

# Nota Zienswijzen

## Bestemmingsplan Landgoed Dyckenburch

16 November 2010

# Gemeente Noordwijkerhout

## Bestemmingsplan Landgoed Dyckenburch Nota Zienswijzen

### 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Dyckenburch d.d. 9 augustus 2010 heeft met ingang van 18 augustus 2010 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan en een zienswijze in te dienen.

In totaal hebben 7 personen en instanties een zienswijze ingestuurd. Alle zienswijzen zijn binnengekomen binnen de periode van ter inzage legging en ontvankelijk.

De ontvangen zienswijzen reacties zijn in deze Nota Zienswijzen samengevat en beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Dyckenburch.

In verband met de verplichting tot anonimisering op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens, zijn de NAW-gegevens (Naam, adres en woonplaats) van de betrokkenen niet vermeld in de Nota Zienswijzen, met uitzondering van de gegevens van de overlegpartners van de gemeente.

Zienswijze	Ontvangen	Gemeentelijk registratienummer
1. Zuid-Hollands Landschap	22 september 2010	15698
2. LTO Noord	28 september 2010	15669
3. Provincie Zuid-Holland	28 september 2010	15671
4. Hoogheemraadschap van Rijnland	28 september 2010	15692
5.	23 september 2010	15634
6.	27 september 2010	15656
7.	27 september 2010	15791

### 2. Zienswijzen

#### 1. Zuid-Hollands Landschap, Nesserdijk 368, Rotterdam

##### *Samenvatting*

Het Zuid-Hollands Landschap (ZHL) vindt dat bij de ontwikkeling van de plannen op een goede manier is rekening gehouden met de hoge cultuurhistorische en ecologische waarden van het landgoed. Met name de aanzienlijke vermindering van de bouwmogelijkheden binnen de EHS is een belangrijke verbetering ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Het ZHL is voorstander van het verplaatsen van het langs de Hoogweg geprojecteerde landhuis naar een locatie langs de Gooweg. Het ZHL is bereid hieraan medewerking te verlenen door een perceel beschikbaar te stellen. Het ZHL constateert dat dit in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

In een aanvullend telefonisch bericht heeft het ZHL verzocht de bestemming van de gronden gelegen tussen de Gooweg en het geprojecteerde landhuis te wijzigen van Tuin in Natuur-Landgoed-1. In het vigerende bestemmingsplan Dijk en Burg hebben deze gronden de bestemming Landgoed.

##### *Beantwoording*

Met instemming wordt kennis genomen van het eerste deel van de zienswijze van indiener.

Ten aanzien van het verzoek om de gronden gelegen tussen de Gooweg en het geprojecteerde landhuis te bestemmen als Natuur-Landgoed-1 wordt het volgende opgemerkt. De betreffende

strook maakt geen deel uit van het bestemmingsplan Landgoed Dyckenburch maar van het bestemmingsplan Landelijk Gebied en heeft hierin de bestemming Natuur. Deze strook is eigendom van ZHL. Met ZHL zullen afspraken gemaakt worden over het verlenen van toegang tot het perceel van het landhuis. Aanpassing van het bestemmingsplan is niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2. LTO Noord, Fonteinlaan 5, Haarlem**

### *Samenvatting*

De LTO geeft aan, net als bij de inspraak van 2009, verrast te zijn door het voorliggende plan omdat het vigerende bestemmingsplan Dijk en Burg ingrijpend wordt bijgesteld zonder dat aan dit plan invulling is gegeven.

De LTO stelt op basis van bestudering van het nieuwe plan vast dat:

-de restauratie en herbestemming van Huize Remotus gevolgen heeft voor de overige delen van het vigerende bestemmingsplan Dijk en Burg en gaat er van uit dat de gemeente Noordwijkerhout dat reeds eerder heeft onderkend; immers met een herbestemming van Huize Remotus neemt de totale bouwmassa binnen het plangebied toe, omdat Huize Remotus in stand blijft en de totale bouwrechten gelijk blijven;

-het voorliggende plan uit gaat van een andere opzet en voorziet in 6 gebouwen, terwijl het vigerende bestemmingsplan uitgaat van 5 gebouwen;

-het accent daarmee verschuift van een landgoed met een zuivere woonfunctie naar een landgoed met een meer gemengde functie voor wonen met een brede culturele functie gecombineerd met de exploitatie van enkele gebouwen;

-de gemeente met dit plan een positief antwoord geeft op de vraag of hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd onder 3.2 in de overeenkomst van 2002;

-het plan landschappelijke voordelen heeft, maar de stelling dat daarmee de herpositionering van de nieuwe bouwlocatie naar het open bollenland 'gewenst' is, gaat voorbij aan het beleid om het bestaande bollenareaal in de Bollenstreek te beschermen;

-het plan meer ruimte geeft aan een commerciële uitbating van gebouwen, terwijl het vigerende plan alleen voorziet in een woonfunctie.

De LTO maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan en voert daarbij de volgende redenen aan:

-het naast het landgoed gelegen bollenareaal wordt met ca. 0,8 ha verkleind en ook verder versnipperd en gelet op de eigendomsverhoudingen zal hierbij nog meer bollengrond verloren gaan;

-de bollengrondcompensatieregeling kan niet voor deze ontwikkeling worden ingezet, omdat de beoogde transformatie van functies te mager om het nabijgelegen kwetsbare areaal bollengrond van 6 hectare aan te tasten en hier geen sprake is van een "zwaarwegend planologisch belang". Naar het oordeel van de LTO kan de voorgenomen transformatie wel binnen de begrenzing van het vigerende bestemmingsplan worden geaccommodeerd. Ook in de considerans, onder (C), in de overeenkomst uit 2002 staat de zinsnede: "... dat bij initiatiefnemer in verband met het door hem gewenste herstel en behoud van natuur- en cultuurhistorische waarden in de nabijheid van het landhuis Dijk en Burg,

de realisering van landhuizen op de nieuwe bouwlocaties in de directe omgeving van het landhuis niet voorop staat.

De LTO betreurt het dat het plan nu pas naar buiten is gebracht. Bij de restauratie van Huize Remotus hadden hierover duidelijke afspraken met de eigenaar gemaakt moeten worden.

#### *Beantwoording*

Vastgesteld wordt dat de zienswijze van indiener inhoudelijk niet verschilt van de overlegreactie die in december 2009 is ontvangen en dat geen nieuwe overwegingen en omstandigheden naar voren zijn gebracht.

De zienswijze geeft thans aanleiding tot de volgende reactie.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft de gemeente vastgesteld dat uitvoering van het vigerende bestemmingsplan niet zal plaatsvinden als gevolg van gewijzigde omstandigheden en voorschrijdende inzichten.

Het door de initiatiefnemer gepresenteerde plan is door de gemeente positief beoordeeld en sluit wat betreft ambities en intenties aan op de reeds eerder door de initiatiefnemer in gang gezette restauratie van Huize Dyckenburch en Huize Remotus. De gemeente ondersteunt de voorgenomen 'versleping' en herverdeling van bouwrechten omdat dit kansen biedt de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het landgoed te versterken en daadwerkelijk invulling te geven aan de realisering van een belangrijke schakel in de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Zoals blijkt uit de in de toelichting opgenomen tabel 3.1. voorziet het bestemmingsplan in een herschikking van reeds bestaande bouwrechten. Van een toename van de totale bouwmassa is geen sprake. In deze herschikking is rekening gehouden met het behoud en de restauratie van Huize Remotus.

Indiener constateert terecht dat er thans sprake is van 6 gebouwen. Dit zesde gebouw is een dienstgebouw ten dienste van en behorende bij Huize Dyckenburch dat zich op passende wijze voegt in de bestaande ruimtelijke structuur.

De gemeente stelt daarbij vast dat de beoogde ontwikkeling op actieve steun kan rekenen van instanties die nauw betrokken zijn bij de ontwikkeling en het beheer van de EHS zoals het Zuid-Hollands Landschap, het CultuurHistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek en het Milieu Overleg Duin- en Bollenstreek. Ook de provincie Zuid-Holland heeft in haar overlegreactie laten weten dat de voorgenomen ontwikkeling wat betreft de verschuiving van bouwrechten en de voorgenomen landschappelijk inrichting in overeenstemming is met het door Provinciale Staten vastgestelde Interimbeleid en past in het provinciaal beleid inzake de EHS. De beperkte verbreding van functies is naar het oordeel van de gemeente ruimtelijk inpasbaar en geeft mede invulling aan de maatschappelijke betekenis en functie van het landgoed.

De gemeente onderkent dat door het 'verslepen' van bouwrechten een deel van een bestaand, naastgelegen bollenperceel aan het huidige gebruik wordt onttrokken. Deze bollengronden worden echter elders gecompenseerd zodat er geen bollengrond 'verloren' gaat. Zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan zal een gedeelte van 0.8 hectare van een perceel grasland ter grootte van circa 2,9 hectare, kadastraal bekend gemeente Teylingen, Voorhout, sectie A nummer 4549, gelegen achter de Loosterweg 37b te Voorhout, worden omgezend tot bollengrond.

Het resterende perceel aan het Westeinde behoudt de huidige agrarische bestemming en biedt naar het oordeel van de gemeente door grootte en ligging voldoende mogelijkheden voor een blijvende exploitatie. De stelling van reclamant dat sprake is van versnippering en dat als gevolg van de eigendomsverhoudingen nog meer bollengrond verloren gaat wordt niet onderbouwd. Het buitengebied van Noordwijkerhout kent vele vergelijkbare percelen die intensief voor de bollenteelt gebruikt worden.

De stelling dat in het onderhavige geval geen sprake zou zijn van een 'zwaarwegend planologisch belang' wordt niet onderschreven. Het gegeven dat het voorliggende plan ruimte biedt om een belangrijke schakel in de EHS te realiseren, is naar het oordeel van de gemeente van grote betekenis en voldoende basis om in te stemmen met de voorgestelde compensatie. Van aantasting van 6 ha kwetsbare bollengrond is ook geen sprake omdat het resterende perceel ten volle voor de teelt van bollen in gebruik kan blijven.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland**

#### *Samenvatting*

Indiener geeft aan dat het voorliggende plan onvoldoende rekening houdt met het onderdeel watercompensatie, omdat onduidelijk is op welke wijze de toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd.

Indiener constateert dat de gemeente in reactie op de ingezonden overlegreactie aangeeft dat er circa 200 m<sup>2</sup> water moet worden gecompenseerd en dat er aan deze eis van Holland Rijnland ruimschoots wordt voldaan omdat in de plannen voor het landgoed rekening wordt gehouden met de aanleg van 2.600m<sup>2</sup> open water.

Indiener merkt op de compensatie 240 m<sup>2</sup> dient te zijn en stelt vast dat het realiseren van extra open water enkel is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Op de verbeelding is het extra water niet bestemd, de mogelijkheid is slechts opgenomen in de voorschriften. Naar het oordeel van indiener dient de minimale hoeveelheid extra water, uitgaande van de 15% eis van het waterschap, in ieder geval juridisch te worden vastgelegd.

Indiener constateert dat de ontwikkeling ten koste gaat van bollengrond en dat in de plantoelichting is opgenomen dat deze bollengrond dient te worden gecompenseerd. De wijze waarop dit dient te geschieden is niet aangegeven. Vast dient te staan dat wordt voldaan aan de 'compensatieregeling bollengronden' en dat zodoende een financiële afdracht is geregeld met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij.

#### *Beantwoording*

In de regels die deel uit maken van het bestemmingsplan is aangegeven dat de gronden met de bestemming Natuur-Landgoed-1 en Natuur-Landgoed-2 mede zijn bestemd voor waterberging. Deze bepaling is mede naar aanleiding van de ontvangen overlegreacties opgenomen om de aanleg van extra waterberging mogelijk te maken. Hiermee is het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om open water te realiseren.

Overwogen is om op de verbeelding gronden expliciet te bestemmen voor water, overeenkomstig de Toekomstvisie die voor het landgoed is opgesteld. Een dergelijke wijze van bestemmen biedt evenwel geen extra zekerheden en beperkt de mogelijkheden om in een later stadium gewenste aanpassingen in de inrichting van het landgoed door te voeren.

Op de tekening die deel uit maakt van de Toekomstvisie voor het Landgoed Dyckenburch is aangegeven dat er waterpartijen worden aangelegd ten westen en ten oosten van Huize Remotus die enerzijds in verbinding staan met de thans nog geïsoleerde waterpartij op het terrein van het Zuid-Hollands Landschap en anderzijds met het oppervlaktewaterstelsel ten noordwesten van het Westeinde. Daarnaast kan extra water gerealiseerd worden door het verbreden van de watergang haaks op het Westeinde.

Gegeven de oppervlakte van de voorgeschreven watercompensatie (240m<sup>2</sup>) en de in de Toekomstvisie opgenomen voornemens (2800m<sup>2</sup>) is de gemeente van oordeel dat er voldoende mogelijkheden zijn om de vereiste extra waterberging te realiseren.

Ter meerdere zekerstelling zal in de anterieure overeenkomst die de gemeente met de initiatiefnemer zal sluiten worden opgenomen dat er in het kader van de plannen voor het Landgoed Dyckenburch tenminste 240m<sup>2</sup> open water gerealiseerd zal worden. Ook in het kader van de bouwvergunningprocedure zal dit aspect als voorwaarde worden betrokken.

Op basis van deze overwegingen is de gemeente van oordeel dat er voldoende garanties zijn dat er daadwerkelijk extra open water wordt gerealiseerd.

Ten aanzien van de compensatieregeling bollengronden is de gemeente van oordeel dat er (naast het feitelijk omspuiten - overeenkomst met de Katwijkse Ontwikkeling Maatschappij over de 0,8 ha) geen bijdrage is verschuldigd is.

Inzake het Landgoed Dyckenburch is overleg gevoerd met de GOM. Hierin is vastgesteld dat zij met de gemeente van oordeel zijn dat sprake is van een oude situatie en van overgangsrecht. Op basis hiervan is geconcludeerd dat het project Dyckenburch buiten de Greenportontwikkeling kan en moet worden gelaten.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan op onderdelen aan te vullen.

#### **4. Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden**

##### *Samenvatting*

Het Hoogheemraadschap van Rijnland (HvR) geeft in zijn brief een voorlopig wateradvies. Als de opmerkingen volgens het beleid van Rijnland zijn verwerkt in het plan, kan een positief wateradvies worden gegeven.

Het Hoogheemraadschap verwijst naar de brief d.d. 14 januari 2010 waarin verzocht is om aanvullingen en aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan. Deze zijn echter niet allemaal terug te vinden zijn in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant verzoekt om het volgende aan te passen:

- de toekomstige structuur van het watersysteem (kaart);
- de compensatie van toename verharding en/of demping (tabel + kaart);
- de waterscheiding en peilvlakken (kaart + profiel).

Ook ziet het Hoogheemraadschap graag de aan te leggen watergangen ten oosten en ten westen van Huize Remotus terug op de bestemmingsplankaart. Verzocht wordt om inzichtelijk te maken waar deze waterpartijen zich exact bevinden en hoe deze verbonden worden met de huidige watergangen.

##### *Beantwoording*

In de regels die deel uit maken van het bestemmingsplan is aangegeven dat de gronden met de bestemming Natuur-Landgoed-1 en Natuur-Landgoed-2 mede zijn bestemd voor waterberging. Hiermee is het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om open water te realiseren.

Overwogen is om op de verbeelding gronden expliciet te bestemmen voor water, overeenkomstig de Toekomstvisie die voor het landgoed is opgesteld. Een dergelijke wijze van bestemmen biedt evenwel geen extra zekerheden en beperkt de mogelijkheden om in een later stadium gewenst aanpassingen in de inrichting van het landgoed door te voeren.

Op de tekening die deel uit maakt van de Toekomstvisie voor het Landgoed Dyckenburch is aangegeven dat er waterpartijen worden aangelegd ten westen en ten oosten van Huize Remotus die enerzijds in verbinding staan met de thans nog geïsoleerde waterpartij op het terrein van het Zuid-Hollands Landschap en anderzijds met het oppervlaktewaterstelsel ten noordwesten van het Westeinde. Daarnaast kan extra water gerealiseerd worden door het verbreden van de watergang haaks op het Westeinde.

De toekomstige structuur en het te hanteren peil van het watersysteem worden in een later vergunningstadium met het hoogheemraadschap afgestemd. Voor het graven van watergangen is immers een watervergunning noodzakelijk, waarin deze zaken geborgd kunnen worden.

Gegeven de oppervlakte van de voorgeschreven watercompensatie (240m<sup>2</sup>) en de in de Toekomstvisie opgenomen voornemens (2800m<sup>2</sup>) is de gemeente van oordeel dat er voldoende mogelijkheden zijn om de vereiste extra waterberging te realiseren.

Ter meerdere zekerstelling zal in de anterieure overeenkomst die de gemeente met de initiatiefnemer zal sluiten worden opgenomen dat er in het kader van de plannen voor het Landgoed Dyckenburch tenminste 240m<sup>2</sup> open water gerealiseerd zal worden. Ook in het kader van de bouwvergunningprocedure zal dit aspect als voorwaarde worden betrokken.

Op basis van deze overwegingen is de gemeente van oordeel dat er voldoende garanties zijn dat er daadwerkelijk extra open water wordt gerealiseerd.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan op onderdelen aan te vullen.

#### **5.**

##### *Samenvatting*

Indiener maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan en voert hierbij de volgende overwegingen aan:

-de gemeente vindt dat de te bouwen villa's passen in het historische lint van het Westeinde; reclamant is van mening dat zich hier momenteel alleen maar bedrijven en woningen van kwekers bevinden; in het lint bevinden zich geen particuliere landhuizen;

-het gebied ter weerszijden van Westeinde nr. 93 is altijd één geheel geweest; er wordt nu met twee maten gemeten door te stellen dat het perceel naast Westeinde 93 een gesloten gebied is en het perceel aan de andere zijde een open gebied is;

-door het op korte afstand van kwekerijbedrijven mogelijk maken van nieuwe landhuizen worden deze bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd; er zal naar verwachting ophef ontstaan over geluid- en stankoverlast.

##### *Beantwoording*

Voor het beoordelen van de vraag of de te bouwen landhuizen passen in het bebouwingslint van het Westeinde is niet zozeer de aard van de bebouwing van belang als wel de grootte, bouwmasa en verschijningsvorm. De gemeente is van oordeel dat de "korrelgrootte" van de te bouwen landhuizen aansluit bij de reeds aanwezige bebouwingselementen en past in de afwisseling van openheid en beslotenheid.

Anders dan indiener stelt, is de gemeente van oordeel dat er niet met twee maten wordt gemeten in de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van het open bollenland gelegen tussen het landgoed en de bebouwingsrand van Noordwijk. In de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven hoe het landschap in de directe omgeving van het Landgoed Dyckenburch in de loop der eeuwen ingrijpend veranderd is, onder andere onder invloed van de veranderende bollencultuur, de bouw van kassen en de verstedelijking. De open ruimte tussen het landgoedbos en de bebouwing van Noordwijk is in de bredere landschappelijk context waardevol, ook omdat de kenmerkende steilrand tussen landgoedbos en afgegraven strandwal hier goed zichtbaar is.

In het bestemmingsplan wordt het gebied als landschappelijke eenheid benaderd en gewaardeerd. In het verlengde daarvan is de gemeente van oordeel dat de aanwezige landschappelijke kwaliteiten gerespecteerd worden en behouden blijven. De beleving van de landschappelijke openheid van de bollengronden en van de overgang naar het landgoedbos is ook na realisering van de voorliggende plannen in voldoende mate gewaarborgd.

Zoals reeds in reactie op de inspraakreactie van indiener is aangegeven, is op basis van onderzoek vastgesteld dat het voorliggende plan voldoet aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, waaronder het Besluit glastuinbouw. Van belang daarbij is dat de aanwezige bedrijven ook in de huidige situatie al te maken hebben met burgerwoningen op korte afstand van bollengronden. Overigens is de woning aan de zijde van het Westeinde, waar de nieuw te bouwen villa's zijn gesitueerd, een burgerwoning en in eigendom van indiener.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

## 6.

### *Samenvatting*

Indiener geeft aan voor de tweede keer gebruik te maken van haar democratisch recht om een zienswijze in te dienen tegen het bestemmingsplan. Ook heeft indiener mondeling ingesproken in de Commissie Ruimte en Wonen op 2 juni 2010. De inspraakreactie van indiener is als bijlage meegezonden.

Indiener is van oordeel dat het plan op de volgende punten aanpassing behoeft en heeft bij elk van deze punten een nadere toelichting gevoegd.

- a) De beantwoording van de insprekers in het eindverslag *Inspraak en Vooroverleg van 20 januari 2010* redeneert naar de gewenste conclusies, of de beantwoording ontbreekt. Indiener vraagt zich af waarom in de Commissie Ruimte en Wonen geen discussie heeft plaatsgevonden over dit onderwerp en waarom het eindverslag tot nu toe nog niet op de agenda heeft gestaan van de Gemeenteraad.
- b) Indiener signaleert dat er met een aantal uitsluitend positief reagerende instanties overleg is gepleegd en vraagt of er ook advies gevraagd is aan het LTO? Het gaat immers om ontwikkelingen in het landelijk gebied. De vraag is wat de inhoud van het advies is geweest. En anders, wat de reden is geweest om geen advies aan LTO te vragen.
- c) Het ontwerpbestemmingsplan negeert wederom het bestaan van het culturele erfgoed Westeinde 85 en 87, dat ingebouwd zal worden. Indiener baseert deze conclusie op de nu ingetekende bouwvlakken en de hoogte van de nieuwe landhuizen (tenminste 2 meter hoger dan Westeinde 85 en 87). Het zicht op het culturele erfgoed vanaf de kruising Gooweg/ Northgodreef wordt dan te niet gedaan. Gevraagd wordt of er advies is gevraagd aan de Gemeentelijke Monumentencommissie. Wat is daarbij de inhoud geweest van het advies? En anders, wat de reden is geweest om geen advies te vragen. Indiener geeft ter toelichting aan dat beide landhuizen oorspronkelijk deel uit maakten van het sanatorium van de heer Oldenboom en gebouwd zijn in een stijl ontleend aan architect De Bazel.
- d) Indiener geeft aan dat in hoofdstuk 2 'Beleidskader' onder punt 2.3 summier aandacht wordt besteed aan de landgoedbiotoop die op basis van artikel 14 van de Provinciale Verordening Ruimte is ingesteld rond Landgoed Dyckenburch in samenhang met het Landgoed Leeuwenhorst. In relatie hiermee worden de volgende opmerkingen gemaakt:
  - Dat de 3 wooneenheden, tezamen 6.500 m<sup>3</sup>, geprojecteerd zijn in het zuidwestelijke blikveld wordt niet vermeld in het bestemmingsplan. Ook wordt het begrip 'blikveld' niet gedefinieerd. Het bollenveld waarop de nieuwe landhuizen zijn geprojecteerd en de panden Westeinde 85 en 87 behoren tot een blikveld van de biotoop Leeuwenhorst/ Dijkenburg 5/6

Noordwijkerhout. Dit blikveld is volgens artikel 14 van de Provinciale Verordening Ruimte een beschermd gebied, waar alleen mag worden gebouwd onder zéér strenge voorwaarden/regels.

- Een bestemmingsplan, dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor gronden gelegen binnen de biotoop van een landgoed, dient een beeldkwaliteitparagraaf te bevatten en in het geval dat men wil afwijken moet de toelichting van het plan hierover een verantwoording bevatten. Deze beide onderdelen ontbreken in dit plan. De vraag is waarom dit ontbreekt.
- Door woningbouw op het zuidwestelijke blikveld worden de ruimtelijke kwaliteiten van de biotoop aangetast, met name de openheid. Er is geen sprake van dat de geplande woningbouw de kwaliteit van het landgoed en de biotoop zal verbeteren en versterken. Een nieuwe ontwikkeling moet juist wel gericht zijn op verbetering en versterking van de kwaliteit van het landgoed en de biotoop.
- Komende vanuit Noordwijk via Northgodreef/ Westeinde zorgt het samenspel van een open bollenvlakke, een bosrand en het tegen de bosrand onder punt c beschreven culturele erfgoed voor een schitterende entree tot Landgoed Dyckenburg en het recreatiegebied Nieuw Leeuwenhorst, mits dit onbebouwd is.
- De monumentale structuur en de ruimtelijke kwaliteit van het landschap hebben een ensemblewaarde, die een samenhangend ruimtelijk beschermingsbeleid verdient vanuit het monumentenbeleid én het ruimtelijk beleid.
- Indiener vraagt of en wanneer het plan is beoordeeld door de provincie. Zo ja wanneer? En anders, wat de reden is geweest om geen advies te vragen.

e.

- Indiener geeft aan dat bouwen in het buitengebied op een bollenveld tussen Westeinde 85 en 93 zal leiden tot versnippering en verrommeling van een toeristisch belangrijk bollenareaal. Bouwen in het buitengebied zal een precedentwerking hebben en nieuwe geïnteresseerden aantrekken. Dit is in strijd met o.a. de Toekomstvisie Noordwijkerhout januari 2003, de hoofdfuncties van het buitengebied en met het GOM. Onbegrijpelijk is het dat het GOM terzijde wordt geschoven door B&W en dat het GOM zich zomaar buiten spel laat zetten. Hoe is dit mogelijk en waarom ontbreekt het GOM in hoofdstuk 2, onder 2.3 'relevante beleidskaders'?
- Indiener merkt op dat het LTO in zijn zienswijze de bollencompensatie anders benadert dan wat de gemeente zegt in haar antwoord (hst. 6, blz. 45). Gevraagd wordt om welke schakel in de EHS het hier gaat. In het vigerende plan van Landgoed Dyckenburg was dit toch al geregeld?
- Tevens vraagt indiener zich af of het aan initiatiefnemer is toegestaan om de kavels aan het Westeinde met bouwrechten te vervreemden aan derden.

f. Indiener heeft de volgende opmerkingen over de overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer d.d. 11 november 2002:

- Indiener is van mening dat het college het uiterste heeft gedaan om medewerking te verlenen aan alle nieuwe plannen van initiatiefnemer. Echter blijkt vanuit de hiervoor omschreven punten c, d en e dat bouwen op het bollenveld langs het Westeinde een zeer schadelijk herpositionering is, zowel landschappelijk als in cultuurhistorische betekenis. Een ander punt is nog de achteruitgang van de uit toeristisch oogpunt hoge P.R.-waarde van het weidse, aaneengesloten bollenveld dat versnipperd zou gaan worden.
- Wat betreft de ecologische verbindingzone en het herstel en behoud van natuurwaarden zijn er goede waarborgen opgenomen in zowel het voorontwerpbestemmingsplan Dijk en Burg en de ontwikkelingsovereenkomst van 2002, om schade te voorkomen.

- Indiener wordt ermee geconfronteerd dat het vigerende plan wordt veranderd in een plan waarbij woningbouw mogelijk wordt gemaakt op een bollenveld. Indiener woont direct naast dit bollenveld.
  - Indiener merkt op dat de echte redenen, waarom initiatiefnemer geen gebruik wil maken van zijn bestaande bouwrechten, door de gemeente worden vertaald in abstract taalgebruik. De gemeente hoeft daarbij aan dit plan geen medewerking te verlenen, in de vorm van een bestemmingsplanherziening, gelet op art. 4.2.e en 3.2, als de gemeente inziet dat er geen 'meerwaarde' voor het landgoed wordt geproduceerd door deze herpositionering van de bouwrechten.
  - Van belang daarbij is dat de bouwlocatie van het vigerende plan minder schadelijk is voor het landgoed dan de door de provincie beschermde bouwlocatie in het buitengebied.
- g. Indiener maakt bezwaar tegen de wijziging van het bestemmingsplan die de bouw mogelijk maakt van 2 landhuizen en een villa op een bollenperceel langs het Westeinde tussen huisnummer 87 en 93. Indiener is van mening dat er minder schadelijke reële bouwmogelijkheden binnen de begrenzing van het vigerende plan zijn. Het verzoek is om daarom geen bouwvergunning te verlenen, totdat de definitieve beslissing is genomen door de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### *Beantwoording*

##### Ad. a.

De gemeente respecteert het gegeven dat indiener op onderdelen een andere mening is toegedaan over de wenselijkheid van het voorliggende plan. De gemeente bestrijdt evenwel dat er in de beantwoording van inspraakreacties naar een conclusie wordt toe geredeneerd. Op basis van een evenwichtige beoordeling van de ingediende plannen, waaronder een toetsing aan relevante wet- en regelgeving en een afweging van alle aan de orde zijnde belangen, is de gemeente tot haar eindoordeel gekomen dat aan de voorgelegde plannen medewerking kan worden verleend. In het verlengde hiervan zijn ook de ingebrachte reacties beoordeeld en beantwoord. Indien daar aanleiding voor was is met deze reacties rekening gehouden. Bij de beantwoording van alle reacties is een consistente beleidslijn gevolgd.

Overigens wordt het Eindverslag inspraak in het kader van de procedure (inspraakverordening) slechts ter kennisname aan de raadsleden gezonden. Vaststelling van het Eindverslag vindt plaats door het college van burgemeester en wethouders.

Ten aanzien van de door indiener ingebrachte voorbeelden wordt het volgende opgemerkt. Nieuwe inzichten en omstandigheden geven gemeenten te allen tijde de mogelijkheid om vigerende bestemmingsplannen te herzien. Dat is ook in het belang van burgers die hiermee de kans krijgen nieuwe initiatieven te realiseren. Altijd dienen de nieuwe bestemmingsplannen de voorgeschreven procedure te doorlopen waarbij belanghebbenden de gelegenheid krijgen hun zienswijze in te brengen. In een bestemmingsplan wordt aangegeven wat er wel en niet is toegestaan wat betreft bouwen en gebruik. Er kunnen geen bepalingen worden opgenomen die toekomstige bestuurders beperken in hun mogelijkheden om met voorstellen te komen tot herziening van vigerende bestemmingsplannen.

In de compensatieregeling voor bollengrond speelt het aspect van de "zichtbaarheid" geen rol. Van belang is dat een volwaardige compensatie plaats vindt wat betreft omvang en bodemkwaliteit. Aan die voorwaarden wordt voldaan.

##### Ad.b.

Gegeven de grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden die in het geding zijn, heeft vooroverleg plaats gevonden met de, in de toelichting van het bestemmingsplan genoemde instanties. In die overleggen zijn ook de ontwikkelingen in het bollenteeltgebied betrokken. De LTO is

als reguliere overlegpartner op de gebruikelijke wijze in het planproces betrokken. De reactie van de LTO en de beantwoording daarvan maken deel uit van hoofdstuk 6.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Ad. c.

De gemeente onderkent de bijzondere cultuurhistorische betekenis van de beide landhuizen Westeinde 85 en 87. Beide panden zijn aangewezen als gemeentelijk monument en de bijzondere kenmerken en kwaliteiten van beide individuele panden zijn daarmee beschermd.

De gemeente onderkent dat door de bouw van enkele landhuizen langs het Westeinde de ruimtelijke inbedding van beide panden wijzigt. Echter, door de positionering van de landhuizen op ruime afstand van het Westeinde en de beide woningen, in combinatie met de langs het Westeinde aanwezige kenmerkende meidoornhagen, wordt naar het oordeel van de gemeente geen afbreuk gedaan aan het totale ensemble. Van belang hierbij is verder dat sprake is van een totaalplan met renovatie van het Landhuis Dyckenburch en Huize Remotus, met herstel van natuurwaarden en van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en het verwijderen van gebiedsvreemde elementen zoals de camping en de discotheek.

Omdat de voorgenomen plannen niet direct betrekking hebben op beide panden en het gemeentelijk monumentenbeleid objectgericht is, is de gemeentelijke monumentencommissie niet om advies gevraagd. Bij de uiteindelijke uitwerking van de bouwplannen zal advies worden gevraagd aan de monumentencommissie.

Ad.d.

De gemeente is bekend met het gegeven dat Provinciale Staten op 2 juli 2010 de Provinciale Verordening Ruimte hebben vastgesteld waarvan de Landgoedbiotoop als artikel 14 deel uit maakt.

In algemene zin onderschrijft de gemeente de doelstellingen die met het vaststellen van de landgoedbiotoop worden nagestreefd (het beschermen van de waarden van het landgoed en zo mogelijk verbetering en versterking van de kwaliteit van het landgoed en zijn biotoop).

In artikel 14 lid 3 is ten aanzien van de eisen die gesteld worden bepaald dat indien sprake is van bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan of indien sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële andere mogelijkheden zijn, van de gestelde eisen kan worden afgeweken. De toelichting van het bestemmingsplan moet hierover dan een verantwoording bevatten.

De gemeente is van oordeel dat, gegeven de Ausgangssituatie van Landgoed Dyckenburch (een vigerend bestemmingsplan met ruime bouwmogelijkheden) en de thans voorliggende plannen sprake is van omstandigheden die een afwijking van de regeling Landgoedbiotoop rechtvaardigen. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is uitgebreid gemotiveerd wat de achtergronden van het plan zijn en op welke wijze dit plan een grote landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische meerwaarde biedt. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland onderschrijven de opvatting van de gemeente gezien de overlegreactie d.d. 19 januari 2010 en de zienswijze d.d. 28 september 2010.

Gegeven deze conclusie is een verdere inhoudelijke beantwoording van de reactie van indiener thans niet opportuun.

Ad.e.

De gemeente is van oordeel dat de ontwikkelingen inzake het Landgoed Dyckenburch uniek zijn en beoordeeld dienen te worden als een op zich zelf staand project. Van precedentwerking kan en zal geen sprake zijn, gegeven de bijzondere belangen die gediend zijn met het thans voorliggende bestemmingsplan.

De gemeente ziet niet in dat door het onttrekken van 0.8 hectare bollengrond sprake zal zijn van versnippering en verrommeling. Deze stellingname van indiener strookt ook niet met het betoog dat

wordt gehouden ten aanzien van de waarde van het open bollenlandschap tussen landgoedbos en de bebouwing van Noordwijk. Er blijft een aanzienlijke en aaneengesloten open ruimte beschikbaar waar de bollenteelt alle ruimte krijgt voor een duurzame bedrijfsvoering.

De gemeente is van oordeel dat het thans voorliggende project buiten het GOM gelaten kan worden. Reden hiervoor is dat de ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer reeds in 2002 gesloten is en in overeenstemming met de gemaakte afspraken binnen twee jaar een nieuwe visie is gepresenteerd. Deze visie kon evenwel niet de instemming verkrijgen van de provincie Zuid-Holland. Verder is het van belang dat het voorliggende plan geen nieuwe bouwmogelijkheden biedt maar het verslepen van bestaande bouwrechten betreft.

De gemeente ziet niet in dat zij in haar beantwoording van de overlegreactie van het LTO een andere benadering van het onderwerp bollencompensatie heeft dat het LTO.

Met de belangrijkste schakel in de EHS wordt het gehele landgoed bedoeld inclusief de tuin behorende bij Huize Dyckenburch. Van belang is dat de positionering van de landhuizen en villa's in het vigerende bestemmingsplan Dijk en Burg een daadwerkelijke realisering van de EHS ter plaatse frusteert en nagenoeg onmogelijk maakt. Door het verslepen van de bouwrechten en de voorgenomen inrichtingsmaatregelen op het landgoed wordt daadwerkelijk invulling gegeven aan de voorwaarden om tot een "werkende" verbindingzone te komen.

Als eigenaar van de betreffende gronden staat het de initiatiefnemer vrij om, zoals elke burger, gronden te verkopen. Er zijn door de gemeente ter zake geen afspraken gemaakt.

Ad.f.

De overeenkomst van 11 november 2002 verplicht de gemeente om binnen de haar gegeven mogelijkheden, medewerking te verlenen aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan waarin de bestaande bouwrechten opnieuw worden gepositioneerd. De door de initiatiefnemer in de periode 2008-2009 ontwikkelde Toekomstvisie Landgoed Dyckenburch is door de gemeente beoordeeld en op basis hiervan is geconcludeerd dat deze visie voldoet aan de daaraan te stellen eisen en de basis kan zijn voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is uitvoering verslag gedaan van de overwegingen die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen, waarna volledigheidshalve wordt verwezen. De conclusie die de gemeente trekt is dat het voorliggende plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan een grote meerwaarde heeft en dat het om die reden gewenst is aan de voorgelegde plannen medewerking te verlenen.

Ad.g.

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan en in de beantwoording van de door indiener naar voren gebrachte overwegingen is, naar het oordeel van de gemeente op voldoende wijze aangegeven waarom het thans voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. In het plan is op basis van een zorgvuldige afweging van belangen invulling gegeven aan een nieuwe toekomstvisie voor het Landgoed Dyckenburch die zowel landschappelijk als cultuurhistorisch en ecologisch een grote meerwaarde biedt in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan en de hierin opgenomen bouwmogelijkheden.

De gemeente hecht grote betekenis aan een zorgvuldige planprocedure waarin recht wordt gedaan aan alle belangen. In het verlengde hiervan zal de gemeente in voorkomende gevallen besluiten nemen op basis van de dan bekende gegevens en inzichten.

*Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 7.

### *Samenvatting*

Indiener is van mening dat de gemeente met het ontwikkelen van dit plan op onverantwoordelijk wijze handelt en aanstuurt op een ernstige aantasting van de cultuurhistorische omgeving en maakt daartegen bezwaar.

Indiener heeft een aantal vragen en opmerkingen betreffende de overeenkomst tussen de gemeente en de landgoedeigenaar d.d. 11 november 2002:

- a) Het is voor de indiener meer dan duidelijk dat het college haar 'uiterste best' doet om medewerking te verlenen aan de eisen van de landeigenaar. Wat zijn daarbij de redenen om toestemming te geven voor ontwikkelingen van mega objecten op het bollenveld langs het Westeinde. Deze volumineuze woningen, die niet passen in de directe omgeving, zullen tevens geen realistische bijdrage leveren aan de (woning) markt. De overeenkomst resulteert in een zeer schadelijke herpositionering van een aantal mega villa's die ten hoogste een te verantwoorden uitwerking zouden hebben op de oorspronkelijke camping, in de directe nabijheid van het huis Dyckenburch en het voormalige Parkhotel.  
Indiener verzoekt aan te geven welke bepalingen zijn opgenomen in de overeenkomst, die tot dit resultaat heeft geleid.  
Volgens indiener hoeft de gemeente aan dit plan geen medewerking te verlenen in de vorm van een bestemmingsplanherziening, gelet op art. 4.2.e en 3.2, als zij van mening is dat er geen 'meerwaarde' voor het landgoed wordt geproduceerd, door deze herpositionering van de bouwrechten.
- b) Indiener heeft al eerder aangegeven dat de in het oog springende monumentale woningen Westeinde 85 en 87, door dit plan worden ingebouwd/ afgeschermd en volledig aan het oog worden onttrokken. Hierdoor vindt ernstige inbreuk plaats aan het oorspronkelijk hoog in het vaandel gedragen cultuurhistorisch aanzicht van de beide panden. Het monumentale karakter zal hierdoor verdwijnen.

Indiener is tevens van mening dat er minder schadelijke reële bouw mogelijkheden binnen de begrenzing van het vigerende bestemmingsplan zijn. Indiener verzoekt dan ook geen bouwvergunning te verlenen, totdat een definitief besluit is genomen door de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### *Beantwoording*

In de toelichting die deel uit maakt van het bestemmingsplan is op uitgebreide wijze aangegeven op grond van welke overwegingen de gemeente besloten heeft medewerking te verlenen aan het realiseren van de Toekomstvisie Landgoed Dyckenburch.

Van belang daarbij is met name dat:

-de visie op de ontwikkeling van het Landgoed Dyckenburch sinds het vaststellen van het bestemmingsplan Dijk en Burg ingrijpend is veranderd, vooral ook omdat de huidige eigenaar zich heeft ingespannen om de Huize Dyckenburch en Huize Remotus in oorspronkelijke staat te restaureren en het voornemen heeft om ook verder het landgoed te ontwikkelen, waarmee recht wordt gedaan aan een revitalisering van de historische context van het landgoed;

-in de overeenkomst van 11 november 2002 is vastgelegd dat de eigenaar van het landgoed en de gemeente op termijn tot een nieuwe visie komen voor het landgoed en in het verlengde daarvan tot een heroverweging van het bestemmingsplan met name wat betreft de positionering van de nieuw gecreëerde bouwlocaties;

-de in 2004 ontwikkelde visie waarin in het landgoedbos bebouwing zou worden gerealiseerd niet de instemming heeft gekregen van gedeputeerde staten van Zuid-Holland omdat dit zou leiden tot aantasting van bestaande natuurwaarden en versnippering van een kerngebied dat deel uit maakt van de ecologische hoofdstructuur;

-daarmee is komen vast te staan dat realisering van de bestaande bouwrechten op een andere plaats binnen het landgoed niet op instemming van de provincie Zuid-Holland kan rekenen;

-de in het verlengde daarvan ontwikkelde Toekomstvisie Landgoed Dyckenburch voorziet in het verslepen van de bestaande bouwrechten naar een perceel grenzend aan het landgoed.

De gemeente is van oordeel dat het voorliggende plan in landschappelijk, cultuurhistorisch en ecologisch opzicht grote meerwaarde heeft.

Door het verslepen van de bestaande bouwrechten naar het nabij gelegen bollenperceel kunnen hier inderdaad landhuizen gerealiseerd worden met een aanzienlijk volume. De gemeente is evenwel van oordeel dat deze landhuizen ruimtelijk passen in het bebouwingslint van het Westeinde, mede door de stedenbouwkundige positionering (perceelsgrootte, afstanden tot het Westeinde, onderlinge afstanden).

De gemeente onderkent de bijzondere cultuurhistorische betekenis van de beide landhuizen Westeinde 85 en 87. Beide panden zijn aangewezen als gemeentelijk monument en de bijzondere kenmerken en kwaliteiten van beide individuele panden zijn daarmee beschermd.

De gemeente onderkent dat door de bouw van enkele landhuizen langs het Westeinde de ruimtelijke inbedding van beide panden wijzigt. Echter, door de positionering van de landhuizen op ruime afstand van het Westeinde en de beide woningen, in combinatie met de langs het Westeinde aanwezige kenmerkende meidoornhagen, wordt naar het oordeel van de gemeente geen afbreuk gedaan aan het totale ensemble. Sterker nog, door het herstel van de historische context (landschapsherstel, watergangen in oorspronkelijke staat, etc. wordt de cultuurhistorische betekenis van bedoelde panden juist versterkt.

De gemeente hecht grote betekenis aan een zorgvuldige planprocedure waarin recht wordt gedaan aan alle belangen. In het verlengde hiervan zal de gemeente in voorkomende gevallen besluiten nemen op basis van de dan bekende gegevens en inzichten.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.