een landgoed-achtig ensemble vormt. De essentie van een volwaardig landgoed is dat er een functionele en visuele samenhang bestaat tussen de opstallen en de terreinen. In het inrichtingsplan wordt toegelicht op welk manier die samenhang wordt bewerkstelligd en versterkt.

Met het inrichtingsplan wordt een situatie gecreëerd die uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit aanvaardbaar is en leidt tot een positieve uitstraling voor de omgeving. De landschapsdeskundige van de gemeente beoordeelde en stemde in met het inrichtingsplan beoordeeld. De provincie kan zich vinden in het opgestelde inrichtingsplan.

2.1.2 Illegale bebouwing/woningen

De woning op nummer 44A is de bedrijfs- c.q. knechtwoning bij het voormalige agrarische bedrijf (circa 9x13,5 meter). Na de omzetting in 2007 naar landgoed is het woonhuis uitgebreid met een aangebouwde woonschuur (circa 12x16 meter). Daarnaast is een schuur (15x15 meter) ten behoeve van de wijngaard gebouwd. Het gaat in totaal om een oppervlakte van ongeveer $(120+190+225 \text{ m}^2)$ 535 m². Ten aanzien van laatstgenoemde schuur is in het vigerende bestemmingsplan ook een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijfsgebouwen' opgenomen. In de regels is aangegeven dat het hier uitsluitend om bedrijfsgebouwen ten behoeve van een wijngaard mag gaan.

Indienen hebben redenen om aan te nemen dat er nu reeds meerdere woningen op het perceel aanwezig zijn. Dit volgt niet alleen uit de beschikbare oppervlaktes en de aanwezigheid van meerdere brievenbussen.

Bij de totstandkoming van het onderhavig plan had de gemeente uit moeten gaan van de huidige feiten en omstandigheden. De ontwikkeling leidt tot de optelsom dat onder aan de streep veel meer woningen ontstaat, namelijk 6 in plaats van 4. Uit de plantoelichting volgt dat de gemeente geen rekenschap heeft gegeven van de situatie ter plaatse. Dit had wel moeten gebeuren. Daarnaast had de gemeente rekening moeten houden en maatregelen moeten treffen, alvorens men deze ontwikkeling faciliteert. Het kan niet aanvaard worden dat de gemeente een ontwikkeling faciliteert, bovenop meerdere bestaande, maar illegale, woningen zonder dat de gemeente zich rekenschap geeft van de volledige ruimtelijke impact. Dit strekt een



verkeerd signaal uit. Het schept het precedent dat illegaal handelen niet bezwaarlijk is en de gemeente weinig belang hecht aan de ruimtelijke belangen van het gebied en de belangen van omwonenden. Ook nu het hier om een gebied gaat dat omgeven is door natuurwaarden en gronden die gelegen zijn in Natuurnetwerk Nederland.

Wat verder in het oog springt is dat de gemeente geen rekenschap heeft gegeven van de overige opstallen binnen het bouwvlak.

Reactie college

De gemeente heeft eerder geen meldingen ontvangen dat sprake zal zijn van een illegale situatie of illegale bewoning. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze heeft de toezichthoudende ambtenaar een controle uitgevoerd op het perceel van het landgoed de Eekelaer. Geconstateerd is dat op het perceel Laan van Heemstede 44 in Puttershoek 1 landhuis zit gevestigd, welke wordt bewoond. Op het perceel Laan van Heemstede 44a in Puttershoek zit 1 woning gevestigd. De aangebouwde schuur wordt deels bewoond ten behoeve van het hoofdgebouw/de woning en deels gebruikt als opslag/berging. De vrijstaande schuur wordt geheel als opslag/berging gebruikt. De vrijstaande bebouwing, welke niet wordt benoemd in de zienswijze, wordt gebruikt als tuinhuisje. De Basisregistratie Adressen en Gebouwen geeft 5 huisnummers aan voor het perceel Laan van Heemstede 44 in Puttershoek. Kennelijk zijn deze huisnummers aangevraagd en via een besluit toegekend. Een huisnummer kan echter gekoppeld worden aan een object en hoeft per definitie geen woning te zijn (denk bijvoorbeeld aan een garage). Geconstateerd kan worden dat geen sprake is van meerdere woningen op het landgoed.

De toezichthoudende ambtenaar heeft geconstateerd dat de wijngaard is gestopt. Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' heeft voor de aangebouwde en losstaande schuur aan de Laan van Heemstede 44a in Puttershoek een functieaanduiding opgenomen, namelijk 'specifieke vorm van wonen - bedrijfsgebouwen'. De bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van een wijngaard. De aangebouwde en losstaande schuur zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. De gemeente zal met initiatiefnemer in overleg gaan om de wijngaard opnieuw te realiseren. Dit gezien de aangebouwde en losstaande schuur planologisch een illegale situatie vormt, gezien niet wordt voldaan aan de functieaanduiding. Daarnaast is de gemeente in 2008 met initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst aangegaan. In deze overeenkomst verplichten wij de eigenaar dat het inrichtingsplan uitgevoerd moet worden, inclusief de wijngaard. Ten slotte is verder nog geconstateerd dat de vrijstaande schuur een oppervlakte heeft van 15 x 15 meter. De bebouwing valt buiten het bouwvlak. In het verleden is een vergunning voor de bouw verleend. Hierdoor volgt planologisch geen illegale situatie met uitzondering van de functieaanduiding.

2.1.3 Onderzoeken

Wat verder opvalt is dat onderzoeken en adviezen verouderd zijn, maar toch ten grondslag worden gelegd aan het plan. Dat is niet juist en vormt geen gedegen onderlegger van het bestemmingsplan.

Reactie college

De eerdere onderzoeken van het bestemmingsplan 'Landgoed Eekelaer' (2010) hebben deels als grondslag gelegen bij de geactualiseerde onderzoeken. Het actualiserend bodemonderzoek (d.d. 23 maart 2021), het archeologisch onderzoek (d.d. 10 juni 2021) en de QuickScan Wet Natuurbescherming (d.d. 29 april 2021) zijn beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid en de ambtelijke deskundige archeologie. De onderzoeken overschrijden de wettelijke houdbaarheidstermijn van 2 jaar niet. Daarnaast hebben er geen wijzigingen in wetgeving of op de locatie plaatsgevonden, waardoor de onderzoeken actueel zijn. Ten slotte heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden met de landschapsdeskundige van de gemeente en de provincie Zuid-Holland over de openbaarmaking van het landgoed en het inrichtingsplan. Zij hebben in 2021 een positief advies op het ontwerpbestemmingsplan gegeven.

2.1.4 Landschaps- en natuurwaarden, openstelling gebied

Op pagina 6 van de plantoelichting is een afbeelding opgenomen van het ontwerp van het landgoed uit 2007. Daarop is aangegeven welk deel van het landgoed is open gesteld. Wat opvalt, is dat dit gebied substantieel groter is dan het gebied dat tot uitgangspunt is genomen bij dit bestemmingsplan. Als gekeken wordt naar dit ontwerpbestemmingsplan, dan is daarin een veel kleiner publiek opengesteld gebied tot uitgangspunt

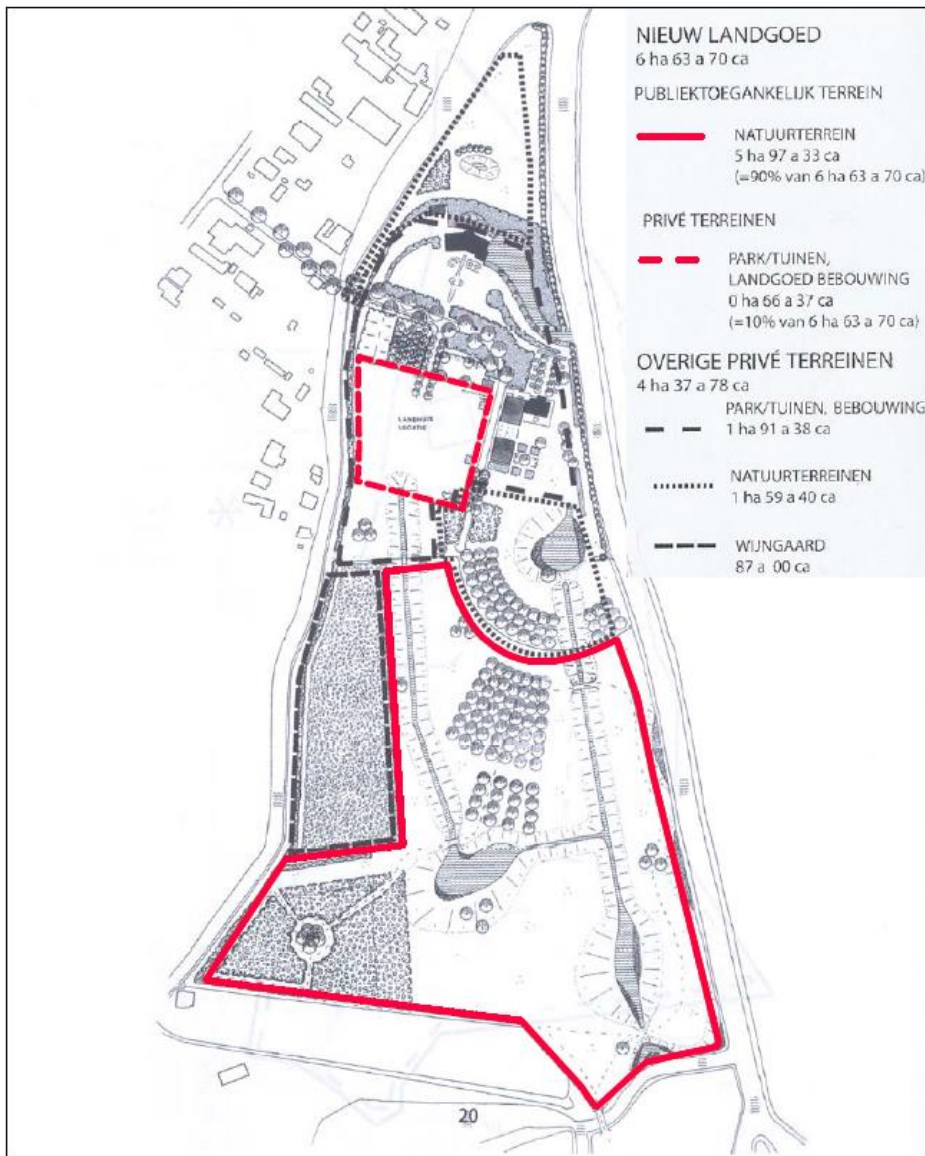


genomen. Een ruwe inschatting leert, dat het gaat om een halvering ten opzichte van het ontwerp uit 2007. Daarmee worden de essentiële kenmerken van het landgoed geweld aangedaan. Dat vervaagt zich niet met natuur- en landschapswaarden ter plaatse, maar ook is hier vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen verantwoording gegeven. Een motivering of rechtvaardiging ontbreekt. Verder is dit vanuit het oogpunt van de Natuurschoonwet niet aanvaardbaar. Het gaat per slot van rekening om een landgoed. De plannen zijn kennelijk ingegeven om verstening en woonfuncties ter plaatse meer ruimte te geven, ten koste van de omgeving, natuur- en landschapswaarden en de publieke beleving hiervan.

Indieners zijn van oordeel dat niet voorbij had kunnen worden gegaan aan het ontwerp van het landgoed uit 2007 en het daarin vastgestelde publiekelijke toegankelijke gebied. Gezien de essentie van het landgoed, en de ruimtelijke impact van de onderhavige ontwikkeling, is zelfs een toevoeging van natuur- en landschapswaarden aan de orde, die ook in aanmerking komen voor publieke openstelling.

Reactie college

In 2010 is het bestemmingsplan 'Landgoed Eeckelaer' in werking getreden en onherroepelijk geworden. Hiermee is het landgoed Eeckelaer ontstaan met een totale oppervlakte van 11 ha 01 a 48 ca. Van deze oppervlakte is 10 ha 91 a 48 ca als natuurschoonwet gerangschikt. Hierbinnen is een nieuw landgoed aangelegd met de oppervlakte van 6 ha 63 a 70 ca. Deze oppervlakte is verdeeld in een privégebied met een oppervlakte van 66 a 37 ca en een publiek toegankelijk deel met een oppervlakte van 5 ha 97 a 33 ca, wat 90% van de totale oppervlakte van het nieuwe landgoed is. Dit zag er als volgt uit:



Met het onderhavig bestemmingsplan blijven de eerder gemaakte afspraken over de publieke toegankelijkheid van het landgoed gehandhaafd. Deze worden niet kleiner voor het publiek opengesteld. In 2008 is de gemeente met initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst aangegaan. In deze overeenkomst verplichten wij de eigenaar dat het inrichtingsplan uitgevoerd moet worden (inclusief dat het landgoed voor publiek toegankelijk moet zijn). Onderstaande afbeelding dient daarbij in acht genomen te worden voor de publieke toegankelijkheid:



De afbeelding waarop indiener doelt in de plantoelichting is een kopie van de inrichting van het perceel uit het inrichtingsplan. In het oorspronkelijke ontwerp van het landgoed is het plangebied aangeduid als privé terrein (park/tuinen, landgoed bebouwing). Met het bijgevoegde inrichtingsplan is aangetoond dat de 3 woningen zodanig kunnen worden ingericht dat de uitstraling van het landgoed en 3 woningen samen een landgoed-achtig ensemble vormt. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de grootte van het landgoed en ook niet op het natuurterrein, de inrichting met bos en andere houtsopstanden. Het publiek toegankelijk deel van het landgoed blijft ongewijzigd. Daarnaast is er planologisch geen sprake van een kleiner gebied. De bestemmingsvlakken voor 'Natuur' en 'Wonen' blijven qua oppervlakte gehandhaafd.

2.1.5 Strijdigheid gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid stipt het belang aan van de bescherming en ontwikkeling van flora en fauna, natuur- en landschapswaarden, groene dijken, kreken, vergezichten en zichtlijnen. De gemeente hecht veel waarde aan het openbare karakter van het landgoed, maar dat wordt met deze ontwikkeling nu juist geweld aangedaan. Voor indieners is het wederom een voorbeeld dat visies en beleid gemaakt worden en daar mooie woorden aan verbonden worden, maar in de praktijk hier op geen enkele wijze uitvoering aan wordt gegeven. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het gemeentelijke beleid. Ook iedere (deugdelijke) onderbouwing in dit kader ontbreekt.

Reactie college

De Omgevingsvisie Hoeksche Waard biedt ruimte voor nieuw ontwikkelingen zolang deze een bijdrage leveren aan de Hoeksche Werken en de Hoeksche Waarden. De Hoeksche Werken zijn onze maatschappelijke opgaven. De Hoeksche Waarden zijn de kwaliteiten en de identiteit van de locatie of het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt.

In de Omgevingsvisie Hoeksche Waard zijn per deelgebied de te versterken waarden benoemd. Het plangebied valt onder het gebied 'De Oudste Landen'. De ontwikkeling is niet in strijd met het gemeentelijk beleid, gezien het openbare karakter (recreatief netwerk) van het landgoed behouden blijft en de 3 woningen landschappelijk worden ingepast op het landgoed. Met het bijgevoegde inrichtingsplan is aangetoond dat de 3 woningen zodanig kunnen worden ingericht dat de uitstraling en openbaarheid van het landgoed en 3 woningen samen een landgoed-achtig ensemble vormt. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan het creëren van een recreatief netwerk en het versterken van een landschappelijke en natuurlijke inpassing van de woningen.



2.1.6 Strijdigheid provinciaal beleid

In paragraaf 6.1 van de plantoelichting staat de inspraakreactie van de provincie Zuid-Holland beschreven. Indieners zijn het met de provincie eens dat de openbaarheid en de waarborging van het landgoed hiervan voorop moet staan. Met de ontwikkeling zoals deze nu wordt voorgestaan, wordt er op geen enkele wijze recht gedaan aan de natuur- en landschapswaarden en de essentie van het gebied. Daarmee wordt ook niet voldaan aan de eisen die in de Natuurschoonwet worden gesteld. In het plan ontbreekt een deugdelijke onderbouwing of aan het provinciaal beleid wordt voldaan. In het plan vindt een verwijzing naar privaatrechtelijke afspraken plaats, zonder enige vorm van toelichting of zonder dat waarborgen anderszins zijn vastgesteld.

Reactie college

Gedurende het vooroverleg met de provincie Zuid-Holland ontstond onduidelijkheid over de publieke openbaarstelling van het landgoed. De provincie zag noodzaak om een inspraakreactie in te dienen. Vervolgens is paragraaf 4.1.4 (Natuurschoonwet 1928) toegevoegd in de plantoelichting om duidelijkheid te verschaffen, welke delen van het landgoed voor het publiek toegankelijk is. Het publiek toegankelijk deel van het landgoed blijft ongewijzigd. De provincie gaf aan dat het realiseren van 3 losse woningen niet onmogelijk is. Essentieel vindt de provincie dat vanwege de uitstraling van het landgoed de 3 woningen samen een landgoed-achtige ensemble moeten vormen. Voor het planvoornemen is een inrichtingsplan gemaakt. De publieke openbaarstelling van het landgoed en het inrichtingsplan zijn door de provincie akkoord bevonden.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 2

2.2.1 Geen sprake van een goede ruimtelijke ordening/woon- en leefomgeving

Met het plan worden de kenmerkende landhuis-structuur en ensemble-structuur losgelaten. Indieners stellen zich op het standpunt dat daarmee de structuur, opzet en essentie van het landgoed geweld wordt aangedaan. Wat verder opvalt, is dat met dit plan voor een opzet en toelichting is gekozen die geen recht doet aan de natuur- en landschapswaarden en een bestemmingslegging wordt voorgestaan die vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is. Ook is in dat kader volstrekt onvoldoende rekening gehouden met de omgeving en de gevolgen hiervan. Indieners zijn immers op korte afstand woonachtig van de ontwikkeling.

Indieners stellen zich op het standpunt dat de norm van een goede ruimtelijke ordening niet in acht is genomen bij het ontwerpen van dit bestemmingsplan. Uit het plan volgt dat de gemeente zich geschikt hebt naar de ontwikkelingswensen van initiatiefnemer en economische belangen laat prevaleren, maar daarbij het ruimtelijk perspectief, de belangen van de omgeving en algemeen belang niet gedegen getrokken heeft, uit het oog verloren is en zelfs geweld heeft aangedaan.

Reactie college

Zie beantwoording zienswijze paragraaf 2.1.1.

2.2.2. Illegale bebouwing/woningen

De woning op nummer 44A betreft de bedrijfs- c.q. knechtwoning bij het voormalige agrarische bedrijf (circa 9x13,5 meter). Na de omzetting in 2097 naar landgoed is het woonhuis uitgebreid met een aangebouwde woonschuur (circa 12x16 meter). Daarnaast is een schuur (15x15 meter) ten behoeve van de wijngaard gebouwd. Het gaat in totaal om een oppervlakte van ongeveer $(120+190+225 \text{ m}^2)$ 535 m². Ten aanzien van laatstgenoemde schuur is in het vigerende bestemmingsplan ook een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijfsgebouwen' opgenomen. In de regels is aangegeven dat het hier uitsluitend om bedrijfsgebouwen ten behoeve van een wijngaard mag gaan.

Indieners hebben redenen om aan te nemen dat er nu reeds meerdere woningen op het perceel aanwezig zijn. Dit volgt niet alleen uit de beschikbare oppervlaktes en de aanwezigheid van meerdere brievenbussen.

Bij de totstandkoming van het onderhavig plan had de gemeente uit moeten gaan van de huidige feiten en omstandigheden. De ontwikkeling leidt tot de optelsom dat onder aan de streep veel meer woningen ontstaat, namelijk 6 in plaats van 4. Uit de plantoelichting volgt dat de gemeente geen rekenschap heeft



gegeven van de situatie ter plaatse. Dit had wel moeten gebeuren. Daarnaast had de gemeente rekening moeten houden en maatregelen moeten treffen, alvorens men deze ontwikkeling faciliteert. Het kan niet aanvaard worden dat de gemeente een ontwikkeling faciliteert, bovenop meerdere bestaande, maar illegale, woningen zonder dat de gemeente zich rekenschap geeft van de volledige ruimtelijke impact. Dit strekt een verkeerd signaal uit. Het schept het precedent dat illegaal handelen niet bezwaarlijk is en de gemeente weinig belang hecht aan de ruimtelijke belangen van het gebied en de belangen van omwonenden. Ook nu het hier om een gebied gaat dat omgeven is door natuurwaarden en gronden die gelegen zijn in Natuurnetwerk Nederland.

Wat verder in het oog springt is dat de gemeente geen rekenschap heeft gegeven van de overige opstallen binnen het bouwvlak.

Reactie college

Zie beantwoording zienswijze paragraaf 2.1.2.

2.2.3 Onderzoeken

Wat verder opvalt is dat onderzoeken en adviezen verouderd zijn, maar toch ten grondslag worden gelegd aan het plan. Dat is niet juist en vormt geen gedegen onderlegger van het bestemmingsplan.

Reactie college

Zie beantwoording zienswijze paragraaf 2.1.3.

2.2.4 Landschaps- en natuurwaarden, openstelling gebied

Op pagina 6 van de plantoelichting is een afbeelding opgenomen van het ontwerp van het landgoed uit 2007. Daarop is aangegeven welk deel van het landgoed is open gesteld. Wat opvalt, is dat dit gebied substantieel groter is dan het gebied dat tot uitgangspunt is genomen bij dit bestemmingsplan. Als gekeken wordt naar dit ontwerpbestemmingsplan, dan is daarin een veel kleiner publiek opengesteld gebied tot uitgangspunt genomen. Een ruwe inschatting leert, dat het gaat om een halvering ten opzichte van het ontwerp uit 2007. Daarmee worden de essentiële kenmerken van het landgoed geweld aangedaan. Dat vervaagt zich niet met natuur- en landschapswaarden ter plaatse, maar ook is hier vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen verantwoording gegeven. Een motivering of rechtvaardiging ontbreekt. Verder is dit vanuit het oogpunt van de Natuurschoonwet niet aanvaardbaar. Het gaat per slot van rekening om een landgoed. De plannen zijn kennelijk ingegeven om verstening en woonfuncties ter plaatse meer ruimte te geven, ten koste van de omgeving, natuur- en landschapswaarden en de publieke beleving hiervan.

Indieners zijn van oordeel dat niet voorbij had kunnen worden gegaan aan het ontwerp van het landgoed uit 2007 en het daarin vastgestelde publiekelijke toegankelijke gebied. Gezien de essentie van het landgoed, en de ruimtelijke impact van de onderhavige ontwikkeling, is zelfs een toevoeging van natuur- en landschapswaarden aan de orde, die ook in aanmerking komen voor publieke openstelling.

Reactie college

Zie beantwoording zienswijze paragraaf 2.1.4.

2.2.5 Strijdigheid gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid stipt het belang aan van de bescherming en ontwikkeling van flora en fauna, natuur- en landschapswaarden, groene dijken, kreken, vergezichten en zichtlijnen. De gemeente hecht veel waarde aan het openbare karakter van het landgoed, maar dat wordt met deze ontwikkeling nu juist geweld aangedaan. Voor indieners is het wederom een voorbeeld dat visies en beleid gemaakt worden en daar mooie woorden aan verbonden worden, maar in de praktijk hier op geen enkele wijze uitvoering aan wordt gegeven. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het gemeentelijke beleid. Ook iedere (deugdelijke) onderbouwing in dit kader ontbreekt.

Reactie college

Zie beantwoording zienswijze paragraaf 2.1.5.

2.2.6 Strijdigheid provinciaal beleid

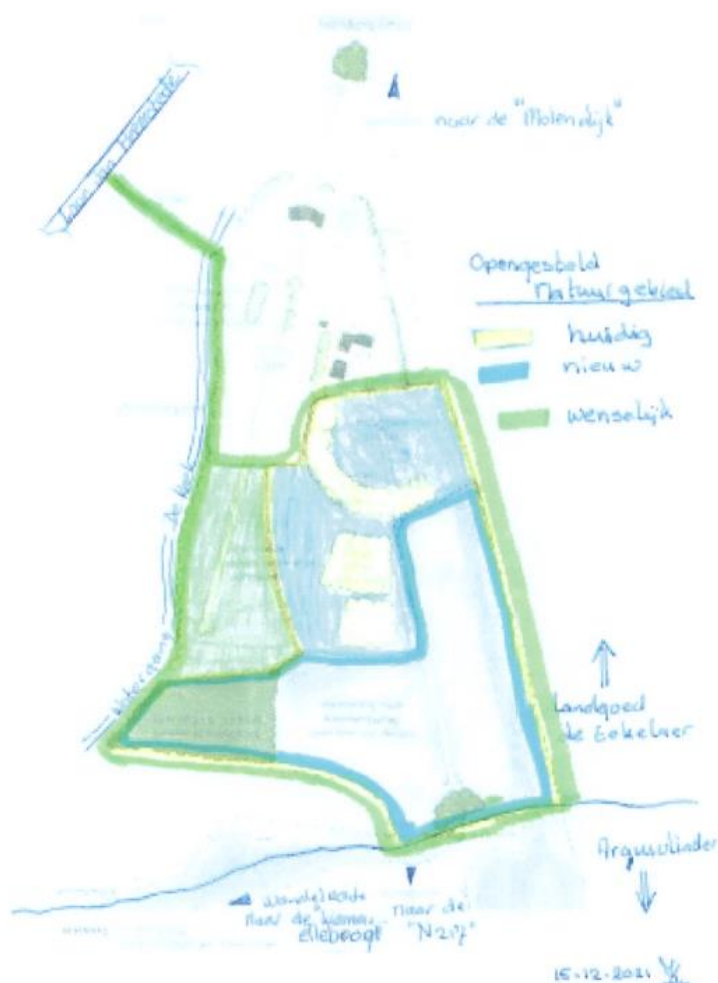
In paragraaf 6.1 van de plantoelichting staat de inspraakreactie van de provincie Zuid-Holland beschreven. Indieners zijn het met de provincie eens dat de openbaarheid en de waarborging van het landgoed hiervan voorop moet staan. Met de ontwikkeling zoals deze nu wordt voorgestaan, wordt er op geen enkele wijze recht gedaan aan de natuur- en landschapswaarden en de essentie van het gebied. Daarmee wordt ook niet voldaan aan de eisen die in de Natuurschoonwet worden gesteld. In het plan ontbreekt een deugdelijke onderbouwing of aan het provinciaal beleid wordt voldaan. In het plan vindt een verwijzing naar privaatrechtelijke afspraken plaats, zonder enige vorm van toelichting of zonder dat waarborgen anderszins zijn vastgesteld.

Reactie college

Zie beantwoording zienswijze paragraaf 2.1.6.

2.2.7 Voorstel openbaarstelling gebied

Eerder in deze zienswijze is aangegeven dat de ontwikkeling om een toevoeging van natuur- en landschapswaarden vraagt. In dit verband hebben indieners een geste. Een gedachte zou kunnen zijn de voormalige wijngaard, die is omgezet naar grasland, toe te voegen aan het opgestelde natuurgebied. Daarmee wordt recht gedaan aan de ruimtelijke impact van de ontwikkeling en essentie van het landgoed. Indieners hebben daarbij de onderstaande tekening opgesteld:





In aanvulling op het voorgaande zou het ook passen de toegankelijkheid verder te verbeteren. Het opengestelde natuurgebied is alleen via de Argusvlinder bereikbaar. Vele wandelaars hebben de behoefte het natuurgebied te doorlopen en lopen vaak (illegaal) via het graspad langs de Kreek naar de uitgang bij de Laan van Heemstede. Indieners kunnen zich voorstellen, met het oog op het algemeen belang, de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de versterking van de natuur- en landschapswaarden, om het betreden van het graspad langs de Kreek en het verharde pad, aansluitend op de Laan van Heemstede, in het bestemmingsplan te benoemen als openbaar gebied en toegankelijk te maken voor wandelaars.

Reactie college

Het pad vanaf de Laan van Heemstede naar de Kreek is in privé-eigendom. Dit betekent dat op het pad niet gewandeld mag worden om op het opengestelde deel van het landgoed te komen. De toegangsweg bevindt zich via de achterkant van het landgoed vanaf de Argusvlinder. Wij hebben het verzoek met initiatiefnemer besproken om het pad voor publiek open te stellen. Initiatiefnemer staat hiervoor open, mits de eigenaren van honden, de honden aangelijnd houden. Via een addendum leggen wij openstelling van het pad in de privaatrechtelijke overeenkomst vast. Dit om de openbaarstelling te borgen. Wij passen paragraaf 4.1.4 (Natuurschoonwet 1928) en paragraaf 6.2 (economische uitvoerbaarheid) hierop aan.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Paragraaf 4.1.4 (Natuurschoonwet 1928) en paragraaf 6.2 (economische uitvoerbaarheid) zal aangepast worden om de toegangsweg vanaf de Laan van Heemstede naar de Kreek voor publiek open te stellen.

2.2.8 Verzoek haag achteraan op het landgoed, langs de Kreek

In het bestemmingsplan uit 2007 is een haag geschetst van het kleine bos (opgaande beplanting) achteraan op het landgoed, langs de kreek, naar het verharde pad. Deze is geruimd en omgezet naar grasland. Het Waterschap heeft destijds de voorwaarde gesteld dat deze op voldoende afstand van de kreek moet worden aangeplant en hoog opgaande beplanting bij de hoofdwatgang voorkomen moet worden. Dit om te voorkomen dat (te veel) bladval in hoofdwatgang de Kreek ontstaat, waardoor de hoofdwatgang dichtslibt. Inmiddels is er sprake van hoog opgaande beplanting. Niet alleen is dit in strijd met de Keur. Het doet ook geen recht aan het gemeentelijk beleid en de zichtlijnen die daarin worden geborgd. Met het oog op de inrichting is het verzoek hier uitdrukkelijk rekening mee te houden, de hoogte te maximeren tot 2 meter en terzake maatregelen te treffen, en daarbij aansluiting te zoeken bij de Keur.

Reactie college

In het verleden is het Waterschap Hollandse Delta akkoord gegaan met het beplantingsplan. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze is opnieuw advies opgevraagd bij het Waterschap. Het Waterschap baseert zich op WT10 van de Algemene Regels voor het Watersysteem en de wegen 2014. In de WT10 is bepaald dat bomen nabij watgangen niet hoger mogen zijn dan 2 meter. De struweelhaag bevindt zich echter buiten de keurstrook (5 meter vanaf de insteek). Vanaf de keurstrook wordt een afstand van 7 meter bewaakt. Dit geldt ook voor de overhangende takken. Gezien de vereiste 5 meter vanaf de insteek niet wordt overschreden hoeft geen maximale hoogte aangehouden te worden. De struweelhaag heeft geen invloed op de belangen van het Waterschap. Initiatiefnemer ziet daarom geen aanleiding om gehoor te geven aan het verzoek van indiener om de hoogte van de struweelhaag te maximeren tot 2 meter.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Paragraaf 4.1.4 (Natuurschoonwet 1928) en paragraaf 6.2 (economische uitvoerbaarheid) zal aangepast worden om de toegangsweg vanaf de Laan van Heemstede naar de Kreek voor publiek open te stellen.

2.3 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 3

2.3.1 Ontsluiting

Indiener heeft geen problemen tegen de beoogde ontwikkeling. Wel bestaat de vrees of realisatie van de woningen haalbaar is ten aanzien van de bestaande openbare weg. Het toegangsweggetje naar de Laan van Heemstede 44 (tussen de woningen aan de Laan van Heemstede 40 en 46) is ongeschikt voor zwaar bouwverkeer. In de huidige situatie is het voor voertuigen bijna onmogelijk een fatsoenlijke bocht te maken.



Indiener verwijst naar een gemaakte melding met bijgevoegde foto's van de situatie. Het verzoek van indiener is om voorafgaand een oordeel te geven naar de verkeerskundige situatie van de weg voor het bouwverkeer en toekomstige verkeersbewegingen.

Reactie college

In een later stadium van de procedure (bij of na de procedure tot aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen) wordt de routing van het bouwverkeer onderzocht en met de gemeente besproken. Dit gebeurt dus na de bestemmingsplanprocedure. Wanneer geoordeeld wordt dat de bodemgeschiktheid en de ruimte van de weg niet bestemd is voor vrachtverkeer, kunnen aanvullende maatregelen getroffen worden (bijvoorbeeld een alternatieve vervoerwijze, een extra bouwweg of snelheid remmende maatregelen).

Initiatiefnemer moet zo goed als mogelijk hinder, overlast en schade aan de directe omgeving te voorkomen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid. Initiatiefnemer is daarbij als bouwer aansprakelijk voor eventuele schade die is ontstaan door de bouwwerkzaamheden. Mocht schade ontstaan aan de weg of woningen dan wordt dat vergoed door initiatiefnemer. Voor de start van de bouwwerkzaamheden kan Initiatiefnemer een nulmeting laten uitvoeren. Wij zullen initiatiefnemer hierop wijzen, maar kunnen hem daartoe niet verplichten. Daarnaast zullen wij de indiener van de zienswijze informeren om eventueel een bouwexploot aan te leveren bij initiatiefnemer. Hiermee stelt de indiener de initiatiefnemer alvast aansprakelijk voor alle schade.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.4 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 4

2.4.1 Ontsluiting

Indieners hebben geen problemen tegen de beoogde ontwikkeling. Het is indieners onduidelijk hoe de aan- en afvoer route naar en van de bouwplaats gaat lopen. De weg tussen Laan van Heemstede 40 en 46 is te smal en niet geschikt voor bouwverkeer. Daarbij bestaat de vrees dat het bouwverkeer tot veel overlast en wellicht schade zal opleveren. Het verzoek is om naar een andere aan- en afvoer route te gebruiken.

Reactie college

Zie beantwoording zienswijze paragraaf 2.3.1.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.5 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 5

2.5.1 Openbaarstelling gebied

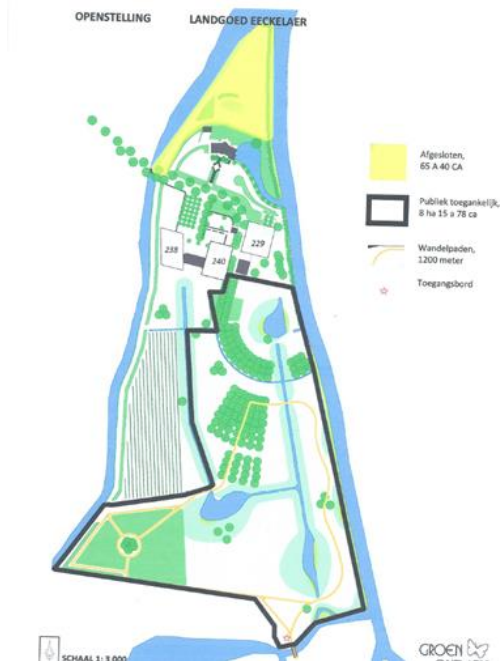
Initiatiefnemers wilden door een provinciale regeling aanspraak maken voor een vergunning voor 3 woningen. Voorwaarde van de provincie is dan wel dat initiatiefnemers het landgoed open moeten stellen voor publiek. Op de kaart van 2010 is duidelijk te zien dat langs de Kreek en achterop het landgoed gewandeld kon worden. Momenteel worden mensen die het landgoed vanaf de Laan van Heemstede bewandelen weggestuurd. Initiatiefnemers geven aan dat ze alleen via de achterkant (natuurgebied Argusvlinder) het landgoed mogen betreden. Dit komt niet in overeenstemming met wat er is afgesproken met de provincie. Indiener vindt dat mensen weggestuurd worden en dat zij bordjes zien dat het verboden is om daar te wandelen. Als ze volledige privacy willen dan hadden ze destijds niet moeten tekenen. De privacy zal ook minder worden als er 3 extra woningen komen. Volgens indiener moet hierover duidelijkheid in komen.

Reactie college

In 2010 is het bestemmingsplan 'Landgoed Eckelaer' in werking getreden. Hiermee is het landgoed Eckelaer ontstaan met een totale oppervlakte van 11 ha 01 a 48 ca. Van deze oppervlakte is 10 ha 91 a 48 ca als natuurschoonwet gerangschikt. Hierbinnen is een nieuw landgoed aangelegd met de oppervlakte van 6 ha 63 a 70 ca. Deze oppervlakte is verdeeld in een privégebied met een oppervlakte van 66 a 37 ca en een publiek toegankelijk deel met een oppervlakte van 5 ha 97 a 33 ca, wat 90% van de totale oppervlakte van het nieuwe landgoed is.

De openbaarmaking van het landgoed is gerangschikt op basis van de Natuurschoonwet. De gemeente is destijds met initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst aangegaan. In deze overeenkomst verplichten wij de eigenaar dat het inrichtingsplan uitgevoerd moet worden (inclusief dat het landgoed voor publiek toegankelijk moet zijn).

Wij sprake met initiatiefnemer af dat de onderstaande afbeelding in acht moet worden genomen voor de publiek toegankelijkheid:



Het pad vanaf de Laan van Heemstede naar de Kreek is in privé-eigendom. Dit betekent dat op het pad niet gewandeld mag worden om op het opengestelde deel van het landgoed te komen. De toegangsweg bevindt zich via de achterkant van het landgoed vanaf de Argusvlinder. Initiatiefnemer heeft het recht om onbevoegde weg te sturen op zijn privé-eigendom.

Verzoek zienswijze 2.2

Initiatiefnemer is bereid het pad vanaf de Laan van Heemstede naar de Kreek voor publiek open te stellen (zie hier meer over in paragraaf 2.2.).

2.5.2 Illegale bebouwing/woningen

Destijds is een vergunning voor een schuur afgegeven voor de wijnbouw op het landgoed. Vervolgens is de zolder (illegaal) verbouwd tot een woning. De druiventeelt en de wijnbouw is gestopt. De schuur (de woning) staat er nog. Hiervoor is geen bestemmingsplanwijziging doorlopen. De schuur (de woning) staat ook niet op een bouwvlak ingetekend en is daarmee illegaal. Indien er meent dat de schuur een hele tijd bewoond is geweest.

Reactie college

Zie beantwoording zienswijze paragraaf 2.1.2.

2.5.3 Eigen (bouw)plan

Indien er wil ook een woning bouwen. Zoals het plan nu is ingediend, met 3 vrijstaande huizen op kavelgroten van 1.600, 1.452 en 1.512 vierkante meter, vindt indien er het bijzonder dat zijn kavel met een grootte van 1.548 vierkante meter niet in aanmerking komt voor een bestemmingsplanwijziging.



Reactie college

Elk initiatief wordt afzonderlijk beoordeeld. Wanneer indiener zelf een woning wil bouwen op zijn perceel, kan hij een verzoek indienen voor het houden van een vooroverleg. Met indiener spraken wij af dat wij een overleg plannen om zijn (bouw)plan te bespreken.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Ambtshalve wijzigingen

Voorwaardelijke verplichting

Het onderhavig plan biedt onvoldoende juridische zekerheid dat het inrichtingsplan wordt uitgevoerd. De gemeente acht de planregels onvoldoende om in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Voor het inrichtingsplan dient een voorwaardelijke verplichting opgenomen te worden in de planregels. Een voorwaardelijke verplichting ziet toe op een verplichting om maatregelen te treffen voordat mag worden gestart met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4. Conclusie

Inleiding

De beantwoording van de zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen.

Toelichting

- Paragraaf 4.1.4 (Natuurschoonwet 1928) wordt aangepast. Beschreven zal worden dat de toegangsweg vanaf de Laan van Heemstede naar de Kreek voor publiek open gesteld zal worden.
- Paragraaf 6.2 (economische uitvoerbaarheid) wordt aangelast) Beschreven wordt dat via een addendum een toevoeging wordt gegeven aan de privaatrechtelijke overeenkomst uit 2008 ten aanzien van de publieke openbaarstelling.

Regels

Voor het inrichtingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen.