

NOTA BEHANDELING ZIENSWIJZEN

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Brederoodseweg 41

Gemeente Velsen

Datum:

Vastgesteld door gemeenteraad:

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Overzicht van de ontvangen zienswijzen voorzien van commentaar	4
1. Indiener 1, Brederoodseweg 87	4
2. Tennispark Ruïne van Brederode, Brederoodseweg 43	5
3. Stichting Monumenten Bezit, Namens de Brederode Coalitie	6
4. Indiener 2, Brederoodseweg 45	11
5. Indiener 3, Brederoodseweg 47 (bijgesloten bij zienswijze nr.4)	11
6. Indiener 4, Brederoodseweg 51	12
7. Cuypersgenootschap, Alferbos 246 te Zoetermeer	12
8. Indiener 5, Brederoodseweg 74	13
9. Erfgoedvereniging Heemschut	13
10. Indiener 6, Brederoodseweg 39	15
11. Indiener 7, Brederoodseweg 89	16
12. Vereniging Behoud Landgoed Meer en Berg, Duinweg 25	16
13. Indiener 8, Brederoodseweg 61	17
14. Natuurmonumenten, Zaanweg 70c te Wormerveer	17
15. Indiener 9, Brederoodseweg 71	19
16. Stichting Omgeving Ruïne van Brederode	21
17. Indiener 10, Brederoodseweg 85	22
18. Indiener 11, Brederoodseweg 83	23
19. Indiener 12, Brederoodseweg 62	24
20. Stichting Santpoort	24
21. Indiener 13, Brederoodseweg 100	26
Aanpassingen van het bestemmingsplan	27
Vervolgprocedure	28
Bijlage ingediende zienswijzen	28

INLEIDING

Plangebied

Het plangebied omslaat het voormalige agrarische bedrijf (kassen, bedrijfswoningen en bijbehorende bebouwing) aan de Brederoodseweg 41. Initiatiefnemer is voornemens deze bebouwing te slopen en hier drie vrijstaande woningen te realiseren.

Procedure

Voordat de formele bestemmingsplanprocedure is gestart, die in de Wet ruimtelijke ordening staat beschreven, heeft het college de ingezetenen, natuurlijke en rechtspersonen in de gelegenheid gesteld om hun mening omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder met ingang van 1 september 2017 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden er reacties worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Tijdens deze periode zijn er 21 unieke zienswijzen binnen gekomen en 30 zienswijzen die zich bij een andere zienswijze aansluiten. Deze reacties zijn door het college van burgemeester en wethouders beantwoord en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

De Nota behandeling zienswijzen wordt na vaststelling door de gemeenteraad toegezonden aan een ieder die schriftelijk of mondeling heeft gereageerd. Daarna zal het mogelijk zijn beroep in te stellen bij de Raad van State.

Nader onderzoek

De meeste van de ingediende zienswijze zien op het behoud van het cultuurhistorische erfgoed. Het gaat indieners daarbij om de ruïne en het gebied daaromheen. Veel indieners geven aan dat het toevoegen van bebouwing schadelijk is voor deze waarden. In de toelichting op het bestemmingsplan was reeds op deze eventuele aantasting ingegaan. In opdracht van initiatiefnemer heeft Hylkema Erfgoed, op basis van de naar voren gebrachte zienswijzen, opnieuw gekeken naar de historische waarden. Dit rapport is als bijlage bijgevoegd en zal, waar nodig, worden aangehaald in deze Nota behandeling zienswijzen.

OVERZICHT VAN DE ONTVANGEN ZIENSWIJZEN VOORZIEN VAN COMMENTAAR

1. Indiener 1, Brederoodseweg 87

Zienswijze ingekomen 10 oktober 2017

Reactie

1. Indiener refereert aan een soortgelijk geval rondom een kasteel in Arcen en verzoekt het College daarvan kennis te nemen.
2. Indiener is van mening dat het om een historisch en landschappelijk unieke plek gaat, dat bebouwing een ondoordacht idee is, en vraagt of het College deze mening deelt.
3. Indiener stelt dat er ten onrechte een beroep wordt gedaan op de provinciale Ruimte voor ruimteregeling door ontwikkelaar Wibaut. Men benoemt daarbij twee voorbeelden van foutieve input in het exploitatieoverzicht die leiden tot een forse onderschatting van de winst van het project, de inkoopwaarde van de grond en de verkoopwaarde van de woningen. Er is met de grond gespeculeerd, want de grond is niet tegen landbouwwaarde ingekocht.
4. Indiener stelt dat de referentiepoulatie van de Provincie niet representatief is voor de geplande villa's.
Indiener vraagt aan het college m.b.t. de referentiepoulatie of deze conclusie wordt gedeeld en daarmee voldoende aanleiding te zien om de herbestemmingsprocedure van Brederoodseweg 41 te beëindigen en de huidige bestemming te handhaven.
5. Indiener stelt als alternatief voor gemeentelijk handhavingsbeleid, waarmee rommelige bebouwing wordt opgeknapt of afgebroken, en vraagt het College of zij bereid is om tot handhaving over te gaan zodra de herbestemmingsprocedure is ingetrokken.

Commentaar

1. De gemeente is bekend met deze zaak (Uitspraak Raad van State, 201308969/3/A1). De Raad van State heeft geoordeeld dat de gemeente bevoegd was om van haar eigen structuurvisie af te wijken en dat de gemeente voldoende onderbouwd heeft waarom de inpassing cultuurhistorisch verantwoord is. Overigens was in deze zaak geen sprake van bestaande (storende) bebouwing die verwijderd werd zoals aan de Brederoodseweg 41 met toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling wel het geval is.
2. De gemeente deelt de mening dat het de Ruïne van Brederode een uniek landschappelijk en cultuurhistorisch element is. Daarom wordt ook zeer veel aandacht gegeven om hier (1) storende bebouwing te verwijderen en (2) passende terughoudende bebouwing toe te voegen. Door de onderhavige ontwikkeling is van beide gevallen sprake. Hierop is in de toelichting reeds ingegaan en dit is nader onderbouwd in het bijgevoegde rapport van Hylkema Erfgoed.
3. De Ruimte voor ruimteregeling is van de provincie Noord-Holland. Het is daarom aan hen, op verzoek van de gemeente, om hierop te toetsen. De provincie heeft hiervoor de kennis, middelen en expertise om dit op een vakkundige wijze te doen. De provincie heeft op verzoek van de gemeente en omwonenden diverse malen de systematiek uitgelegd en de berekeningen opnieuw gedaan. Er is geen twijfel over de juistheid van deze toetsing.

4. Zie punt 3. De gemeente ziet geen aanleiding om de conclusies en toetsing van een hoger bestuursorgaan in twijfel te trekken.
5. De gemeente kan niet handhavend optreden tegen bebouwing die legaal is opgericht. Hierbij wenst de gemeente ook op te merken dat het bestemmingsplan diverse bouwtitels kent. Wanneer de eigenaar nu besluit de huidige bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een nieuw kassencomplex met dienstwoning te bouwen, zal de gemeente hiervoor de vergunning moeten verlenen. Het wegbestemmen van deze bouwtitels en het weghandhaven van bestaande legaal opgerichte bebouwing is vanwege rechtszekerheid en planschade economisch en maatschappelijk niet uitvoerbaar. Het door indiener geschetste alternatief is derhalve niet realistisch. Het perceel heeft enkele jaren te koop gestaan. Eenieder heeft de mogelijkheid gehad het perceel aan te kopen en daar natuur te ontwikkelen. Andere partijen hebben geen interesse getoond waardoor een andere invulling nu niet aan de orde is.

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel ongegrond te verklaren.

2. Tennispark Ruïne van Brederode, Brederoodsweg 43

Zienswijze ingekomen op 9 oktober 2017

Reactie

1. Indiener geeft aan dat men de aanvraag voor een omgevingsvergunning van 2 villa's en een bestemmingsplan met 3 villa's met gastenverblijven niet heeft gezien in het huis-aan-huisblad.
2. Indiener geeft aan dat de ontsluiting via de tennisaccommodatie gaat en het weggetje intensief gebruikt zal gaan worden.
3. Indiener stelt dat er geen rationeel argument is om de Ruimte voor ruimteregeling toe te passen.
4. Indiener stelt dat de Ruimte voor ruimteregeling niet goed wordt toegepast en (de verkoop) niet transparant is.
5. Indiener geeft aan dat de woningen binnen de milieugrens van het tennispark komen en benoemt eveneens het weggetje naar de geplande huizen via het tennispark.

Commentaar

1. De aanvragen omgevingsvergunning zijn via de gebruikelijke weg gepubliceerd in het lokale huis-aan-huisblad. Dit was op 4 augustus 2016.
2. Zie het commentaar bij zienswijze 4.
3. Zie het commentaar bij zienswijze 1.
4. Zie het commentaar bij zienswijze 1.
5. Binnen de Bedrijven- en Milieuzonering van de VNG worden richtafstanden aangehouden van bepaalde activiteiten tot geluidgevoelige bestemmingsplan. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken. In de toelichting is dit gedaan. Door de realisatie van een aarden wal zal de geluid- en lichthinder worden beperkt tot een ruimtelijke acceptabel niveau. Er hoeft derhalve niet te worden gevreesd voor de exploitatie van het tennispark.

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel ongegrond te verklaren.

3. Stichting Monumenten Bezit, Namens de Brederode Coalitie

Zienswijze ingekomen op 13 oktober 2017

Reactie

1. Indiener stelt dat het plan voor de Brederoodseweg 41 in strijd is met de regels van goede ruimtelijke ordening. Er is inconsistentie van het plan met vigerend Provinciaal en gemeentebeleid ten aanzien van het Binnenduinrandgebied.
2. Indiener stelt dat er onvoldoende aandacht is voor de cultuurhistorische context en stelt voor om een zogenaamde kasteelbiotoop in te stellen. Men refereert hierbij aan het rapport "Cultuurhistorische inventarisatie,..." die concludeert dat het gebied rondom de ruïne van Brederode van cultuurhistorische waarde is en het bouwplan hierop een negatieve invloed heeft.
3. Indiener stelt dat er een onjuist beroep wordt gedaan op de Provinciale Ruimte voor ruimteregeling.
Bebouwing en bewoning betekent voor het landschap een definitieve verslechtering t.o.v. de huidige situatie. Verslechtering van zichtlijnen. De grond is voor een veel hogere waarde ingebracht dan de landbouwwaarde. De werkelijke winst zal veel hoger zijn dan is toegestaan. Vanwege de omvang van de woningen wordt niet voldaan aan de voorwaarden in de "rood voor rood"-regeling. De gemeente heeft geen cultuurhistorische waardenverkenning en –afweging bij het plan gevoegd.
4. Er is geen zichtlijnenstudie gedaan of bijgevoegd. De geadviseerde aarden wal draagt niet bij tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
5. Indiener stelt een alternatief voor. Het slopen van de kassen en vervallen bebouwing waardoor de vrije zichtlijnen worden hersteld. Door gebruikmaking van fondsen de grond tegen landbouwwaarde overnemen en een cultuurhistorisch, landschappelijk en natuurvriendelijk verantwoord plan te ontwerpen.
6. Indiener verzoekt om een cultuurhistorische waardenverkenning en –afweging te laten uitvoeren en een onafhankelijke taxatie van landbouwgrond en woonhuis.

Aanvullende elementen uit zienswijze Stichting Monumenten Bezit, d.d. 9 oktober 2017

7. Indiener stelt dat het uitgevoerde geluidsonderzoek onvolledig is en verzoekt de gemeente om deze opnieuw uit te voeren.
8. Indiener stelt dat het uitgevoerde cultuurhistorisch onderzoek niet voldoet aan de kwaliteitseisen. De Stichting heeft zelf een onderzoek laten uitvoeren, welke bij de zienswijze is gevoegd.
9. Indiener stelt dat de wegverbreding, het toe te nemen aantal autobewegingen en de tweede toegang niet passend zijn bij de uitstraling van het gebied..

Commentaar

1. Zoals ook uit de toelichting blijkt heeft de gemeente onderbouwd waarom deze ontwikkeling passend is binnen het diverse beleid van rijk, provincie en gemeente. De bewering dat de gemeente voor het eerst sinds 150 jaar bebouwing toestaat op dit perceel is niet juist. De bestaande legaal opgerichte bebouwing op dit perceel is hier het bewijs van. Het Ontwikkelperspectief geeft een visie op de gewenste ontwikkelrichting van de Binnenduinrand en benoemt ambities op het gebied van landschap, natuur, recreatie, toerisme, mobiliteit, cultuurhistorie en woonmilieus.

Daarnaast zijn spelregels voor ruimtelijke ontwikkeling geformuleerd, waarbij versterking van de kwaliteit van het landschap centraal staat.

Qua ambities is het veiligstellen van de openheid en de ruimtelijke kwaliteit van het 'landschappelijk kantwerk' van de binnenduinrand een belangrijk uitgangspunt. Dit resulteert in een grote mate van terughoudendheid ten aanzien van het toevoegen van nieuwe bebouwing in het landelijk gebied. Dit is in principe alleen mogelijk in het kader van de provinciale Ruimte-voor-Ruimteregeling of wanneer er aantoonbaar sprake is van een ruimtelijke verbetering. Deze ambitie is vertaald naar de volgende spelregels:

- Een goede landschappelijke inpassing is voorwaarde voor ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied.
- Bij toekomstige ontwikkelingen in de Binnenduinrand (in de villawijken, op de buitenplaatsen en in de stads- en dorpsranden) is het belangrijk het bestaande evenwicht tussen rood en groen niet te verstoren.
- Bij ontwikkelingen buiten de woonkernen wordt bebouwing altijd in ruimtelijke samenhang met het landschap ontwikkeld en wordt het landschappelijk raamwerk versterkt.
- Ontwikkelingen in open gebieden zijn gericht op behoud of versterking van openheid, op verhogen van beeldkwaliteit en benutten van ecologische potenties.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met (of gebruik gemaakt van) historische waarden.
- Bij relevante ontwikkelingen is herstel en uitbreiding van het watersysteem onderdeel van de planvorming. In de vormgeving van een waterloop is de oorsprong ervan herkenbaar.
- Bij ontwikkelingen worden panorama's, zichtlijnen en vergezichten gerespecteerd en zo mogelijk versterkt.

De ontwikkeling Brederoodseweg 41 is passend binnen het beleid van het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand om de volgende redenen:

De zichtlijnen van de ruïne richting Brederodeberg, Blauwe Trappen en Jagtlust worden niet aangetast. Vanaf de toren en andere betreedbare hoge delen van de ruïne blijft ook in andere richtingen een weids panorama intact.

De zichtlijn vanaf de voorburcht in noordoostelijke richting is op dit moment niet aanwezig, omdat het aansluitende gedeelte van het voorhof dicht bebost is. Oude kaarten en tekeningen maken niet expliciet duidelijk dat er hier sprake was van een lange zichtlijn over open gebied. Daarentegen zijn er beelden uit verschillende perioden aanwezig waarin de toegang via het voorhof afboog en er in het verlengde van de zichtlijn juist bebouwing aanwezig was (zie ook de studie van Hylkema Erfgoed). Het is denkbaar dat de zichtlijn in het verlengde van de voorpoort in het beboste voorhof weer wordt opengemaakt; dit kan onafhankelijk van de ontwikkeling Brederoodseweg 41 worden gedaan.

De ontwikkeling Brederoodseweg 41 vindt plaats in het kader van de ruimte-voor

ruimte regeling. Dit betekent dat er bestaande, storende bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw van geringere omvang, waarbij de kwaliteit van het landschap wordt versterkt. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de spelregel dat het bestaande evenwicht tussen rood en groen niet mag worden verstoord.

De ontwikkeling Brederoodsweg 41 voldoet aan een goede landschappelijke inpassing. Reeds in de Inspraakrapportage voor het Voorontwerp bestemmingsplan Duingebied is hierover het volgende aangegeven: "De herontwikkeling van de locatie Brederoodseweg 41 in het kader van de Ruimte voor ruimteregeeling is aan verschillende randvoorwaarden gebonden. Zo is vermindering van het bouwoppervlak en verbetering van het landschapsbeeld een voorwaarde. Dit heeft geleid tot de voorwaarde dat de bebouwing NW-ZO gericht moet zijn, zodat vanaf de belangrijkste zichtlocatie richting ruïne, te weten vanaf de Velserenderlaan over het weiland heen (vanaf de Noordwestzijde) het bebouwingsvolume zo beperkt mogelijk lijkt en zich optimaal in het landschap voegt.

Ook worden de bijgebouwen op de kavel grenzend aan de ruïne verdiept aangelegd. De bijgebouwen die het dichtst bij de ruïne gelegen zijn, liggen buiten de zichtlijn vanuit de voorburcht. Het maaiveld ter plaatse van de herontwikkeling ligt zo'n 1,5 tot 2 meter lager dan het vloerpeil van de voorburcht, en de bebouwing heeft een maximale hoogte van 4,5 meter. Het dichtst bij de ruïne gelegen hoofdgebouw komt op een afstand van 90 meter vanaf de voorburcht te liggen. Om bovengenoemde redenen zal dit gebouw vanuit de poort van de voorburcht gezien geen hoge, afsluitende wand vormen."

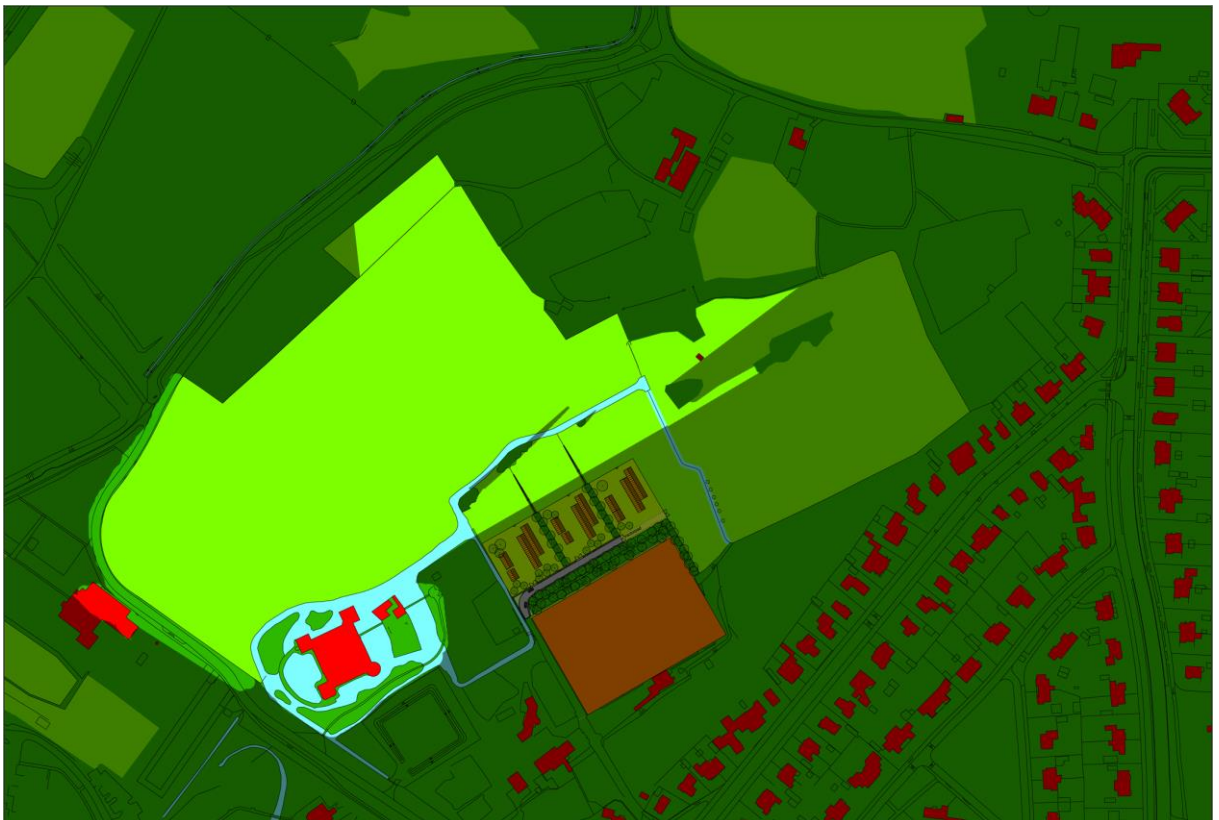
Aan de ontwikkeling Brederoodseweg 41 is een inpassingsplan gekoppeld. Dit inpassingsplan laat zien hoe de gebouwen worden ingepast in het landschap. Het buiten de bouwkavels gelegen groengebied zal als weiland ecologisch worden beheerd. Dit geldt eveneens voor de beekloop die het perceel begrenst. Hiermee wordt ook voldaan aan de spelregels van behoud en herstel van het oorspronkelijk watersysteem en het benutten van ecologische potenties. Tussen de nieuwe gebouwen zullen beplantingssingels met gebiedseigen beplanting een losse afscherming vormen, passend in dit kleinschalige landschap. De rooilijn van de nieuwe gebouwen ligt iets terug ten opzichte van de bestaande bebouwing, waardoor de huidige mate van openheid wordt behouden en versterkt.

De nieuwe villa's hebben een bijzondere architectuur met een transparant karakter en gebruik van natuurlijke materialen. In onze ogen resulteert dit in een verhoging van de beeldkwaliteit, zeker gezien ten opzichte van de nu bestaande bebouwing.

2. De gemeente onderschrijft de cultuurhistorische waarde van dit gebied, maar bestrijdt dat derhalve elke vorm van bebouwing voorkomen moet worden. In het onderhavige plan is veel rekening gehouden met de omliggende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden. De gemeente is de mening toegedaan dat het onderhavige plan een substantiële verbetering is ten opzichte van de huidige bebouwing en huidige planologische mogelijkheden. In plaats van een verzwakking van de cultuurhistorische waarden, naar mening van de gemeente en zoals ook onderbouwd is, gaat het hier juist om een versterking van deze waarden. De

storende bebouwing wordt verwijderd en de beleving van de ruïne wordt vanuit zowel de Velserenderlaan als vanuit de ruïne zelf versterkt. De afstand tussen het uitzicht vanaf de Velserenderlaan tot het projectgebied is meer dan 200 meter. In de huidige situatie zijn de kassen, die op dezelfde rooilijn liggen als de toekomstige bebouwing, vrijwel niet zichtbaar. Voor dit gebied is geen kasteelbiotoop vastgesteld. Een kasteelbiotoop is een term die alleen wordt gebruikt door de provincie Zuid-Holland en is daar in de provinciale ruimtelijke verordening opgenomen. De provincie Noord-Holland heeft dit niet gedaan. Er is dus geen grondslag om hier een kasteelbiotoop op te nemen. Uit het rapport aangeleverd door de Brederode Coalitie en de nadere onderbouwing van Hylkema Erfgoed blijkt overigens dat aan veel criteria voor het opnemen van een kasteelbiotoop niet wordt voldaan. Ook blijkt dat het plangebied niet binnen één van de zichtassen van de voormalige kasteel is gelegen en dat hierdoor de waarden van de ruïne niet worden aangetast.

3. Zie hiervoor de beantwoording onder de gelijkkluidende zienswijze zoals onder zienswijze 1.
4. In eerste instantie is bij het startdocument Duingebied een aantal ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd. Hierbij is rekening gehouden met de zichtlijnen. Door de ontwikkelaar is hiervan een kaart gemaakt.



Hierbij moet worden opgemerkt dat niet elke zichtlijn van historisch belang is. Niet elke lijn tussen twee willekeurige punten is een zichtlijn.

5. Zoals ook bij zienswijze 1 is aangegeven is dit geen realistisch alternatief. De grond was en is in particulier eigendom. De gemeente wil en kan niemand verplichten grond te verkopen aan de gemeente. Het is daarbij ook niet aan de orde dat de gemeente de prijs zou kunnen bepalen. De gemeente heeft sinds enkele jaren ook niet meer de mogelijkheid om grond te onteigenen. Hiertoe kan enkel bij de minister, in geval van

groot algemeen en maatschappelijk belang, een verzoek worden ingediend. De gemeente vindt dit niet opportuun. Er is geen reden om aan te nemen dat de provincie dit onjuist heeft beoordeeld. De gemeente is eveneens niet voornemens dit perceel aan te kopen en te ontwikkelen. Indien derden hiertoe het initiatief nemen en de grond kunnen overkopen van de huidige eigenaar kan een nieuwe eigenaar een verzoek indienen tot het wegbestemmen van de huidige legaal opgerichte bebouwing en het herbestemmen tot natuur. De gemeenteraad zal zich dan, als dat aan de orde is, daarover buigen.

6. HylkemaErfgoed heeft een nader onderzoek gedaan. De taxatie is gedaan door een gecertificeerd taxateur. Er is geen reden om aan te nemen dat deze taxatie onjuist is.
7. Het geluidsonderzoek is verricht vanwege de ligging van de woningen binnen de richtafstand van 50 meter zoals die op basis van de VNG-brochure geldt tussen de tennisbanen en gevoelige objecten zoals woningen. Aangezien de woningen niet binnen een op basis van de VNG-brochure van toepassing zijnde richtafstand vanaf de ruïne valt, hoefde in het geluidsonderzoek niet te worden ingegaan op de publiekstoegankelijke functie van de ruïne. Binnen het bestemmingsplan Duingebied is opgenomen dat binnen de bestemming van de Ruïne 'educatieve en culturele doeleinden ter ondersteuning van het museum' zijn toegestaan. Ook daarom was het niet noodzakelijk om in het geluidsonderzoek hierop in te gaan. De aarden wal is noodzakelijk om geluidsoverlast van de tennisbanen op de nieuw te realiseren woningen te voorkomen.
8. Het onderzoek aangeleverd door indiener geeft goed hun zienswijze met betrekking tot de cultuurhistorische waarden aan. De geschiedenis en de daaraan te hechten waarden zijn voor vele uitleggen vatbaar. HylkemaErfgoed heeft gereageerd op het rapport. De gemeente is bekend met de geschiedenis en met de waarden van de ruïne. De gemeente heeft echter de rol om in ruimtelijk opzicht verder te kijken dan enkel één aspect. In het rapport van indieners wordt voorbijgegaan aan de planologische, maatschappelijke en economische realiteit. De gemeente is verplicht dit te betrekken bij haar planvorming en de daarbij behorende belangenafweging. Door deze zaken, zie hiervoor ook het commentaar onder zienswijze 1, te betrekken bij de besluitvorming kan de gemeente tot geen andere conclusie komen dan dat hier in ruimtelijk opzicht een grote vooruitgang wordt geboekt. Hoewel indiener en gemeente het vrijwel eens zijn over de cultuurhistorische waarden geeft de gemeente een andere, meer realistische, vertaling daarin richting ruimtelijk beleid.
9. Het aantal autobewegingen blijft, gezien de schaal van de ontwikkeling, erg beperkt. Naar verwachting is het aantal voertuigbewegingen juist lager dan wanneer er sprake is van bedrijfsmatig agrarisch gebruik van het perceel, waarbij het perceel voortdurend door voertuigen wordt aangedaan. Hierbij is getoetst aan de publicaties van het CROW. Voor de woningen gaat de gemeente uit van drie vrijstaande koopwoningen in de ligging 'rest van de bebouwde kom'. Voor heel Velsen geldt dat we uitgaan van de categorie 'sterk stedelijk'. Per woning komt de berekening dan uit op minimaal 7,8, en maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Totaal is dit dus minimaal 23,4 en maximaal 25,8 per weekdag. Voor een agrarisch bedrijf gaan we uit van de functieomschrijving 'bedrijf arbeidsextensief, bezoekersextensief' in de ligging 'rest van de bebouwde kom'. Ook hier gaan we uit van de categorie 'sterk stedelijk'. Per 100m² BVO zijn er minimaal 3,6, en maximaal

5,3 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Een ruwe schatting van de totale afmetingen van het perceel komt neer op 5000m² BVO. Totaal komt dit dus neer op minimaal 180, en maximaal 265 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Er is voor een agrarisch bedrijf geen exacte normering beschreven. Daarom is uitgegaan van de minst verkeersaantrekkende bedrijfsmatige normering, omdat dit gezien de aard van een agrarisch bedrijf, de werkelijkheid het meeste benadert. De werkelijke verkeersgeneratie van het agrarisch gebruik van een perceel valt hoogstwaarschijnlijk lager uit. Toch blijft de verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling aanmerkelijk lager dan wanneer we kijken naar het huidig/voormalig gebruik.

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel ongegrond te verklaren.

4. Indiener 2, Brederoodseweg 45

Zienswijze ingekomen op 13 oktober 2017

Een zienswijze exact gelijk aan deze is ingediend door de volgende personen:

Indiener 14, Louise de Coligny laan 20, Indiener 15, Louise de Coligny laan 36, Indiener 16, Brederoodseweg 75, Indiener 17, Brederoodseweg 99, Indiener 18, Brederoodseweg 61, Indiener 19, Brederoodseweg 106, Indiener 20, Brederoodseweg 99, Indiener 21, Willem de Zwijgerlaan 48

Reactie

1. Strekking zienswijze overeenkomstig zienswijze nummer 3: sprake van cultuur-historische waarde, onjuist beroep op de Provinciale Ruimte voor ruimteregeling.
2. Indiener stelt dat de bouw negatieve gevolgen heeft voor de tennisvereniging. De ontsluiting zal via de accommodatie van het tennispark gaan.
3. Indiener stelt voor een alternatief aansluitend bij de coalitie (zie punt 3) die wel voldoet aan de uitgangspunten van de Provinciale Ruimte voor ruimteregeling.

Commentaar

1. Zie commentaar bij zienswijze 1.
2. In de huidige situatie is deze weg de ontsluiting van een agrarisch bedrijf en heeft deze derhalve dezelfde uitstraling en werking. De initiatiefnemer heeft met de grondeigenaar het recht van overpad geregeld. De weg zal eveneens opnieuw ingericht worden. De gemeente zal erop toezien dat dit op een voldoende verkeersveilige manier zal gebeuren. Zie ook het commentaar bij zienswijze nummer 3.
3. Zie commentaar bij zienswijze 1.

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel ongegrond te verklaren.

5. Indiener 3, Brederoodseweg 47 (bijgesloten bij zienswijze nr.4)

Zienswijze ingekomen op 13 oktober 2017

Reactie

1. Indiener refereert aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarde en de kwetsbaarheid van het gebied. Het gebied heeft bescherming nodig tegen de toenemende verstedelijkingsdruk. Men stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan toekomstgerichte overwegingen niet overgenomen zijn.

2. Indiener stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan Brederoodseweg 41 de toekomstgerichte overwegingen uit het Startdocument Duingebied, bestemmingsplan Duingebied en het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand niet gehonoreerd worden.
3. Indiener stelt een juist beroep op de Ruimte voor ruimteregeling voor het plan Brederoodseweg 41 ter discussie.
4. Indiener stelt dat er geen sprake is van kostenbesparende compensatie (sloop agrarische bebouwing middels de bouw van 2 of 3 woningen), maar van een winstgevend ontwikkelingsplan.

Commentaar

1. Door het onderhavige bestemmingsplan wordt de verstedelijkingsdruk verminderd doordat er uiteindelijk minder planologische ruimte wordt geboden aan bebouwing. Ook het type bebouwing is minder storend dan de kassen die aanwezig zijn en die opnieuw opgericht zouden kunnen worden.
2. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen waarom onderhavig plan passend is in genoemde beleidskaders. Zie ook zienswijze nummer 3.
3. Zie hiervoor het commentaar onder zienswijze 1.
4. Het is de provincie die aan de Ruimte voor ruimteregeling toetst. De gemeente toetst of een ontwikkeling ruimtelijk, economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is. Zie ook zienswijze nummer 1 en 3.

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel ongegrond te verklaren.

6. Indiener 4, Brederoodseweg 51

Zienswijze ingekomen op 12 oktober 2017

Reactie

1. Indiener sluit zich aan bij de reactie van de Stichting Santpoort.
2. Strekking toelichtende brief in lijn met eerder genoemde argumenten.

Commentaar

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel ongegrond te verklaren.

7. Cuypersgenootschap, Alferbos 246 te Zoetermeer

Zienswijze d.d. 10 oktober 2017

Reactie

1. Indiener stelt dat de voorgestelde oriëntering van de gebouwen uit het oogpunt van de kasteelruïne onjuist is (belemmering zichtlijnen).
2. Indiener stelt dat verstedelijking van het terrein tegen het beleid en redelijkheid ingaan, gezien de ligging in natuur- en cultuurhistorisch gebied.
3. Indiener stelt dat er geen of in ieder geval ontoereikend cultuurhistorisch onderzoek heeft plaatsgevonden.
4. En verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan Brederoodseweg 41 niet vast te stellen.

Commentaar

1. De nieuwe bebouwing wijkt niet af van de lijnen van de bestaande bebouwing. Zoals ook blijkt uit de verbeelding opgenomen onder zienswijze nummer 3 is er geen

rechtstreeks zicht op de woningen. Dit komt door de bosschage op het veld tussen de ruïne en de geplande ontwikkeling. Op deze locatie is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Hierdoor is kap van de beplanting niet toegestaan Zie ook zienswijze nummer 3.

2. Zoals ook aangegeven bij zienswijzen 1 bestrijdt de gemeente dit. De gemeente had niet meegewerkt met dit initiatief indien dit niet de meest optimale oplossing was tegen de huidige verwaarloosde staat van dit perceel.
3. De cultuurhistorische waarde van de Ruïne staan buiten kijf. De gemeente wenst deze ook op lange termijn te behouden. Hiervoor acht de gemeente het noodzakelijk de huidige planologische mogelijkheden in te perken. Dit kan enkel indien hier een economisch, ruimtelijk en maatschappelijk aanvaardbaar alternatief voor wordt geboden. Hiervoor zijn in het startdocument Duingebied uitgangspunten opgenomen. De gemeente heeft dit juist ingeschat want aan de hand daarvan heeft een ontwikkelaar zich gemeld en heeft de grond aangekocht. Zie ook zienswijze nummer 3.
4. De gemeenteraad ziet hiertoe geen aanleiding.

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel ongegrond te verklaren.

8. Indiener 5, Brederoodseweg 74

Zienswijze binnengekomen op 10 oktober 2017

Reactie

1. Indiener sluit zich aan bij de reactie van de Stichting Santpoort.
2. Indiener vraagt zich af of er, indien de verharde weg er komt, er straatlantaarns bijkomen die 's nachts blijven branden?
Indiener stelt dat, indien er straatverlichting bij komt, dit niet ten goede komt aan de vleermuizen, uilen en meer in het algemeen de ooievaars in het gebied.
3. Indiener vraagt zich af wie de aan te leggen weg gaat betalen en de bijkomende nutsvoorzieningen.
4. Indiener vraagt zich af wie er betaalt voor de afvoer van alle oude materialen, zoals de kassen en afvoer van mogelijk asbest.

Commentaar

1. Wij verwijzen graag naar het commentaar bij zienswijze nummer 20.
2. Deze weg is niet in eigendom bij de gemeente. Het is aan de ontwikkelaar, in overleg met de eigenaar, om deze weg eventueel te verlichten. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de verkeersveiligheid en met de flora en fauna.
3. De ontwikkelaar. Eventueel door de gemeente en nutsbedrijven te maken kosten worden volledig verhaald op de ontwikkelaar.
4. De eigenaar, zijnde de ontwikkelaar.

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel ongegrond te verklaren.

9. Erfgoedvereniging Heemschut

Zienswijze ingekomen op 12 oktober 2017

Reactie

1. Indiener is tegen de realisatie van drie villa's aan de Brederoodseweg 41 vanwege een blijvende aantasting van het kasteellandschap.
2. Indiener is voor herontwikkeling van het gebied, maar dan wel passend binnen de context van het gebied. Dat is dit bouwplan voor 3 villa's volgens de indiener niet. Het tast de monumentale waarde en zichtlijnen van de ruïne en de omgeving aan. Het staat bovendien haaks op de doelstellingen van het Natuur Netwerk Nederland.
3. Indiener stelt dat de Gemeente Velsen met het plan het cultuurhistorische vroegere Rijksbeleid (voor behoud en bescherming van rijksmonumenten van nationale betekenis en het bewaren van de landschappelijke context) loslaat, zonder dat er een specifieke visie wordt opgesteld voor de bescherming van de Ruïne van Brederode en omgeving.
4. Indiener is voorstander van het vestigen van een kasteelbiotoop Ruïne van Brederode en op de belangrijkste cultuurhistorische deelgebieden een wettelijke bescherming (van omgeving en zichtlijnen) te verankeren. De kavel voor de villa's valt binnen deze kasteelbiotoop.
5. Indiener vraagt zich af waarom de gemeente niet heeft geanticipeerd op de aankomende Omgevingswet waarin de monumentenwet zal opgaan?
6. Indiener stelt dat het bouwplan op een aantal punten strijdig is met de Structuurvisie Velsen.
7. Het ontbreekt volgens indiener aan een zorgvuldige afweging van cultuurhistorische waarden en visie.
8. Er wordt onvoldoende duidelijk gemaakt waarom villabebouwing gewenst is.
9. Indiener vindt dat de gemeente een cultuurhistorische waardenverkenning- en afweging moet hebben laten uitvoeren op de ruïne en directe omgeving door een onafhankelijk deskundigenbureau.
10. In het ontwerpbestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan wordt geen aandacht besteedt aan de zichtlijnen. De bilboards gebruikt bij de informatiebijeenkomst vertonen volgens de indiener een vertekend beeld.
11. Aangegeven wordt dat niet aan landelijk regelgeving wordt voldaan met betrekking tot cultuurhistorische waarden.
12. Indiener geeft aan dat niet wordt voldaan aan de Leidraad Landschap en cultuurhistorie van de provincie.
13. Indiener stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan niet wordt ingegaan op hoe de kernkwaliteiten uit de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn getoetst aan het villabouwplan.

Commentaar

1. Wij verwijzen graag naar het commentaar bij zienswijze nummer 1 en 3.
2. Wij verwijzen graag naar het commentaar bij zienswijze nummer 1 en 3.
3. De Ruïne is beschermd doordat het is aangewezen als Rijksmonument. Het monument wordt op geen enkele wijze aangetast. De gemeente acht een visie niet noodzakelijk. In de structuurvisie wordt de Ruïne benoemd. Het opstellen van een visie specifiek voor de Ruïne en de omgeving zou in strijd zijn met de integraliteit van deze eerder genoemde structuurvisie en zou eveneens geen enkele juridische status hebben. De gemeente concentreert zich in deze op concrete plannen en initiatieven en toetst deze aan vigerende beleid en visies. Het zou onzorgvuldig bestuur zijn indien de gemeente, na indiening van een concreet plan, een afwijkende visie voor dit

- gebied zou opstellen.
4. Voor dit gebied is geen kasteelbiotoop vastgesteld. Een kasteelbiotoop is een term die alleen wordt gebruikt door de provincie Zuid-Holland en is daar in de provinciale ruimtelijke verordening opgenomen. De provincie Noord-Holland heeft dit niet gedaan. Er is dus geen enkele grondslag om hier een kasteelbiotoop op te nemen.
 5. De gemeente vindt het niet opportuun selectief te anticiperen op toekomstige wetgeving. De Omgevingswet biedt ook diverse aanknopingspunten voor een ontwikkelaar waardoor de gemeente minder invloed kan uitoefenen op het uiteindelijke plan. De gemeente is zeer content dat de door haar gestelde uitgangspunten door ontwikkelaar worden gehanteerd.
 6. Het onderhavige plan is in overeenstemming met de structuurvisie. In de Structuurvisie wordt genoemd dat vrijkomende landbouw als natuur ingezet kan worden. Het gaat in dit geval echter om een agrarisch bedrijf met een bouwvlak en niet om agrarische landbouwgrond. In de toelichting van het bestemmingsplan is reeds onderbouwd waarom het plan in overeenstemming is met de Structuurvisie Velsen
 7. Wij verwijzen graag naar het commentaar bij zienswijze nummer 1 en 3.
 8. De toelichting van het bestemmingsplan verantwoordt waarom de gemeente vindt dat het hier gaat om een gewenste ontwikkeling.
 9. Ten onrechte wordt gesteld dat de gemeente de waarden van de Ruïne onvoldoende goed inschat. Hierover is echter geen discussie. De gemeente geeft echter een andere vertaling in het ruimtelijke beleid.
 10. Wij verwijzen graag naar het commentaar bij zienswijze nummer 3.
 11. Dit standpunten delen wij niet. In de toelichting is reeds verantwoord op welke wijze het plan voldoet aan wet- en regelgeving. De landelijke wetgeving is door de provincie vertaald in haar ruimtelijke verordening. Ook hieraan wordt voldaan. Het is de provincie die hierop interbestuurlijk toezicht voert.
 12. Zie punt 11.
 13. Zie punt 11.

10. Indiener 6, Brederoodseweg 39

Zienswijze ingekomen op 10 oktober 2017

Reactie

1. Indiener sluit zich aan bij de zienswijze van de Stichting Omgeving Ruïne van Brederode
2. Indiener geeft aanvullend aan pal langs het pad te wonen naar Brederoodseweg 41 waar naast verwacht bouwverkeer in de toekomst drie gezinnen gebruik van gaan maken.

Commentaar

1. Zie de reactie onder zienswijze nummer 16.
2. Zie de reactie onder zienswijze nummer 3.

11. Indiener 7, Brederoodseweg 89

Zienswijze d.d. 8 oktober 2017

Reactie:

1. Indiener sluit zich aan bij de zienswijze van de stichting Omgeving Ruïne van Brederode.
2. Indiener wijst daarnaast op onomkeerbare schade die zal ontstaan indien het plan gerealiseerd wordt. Indiener refereert aan het startdocument Duingebied, het Bestemmingsplan duingebied en het Ontwikkelperspectief Binnenduinrand waarmee het voorgenomen plan strijdig is.

Commentaar

1. Wij verwijzen graag naar het commentaar bij zienswijze nummer 16.
2. Het plan is in lijn met het startdocument Duingebied. Daarin werd deze ontwikkeling zelfs specifiek benoemd. Zie ook het commentaar onder zienswijze nummer 3.

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel ongegrond te verklaren.

12. Vereniging Behoud Landgoed Meer en Berg, Duinweg 25

Zienswijze

Reactie

1. Indiener vraagt om de inhoud van hun zienswijze van 27 oktober 2016 en 24 januari 2017 n.a.v. het ontwerpbestemmingsplan Duingebied en bijbehorende inspraaknotitie van 21 juni 2017 als herhaald en ingelast te beschouwen.
2. Indiener stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan Brederoodseweg 41 slechts voor een deel de randvoorwaarden uit het ontwerpbestemmingsplan Duingebied zijn overgenomen.
3. Indiener stelt dat de Ruimte voor ruimteregeling onjuist is toegepast.
4. Indiener stelt dat door het plan de belevingswaarde van de Ruïne ernstig wordt bedreigd.
5. Indiener stelt dat uitgevoerde ecologieonderzoek ook naar andere soorten uit had moeten gaan en niet alleen streng beschermde, zodat meer inzicht in de potentie van het gebied wordt verkregen.
6. Indiener maakt zich zorgen om de waterhuishouding in het gebied.
7. Indiener stelt dat het plan een voorbeeld is van onzorgvuldige inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Indiener doelt vooral op (een verslechtering) van de zichtlijnen vanaf de Ruïne. Indiener ziet graag herstel van historische zichtlijnen.
8. Indiener voorziet een toename van verkeer op het landelijke weggetje langs de tennisbanen en het voorhof van de Ruïne. Een verbreding van de weg zal het karakter van de landelijke uitstraling teniet doen. Daarbij mogelijk onveilige situaties en geen aansluiting met de identiteit van de kasteelruïne.
9. Indiener stelt dat er geen cultuurhistorisch onderzoek is gedaan naar mogelijke schade of verstoring die plannen aan de Ruïne kunnen veroorzaken. Daarbij zou er een advies moeten komen hoe de zorg voor cultuurhistorie en ruimtelijke ontwikkelingen samen kunnen gaan.
10. Indiener streeft naar een gemeentelijke of provinciale verordening waarin "kasteelbiotoop" wordt opgenomen.

11. Indiener stelt dat de rooilijn waarbinnen gebouwd mag worden te ruim is genomen.

Commentaar

1. De punten zijn gelijklopend aan de hierna volgende punten.
2. Uiteindelijk is de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan gehaald en is er voor gekozen om voor deze ontwikkeling een separaat bestemmingsplan op te stellen. Dat niet wordt voldaan aan de voorwaarden van een ander ontwerpbestemmingsplan doet derhalve niet ter zake. Dit laat echter onverlet dat zowel bij het opstellen van de gebruiks- en bebouwingsvoorschriften als bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het onderhavige plan wel degelijk aansluiting is gezocht bij het startdocument dat ook ten grondslag lag aan het ontwerpbestemmingsplan Duingebied.
3. Wij verwijzen graag naar het commentaar bij zienswijze nummer 1.
4. De gemeente deelt deze mening niet.
5. Het ecologische onderzoek is op de juiste wijze uitgevoerd. Er is geen aanleiding geweest om uitgebreider onderzoek te doen naar niet-beschermden soorten.
6. Er is geen reden om aan te nemen dat er geohydrologische problemen optreden. In hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan is dit reeds toegelicht.
7. Zie het commentaar bij zienswijze nummer 10.
8. Zie het commentaar bij zienswijze nummer 3.
9. In de toelichting van het bestemmingsplan is reeds ingegaan op de cultuurhistorische waarden. In overleg met de ontwikkelaar heeft een specialistisch bureau (HylkemaErfgoed) gekeken naar de opmerkingen die zijn gemaakt. Deze is als bijlage bijgevoegd. De gemeente acht hiermee voldoende aangetoond dat de het erfgoed in stand blijft en ook voldoende beschermd is.
10. Zie de reactie bij zienswijze nummer 1 en 3.
11. In het Startdocument Duingebied zijn rooilijnen aangegeven. Het bestemmingsplan heeft deze zelfde rooilijnen aangehouden. Zie ook het commentaar onder zienswijze nummer 1 en 3.

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel ongegrond te verklaren.

13. Indiener 8, Brederoodseweg 61

Zienswijze ingekomen op 9 oktober 2017

Reactie

1. Deze zienswijze is gelijk aan zienswijze nummer 4.
2. Ter aanvulling geeft indiener aan dat er op het punt van behoud van de natuurlijke omgeving sprake is van tegenstrijdig beleid bij de Gemeente Velsen.

Commentaar

1. Zie het commentaar onder zienswijze nummer 4.
2. De gemeente is de mening toegedaan dat de kwaliteit van het gebied behouden blijft juist door hier drie woningen toe te staan.

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel ongegrond te verklaren.

14. Natuurmonumenten, Zaanweg 70c te Wormerveer

Zienswijze per e-mail d.d. 12 oktober 2017

Reactie

1. Indiener geeft aan dat de zienswijze een aanvulling is op de gezamenlijke zienswijze van de Coalitie van Brederode.
2. Indiener stelt dat het perceel 6650 (red. waarschijnlijk wordt 6655 bedoeld) planologisch gezien niet bestemd is voor bebouwing en als open ruimte kan worden beschouwd.
3. Indiener verzoekt om erkend te worden als belanghebbende.
4. Indiener stelt dat door het veranderen van de planologische bestemming van “agraris gebied” naar “wonen” dit strijdig is met het behouden van de kernkwaliteit “openheid”.
5. Indiener stelt dat een analyse van de visuele impact van de bebouwing op onvolledige wijze is uitgevoerd.
6. Indiener stelt dat het plan een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit betekent ten opzichte van de huidige situatie en daarmee strijdig is met zowel de provinciale Ruimte voor ruimteregeling alsmede het Landschapsbeleidsplan Velsen.
7. Indiener verzoekt de Gemeente Velsen om een onafhankelijke taxatie van de (agrarische) waarde van het perceel te laten uitvoeren en deze openbaar te maken.
8. Indiener verzoekt om het bouwen van een kelder onder de woningen en bijgebouwen niet toe te staan.
9. Indiener refereert aan het door de Gemeente Velsen opgestelde ontwikkelperspectief Binnenduinrand, waarbij indiener vraagt om voor het perceel Brederoodseweg 41 te handelen in de geest van dit concept-ontwikkelingsperspectief. En waarbij indiener vraagt verdere besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan uit te stellen tot de hierin opgenomen spelregels van het perspectief zijn vastgelegd.
10. Indiener stelt dat een beheerovereenkomst geen duurzame methode is om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Er dient ook een borging van de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het bestemmingsplan te worden opgenomen.
11. Indiener stelt voor om de bestemming “groen” te vervangen door “natuur”. Met in de bestemmingsregels aanvullende voorwaarden.

Commentaar

1. Zie het commentaar onder zienswijze nummer 3.
2. Het kadaster geeft enkel aan welke gronden bij wie in eigendom zijn. Er is geen enkele relatie met gemeentelijk ruimtelijk beleid. Op het genoemde (voormalige) perceel is bebouwing aanwezig en mag ook legaal bebouwing opgericht worden. Er is dan ook planologisch geen sprake van ‘open ruimte’ zoals indiener aangeeft.
3. Eenieder mag zienswijzen indienen op een bestemmingsplan. Derhalve reageert de gemeenteraad ook op deze zienswijze.
4. In de toelichting en in het nadere rapport van Hylkema Erfgoed is verantwoord op welke wijze deze ontwikkeling leidt tot een verbetering van het gebied. Inspreker neemt de bestaande bebouwing en bebouwingsmogelijkheden in overweging.
5. Op diverse manieren zijn impressies gegeven. De gemeente ziet niet in welke extra inspanning hier geleverd had kunnen wonen. Er is voldoende inzichtelijk gemaakt wat met dit plan toegestaan wordt.
6. Zoals ook uit beantwoording van eerdere zienswijzen blijkt is de gemeente deze mening niet toegedaan.
7. De taxatie is door een onafhankelijk taxateur uitgevoerd. Deze taxateur is hiervoor

gecertificeerd en kan deze certificatie kwijtraken bij een onjuist taxatie. De gemeente ziet daarom geen aanleiding deze taxatie over te laten doen.

8. In de huidige situatie is een kelder ook toegestaan. Er is aangetoond dat dit geen geohydrologische problemen veroorzaakt. Een kelder heeft ook geen ruimtelijke impact. Er is daarom geen enkele reden om dit niet toe te staan.
9. Wij verwijzen graag naar het commentaar bij zienswijze nummer 3.
10. Uit het onderzoek van bureau Els & Linde (bijlage bij het bestemmingsplan) blijkt dat het hier niet gaat om natuur in het kader van de Natuurbeschermingswet. Om toch de kwaliteiten te waarborgen zal op een deel van het perceel de bestemming Natuur hier opgenomen worden en zal daarbinnen een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen.
11. Zie punt 10.

Voorgesteld wordt punt 10 en 11 gegrond te verklaren en de overige punten ongegrond te verklaren.

15. Indiener 9, Brederoodseweg 71

Zienswijze ingekomen op 13 oktober 2017

Reactie

1. Indiener stelt dat het voorliggende bestemmingsplan niet transparant en eenduidig is en dat de bij de presentatie gebruikte afbeeldingen geen relatie hebben met de werkelijke situatie.
2. Indiener stelt dat de ter visie gelegde stukken niet compleet zijn. Indiener wil het recht hebben om later een aanvullende visie toe te voegen, die meegewogen wordt in de verdere besluitvorming.
3. Indiener stelt dat niet duidelijk is of er kelders worden toegestaan of niet.
4. Indiener stelt dat er twee verschillende ruimte voor ruimte exploitatieberekeningen in omloop zijn.
5. Indiener stelt dat de gemaximaliseerde speculatiewinst van 5% in de RvR regeling in ruime mate wordt overschreden.
6. Indiener vraagt zich af waarom er een ontwerpbestemmingsplan voor Brederoodseweg 41 is opgesteld terwijl de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan Duingebied nog gaande was.
7. Indiener stelt dat er de afgelopen jaren te weinig gemeentelijke handhaving is geweest voor dit perceel.
8. Indiener vraagt of het college de verschillen tussen de Wibaut-verbeelding en de foto o.b.v. zichtlijnen in het landschap wil becommentariëren.
9. Indiener vraagt uitleg te geven over de volgende zin: *“De woningen worden landschappelijk ingepast. Door opgaand gedeeltelijk al bestaand groen en een aarden wal blijven zij uit het zicht en passen zij daardoor in de omgeving.”*
10. Indiener maakt bezwaar tegen het plaatsen van een aarden geluidwal. Daarbij vraagt indiener welke effecten hiervan worden verwacht op het Aardkundig Monument, op het open landschap en op de zichtlijnen vanuit en op de Ruïne van Brederode? Aanvullend vraagt indiener waar de vervuilde grond bij sanering naartoe gaat?
11. Indiener vraagt of het geohydrologisch onderzoek de voorbereiding is voor de

- geplande aanleg van drie zwembaden?
12. Indiener vraagt of er een MER is aangevraagd, en een onttrekkings- en lozingsvergunning?
 13. Indiener maakt bezwaar tegen uitspraken van de wethouder dat er sprake is van twee soorten maatschappelijk belang en van toelatingsplanologie.
 14. Indiener vraagt of er bij de voorbereiding of uitvoering van het ontwerpbestemmingsplan afspraken zijn gemaakt over bovenplanse verevening of over het verhalen van planschade.

Aanvullende zienswijze d.d. 29-12-2017

15. Indiener geeft aan dat er met de grond is gespeculeerd vanwege een toekomstige bestemmingsplanwijziging. Hierdoor is onrechtmatig gebruik gemaakt van de Ruimte voor ruimteregeling.
16. Ten onrechte zijn 2-onder-1-kapwoningen en rijtjeswoningen meegenomen als referentie door het expertteam van de provincie.
17. Men verzoekt de provincie om de referentiepopulatie opgesteld door de Stichting Omgeving Ruïne van Brederode mee te laten wegen in haar besluitvorming.
18. Er is een fout geconstateerd in de berekening van de provincie (cel E19).
19. Indiener geeft aan dat het taxatierapport niet voldoet aan de eisen die door de provincie aan een dergelijk rapport wordt gesteld.
20. Indiener geeft aan dat het college met opheffen hoofd de gemeenteraad kan voorstellen niet in te stemmen met het bestemmingsplan. Indiener geeft aan dat door de ontwikkelaar ten onrechte beroep is gedaan op de Ruimte voor ruimteregeling.

Commentaar

1. Er is geen aanleiding om te denken dat het plan in dit opzicht niet juist is.
2. Per brief van 20 december is aan indiener aangegeven dat hij tot 5 januari de tijd krijgt om zijn zienswijze aan te vullen. Op 29 december is deze aanvullende zienswijze ontvangen. Zie hiervoor vanaf punt 15 van deze zienswijze.
3. In de bouwaanvraag zijn geen kelders opgenomen. Het bestemmingsplan biedt wel planologische ruimte voor kelders. Uit het bij het bestemmingsplan gevoegde geohydrologisch onderzoek blijkt ook dat dit mogelijk is zonder dat dit voor geohydrologische problemen zorgt.
4. De provincie toetst aan de Ruimte voor ruimteregeling. De gemeente spreekt zich hier niet over uit. De provincie heeft ingestemd met toepassing van deze regeling.
5. Zie punt 4. De gemeente toetst niet aan de Ruimte voor ruimteregeling. De gemeente is wel van mening dat deze regeling een geschikt en wenselijk instrument is om storende bebouwing te verwijderen.
6. De gemeente is vrij om zelf plangrenzen te bepalen. Vanwege de openheid kiest de gemeente Velsen ervoor om voor nieuwe ontwikkelingen met ruimtelijke impact een separaat bestemmingsplan op te stellen.
7. De gemeente heeft diverse keren handhavend opgetreden. Door onderhavige ontwikkeling toe te staan, wordt dit perceel op een efficiënte manier ingericht en worden daarmee langdurige en kostbare handhavingsprocedures voorkomen. Hierbij moet worden opgemerkt dat tegen legaal opgerichte bebouwing uiteraard niet handhavend opgetreden kan worden.
8. Zoals ook in het rapport van Hylkema Erfgoed is aangegeven is niet elke lijn tussen twee willekeurige punten een zichtlijn. De tekening van de ontwikkelaar gaat uit van

volledig vrij zicht. Zoals ook op de foto is te zien gaat het om bebouwing die te zien is tussen de bomen door. Onduidelijk is op welk element het zicht ontnomen wordt door de toekomstige bebouwing. Het is niet realistisch om te stellen dat elke nieuwe ontwikkeling totaal aan het zicht onttrokken moet zijn.

9. Wij verwijzen graag naar het commentaar bij zienswijze nummer 3.
10. Het aardkundig monument is beneden de bovenste laag gelegen. Het aanleggen van een aarde wal zal derhalve niet tot een verstoring leiden. Aannemers zijn verplicht vervuilde grond op een verantwoorde manier af te voeren. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden. De Omgevingsdienst controleert hier te zijner tijd op.
11. In de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan zijn geen zwembaden opgenomen. Dit is derhalve ook niet overwogen.
12. Onderhavig plan is niet m.e.r-plichtig.
13. Uitnodigingsplanologie is niet nieuw binnen de Omgevingswet. Dit is een trend die al langer speelt in Nederland. De wethouder heeft hier gedoeld op het proces. De gemeente wilde graag de storende bebouwing verwijderen. Om dit mogelijk te maken zijn hiertoe in het startdocument uitgangspunten opgenomen om woningbouw mogelijk te maken. Door dit op te nemen is er een ontwikkelaar geïnteresseerd geraakt in het gebied en heeft deze de grond gekocht van de toenmalige eigenaren.
14. De gemeente heeft met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is niets opgenomen over bovenplanse verevening. Wel is hier een bepaling opgenomen over te verhalen planschade. Een verzoek tot tegemoetkoming in planschade kan bij de gemeente worden ingediend. Indien dit wordt toegekend zal de gemeente deze kosten verhalen bij de ontwikkelaar.
15. Grond wordt meer waard indien bekend is dat een gemeentebestuur voornemens is de bestemming hiervan te wijzigen. Dit is een feit. Doordat de gemeente dit heeft aangegeven in het startdocument Duingebied is er vanuit de markt interesse ontstaan in dit gebied en wordt het gebied, zoals de gemeente dat wenselijk vindt, heringericht.
16. De provincie heeft de berekening een aantal maal opnieuw uitgevoerd. Zoals eerder gesteld heeft de gemeente geen reden om hieraan te twijfelen.
17. Zie punt 16.
18. Zie punt 16.
19. Zie punt 16.
20. De gemeente overweegt of zij een plan ruimtelijk aanvaardbaar vindt. Zoals eerder gesteld is de gemeente deze mening toegedaan vanwege het saneren van storende agrarische bebouwing.

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel ongegrond te verklaren.

16. Stichting Omgeving Ruïne van Brederode

Zienswijze ingekomen op 10 oktober 2017

Door de volgende personen is dezelfde zienswijze ingediend:

Reactie

1. Men verzoekt geen ontwikkeling mogelijk te maken en het gebied duurzaam te beheren.
2. Aangegeven wordt dat er ten onrechte beroep is gedaan op de provinciale Ruimte voor ruimteregeling.

3. Indiener stelt dat de bouw negatieve gevolgen heeft voor de tennisvereniging. De ontsluiting zal via de accommodatie van het tennispark gaan en de aarden wal draagt niet bij tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
4. Indiener stelt voor een alternatief aansluitend bij de coalitie (Wij verwijzen graag naar het commentaar bij zienswijze nummer 3) die wel voldoet aan de uitgangspunten van de Provinciale Ruimte voor ruimteregeling.

Commentaar

1. De gemeente is de mening toegedaan (zie ook de beantwoording bij zienswijzen 1 en 3) dat hier een passend ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt. De aangedragen alternatieven zijn economisch en juridisch niet uitvoerbaar.
2. Het is aan de provincie om dit te toetsen. De diverse aangedragen correspondentie (waarin de provincie aangeeft dat zij niet tot een ander inzicht zijn gekomen) geeft hiervoor geen aanleiding. Zie ook het commentaar bij zienswijzen 1 en 3).
3. In de huidige situatie is deze weg de ontsluiting van een agrarisch bedrijf en heeft deze derhalve dezelfde uitstraling en werking. De initiatiefnemer heeft met de grondeigenaar het recht van overpad geregeld. De weg zal eveneens opnieuw ingericht worden. De gemeente zal toezien dat dit op een voldoende verkeersveilige manier zal gebeuren. Zie ook het commentaar bij zienswijze nummer 3 (punt 9). Onduidelijk is op welke wijze de uitstraling van de tennisbanen wordt aangetast. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er een aarden wal gerealiseerd moet worden tussen de tennisbaan en de nieuw op te richten woningen.
4. Zie punt 2.

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel ongegrond te verklaren.

17. Indiener 10, Brederoodseweg 85

Zienswijze ingekomen op 10 oktober 2017

Reactie

1. Indiener beschouwt het plan als een ernstige verstoring van het huidige natuurlijke en agrarische karakter van het gebied en een ondermijning van de historische, monumentale importantie van de Ruïne van Brederode.
2. Indiener heeft zich aangesloten bij de zienswijze opgesteld door de Stichting Omgeving Ruïne van Brederode
3. Indiener stelt aanvullend dat er met het plan geen sprake is van verbetering, maar van individueel en commercieel belang van de bouwer.
4. De bouw gaat volgens indiener ten koste van de uitstraling van de tennisbaan.
5. Indiener uit zijn zorgen over de mogelijkheid van Bed&Breakfast in mogelijke bijgebouwen.
6. Indiener vraagt of er een verband is tussen het plan Brederoodseweg 41 en de woningbouwplannen van Wibaut op het voormalige terrein van Shell en Opel garage aan de Hoofdstraat in Santpoort-Noord?

Commentaar

1. Wij verwijzen graag naar het commentaar bij zienswijze nummer 1 en 3.
2. Wij verwijzen graag naar het commentaar bij zienswijze nummer 16.

3. De gemeente ziet onderhavig plan wel een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De Ruimte voor ruimteregeling waarborgt dat er voor een ontwikkelaar slechts een klein commercieel voordeel te halen is.
4. Onduidelijk is op welke wijze de uitstraling van de tennisbanen wordt aangetast. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er een aarde wal gerealiseerd moet worden tussen de tennisbaan en de nieuw op te richten woningen.
5. De gemeente hanteert voor de hele gemeente bed&breakfastbeleid. Daarbinnen kunnen geen specifieke uitzonderingen worden gemaakt waar dit niet mogelijk is. Het beleid is echter gericht op kleinschaligheid en op passendheid binnen de omgeving. Dat is hier ook het geval.
6. Er is hier geen verband. De gemeente beschouwt dit als twee losstaande projecten. Beide percelen waren niet in eigendom van de gemeente waardoor een gunning ook niet aan de orde is geweest.

18. Indiener 11, Brederoodseweg 83

Zienswijze ingekomen op 10 oktober 2017

Reactie

1. Indiener sluiten zich aan bij de zienswijze van de Stichting Omgeving Ruïne van Brederode
2. Aanvullend geven indiener aan dat de procedure van het Coördinatiebesluit door de grote hoeveelheid informatie en de vervolprocedure ontmoedigend werkt voor bewoners om een zienswijze in te dienen.
3. Indiener vragen zich af in hoeverre de uitgevoerde onderzoeken objectief/onafhankelijk zijn.
4. Indiener stelt dat het niet volgens afspraak is dat de omgevingsvergunning voor woning 2 pas na vaststelling bestemmingsplan Brederoodseweg 41 zal worden ingediend.
5. Indiener wenst dat bebouwing op perceel 1c ook aan het zicht wordt onttrokken.
6. In regelgeving moeten opslagplaatsen van boten/stacaravans worden uitgesloten i.v.m. respect voor de omgeving
7. Bed & Breakfast and Airbnb moet eveneens worden uitgesloten.
8. Men verzoekt geen kelders toe te staan.
9. Indiener zal indien nodig een beroep op planschade doen.

Commentaar

1. Zie het commentaar onder zienswijze nummer 16.
2. De coördinatieregeling is er juist voor bedoeld om de besluitvorming transparant te maken. Hierbij kunnen alle besluiten en vergunningen gelijktijdig ter inzage worden gelegd. De gemeente vindt het jammer dat dit anders ervaren wordt.
3. Voor sommige onderzoeken wordt met landelijke standaarden gewerkt (zoals bij flora en fauna) en controleren de verschillende commerciële bureaus elkaar ook op kwaliteit. De makelaar heeft bijvoorbeeld weer te maken met een bepaalde certificering. De gemeente heeft geen aanleiding gezien om de kwaliteit of objectiviteit van de onderzoeken in twijfel te trekken.

4. De gemeente was voornemers alle plannen tegelijk ter inzage te leggen. De plannen voor het middelste perceel zijn nog onvoldoende concreet. Hiertegen kan te zijner tijd bezwaar worden ingediend.
5. De uitgangspunten zoals door de gemeente zijn geformuleerd zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Het is niet mogelijk, net zoals dat nu het geval is, dat alle bebouwing vanaf geen enkele plek zichtbaar is. De geplande ontwikkeling is hemelsbreed gelegen op meer dan 175 meter van de linkerzijde van de woning van indieners. Er is hierbij dus geen sprake dat de ontwikkeling het uitzicht ontnemt vanuit de woning van indieners.
6. Voor deze regeling is aangesloten bij de regeling zoals deze geldt binnen de gehele gemeente Velsen. Het gaat altijd om een tijdelijke stalling van een toercaravan of boot. Het gaat hierbij daarom niet om een permanente aantasting van de uitstraling van het perceel.
7. Wij verwijzen graag naar het commentaar bij zienswijze nummer 17. Het verhuren van een woning voor een korte tijd (AirBnB) is wettelijk niet te verbieden. De gemeente kan, indien ze daar beleid voor opstelt, dit beperken tot maximaal 2 maanden per jaar. Momenteel wordt geen overlast ervaren binnen de gemeente dus heeft de gemeente nog geen aanleiding gezien om hier beleid voor op te stellen.
8. Wij verwijzen graag naar het commentaar bij zienswijze nummer 15.
9. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is staat het indiener vrij een aanvraag tegemoetkoming planschade in te dienen. Indiener dient zich er wel bewust van te zijn dat planschade gebaseerd wordt op maximaal toegestane planologische mogelijkheden. In dit geval gaat het dus om een agrarische bedrijf met kassen (incl. lichtuitstraling). De gemeente is de mening toegedaan dat de planologische en feitelijke situatie verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

19. Indiener 12, Brederoodseweg 62

Zienswijze per e-mail binnengekomen op 9 oktober 2017

Reactie

1. Indiener geeft aan geen bebouwing rond de ruïne en op het perceel Brederoodseweg te willen. In plaats daarvan verwijdering van alle gebouwen en kassen en herstel van de historische weilanden en groen rond de ruïne.

Commentaar

1. Het voorgestelde plan is economisch en maatschappelijk niet uitvoerbaar. Zie hiervoor ook het commentaar bij zienswijze nummer 1 en nummer 3.

Voorgesteld wordt de zienswijze geheel ongegrond te verklaren.

20. Stichting Santpoort

Zienswijze september 2017

De volgende personen hebben aangegeven zich aan te sluiten bij deze zienswijze:
Indiener 22, Louise de Colignylaan 8, Indiener 23, Brederoodseweg 78, Indiener 24,
Brederoodseweg 51, Indiener 25, Brederoodseweg 102, Indiener 26, Brederoodseweg 38,

Indiener 27, Brederoodseweg 40, Indiener 28, Brederoodseweg 63
Indiener 29, Louise de Coligny laan 6, Indiener 30, Charlotte de Bourbonlaan 16, Indiener 31,
A. Van Saksenlaan 14, Indiener 32, Brederoodseweg 89, Indiener 32, Middenduinerweg 75,
Indiener 33, Brederoodseweg 96, Indiener 34, Charlotte de Bourbonlaan 25, Indiener 35,
Louise de Coligny laan 13a, Indiener 36, Brederoodseweg 60, Indiener 37, Brederoodseweg
53, Indiener 38, Brederoodseweg 108, Indiener 39, Charlotte de Bourbonlaan 9, Indiener 40,
Brederoodseweg 68, Indiener 41, Charlotte de Bourbonlaan 7, Indiener 42, Charlotte de
Bourbonlaan 1.

Reactie

1. Indiener is geen voorstander van 'boerderettes' en verzoekt maximaal 2 à 3 zorgvuldig ontworpen woningen mogelijk te maken.
2. Indiener geeft aan voorstander te zijn van kleinere bouwvlakken en dat dit niet gekoppeld dient te zijn aan de exploitatieopzet. Men vindt dat het landschap baat moet hebben bij de toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling.
3. Indiener gaat ervan uit dat woningsplitsing niet mogelijk is/wordt en dat het bestemmingsplan daarvoor waarborgen biedt.
4. Verzocht wordt de afspraken met betrekking tot de inrichting en het beheer van het bij het plan behorende landschap worden geborgd in het bestemmingsplan.
5. Men geeft aan dat de 'neveninvulling' van de bijgebouwen ondergeschikt blijft aan het wonen.
6. Indiener verzoekt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat het daar waar mogelijk 'vacuüm' gezogen is op het bouwplan, in verband met het handhaven van een toekomstig bebouwingspercentage.

Commentaar

1. De welstandscommissie heeft de ingediende bouwplannen beoordeeld en goedgekeurd. Er is geen reden om voorbij te gaan aan dit welstandsadvies en een ander ontwerp te verlangen van de initiatiefnemer.
2. De gemeente acht de geprojecteerde oppervlakten van de bouwvlakken passend binnen de omgeving. In de Ruimte voor ruimteregeling van de provincie is opgenomen hoeveel vierkante meter bebouwing er mag terug komen voor te slopen bebouwing. In theorie had de initiatiefnemer ook meerdere kleine woningen kunnen aanvragen. Qua dimensionering zijn de woningen passend in het landschap. In de Ruimte voor ruimteregeling is hier reeds rekening mee gehouden.
3. Woningssplitsing is binnen de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. In artikel 4.2.1. bepaalt dat er slechts één woning per bouwvlak is toegestaan. Buiten dat bepaalt artikel 8.2 (strijdig gebruik) sub f. specifiek dat woningen niet gesplitst mogen worden. Dat het aantal woningen nu en in de toekomst niet meer zal bedragen dan drie is daarmee nu en in de toekomst gewaarborgd.
4. Uit het Afdoend Onderzoek van Els & Linde is niet gebleken dat in het bestemmingsplan in regeling moet worden opgenomen voor soort- of gebiedsbescherming. Er zijn in dit gebied geen uitzonderlijke natuurlijke waarden aangetroffen. Ook is het plan in overeenstemming met de Provinciale Verordening. Om toch de natuurlijke kwaliteit te waarborgen zal voor een deel van het perceel de bestemming Natuur worden opgenomen.
5. Het bestemmingsplan is duidelijk over wat er mogelijk wordt gemaakt in de

bijgebouwen. De regelingen die hiervoor zijn opgenomen is gelijk aan de regelingen die overal binnen de gemeente Velsen gelden.

6. Binnen het bouwvlak zijn diverse mogelijkheden. De ingediende plannen sluiten hierbij aan. Door de coördinatieregeling is exact te zien wat er wordt gerealiseerd. Zoals op te maken is blijven er zodoende niet veel bouw mogelijkheden over. In het bestemmingsplan geeft de gemeente aan wat zij maximaal planologisch wenselijk vindt. Dat is als zodoende vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt de zienswijze met betrekking tot punt 4 gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond te verklaren.

21. Indiener 13, Brederoodseweg 100

Zienswijze ingekomen op 9 oktober 2017

Reactie

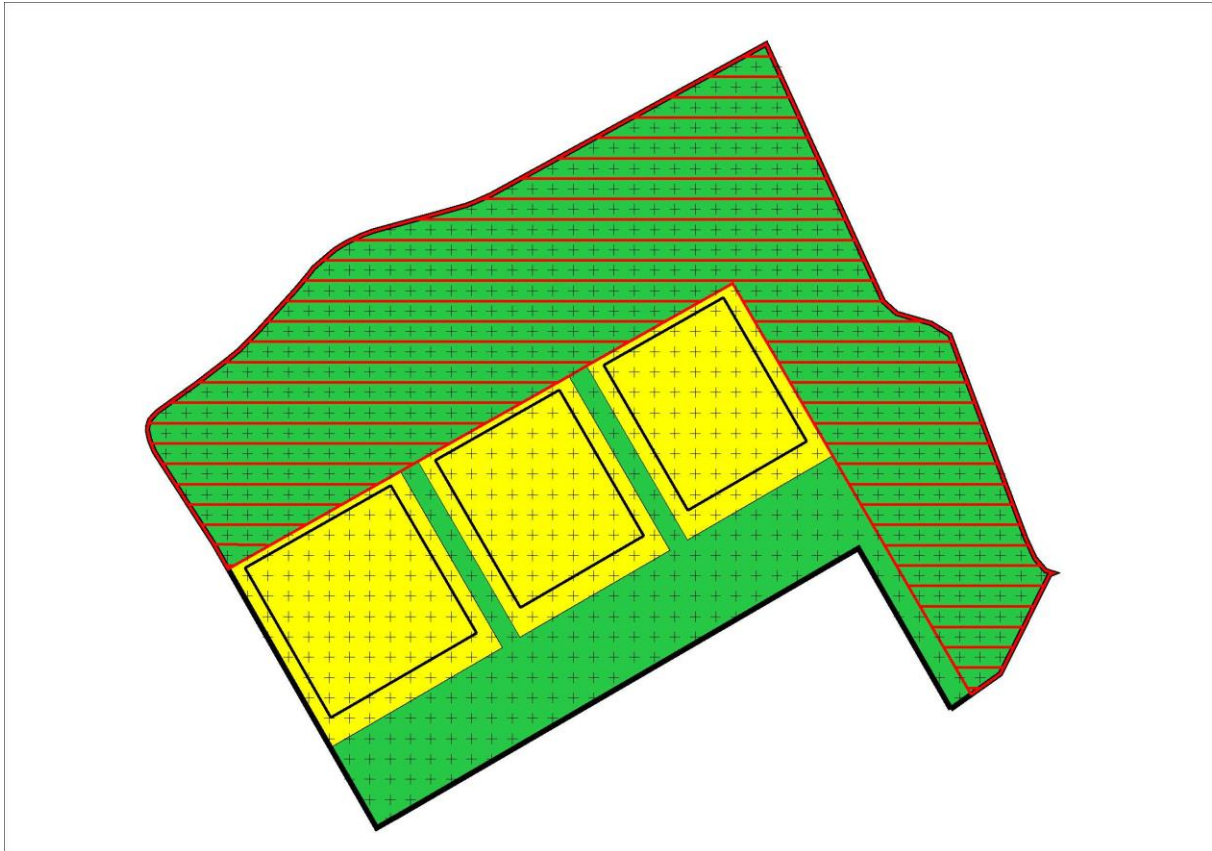
1. Indiener maakt bezwaar tegen de bouwplannen voor meerdere woningen op Brederoodseweg 41. Indiener noemt het een verkwanseling van een zeldzaam fraai natuurgebied binnen een historische omgeving.
2. Indiener gaat ervan uit dat het College en Gemeenteraad terughoudend zullen reageren op de plannen.
3. Indiener stelt dat Wibaut niet heeft voldaan aan de voorwaarden van de Provinciale Ruimte voor ruimteregeling en verzoekt om onderzoek hiernaar te doen en duidelijk te communiceren.
4. Indiener maakt zich zorgen om een toename van (auto)verkeer.

Commentaar

1. De gemeente onderschrijft dat het hier om een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied gaat. Juist daarom is ervoor gekozen om de huidige storende bebouwing te verwijderen, de planologische mogelijkheden voor een agrarisch bedrijf weg te bestemmen en hiervoor in de plaats drie woningen te realiseren. Zie ook het commentaar onder zienswijze 1 en 3.
2. De gemeenteraad heeft alle zienswijzen overwogen en is uiteindelijk tot onderhavig besluit gekomen. De gemeente is van mening dat het hier gaat om een terughoudend en bescheiden plan dat goed passend is binnen deze omgeving.
3. Deze toetsing is aan de provincie. De provincie heeft verscheidene malen de aanvraag opnieuw beoordeeld. Hierover is ook gecommuniceerd door de provincie met de omwonenden. Het is niet aan de gemeente om deze beoordeling in twijfel te trekken.
4. Zie het commentaar bij zienswijze 3 (punt 9).

AANPASSINGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN

1. Het volgende rood gearceerd deel krijgt de bestemming 'Natuur'.



2. Artikel 4 Natuur wordt toegevoegd aan de regels en luidt als volgt;

“Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuur;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;

met de daarbij behorende:

- c. waterpartijen en watergangen;

4.2 Bouwregels

Op deze gronden is geen bebouwing toegestaan

4.3 Regels voor werken en werkzaamheden

4.3.1 Verboden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden zoals, het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het scheuren van graslanden;
- c. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- d. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen en het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiing.

4.3.2 Niet van toepassing

Het in artikel 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

4.3.3 Verlening aanlegvergunning

De in artikel 4.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden.”

- 3. De opvolgende artikelen en verwijzingen in nummering worden aangepast in de regels.

VERVOLGPROCEDURE

1. Het plan wordt door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld.

2. Na vaststelling door de gemeenteraad volgt een periode van zes weken waarin het plan ter visie wordt gelegd. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BIJLAGE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

De ingediende zienswijzen zijn los op te vragen. In verband met privacywetgeving worden deze vertrouwelijk aan de raad toegezonden.