

Bijlagenboek Nota Landgoederen Bloemendaal 2016

Bijlage 1	Plan van aanpak duurzame Landgoederenzone
Bijlage 2	Raadsbesluit plan van aanpak duurzame Landgoederenzone
Bijlage 3	Overzicht landgoederen Bloemendaal
Bijlage 4	Kaart landgoederen Bloemendaal
Bijlage 5	Kaart landmarks en zichtlijnen Bloemendaal
Bijlage 6	Verslag inventarisatiebijeenkomst particuliere landgoedeigenaren 2013
Bijlage 7	Verslag inventarisatiebijeenkomst natuurorganisaties en instellingen 2013
Bijlage 8	Verslag consultatiebijeenkomst landgoedeigenaren 2016
Bijlage 9	Nota zienswijzen landgoederennota
Bijlage 10	Staat van wijzigingen nota landgoederen

Plan van Aanpak Duurzame Landgoederenzone

Registratienummer: : 2012079014
 Opdrachtgever: : T. Kokke/V. Portanger
 Opdrachtnemer(s): : M. Fopma
 Budgetnummer : -
 Datum : 5 november 2012

Parafen	Opdrachtgever:	Opdrachtnemer:

Inhoudsopgave

1.	Projectbeschrijving	1
1.1.	Aanleiding en achtergrond.....	1
1.2.	Besluit B&W / directie.....	3
1.3.	Doel / beoogd effect	3
1.4.	Gewenst resultaat	3
1.5.	Randvoorwaarden	3
1.6.	Afbakening	4
2.	Projectmanagement	5
2.1.	Activiteiten	5
2.2.	Organisatie en inzet	6
2.3.	Communicatie.....	6
2.3.	Risico's en maatregelen	7
	Bijlagen	7

1. Projectbeschrijving

In de structuurvisie wordt Bloemendaal ingedeeld in 3 zones, de kust- en duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. Voor de landgoederenzone wordt een duurzame ontwikkeling van de landschappelijke, de cultuurhistorische en de recreatieve kwaliteiten beoogd. Onderdeel hiervan is het vergroten van het natuurlijke waterhuishoudingsysteem. Voor het behouden van de vitaliteit is het daarnaast van belang om de economische peilers onder het gebied te versterken. Het is daarom wenselijk om naast een afweging van bestemmingen ook richtlijnen mee te geven ten aanzien van stedenbouw om zo de kwaliteit binnen de landgoederenzone te behouden of te verbeteren.

1.1. Aanleiding en achtergrond

In de gemeente Bloemendaal liggen veel buitenplaatsen en villagegebieden. Deze gebieden zijn karakteristiek vanwege de groene omgeving en fraaie en vaak cultuurhistorische bebouwing. In de Structuurvisie van de gemeente Bloemendaal is deze zone apart weergegeven als 'landgoederenzone'. In deze landgoederenzone liggen voornamelijk buitenplaatsen en villagegebieden

bosplantsoenen, zanderijen, agrarisch gebieden met boerderijen en sportvelden. De landgoederenzone is daarmee meer dan alleen een gebied met landgoederen of buitenplaatsen.

Er worden verschillende definities gebruikt voor landgoederen en buitenplaatsen. Landgoederen kunnen worden gedefinieerd als een groot stuk grond van meerdere hectares, met landerijen, tuinen en daarop vaak een of meerdere landhuizen met de daarbij behorende gebouwen. Bij landgoederen was er vaak sprake van productie door bosbouw of landbouw. Historische buitenplaatsen vormen een geheel van een buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park. Buitenplaatsen werden vroeger slechts een deel van het jaar bewoond. Er was doorgaans ook een andere woning in de stad. Een gebied met buitenplaatsen, landgoederen en of villagegebieden worden vaak geschaard onder de term 'landgoederenzone'.

De landgoederenzone biedt een aantrekkelijk exclusief woonmilieu. Daarnaast is de zone van belang voor recreatie en toerisme en vormt het een belangrijke schakel tussen het stedelijk gebied van Haarlem, Heemstede en Bloemendaal en het duingebied. De landgoederenzone kenmerkt zich ook door hoge natuurwaarden en potenties voor natuurlijke waterhuishouding. Het uitgangspunt is het behoud van kwaliteit en vitaliteit van de landgoederenzone.

Op een globaler schaalniveau kan de recreatieve structuur in de landgoederenzone worden verbeterd, er zijn echter al veel wandel- en fietsmogelijkheden in het gebied. Vanuit het project Inrichtingsplan Duinwatersysteem Zuid-Kennemerland worden maatregelen voorgesteld om het waterhuishoudingsstelsel natuurlijker te maken.

Knelpunten

Uit de praktijk komen diverse verzoeken van eigenaren om aanpassingen te doen aan hun eigendom. Het gaat daarbij om extra bijgebouwen, nieuwe functies, het splitsen van een woning of het bijbouwen van een of meerdere woningen. Plannen die niet in het bestemmingsplan passen, worden beoordeeld aan de hand van het planologisch beleidskader. Hierbij wordt in geval aan de structuurvisie getoetst. Initiatieven op landgoederen en buitenplaatsen worden daarnaast ook vaak getoetst aan de Nota Landgoederen uit 1995.

In de structuurvisie wordt alleen het beleid op hoofdlijnen beschreven en de nota landgoederen is verouderd en slechts beperkt te gebruiken als toetsingskader voor actuele vraagstukken. De nota richt zich alleen op de buitenplaatsen in Bloemendaal en is voornamelijk gericht op behoud van de woonbestemming. De consequentie is dat er met een beperkt toetsingskader een beslissing genomen moet worden wanneer wordt verzocht om een nieuwe bestemming, zoals een maatschappelijke functie.

In de villagegebieden (en het overige gedeelte van de landgoederenzone, te weten boerderijen, woningen in bosplantsoenen) spelen vaak dezelfde vragen. Veel villa's liggen in een natuurlijk waardevolle omgeving en hebben een aantrekkelijke uitstraling door de woonbebouwing en de aangelegde tuin daaromheen. Er zijn echter ook villagegebieden waar veel woningen uit de jaren '50 en '60 aanwezig zijn, vaak bungalows van 1 laag.

In de structuurvisie is bepaald dat aan gebouwen die niet passen in het geschetste beeld een architectonische impuls kan worden gegeven. Er is echter niet nader gedefinieerd om wat voor soort bebouwing het gaat en evenmin zijn er kaders vastgelegd waarbinnen die architectonische impuls kan plaatsvinden. Daardoor is het in de praktijk lastig om plannen te beoordelen waarbij bungalows worden vervangen door meer eigentijdse woningen.

Tot slot is er binnen het bestaande beleid geen mogelijkheid om een nieuw landgoed te ontwikkelen ook is er geen kader om een verzoek voor een nieuw landgoed onderbouwd af te wijzen.

Project Binnenduinrand

Vanuit de Metropool Regio Amsterdam (MRA) is gestart met het project Binnenduinrand. Het project heeft verschillende fases en betreft het groene buitengebied in Zuid-Kennemerland. Binnen dit project ligt de Landgoederenzone van Bloemendaal. Op dit moment – najaar 2012 – wordt gewerkt aan het ontwikkelingsperspectief. Begin 2013 zullen vanuit het ontwikkelingsperspectief voorstellen komen om maatregelen te nemen die de groene kwaliteit van het gebied verbeteren. Het gaat hier niet om een beleids- of toetsingskader maar om inrichtingsmaatregelen.

Het Project Binnenduinrand heeft een raakvlak met dit project. Daar waar nodig en mogelijk is zullen maatregelen worden meegenomen in dit project.

1.2. Besluit B&W / directie

Het college besluit om een nota op te laten stellen voor de Landgoederenzone van de gemeente Bloemendaal. De nota moet een kader bieden voor enerzijds grondeigenaren in de Landgoederenzone die met nieuwe ruimtelijke initiatieven komen voor hun grondeigendom. Daarnaast moet het een kader bieden voor de gemeente om te kunnen adviseren op ingediende voorstellen.

1.3. Doel / beoogd effect

Het beoogde doel is om de landgoederenzone met al haar waarden en kwaliteiten te behouden en een hiervoor een goed ontwikkelingskader te bieden. Enerzijds door het behouden en beschermen van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van de landgoederen en de villawijken. Anderzijds door ruimte te bieden voor initiatieven die de ruimtelijke kwaliteit van de landgoederen en de villawijken versterken.

1.4. Gewenst resultaat

Er wordt een nota opgesteld die voldoende inspeelt op de knelpunten en wensen die worden waargenomen door grondeigenaren in het gebied en de gemeente. Daarnaast moet de nota ontwikkelingen mogelijk maken om de landgoederenzone in zijn essentie te kunnen behouden en ontwikkelen. Daarbij gaat het niet alleen om de buitenplaatsen in de landgoederenzone maar ook om de villagebieden. Er zal een passende naam worden gezocht voor het toetsingskader die bruikbaar is voor de verschillende elementen in de zone.

1.5. Randvoorwaarden

Randvoorwaarden voor het project is het instemmen met het plan van aanpak zoals hiervoor ligt.

Voor het project zijn geen middelen gereserveerd in de begroting van 2013. De reden hiervan is dat de raad alleen aan de hand van een plan van aanpak een beslissing wil nemen over het uitvoeren van een project uit het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie. Daarnaast is het doel van dit

project om te komen tot beleid. De gemaakte kosten zullen dan ook niet kunnen worden terugverdiend zoals dit wel mogelijk is bij ruimtelijke uitvoeringsprojecten.

Het college wil geen extra middelen vragen aan de raad voor uitvoering van dit project maar de middelen vinden binnen de bestaande budgetten met het risico van overschrijding. Naar verwachting is er voor 2013 en 2014 een beperkt deel van de middelen binnen het budget bestemmingsplannen over, die aangewend kunnen worden voor dit project.

De keuze om zeer beperkt middelen beschikbaar te stellen heeft 2 gevolgen. Er zal worden voldaan aan de Verordening Interactieve Beleidsvorming, maar de participatie zal zeer eenvoudig opgezet worden. Daarnaast zal het werk grotendeels door ambtenaren worden gedaan. Er vindt zeer beperkte inhuur plaats van derden plaats. Dit zal hooguit zijn voor het inhuren van een externe voorzitter voor de bijeenkomsten met grondeigenaren en voor ondersteunend advies van een deskundige op het gebied van ontwikkelingen op landgoederen of een cultuurhistoricus. tekstschrijver.

1.6. Afbakening

Het project levert uiteindelijk een toetsingskader op. Er zullen geen inrichtingsplan of uitvoeringsprojecten in het toetsingskader worden opgenomen. Wanneer vanuit het lopende Project Binnenduinrand en uit participatie of anderszins duidelijk blijkt dat er behoefte is uitvoeringsmaatregelen zoals bijvoorbeeld wandelroutes of aanpassing van een groengebied dan zal hiervoor een apart plan van aanpak worden opgesteld.

Het toetsingskader zal zich richten op ruimtelijke ontwikkelingen op de buitenplaatsen en in villagebieden, boscomplexen en agrarische gebieden. Het richt zich niet op de duinen, op het meer verstedelijkte gebied (in de structuurvisie dorpenzone) en sportvelden.

Projectmanagement

2.1. Activiteiten

Er wordt een toetsingskader ontwikkeld voor de landgoederenzone van de gemeente Bloemendaal. Voor het opstellen van het toetsingskader zal een inventarisatie moeten plaats vinden. Daarnaast is het van belang om bij de start grondeigenaren en maatschappelijke organisaties te bestrekken bij het project.

Fase 1 Inventarisatiefase

Deze fase bevat een inventarisatie van het huidige beleid op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau. Tevens bevat het een inventarisatie van ontwikkelingen bij grondeigenaren specifiek in Bloemendaal maar ook landelijk gezien (1^e participatiemoment). Het gaat hier onder andere om ontwikkelingen op het gebied van de economische instandhouding of nieuwe economische dragers van de landgoederen. In deze fase zullen ook definities worden opgesteld.

Fase 2 Opstellen beleidsrichting en toetsingskader

In deze fase wordt het toetsingskader opgesteld. Het toetsingskader wordt voorafgegaan door een keuze van een beleidsrichting (bijvoorbeeld conserverend of meer ontwikkelingsgericht). De doelgroep van het toetsingskader zijn de grondeigenaren. Voor hen moet duidelijk zijn wat mag en wat niet mag en aan welke voorwaarden voldaan moet worden. Daarnaast moet de gemeente het toetsingskader kunnen gebruiken bij het toetsen van nieuwe aanvragen.

Fase 3 Participatie

Het toetsingskader zal worden besproken met de grondeigenaren en andere belangstellenden (2^e participatiemoment), naast informeren vanuit de gemeente kunnen ook reacties gegeven worden. Het toetsingskader zal uiteindelijk door de raad worden vastgesteld. Mogelijke bevindingen die in andere projecten, beleidsstukken een plek moeten krijgen worden in deze fase benoemd en geadresseerd.

Fase 4 Vaststelling en nazorg

De opmerkingen uit de derde fase wordt verwerkt tot het eindconcept en aangeboden aan de raad.

Activiteiten	Tijd/Mijlpalen	Kwaliteit
1. Inventarisatiefase:	Voorjaar 2013	Bevat inventarisatie van: - beleid (rijk, provincie, gemeente); - trends en ontwikkelingen; - actoren; - wensen en knelpunten. Participatiemoment
2. Beleidsrichting en opstellen toetsingskader	Najaar 2013	Ontwikkeling beleidskeuze. Toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven waarbij cultuurhistorie, reactie en toerisme, verkeer, water en stedenbouw uitdrukkelijk in zijn meegenomen.
3. Participatie	Voorjaar 2014 Ontwerp toetsingskader in B&W en Raad	Vaststelling ontwerp toetsingskader. Participatie/informatie moment. Aanpassing naar aanleiding van participatie.
4. Vaststelling en nazorg	Zomer 2014 Toetsingskader in B&W en Raad	Behandeling toetsingskader in de raad.

2.2. Organisatie en inzet

Bestuurlijk opdrachtgever: Wethouder T. Kokke

Ambtelijk opdrachtgever: V. Portanger

Projectteam:

Projectleider M. Fopma (verantwoordelijk voor de voortgang van het project, financiën) 450 uur

Leden Groen O. van Nispen (begeleiding en inhoudelijke input van kennis tav groen en kennis van de buitenplaatsen) 100 uur

Ruimtelijke ordening J. Rozema (input bij inventarisatie en opstellen van beleidsrichting en het toetsingskader, evt. schrijven van de nota) 200 uur

Cultuurhistorie P. Schaapman (input bij inventarisatie en opstellen van beleidsrichting en het toetsingskader) 150 uur

Communicatie M. van Breukelen (opstellen participatieplan, begeleiding communicatieacties) 50 uur

Projectondersteuning J. Olijerhoek 75 uur

Projectgroepleden dragen bij aan algemene werkzaamheden in verschillende fases van het project, zoals opstellen opdracht, inventarisatie en communicatieactiviteiten.

Interne klankbordgroep (input leveren tav inventarisatie, beleidsrichtingen en het toetsingskader op verzoek van de projectteamleden)

Water E. Hagens 30 uur

Economie/toerisme E. Woerdeman 30 uur

Recreatie C. Veldwijk 30 uur

Verkeer N. den Hertog 30 uur

Jurist J. de Haan/J. Vissers 30 uur

Stedenbouw R. van Beek 30 uur

2.3. Communicatie

Dit project is geschikt om interactief met actoren beleid te ontwikkelen. Het gaat daarbij met name om de grondeigenaren in de landgoederenzone. Dit zijn niet alleen de particuliere eigenaren van buitenplaatsen of villa's maar ook organisaties die grotere landgoederen of buitenplaatsen in eigendom hebben, zoals Staatsbosbeheer. Ook is het wenselijk om kennis uit de gemeente, zoals Ons Bloemendaal, te betrekken in verschillende fases van het project.

De Verordening Interactieve Beleidsvorming is van toepassing op dit project. Er wordt gekozen voor de methode consultatie zoals genoemd in de Verordening Interactieve Beleidsvorming toe te passen. Vanwege de beperkte middelen wordt er in de inventarisatiefase een participatiemoment in gebouwd met betrokken grondeigenaren. Aan het eind van het project zal een participatiemoment worden georganiseerd waarin het bespreken van het toetsingskader centraal staat.

2.4. Financiën

Bij vaststelling van de structuurvisie Bloemendaal heeft de raad gekozen om per project in het uitvoeringsprogramma een plan van aanpak op te stellen en deze te behandelen in de raad. Op die manier kan de raad een betere afweging maken of ze het project willen uitvoeren en welke middelen hiervoor beschikbaar worden gesteld.

Het college heeft besloten in tijden van bezuinigingen geen extra budget te vragen aan de raad voor uitvoering van het project. De benodigde middelen moeten worden betrokken uit bestaande budgetten.

In de financiën zijn de personeelslasten niet meegenomen. Aangezien dit project geen opbrengsten oplevert. Het is immers een beleidsproject en niet een uitvoeringsproject kunnen kosten niet verhaald worden. De kosten van de projectleider en de projectteamleden worden daarom gedekt uit de personeelslasten en algemene lasten.

Verwacht wordt dat voor uitvoering van communicatie € 5000,- nodig is. Hiervoor kan een externe voorzitter voor de participatieavonden worden betaald daarnaast worden hier bureauwerkzaamheden uit betaald (verzending uitnodigingen, kosten voor bijeenkomsten). Daarnaast wordt mogelijk extern deskundig advies ingehuurd van een cultuurhistoricus of expert landgoederen. Dit is begroot op € 7000,-. Deze kosten € 12.000,- zijn exclusief de personeelkosten.

2.4. Risico's en maatregelen

Mocht de gemeente niet akkoord gaan met het plan van aanpak en wordt er geen nieuw toetsingskader opgesteld dan wordt een initiatief slechts aan een verouderd en beperkt toetsingskader getoetst. Dit levert veel onduidelijkheid naar de burger toe en kost de ambtelijke organisatie veel tijd en zorgt voor inconsistentie. Voor initiatiefnemers is er geen duidelijkheid wat er mogelijk is op hun grondeigendom, kost het hen tijd en geld om een goed plan te ontwikkelen omdat kaders vooraf niet duidelijk zijn.

De benodigde middelen zijn zeer beperkt. Het benodigde budget is klein maar onzeker is of er in 2013 en 2014 voldoende middelen zijn binnen het budget bestemmingsplannen. Daarnaast is de druk op de ambtelijke organisatie hoog, zeker tot 1 juli 2013 in verband met het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen. Daarmee staan kwaliteit en planning onder druk en zullen mogelijk leiden tot knelpunten in relatie tot andere werkzaamheden. Doordat inhuur van capaciteit financieel niet mogelijk is, loopt de gemeente het risico dat het project niet binnen de geplande periode wordt afgerond. Hierdoor zal de gemeente initiatieven ad hoc moeten blijven afwegen zolang geen eindproduct is opgeleverd.

Bijlage 1 Teksten uit de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie Bloemendaal

Uitvoeringsproject Landgoederenzone

Ruimtelijke opgave

Voor de landgoederenzone wordt een duurzame ontwikkeling van de landschappelijke, de cultuurhistorische en de recreatieve kwaliteiten van de landgoederenzone beoogd. Onderdeel hiervan is het vergroten van het natuurlijke waterhuishoudingsstelsel. Voor het behouden van de vitaliteit is het daarnaast van belang, om de economische pijlers onder het gebied te versterken.

Bijdrage aan de structuurvisie

De landgoederenzone is een van de drie zones die in de structuurvisie worden onderscheiden. Kernkwaliteiten van het gebied zijn het bijzondere en contrastrijke landschap, de waardevolle natuur, de cultuurhistorische kwaliteiten en de recreatieve gebruiks- en beleevingswaarden. Door zijn integrale opzet, draagt het project bij aan het behoud van kwaliteit én vitaliteit zoals in de structuurvisie wordt geambieerd. De structuurvisie formuleert beleid voor enkele knelpunten in de landgoederenzone. Het contrast tussen de besloten strandwallen en de open strandvlakten bij Vogelenzang, vermindert door sluipende ontwikkelingen in de open strandvlakten. Het beleid is erop gericht om de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de dorpenzone op te vangen. In de strandvlakten wordt de natuur verder ontwikkeld, waarbij een directe relatie met het verbeteren van de waterhuishouding bestaat. Uitbreiding van bebouwing op de landgoederen en de buitens gaat soms ten koste van de bijzondere uitstraling. Tegelijkertijd is het belangrijk de exploitatiemogelijkheden te verbeteren. De daarvoor noodzakelijke bestemmingen kunnen alleen door gaan, als het specifieke karakter van het landgoed, zoals de samenhang tussen landschap en bebouwing, gehandhaafd blijft. Tenslotte kan de recreatieve waarde verder worden vergroot, door de landgoederen via het recreatieve fietsnetwerk met elkaar te verbinden. Kleinschalige verblijfsrecreatie behoort tot de mogelijkheden.

Relatie met andere projecten

- Toekomst Cluster Duin en Daal (5)
- Fietsroute Haarlemmermeer-Zandvoort (3)
- Inrichtingsplan Duinwatersysteem Zuid-Kennemerland (Waterplan) (13)

Projectactiviteiten

De kern van het project bestaat uit het opstellen van een visie op een duurzame toekomst van de landgoederenzone. Voorafgaand aan het opstellen van de ontwikkelingsvisie, wordt een analyse gemaakt van de huidige ontwikkelingen in de landgoederenzone, de knelpunten die deze opleveren en de mogelijke kansen die binnen de landgoederenzone aanwezig zijn, maar die nu nog onvoldoende worden benut. Een verkenning van mogelijke nieuwe, of te versterken bestaande economische dragers, maakt hier deel van uit. Deze analyse vormt de basis van de toekomstvisie. Vervolgens worden de ontwikkelingskaders die richting geven aan de visie bepaald en uitgewerkt. Deze vormen de bron voor de herziening van het bestemmingsplan. Binnen het project zijn geen concrete uitvoeringsactiviteiten voorzien.

Prioriteit

De landgoederenzone is een aantrekkelijk gebied voor ontwikkelaars of landgoedeigenaren om ruimtelijke initiatieven te ontplooiën. Om de grote ruimtelijke kwaliteit van het gebied te waarborgen en versnippering tegen te gaan, is van belang dat de gemeente deze ontwikkelingen inhoudelijk opvangt. De structuurvisie biedt globale uitgangspunten, maar het huidige landgoederenbeleid is op detail verouderd en dient daarom te worden geactualiseerd. Gezien het aantal ruimtelijke initiatieven dat wordt ontplooid, heeft een visie op de landgoederenzone als geheel, hoge prioriteit. Daarmee kan beter worden gereageerd op ontwikkelingen.

Planning

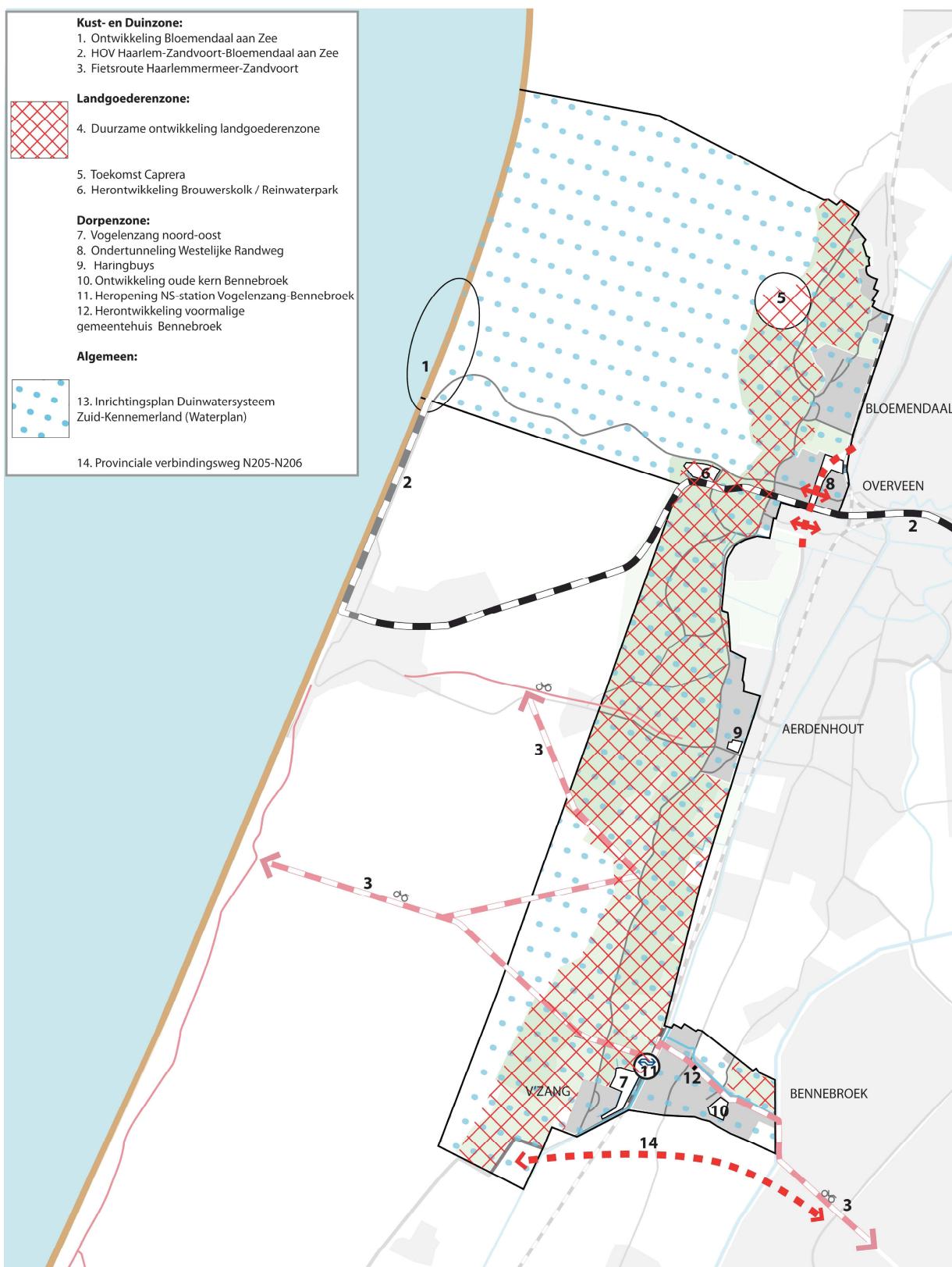
Korte termijn - Analyse en verkenningen - Opstellen ontwikkelingsvisie Landgoederen
Middellange termijn - Herzien bestemmingsplan

Organisatie

Het project wordt binnen de gemeentelijke organisatie uitgevoerd. Verder zijn het Landschap Noord-Holland, Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer, het Hoogheemraadschap van Rijnland, Provinciaal Waterleidingbedrijf Noord-Holland, overige natuurorganisaties en de VVV betrokken.

Kosten

Dit project betreft beleidsuitwerking. De gemeente draagt de kosten voor planvorming. Er zijn geen directe financiële relaties met andere projecten.



Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering	:	24 januari 2012
Nummer	:	
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder T. Kokke
Afdeling	:	Bouwen en Wonen
Opsteller	:	M. Fopma
Productiedatum	:	21 november 2012
Vaststellingsdatum	:	13 december 2012
B&W		
Fatale datum	:	n.v.t.
Registratienummer	:	2012082543
Reg.nrs(s) bijlage(n)	:	2012079014
Onderwerp	:	Plan van aanpak Duurzame Landgoederenzone

Korte inhoud voorstel

De Structuurvisie kent 3 zones, de kust- en duinzone, de landgoederenzone en de dorpenzone. In de landgoederenzone wordt een duurzame ontwikkeling van de landschappelijke, de cultuurhistorische en de recreatieve kwaliteiten beoogd. De landgoederenzone bevat naast buitenplaatsen ook villagegebieden. Het voorstel is om een toetsingskader te ontwikkelen die de duurzame ontwikkeling kan ondersteunen. In het plan van aanpak is de wijze van totstandkoming van dit toetsingskader opgenomen.

1. Aanleiding

In de Structuurvisie van de gemeente Bloemendaal is de landgoederenzone weergegeven. Onderdelen van deze zone zijn de buitenplaatsen, villagegebieden, bosplantsoenen, agrarisch gebieden met boerderijen en sportvelden. Voor de landgoederenzone is een project opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie. Uw raad heeft bij behandeling van de structuurvisie aangegeven aan de hand van een plan van aanpak een besluit te nemen over de uitvoering van de genoemde projecten in het uitvoeringsprogramma en de daarbij gevraagde middelen. Voor de buitenplaatsen en landgoederen in Bloemendaal is een Landgoederennota opgesteld in 1995. Deze nota is verouderd en biedt onvoldoende toetsingsmogelijkheden om nieuwe initiatieven te beoordelen.

2. Probleem- en doelstelling/oplossingen/effecten

De landgoederenzone heeft hoge cultuurhistorische, recreatieve en natuurlijke waarden. Tegelijkertijd is het oorspronkelijke historische gebruik niet meer van deze tijd en ontvangt de gemeente aanvragen voor wijzigingen van o.a. buitenplaatsen. Ook komen er regelmatig aanvragen vanuit de villagegebieden voor verbreding van het gebruik van deze villa's. De gemeente heeft geen actueel en afdoende toetsingskader om initiatieven aan te toetsen.

3. Financiële aspecten/risico's

Er worden geen extra middelen gevraagd aan de raad. De in te zetten middelen zijn personeel en het budget bestemmingsplannen. Het geraamde budget is € 12.000,-. Andere verplichtingen binnen het budget bestemmingsplannen en druk op de ambtelijke organisatie – vooral tot 1 juli 2013 – zetten het project onder druk.

4. Communicatie aspecten

De Verordening Interactieve Beleidsvorming is van toepassing op dit project. Gebruik wordt gemaakt van het model consultatie. Vanwege de beperkte middelen vindt op 2 momenten consultatieplaats.

5. Voorstel

In te stemmen met het Plan van aanpak Duurzame Landgoederenzone.

6. Uitvoering

Het plan van aanpak bevat een inventarisatiefase waarin onder andere consultatie van grondeigenaren plaatsvindt. Vervolgens wordt in de tweede fase een beleidsrichting geformuleerd en het toetsingskader opgesteld. In de derde fase vindt consultatie en inspraak plaats. In de vierde fase wordt het toetsingskader aangepast en voor vaststelling voorgelegd aan uw raad.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

R.Th.M. Nederveen , burgemeester.

A.Ph. van der Wees , secretaris.

Advies Commissie

In de commissie blijkt het stuk verschillend geïnterpreteerd te worden. Er worden enkele vragen aan de wethouder gesteld, die deze beantwoord.

De voorzitter concludeert dat het stuk als bespreekpunt naar de raad van 24 januari kan en dat er een amendement aangekondigd is om eventueel verwarrende tekst te wijzigen.

De raad der gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 december 2012;

b e s l u i t:

In te stemmen met het Plan van aanpak Duurzame Landgoederenzone. Met inachtneming van amendement E accent.

Amendement E accent

Van: **VVD, CDA, D66**

Raadsvergadering: **24 januari 2013**

Raadsvoorstel: **Plan van aanpak Duurzame Landgoederenzone**

Corsanummer Raadsvoorstel: **2012082543**

.....

De raad van de gemeente Bloemendaal, in vergadering bijeen op **24 januari**:

Kennis genomen hebbende van Het plan van aanpak Duurzame Landgoederenzone onder nr 2012079014 dd 5 november 2012;

Overwegende dat:

- de tekst van het plan van aanpak voor meerdere interpretaties vatbaar is en zo de schijn tegen heeft alsof er ruimte zou zijn voor allerlei initiatieven
- we gebaat zijn bij een plan van aanpak dat helder en eenduidig is in haar bedoelingen
- de wethouder bij de bespreking in de commissie grondgebied duidelijk aangaf dat het plan van aanpak doelt op onderzoek naar de mogelijke functieverandering ten aanzien van de bestaande hoofdgebouwen

Besluit:

Het kopje " 1.4. Gewenst resultaat" te vervangen door " gewenst kader".

Een deel van de tekst van het plan van aanpak Duurzame Landgoederenzone onder "1.4 Gewenst Kader" te vervangen door:

Er wordt een nota opgesteld die de knelpunten en wensen beschrijft die worden waargenomen door grondeigenaren in het gebied en de gemeente. Het doel van de nota is om ontwikkelingen mogelijk te maken om de landgoederenzone in zijn essentie te kunnen behouden en te ontwikkelen waarbij de gemeente zich zal beperken tot het onderzoek naar de mogelijke functieverandering van de bestaande hoofdgebouwen.

En een deel te laten staan:

Daarbij gaat het niet alleen om de buitenplaatsen in de landgoederenzone maar ook om de villagebieden. Er zal een passende naam worden gezocht voor het toetsingskader die bruikbaar is voor de verschillende elementen in de zone.

Besluit: Aanvaard

Stemmen voor: 14 - CDA (3), D66 (3), VVD (7), LB (1)

Stemmen tegen: 3 - PvdA (2), GrL (1)

Afwezig: 2 - VVD (1), CDA (1)

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 24 januari 2013.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a series of connected loops and a long horizontal stroke.

, voorzitter

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized initial 'A' followed by a series of connected loops and a long horizontal stroke.

, griffier

Overzicht landgoederen Bloemendaal

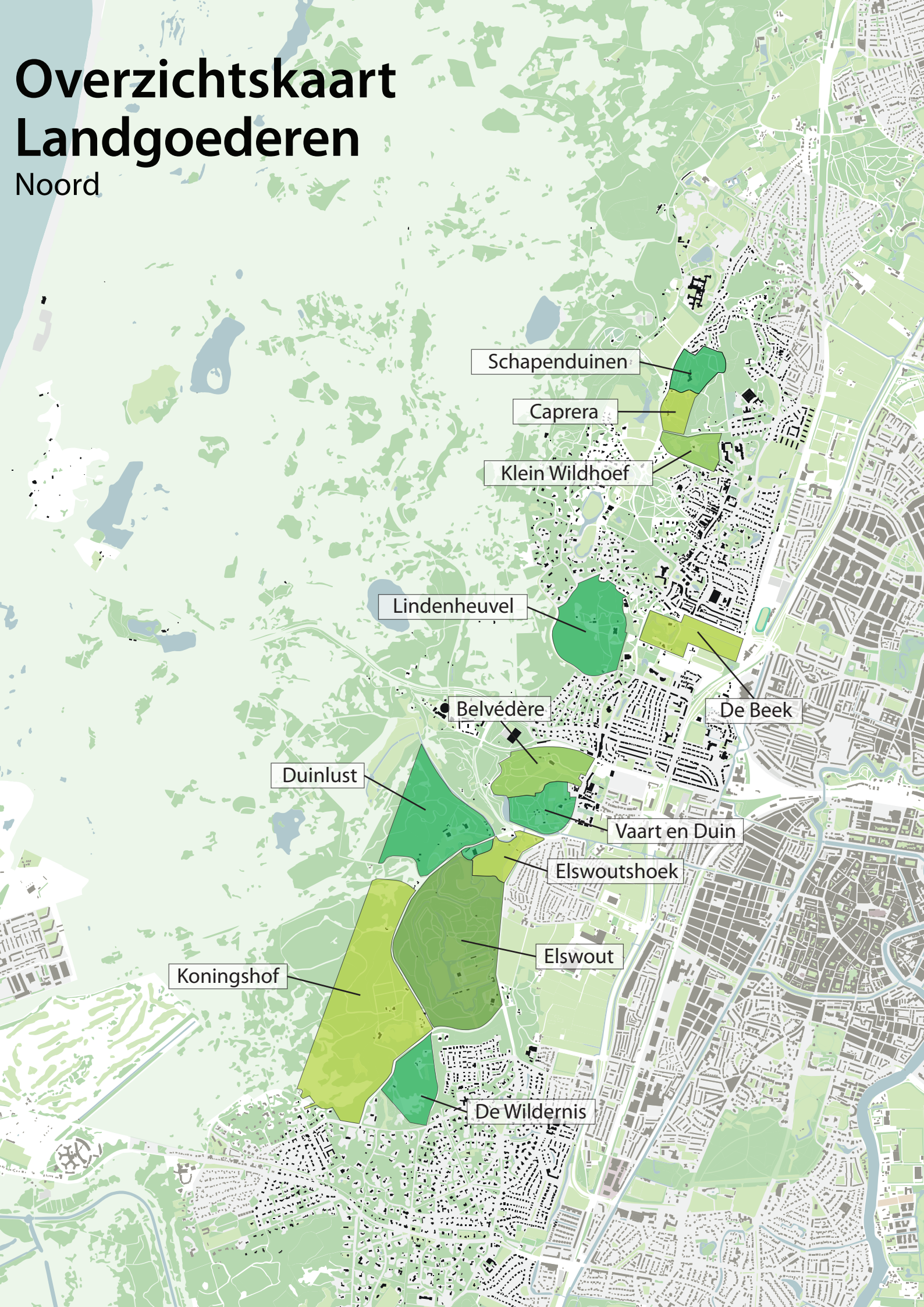
Naam landgoed	Locatie	Opp (ha)	Eigendom	Beschermde parkaanleg	Landhuis monument
Schapenduinen	Bloemendaal	8	Particulier	Ja	Ja
Caprera	Bloemendaal	5	Particulier	Ja	Nee
Klein Wildhoef	Bloemendaal	7	Particulier	Nee	Nee
De Beek	Overveen	13	Particulier	Ja	Ja
Lindenheuvel	Overveen	25	Particulier	Nee	Nee
Belvédère	Overveen	16	Particulier	Ja	Ja
Vaart en Duin	Overveen	11	Particulier	Ja	Ja
Duinlust	Overveen	36	park Staatsbosbeheer/ landhuis, lesgebouw en sportgebouw particulier	Ja	Ja
Elswoutshoek	Overveen	7	Particulier	Ja	Ja
Elswout	Overveen	64	park Staatsbosbeheer/ landhuis, oranjerie en dienstwoning particulier	Ja	Ja
Koningshof	Overveen	75	Park natuurmonumenten/ landhuis en voormalige dienstwoningen particulier	Ja	Ja
De Wildernis	Aerdenhout	14	Particulier	Nee	Ja
Marienbosch	Aerdenhout	5	Particulier	Nee	Ja
De Koekoek	Aerdenhout	15	Particulier	Nee	Nee
Koekoeksduin	Aerdenhout	13	Particulier	Nee	Nee
Leyduin	Vogelenzang	42	Park en landhuis Landschap N-H/ voorm. dienstwoningen particulier	Ja	Ja
Vinkenduin	Vogelenzang	24	Park Landschap N-H/ landhuis en voormalige dienstwoningen particulier	Nee	Ja
Woestduin	Vogelenzang	36	Park Landschap N-H/ vm dienstwoningen particulier	Nee	Nee
Huis te Vogelenzang	Vogelenzang	76	Particulier	Ja	Ja
't Reigersbosch	Bennebroek	15	Particulier	Nee	Nee

Toelichting:

- De groene landgoederen zijn als complex beschermd. Dit betekent dat zowel het hoofdgebouw als de parkaanleg zijn aangemerkt als Rijksmonument.
- De blauwe landgoederen zijn niet als complex beschermd, maar vertonen wel de uiterlijke kenmerken van een landgoed. Het gaat om terreinen van minimaal 5 hectare, waarbij sprake is van een hiërarchie tussen hoofdgebouw, bijgebouwen, tuin en landschapspark/bos.
- Op de paarse landgoederen is het oorspronkelijke landhuis afgebroken en niet vervangen door een nieuw landhuis, waardoor er geen hiërarchisch onderscheid meer is tussen de aanwezige gebouwen. Op beide terreinen was oorspronkelijk een ontworpen parkaanleg aanwezig, maar is deze niet beschermd en ook niet meer als zodanig herkenbaar.

Overzichtskaart Landgoederen

Noord



Schapenduinen

Caprera

Klein Wildhoef

Lindenheuvel

Belvédère

De Beek

Duinlust

Vaart en Duin

Elswoutshoek

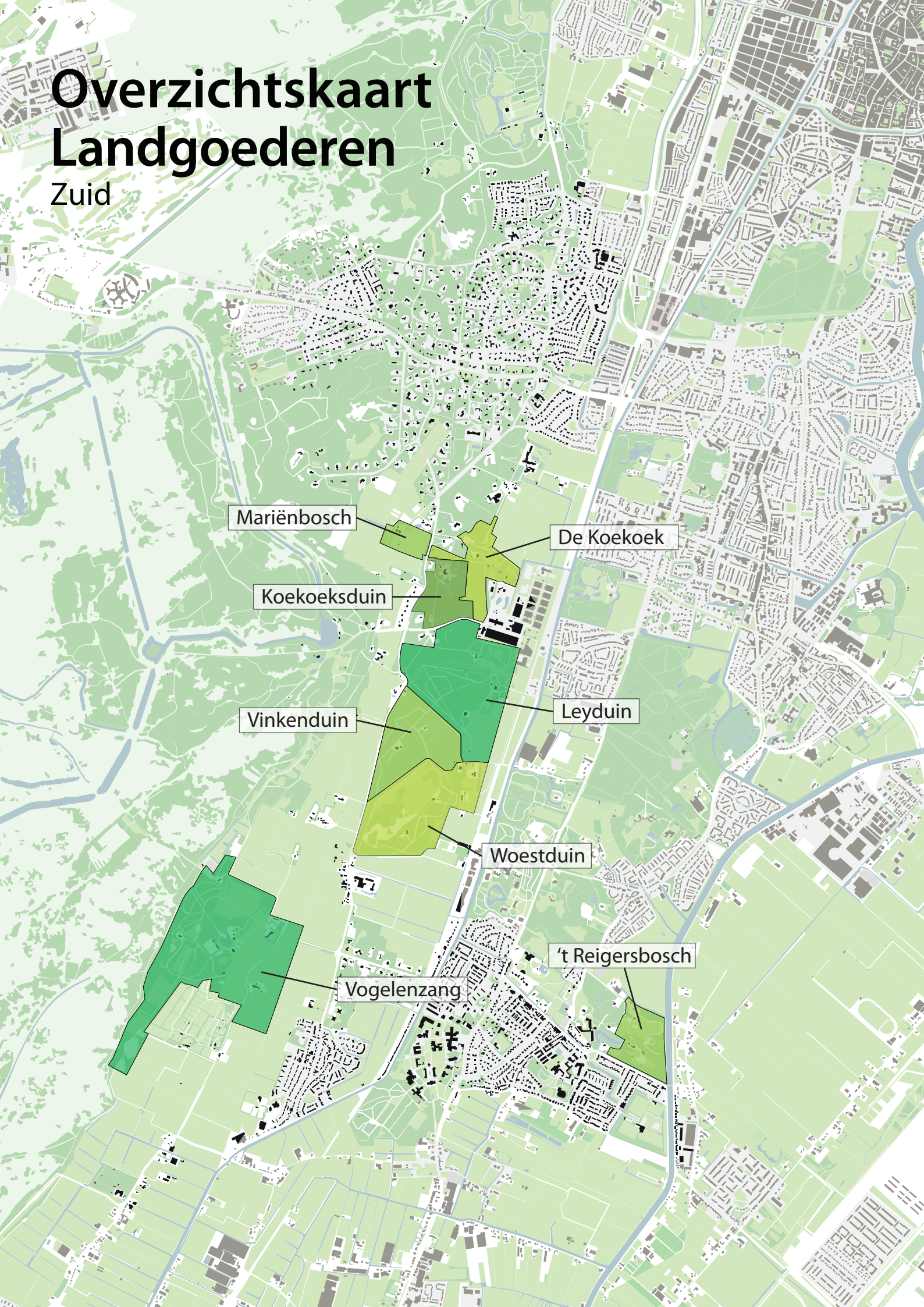
Elswout

De Wildernis

Koningshof

Overzichtskaart Landgoederen

Zuid



Mariënbosch

De Koekoek

Koekoeksduin

Vinkenduin

Leyduin

Woestduin

't Reigersbosch

Vogelenzang



landmark



kerk op markante plek,
zichtbaar vanaf openbare weg

..... zichtlijn van / naar



zichtlijnen over open groengebieden



bomenlanen langs hoofdwegen



panorama vanaf uitkijkpunt

0



1km



Verslag consultatieavond nota landgoederenzone d.d. 3 september 2013

Registratienummer:	2013030527
Locatie	Raadszaal Gemeentehuis, Bloemendaalseweg 158 te Overveen
Deelnemers consultatieavond	
Namens gemeente:	De heer De Jong (Schapenduinen, avondvoorzitter) Wethouder Kokke (portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening) Wethouder Schep (portefeuillehouder Groenvoorzieningen) Mevrouw Fopma (projectleider nota landgoederenzone) De heer Rozema (beleidsadviseur ruimtelijke ordening, notulist)
Landgoedeigenaren:	De heer Teeuwisse (Huis te Manpad) De heer Dhont (Huis te Manpad) De heer Dessing (Huis te Manpad) Mevrouw Dorhout-Mees (Huis te Vogelenzang) Mevrouw Barnaart (Huis te Vogelenzang) De heer Pronk (Duinvliet) Mevrouw Defares-De Waard (Duinvliet) De heer Prins (Lindenheuvel, landhuis Elswout) De heer Dobber (De Beek) De heer Kuttschrütter (De Beek) De heer J.W. Slewe (Elswoutshoek) De heer R.M. Slewe (Elswoutshoek) De heer De Jong Schouwenburg (De Wildernis) Mevrouw De Jong Schouwenburg (De Wildernis) Mevrouw Koningsveld (Kostverlorenpark) Mevrouw Hendriksen (Duin en Kruidberg) Mevrouw Ravenzwaay-Meyjes (Belvedere) De heer Rottinghuis (Vaart en Duin)
Overige aanwezigen:	Mevrouw Van Olffen (Ons Bloemendaal) De heer Van Aalderen (Ons Bloemendaal) De heer Vader (Weekblad Kennemerland Zuid) De heer Schaapman (Gemeente Bloemendaal) Mevrouw Storm (Gemeente Bloemendaal) Mevrouw Olijerhoek (Gemeente Bloemendaal) De heer Faas (Gemeente Bloemendaal)

Agenda

- 19.30 uur: Welkom door wethouder Kokke.
- 19.35 uur: Inleiding door avondvoorzitter de heer De Jong.
- 19.45 uur: Toelichting nota landgoederenzone door mevrouw Fopma, projectleider gemeente Bloemendaal.
- 20.00 uur: Inventarisatie wensen en reactie op gemeentelijk beleid door landgoedeigenaren.
- 20.45 uur: Pauze met koffie/thee.
- 21.00 uur: Toelichting Natura2000 beleid en subsidieregelingen voor landgoederen door mevrouw Van Mourik, Provincie Noord-Holland.
- 21.45 uur: Afsluiting door de heer De Jong en wethouder Schep.

Er zijn notulen gemaakt van het eerste deel van de avond tot aan de pauze.

1 - Opening

Wethouder Kokke opent de consultatieavond en heet iedereen welkom. Deze consultatieavond bestaat uit twee onderdelen:

1. De nota landgoederenzone. De gemeente wil graag weten wat de wensen van landgoedeigenaren zijn en wat hun ervaringen met het gemeentelijk beleid zijn. Deze input wil de gemeente gebruiken om een nieuwe nota voor de landgoederenzone op te stellen.
2. Natura2000 en subsidiemogelijkheden. Veel landgoederen liggen in of nabij een Natura2000 gebied. De provincie Noord Holland geeft vanavond een toelichting op de Natura2000 regelgeving en informeert de landgoedeigenaren over de subsidiemogelijkheden in het kader van natuurbeheer.

Wethouder Kokke licht de nota landgoederenzone nader toe. De gemeente Bloemendaal heeft in 2011 de structuurvisie Bloemendaal vastgesteld. In de structuurvisie is het grondgebied van de gemeente opgedeeld in drie zones, te weten: de kust en duinzone, de landgoederenzone (buitenplaatsen en villawijken) en de dorpenzone.

In de structuurvisie is een aantal uitvoeringsprogramma's opgenomen. Eén daarvan is het opstellen van een nota over de landgoederenzone. In deze nota wil de gemeente nader definiëren welke kwaliteiten in de landgoederenzone behouden moeten blijven en welke ontwikkelingen er mogelijk zijn. Het beleid uit de nota landgoederenzone zal als toetsingskader dienen wanneer initiatiefnemers in een villawijk of op een buitenplaats een plan willen realiseren dat niet in het bestemmingsplan past.

Om inzicht te krijgen in de wensen van de belanghebbenden, consulteert de gemeente de eigenaren van de buitenplaatsen, de in het gebied aanwezige natuurorganisaties en instellingen en de bewoners van de villawijken. Deze input wordt gebruikt voor het opstellen van de nota landgoederenzone.

Wethouder Kokke vertelt dat de gemeente niet kan garanderen dat zij alle wensen kan honoreren. In de structuurvisie is al een kader voor de landgoederenzone vastgelegd. Zo heeft de raad onder meer bepaald dat er ruimte moet zijn voor functiewijzigingen, maar mogen buitenplaatsen niet gesplitst worden en moet de hiërarchie tussen hoofdgebouw, bijgebouwen, tuin en landschapspark behouden blijven. Het behoud van het unieke cultuurhistorische karakter van buitenplaatsen staat voorop en veranderingen moeten tot een kwaliteitsverbetering leiden.

2 - Inleiding

De heer De Jong leidt de consultatieavond in. De gemeente heeft in de jaren '90 een landgoederennota opgesteld. Deze nota werd voor de eigenaren van de buitenplaatsen opgesteld, maar kwam zonder hun inbreng tot stand. De heer De Jong vindt het positief dat de eigenaren nu vooraf geconsulteerd worden over het landgoederenbeleid. Na de pauze informeert de provincie ons over het Natura2000 beleid en de subsidiemogelijkheden voor het beheer van buitenplaatsen.

De gemeente heeft de afgelopen drie jaar bijna alle bestemmingsplannen geactualiseerd. De nieuwe bestemmingsplannen zijn conserverend van aard. De huidige bebouwing en het huidige gebruik zijn bestemd, maar er worden geen nieuwe ontwikkelingen op buitenplaatsen mogelijk gemaakt. Als een eigenaar iets wil dat in strijd is met het bestemmingsplan, wordt het initiatief getoetst aan het planologisch beleid. De huidige landgoederennota is echter verouderd. Daarom wordt er nu een nieuwe nota opgesteld.

De heer De Jong vertelt dat het goed gaat met de buitenplaatsen in Bloemendaal. De vraag is groter dan het aanbod. Er staan op dit moment geen buitenplaatsen te koop. De buitenplaatsen die de afgelopen jaren in de verkoop werden gezet, waren snel verkocht.

De heer de Jong licht het eerste deel van de avond toe. Eerst verzorgt mevrouw Fopma een korte presentatie over de nota landgoederenzone en het huidige beleid met betrekking tot buitenplaatsen. Vervolgens vertelt de heer Dessing iets over het jaar van de buitenplaatsen. Daarna krijgt elke eigenaar 5 minuten de tijd om te vertellen welke wensen hij of zij voor zijn buitenplaats heeft en welke suggesties hij of zij heeft voor de nieuwe landgoederennota.

De bijeenkomst is openbaar. Er is pers aanwezig. De heer De Jong vraagt of de eigenaren bezwaar hebben tegen de aanwezigheid van de pers. Zij hebben hier geen bezwaar tegen, maar enkele aanwezigen willen niet gefotografeerd worden.

3 - Project duurzame landgoederenzone

Mevrouw Fopma geeft een presentatie over het project duurzame landgoederenzone. De presentatie wordt op de projectwebsite geplaatst.

4 – Jaar van de buitenplaats

De heer Dessing is voorzitter van het bestuur van het jaar van de historische buitenplaatsen 2012. Op 19 september a.s. wordt het jaar van de historische buitenplaatsen officieel afgesloten. De doelstelling was om het grote publiek meer bekend te maken met historische buitenplaatsen en daarmee aandacht te vragen voor het behoud van het culturele erfgoed dat zij vertegenwoordigen.

De heer Dessing is op dit moment met de volgende initiatieven bezig.

1. Het positieve financiële resultaat van het jaar van de buitenplaatsen wordt ingezet om een website op te richten voor buitenplaatsen. Deze website moet fungeren als een portal voor zowel particuliere eigenaren als instellingen, waar zij informatie kunnen krijgen over het beheer van buitenplaatsen en alles wat daarbij komt kijken.
2. Hij is betrokken bij de oprichting van de stichting Amsterdamse buitenplaatsen. Veel buitenplaatsen zijn gesticht door Amsterdamse notabelen. Het doel van deze stichting is om de stad Amsterdam weer meer te betrekken bij het beheer van de omliggende buitenplaatsen.
3. Hij heeft in opdracht van het Regionaal Economisch Overleg Zuid-Kennemerland (REO ZK) een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid en bereidheid van historische buitenplaatsen en landgoederen om in 2013 deel te nemen aan een jaarlijks te organiseren buitenplaatsweekend in Zuid-Kennemerland. De Cultuurcompagnie Noord-Holland heeft vervolgens in opdracht van de gemeenten Haarlem, Heemstede en Bloemendaal een projectvoorstel geschreven om te komen tot een jaarlijks terugkerend buitenplaatsweekend in Zuid-Kennemerland.

Wethouder Schep vult aan dat tijdens de open monumentendag (14 en 15 september) een aantal buitenplaatsen (Elswout, Huis te Manpad, Leyduin en Huis te Zaanen) activiteiten organiseren. Wethouder Schep bedankt de heer Dessing voor zijn bijdrage bij het tot stand komen van het deze activiteiten.

De heer Dessing is voorstander van openstelling van buitenplaatsen en het organiseren van al dan niet openbare activiteiten op buitenplaatsen. Er is een trend zichtbaar dat er nieuwe initiatieven worden ontplooid op buitenplaatsen. Het opstellen van deze nota biedt Bloemendaal een kans om aan te sluiten op deze trend.

5 - Wensen landgoedeigenaren

De heer Teeuwisse (Huis te Manpad): De buitenplaats valt onder diverse beschermingsregimes en daar is de heer Teeuwisse blij mee. Huis te Manpad heeft met diverse overheidsorganen te maken. Er is een goede werkrelatie met de bestuurders en ambtenaren. Hierdoor krijgt Huis te Manpad voldoende medewerking van de instanties bij het uitvoeren van haar beheerplannen, waardoor de bewoners in staat zijn om het landgoed goed te beheren.

Mevrouw Dorhout Mees (Huis te Vogelenzang): Landgoed Vogelenzang staat voor nieuwe uitdagingen om het landgoed in de huidige tijd goed te kunnen blijven beheren. De inkomsten uit de boerderijen zijn te weinig om het landgoed te kunnen beheren en het landgoed ontvangt steeds minder subsidie. De inkomsten zullen in de toekomst moeten komen uit de verhuur van de her te bestemmen boerderij en voormalige dienstwoningen. De dienstwoningen moeten gerenoveerd worden. Mevrouw Dorhout Mees vraagt om een flexibele opstelling van de gemeente en RCE bij het ontwikkelen van plannen voor de renovatie van de voormalige dienstwoningen.

De heer Pronk (Duinvliet): Bij het beheer van buitenplaatsen is vaak veel oog voor economische belangen, maar minder voor natuurlandschappelijke en cultuurhistorische belangen. De natuurwaarden moeten behouden blijven en zouden het kader moeten zijn waarbinnen economische activiteiten (zoals recreatie) zich kunnen ontplooiën. Daarnaast wijst hij erop dat er nu vooral wordt gefocust op het ontwikkelen van een visie en dat er weinig wordt gesproken over concrete uitvoering/ oplossingen voor het beheer van buitenplaatsen. Juist die uitvoering is van belang. Een visie is multi-interpretabel. Iedereen kan daar iets anders in zien. Als je concrete maatregelen voor het beheer vastlegt, weet iedereen waar hij aan toe is.

De heer Prins (landhuis op buitenplaats Elswout): Vraagt de gemeente om een verruiming van de bestemming van het landhuis op Elswout. Het gebouw leent zich goed voor een publieke bestemming. Daar is veel behoefte aan. Hij zou graag zien dat de gemeente de buitenplaats de kans geeft om haar functie als publiekstrekker verder uit te bouwen.

De heer Dobber (De Beek): Is naar de avond gekomen om te luisteren naar de visie van de gemeente. Hij is blij om te horen dat de gemeente zich wil blijven inspannen om particuliere bewoning mogelijk te maken. De overheid speelt een belangrijke rol bij het beheer van buitenplaatsen. De overheid houdt buitenplaatsen niet in stand door subsidies te verlenen, maar door een coöperatieve grondhouding tegenover initiatieven van eigenaren.

De heer J.W. Slewe (Elswoutshoek): Staat kritisch tegenover het gemeentelijk beleid t.a.v. buitenplaatsen. De gemeente benadrukt in haar beleid dat een buitenplaats uit hoofd- en bijgebouwen bestaat en dat ze voor behoud en versterking van de cultuurhistorische kwaliteiten staat. Maar diezelfde gemeente keurt zijn plannen voor de herbouw van bijgebouwen die vroeger op Elswoutshoek stonden af.

Elswoutshoek is 35 jaar lang verwaarloosd. De heer Slewe wil de buitenplaats graag revitaliseren, maar ervaart veel tegenwerking en wantrouwen bij zijn pogingen om Elswoutshoek op te knappen. Hij houdt enkele paarden, maar een verzoek om een paardenstal te herbouwen wordt door de gemeente afgewezen. Er heeft altijd een stal gestaan. Waarom heeft gemeente die stal wegbestemd?

Een buitenplaats is geen museumstuk. Het is juist altijd in ontwikkeling. Vroeger werd er door elke eigenaar een nieuwe laag toegevoegd, maar tegenwoordig lijkt de gemeente onze buitenplaats op slot te willen zetten. Om een buitenplaats anno 2013 te kunnen beheren, moet je ook ontwikkelingen mogelijk maken.

De heer Slewe wil weten of gemeente de familie Slewe anders behandelt dan andere eigenaren. De gemeenteraad heeft na drie jaar eindelijk besloten dat er een beheerderswoning op Elswoutshoek mag worden gebouwd, maar nu moet hij van het college een convenant over het beheer van de buitenplaats ondertekenen. Dat vindt hij heel raar. Er zijn immers al veel instanties die toezicht houden op het beheer van buitenplaatsen.

De heer R.M. Slewe (Elswoutshoek): wethouder Kokke heeft ons verteld dat er best ontwikkelingen mogelijk zijn als er maar kwaliteit wordt toegevoegd. Mijn broer wil al vier jaar lang de buitenplaats revitaliseren en daarmee kwaliteit toevoegen, maar dan komt de gemeente weer met extra eisen,

zoals een convenant voor het onderhoud en een verplichte openstelling van de buitenplaats. De heer Slewe wil van wethouder Kokke weten of in de toekomst elke buitenplaats een convenant moet tekenen waarin het onderhoud en openstelling worden afgedwongen. En wanneer vindt de gemeente dan dat er sprake is van een kwaliteitstoename. Is dat afhankelijk van het oordeel van de professionele instanties zoals de RCE? Zijn we afhankelijk van het oordeel van de ambtenaren? Of bepaalt de VVD fractie wie er wel of niet kwaliteit toevoegt?

De heer De Jong Schouwenburg (de Wildernis): Wat zijn de richtlijnen uit het huidige beleid voor ontwikkelingen op buitenplaatsen?

Mevrouw Fopma: Initiatieven op buitenplaatsen worden nu getoetst aan de structuurvisie, maar die richtlijnen zijn vrij algemeen. Daarom wil de gemeente die richtlijnen in de nota landgoederenzone verder uitdiepen en concretiseren.

De heer De Jong: Bij de actualisatie van de bestemmingsplannen was geen tijd om het beleid voor buitenplaatsen te heroverwegen en vernieuwen. Daarom maakt de gemeente nu een nieuw beleidskader op basis van de wensen van de eigenaren, zodat verzoeken in strijd met het bestemmingsplan kunnen worden beoordeeld. Omdat in het bestemmingsplan de huidige bebouwing en functies zijn bestemd, zijn er nu verschillen tussen buitenplaatsen. Het nieuwe beleid wordt opgesteld op basis van het principe gelijke monniken, gelijke kappen. Het beleid moet bovendien transparant en eenduidig te interpreteren zijn.

De heer de Jong Schouwenburg is niet per definitie voor meer regelgeving.

Mevrouw Koningsveld (Kostverlorenpark Zandvoort): Kostverlorenpark is geen buitenplaats, maar een natuurgebied met 35 bunkers die zomers gebruikt worden als recreatieverblijven. Zij is naar de avond gekomen om meer te horen over het Natura2000 beleid.

De heer Kuttschrütter (De Beek): Sluit aan op het betoog van de heer Dobber. Is voorstander van het faciliteren van particuliere bewoning van buitenplaatsen door gemeente en provincie. Hij is kritisch op de wijze waarop de gemeente het landschappelijk waardevolle laantje van Buytentwist in de loop der jaren heeft veranderd. In vroegere bestemmingsplannen werd altijd vastgelegd dat het landschappelijk karakter van het laantje behouden moest blijven. Maar dat landschappelijke karakter wordt nu stukje bij beetje aangetast. Dat geeft niet de indruk dat de gemeente achter haar (buitenplaats) bewoners staat. Ook is hij ontevreden over de wijze waarop het hoogheemraadschap van Rijnland omgaat met de wateroverlast.

Mevrouw de Jong Schouwenburg (de Wildernis): Sluit zich aan bij de visie van de heer Jong Schouwenburg.

Mevrouw Hendriksen (Duin en Kruidberg): Duin en kruidberg is een commerciële buitenplaats, maar ligt niet in de gemeente Bloemendaal. Vraagt in beleid rekening te houden met de belangen van commerciële buitenplaatsen. Zij zorgen voor werkgelegenheid en de gasten/ bezoeker spenderen geld in de omgeving. Natuurontwikkeling is ook heel belangrijk voor Duin en Kruidberg. De buitenplaats heeft o.a. zitting in overleg van het nationaal park Zuid-Kennemerland.

Mevrouw Ravenzwaay (Belvédère): Voor Belvédère is de omgeving heel belangrijk. Enkele jaren geleden zijn de dienstwoningen langs de Bloemendaalseweg door een massale tweekapper vervangen. Mevrouw Ravenzwaay is positief over het feit dat de gemeente de hoogte van kappen en erfafscheidingen in het bestemmingsplan heeft beperkt. Wil verder dat de hoge kwaliteit van de omgeving gehandhaafd blijft. Vraagt welke beperkingen het bestemmingsplan oplegt voor rijksmonumenten. Mevrouw Fopma legt uit dat dit twee verschillende instrumenten zijn. In het bestemmingsplan wordt vastgelegd waarvoor je perceel mag gebruiken en wat je daarop mag bouwen. De monumentensta-

tus beschermt de cultuurhistorische waarden van een gebouw. Maar bij aanvraag omgevingsvergunning toetst de gemeente aan beide instrumenten.

De heer Rottinghuis (Vaart en Duin): Twee dingen zijn van belang. Ten eerste moet de kwaliteit van de omgeving (inrichting van wegen en openbare ruimte) aansluiten bij de sfeer van de buitenplaatsen. Buitenplaatsen vormen de landschappelijke drager van de gemeente. Hij geeft een compliment voor herinrichting van de kruising van de Brouwerskolkweg en de Duinlustweg. Dit is een goed voorbeeld van een openbare ruimte die aansluit op de cultuurhistorisch waardevolle omgeving.

Ten tweede moeten bestemmingsplannen voldoende ruimte bieden om een buitenplaats te revitaliseren. Bestemmingsplannen zijn nu vrij statisch, alleen het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing worden bestemd. Buitenplaatsen zijn echter altijd in ontwikkeling. Als je wilt revitaliseren, wil je als eigenaar niet beperkt worden door bestemmingsplannen. De heer Rottinghuis is tenslotte van mening dat buitenplaatsen hebben kunnen overleven, omdat er altijd particulieren zijn geweest die zich hebben ingezet voor het beheer van buitenplaatsen en niet omdat overheden zich daarvoor hebben hardgemaakt.

De heer Prins vraagt of de heer De Jong zijn eigen visie nog wil geven. De heer Jong ziet daarvan af, omdat hij in zijn rol van avondvoorzitter neutraal wil blijven. Hij heeft zijn visie van tevoren per brief aan alle eigenaren toegelicht.

Wethouder Schep vraagt of de eigenaren nog willen reageren op de inbreng van anderen.

De heer Prins uit zijn complimenten over het feit dat alle eigenaren de gelegenheid hebben hun visie te geven en daarover met elkaar in gesprek te gaan. Hij vindt de visie van de heer Rottinghuis heel helder. De inbreng over het al dan niet terugbouwen van bijgebouwen geeft aan dat zowel eigenaren als gemeente worstelen met de vraag hoeveel bijgebouwen je op een buitenplaats mag bouwen. Hij ziet hierin een mooie kans om tot een compromis te komen. Belvédère is een mooi voorbeeld van waar je tegenaan loopt als het eigendom van landhuis en landschapspark zijn gesplitst, maar ook daar liggen kansen. Belvédère laat zien dat je ook met meerdere huishoudens in een monumentaal landhuis kan wonen.

Wethouder Kokke nodigt alle aanwezigen uit om ideeën aan te dragen bij de gemeente. Die input vertalen we naar een concept beleidsnotitie en die legt de gemeente dan op een later moment weer aan u voor. We kunnen geen garantie geven dat we alle wensen in beleid kunnen omzetten, maar we zijn wel benieuwd naar alle ideeën.

Wethouder Kokke verlaat de bijeenkomst.

De heer R.M. Slewe vindt dat het beleid t.a.v. buitenplaatsen veel te conserverend is. Buitenplaatsen zijn continu in ontwikkeling. Dat aspect blijft steeds onderbelicht. De gemeente moet eigenaren de ruimte geven om een nieuwe laag toe te voegen.

Daarnaast ziet hij niets terug van de eis om bij ontwikkelingen een totaalplan te maken. De heren Slewe hebben voor Elswoutshoek zo'n totaalplan moeten maken. Hij kent geen enkele andere buitenplaats waar de gemeente dit verplicht heeft gesteld. Wordt de verplichting om een totaalplan te maken straks wel opgenomen in de nota landgoederenzone?

De heer De Jong Schouwenburg: hoe gaan we ervoor zorgen dat de eigenaren onderling ideeën kunnen uitwisselen. Ik heb geen mailadressen van de andere eigenaren.

De heer De Jong stelt voor dat conceptstukken over de nota landgoederenzone naar de deelnemers worden gemaïld, zodat iedereen daarop kan reageren.

De heer Rozema licht toe op welke momenten de eigenaren kunnen reageren op het beleid. De raad stelt in de eerste helft van 2014 een ontwerpnota landgoederenzone vast. Deze wordt ter visie gelegd en eigenaren, maar ook andere belanghebbenden, kunnen daarop reageren. Vervolgens worden de reacties beoordeeld en zo nodig wordt de nota aangepast. De raad stelt de definitieve nota landgoederenzone vast. Tegen de vastgestelde nota landgoederenzone kan geen bezwaar en beroep worden ingesteld.

De heer J.W. Slewe vraagt om een tweede consultatieavond te houden voordat de concept nota landgoederen aan college en raad wordt voorgelegd. De heer Pronk vraagt om het verslag openbaar te maken en daar dan op te reageren.

Mevrouw Fopma: de gemeente zal het verslag op het besloten deel van de website over de nota landgoederenzone plaatsen. De gemeente zal een vervolgbijeenkomst over de nota organiseren. Over het moment (voor of na besluitvorming over concept nota) en de te bespreken onderwerpen wordt op een later moment besloten.

Wethouder Schep en de heer De Jong bedanken alle aanwezigen voor hun inbreng en sluiten het eerste deel van de bijeenkomst. Na de pauze zal de provincie een toelichting geven op het Natura2000 beleid en de subsidieregelingen voor landgoederen.

Verslag bijeenkomst duurzame landgoederen 29 oktober 2013 natuurorganisaties en instellingen.

Aanwezig: Natuurorganisaties:
Staats Bos Beheer: Dhr. J. van der Linden, Mevr. B. Duijn.
Landschap Noord Holland: Dhr. R. de Bruine.
Instellingen:
Klooster Alverna: Dhr. G. Noom
Klooster Euphrasia: Dhr. H. Janssen.
Klooster Carmelietessen: Dhr. G. van Beurden, Dhr. M. van Steenberg
Buitenplaats:
Duinlust: Dhr. M. Boelaars, Dhr. R. van Putten.
Gemeente:
Mevr. M. Fopma, (Projectleider), Dhr. P. Schaapman (Monumenten en cultuurhistorie), Dhr. J. Rozema (Planoloog), Dhr. R. Faas (Communicatie), Dhr. O. van Nispen tot Pannerden (Groen), Mevr. J. Olijerhoek (Projectassistente).
Afwezig: Natuurmonumenten: Dhr. W. Grootedorst; Klooster Euphrasia: Dhr. P. Ruijs;
Landgoed Tiltenberg: Dhr. R. Kuijten (Allen met kennisgeving).

1. Opening:

Mevrouw Fopma opent bijeenkomst en doet een voorstel ronde.

2. Presentatie mevrouw Fopma:

Mw. Fopma geeft een korte presentatie over proces voor de totstandkoming van de nota landgoederenzone en licht het huidige beleid met betrekking tot landgoederen toe. Ten slotte kondigt zij de website aan waar landgoedeigenaren vanaf deze week terecht kunnen om het proces te volgen en waar alle relevante stukken worden geplaatst:

www.landgoederenzone.bloemendaal.nl

3. Welke ontwikkelingen spelen er per landgoed:

De aanwezigen lichten de ontwikkelingen toe die er op het landgoed wat zij vertegenwoordigen plaatsvinden.

Duinlust heeft een hoofdgebouw, CIOS lesgebouw en een sporthal.

Omdat de exploitatie hiervan erg duur is en er leegloop is het plan om de bebouwing op het landgoed terug te brengen naar de bestemming wonen met eventuele andere functies.

Klooster Alverna heeft een nieuwbouwproject afgerond van 54 appartementen. Deze appartementen zullen zij in de toekomst gaan verhuren en verkopen. Er zijn nog bouwplannen voor nieuwe appartementen maar dit ligt stil. Zij willen graag de bestemming wonen voor ouderen behouden, de woningen zijn niet bedoeld voor jongeren. Een deel van het landgoed is verkocht aan woningcorporatie de Key uit Amsterdam.

Klooster Carmelietessen heeft een terugloop aan inwoners. In de toekomst willen ze graag het klooster renoveren en appartementen bouwen voor ouderen en oudere zusters.

Staatsbosbeheer bezit Elswout, Duinlusthoek (Land van Goof), Duinvliet (gem. Haarlem) en Duinlust (met uitzondering van hoofdgebouw, lesgebouw en sportgebouw). Staatsbosbeheer denkt op dit moment na over ontwikkeling op Elswout t.a.v. het groen en de exploitatie van bestaande gebouwen. Cobraspen renoveert op dit moment het hoofdgebouw op Elswout. Het hoofdgebouw zou ook publiek toegankelijk moeten zijn. Voor Duinlusthoek wordt nagedacht over het toepassen van de Ruimte-voor-ruimte-regeling. De aanwezige bebouwing zal worden gesloopt en op dezelfde locatie of elders zal nieuwbouw plaatsvinden. moet worden gesloopt en herbouwd op dezelfde locatie of elders.

Landschap Noord Holland wil de landgoederen Leyduin, Woestduin, Vinkenduin en de overplaatsen open kunnen stellen voor publiek. Overplaatsen worden hedendaags enigszins verwaarloosd door mensen die honden uit laten, daarom worden veel overplaatsen nu zoveel mogelijk in oude ere hersteld.

Bij Leyduin werd de huurovereenkomst dit jaar beëindigd. Er is gekozen om Leyduin na deze beëindiging een gemengde bestemming te geven. Begane grond voor eventuele feesten, 1^e verdieping voor werken(zzp'ers), en op de 2^e verdieping wonen. De exploitatie is ook van belang voor het beheer van de natuur. Aangezien de subsidies voor natuurorganisaties ook steeds minder worden.

Voor het Juffershuis wordt nog nagedacht over een nieuwe bestemming. Er wordt gedacht aan horeca, B&B en wonen.

Dennenheuvel heeft zijn gebouwen verhuurd aan Stichting St. Jacob. Deze huur wordt per 1 juni 2014 beëindigd. Als Stichting St. Jacob is verhuisd dan blijven er 12 zusters over.

Het risico is nu dat er per half 2014 leegstand komt. In de structuurvisie van 2011 is landschappelijke nieuwbouw gezet, maar dit plan ligt voorlopig stil vanwege te crisis.

Dennenheuvel heeft nu een maatschappelijke bestemming. Om het plan te kunnen realiseren, moet de bestemming gewijzigd worden naar wonen. Het huidige gebouw zal gesloopt moeten worden om het landgoed tot zijn recht te laten komen. De jaren-30 villa kan gehandhaafd blijven. De Tuinmans woning zal aangepast moeten worden.

Het terrein van het landgoed is ten delen onder beheer van Landschap Noord-Holland.

Euphrasia heeft geen hoofdgebouw, het terrein maakte vroeger deel uit van Wildhoef en later van Schapenduinen.

Nieuwe rol en aanpak gemeente

Mw. Fopma vraagt hoe de gemeente om zou moeten gaan met de gewenste ontwikkelingen.

Algemeen wordt aangegeven dat de gemeente functies moet veranderen om aan wensen te voldoen. Er zijn aanvullende bestemmingen nodig. Ook herbouw zou mogelijk moeten worden gemaakt. Maar het is wel maatwerk per landgoed, omdat ieder landgoed anders is.

Dhr. van der Linden vertelt dat de functie van het hoofdgebouw niet alleen belangrijk is, maar het juist gaat om het gehele complex.

Dhr. Boelaars (Duinlust) geeft aan dat de meeste beslissingen in de raadszaal gebeuren. Komt de Raad wel eens op de landgoederen kijken?

Dhr. de Bruine geeft aan dat het uitnodigen van de Raad een initiatief van de eigenaar zelf moet zijn.

Dhr. Schaapman vraagt zich af hoe de gemeente weet dat de plannen economisch goed zijn. Dhr. Rozema geeft aan dat de gemeente nu alleen naar de regelgeving kijkt.

Dhr. Janssen (Carmelitessen) onderstreept dat er een integrale afstemming moet komen voor wat betreft wonen, ouderenbeleid en andere toekomstige huisvesting. De gemeente moet actiever worden in integraal denken. Zich open en transparant opstellen. Dhr. Janssen wil graag samen optrekken met de gemeente.

Mw. Fopma vraagt of dhr. Janssen uitgangspunten wil van de gemeente.

Hij geeft aan die wel te krijgen van de gemeente maar ze zijn te algemeen en niet concreet genoeg. Er is behoefte vanuit de landgoedeigenaren en beheerders aan een case- manager bij de gemeente. De gemeente zal in beslissingen ook moeten geven en nemen.

Dhr. Rozema vraagt of de huidige kaders van de gemeente voldoende of te krap zijn.

Dhr. Boelaars vertelt dat de markt aan geeft dat er veranderingen nodig zijn. Alleen kaders aangeven is niet voldoende, maar meegaan met de markt is veel belangrijker.

Dhr. Beurden vult aan dat flexibiliteit van het beleid heel belangrijk is. Kaders moeten flexibel kunnen zijn. Hij geeft aan dat dit moeilijk is en iets is om samen met de gemeente aan te werken. Exploitable houden van landgoederen vergt flexibiliteit.

Dhr. Rozema geeft aan dat dit heel helder is en moet aan de Raad teruggekoppeld worden.

Mw. Fopma geeft aan dat een deel van de particuliere landgoedeigenaren het belangrijk vindt dat je een landgoed een woonfunctie heeft. En dat er eventueel een uitbreiding voor opslag van materiaal mogelijk moet worden gemaakt. Ook vinden de landgoedeigenaren de relatie met de inrichting en het beheer buiten het landgoed belangrijk.

Dhr. Boelaars meldt dat organisaties (zoals bij deze bijeenkomst vertegenwoordigd zijn) met grotere gebouwen te maken hebben dan de meeste particuliere eigenaren.

Dhr. Janssen voegt hier aan toe dat we het dan bijvoorbeeld hebben over appartementen met +/- 80 bewoners.

Particuliere eigenaren en organisaties hebben andere belangen, daar moet de gemeente wel rekening mee houden. Dhr. De Bruijne wil wel meegeven dat ze de gemeente ook dankbaar zijn voor het behoud van deze mooie zone. Laten we daar wel voorzichtig mee om blijven gaan.

Dhr. Steenbergen wil zeker de landgoederen behouden, maar er moet wel een omslag gemaakt worden voor de huidige gebouwen.

Dhr. Boelaars vraagt aan Dhr. de Bruijne of hij zich zorgen maakt over bebouwing op landgoederen. Dhr. de Bruijne is bang dat de landgoederen verdwijnen door appartementen complexen.

Dhr. van der Linden meent dat een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan erg fijn zou zijn om flexibel om te kunnen gaan met ontwikkelingen. In de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt dit reeds gedaan en als zeer positief ervaren.

4. Stellingen:

Stelling 1:

- Op landgoederen waar het gebouw wordt gebruikt voor commerciële of maatschappelijke doeleinden, zou het hoofdgebouw weer voor bewoning geschikt moeten worden gemaakt.

Dit willen de organisaties niet. Zij willen meer flexibiliteit (maar natuurlijk geen disco bouwen). Buitenkant moet behouden kunnen blijven met de kwaliteit van het landgoed.

Maatschappelijke doelstellingen, waarom mag dat niet op eigen landgoed. Particulieren en maatschappelijke doelstelling moeten beide kunnen.

Dhr. van der Linden geeft aan dat we ook niet allemaal moeten willen veranderen met dezelfde doelstelling, er moet wel afwisseling blijven.

Is het mogelijk dit in het beleid te zetten en toch iedereen gelijk te blijven behandelen?

Dit is een vraagstuk apart. Hierbij speelt ook het marktmechanisme.

Stelling 2:

- Hoofdgebouw op landgoederen mogen worden gesplitst in appartementen.

Er moet rust zijn op de landgoederen, dat kan best samen met appartementen.

Maar het landhuis moet van buiten behouden blijven. Bewoning door meerdere mensen geeft de mogelijkheid gebouwen bewoond te houden.

Dhr. Schaapman geeft aan dat je wel moet voldoen aan randvoorwaarden van de monumentenwet en brandveiligheid.

Dhr. van der Linden zegt dat het kan zorgen voor het behoud van de landgoederen.

Mw. Fopma zegt dat omwonenden zich zorgen maken om drukte, meer verkeer als er meerdere mensen wonen. Dhr. Janssen vindt dat splitsing moet kunnen. Zo kunnen ouderen op het landgoed blijven wonen met hun kinderen. Dit past in de huidige ontwikkeling van de zorg.

Stelling 3:

- Op ieder landgoed mogen bijgebouwen worden gebouwd, die bij de oorspronkelijke functie van een buitenplaats horen, zoals een stal, een koetshuis of een orangerie.

Hier is de eis voor kwaliteit belangrijk, als daaraan voldaan wordt hoeft het geen probleem zijn. Het kan de kwaliteit juist verhogen. Door verstikkende regelgeving wordt bijna alles onmogelijk, ook daar is flexibiliteit nodig.

Dhr. Schaapman vraagt wat kwaliteit dan is. Dit is moeilijk te beschrijven. Dhr. Rozema vult aan dat kwaliteit misschien in een totaal plaatje gezien moet worden.

Dhr. Boelaars vindt dat als genoemde ontwikkelingen in de stelling passen, het mogelijk moet zijn.

Mw. Fopma veronderstelt dat dit tot te veel bebouwing kan leiden.

Dhr. de Bruijne vindt dat het goed bewaakt moet worden, maar wel mogelijk moet zijn.

Dhr. Rozema geeft aan dat je bijgebouwen zou kunnen relateren aan een percentage ten aanzien van de grote van het landgoed.

Dhr. de Bruijne meent dat de plek binnen het landgoed van het bijgebouw natuurlijk wel belangrijk is en goed moet worden ingepast.

Stelling 4: Niet behandeld.

Stelling 5:

- Als een eigenaar nieuwbouw wil realiseren op zijn landgoed, moet daaraan een integrale visie ten grondslag liggen die duidelijk maakt wat de samenhang tussen de nieuwbouw, bestaande bouw en landschappelijke kwaliteiten is.

Dhr. van de Linden is het eens met de stelling. Het opstellen van een integrale visie is een goede sleutel.

Dhr. Boelaars geeft aan dat natuurlijk de groenkwaliteit hoog moet blijven.

Dhr. Janssen vindt dat de eigenaar al een gunst verleent door te investeren en vindt niet dat je dan nog meer moet investeren – bijv. in groen - omdat je investeert in het gebouw.

Dhr. Boelaars meent dat te veel eisen niet goed is.

Stelling 6:

- Het moet mogelijk zijn om in Bloemendaal nieuwe landgoederen te stichten.

Ja dat zou mogelijk moeten zijn. Als gemeente moet je blij zijn als iemand in de gemeente wil investeren. Dat moet je koesteren en open voor staan. De nieuwe visie moet dat uitstralen.

Echter er lijken weinig plekken te zijn waar daadwerkelijk een nieuw landgoed gerealiseerd zou kunnen worden. Alleen de bollengronden in het zuiden van de gemeente zouden daarvoor geschikt kunnen zijn mits de bollenteelt verdwijnt.

5. Sluiting

Dhr. Janssen geeft als laatste aanvulling dat de kunst van de visie moet zijn; het behouden van de waarden en soepeler te zijn in de normen.

Dhr. Boelaars vraagt zich af hoe we de raad kunnen meekrijgen in deze positieve bijeenkomst.

Mw. Fopma wil de raad informeren over de input die binnenkomt van de eigenaren van landgoederen. Verder zal worden gekeken hoe de raad verder betrokken kan worden.

Mw. Fopma bedankt iedereen voor zijn aanwezigheid en input.

Verslag Consultatie Landgoedeigenaren

Ontwerp nota Duurzame Landgoederenzone

Dit verslag is geen letterlijke weergave, maar een samenvatting van wat is gezegd. Er is niet vermeld welke deelnemer welke opmerkingen heeft gemaakt.

Datum: 31 maart 2016

Locatie: gemeentehuis Bloemendaal

19.30 uur: inloop met koffie en thee
20.00 uur: opening en toelichting op de avond door wethouder Kruijswijk
20.10 uur: behoud en ontwikkeling van landgoederen door Marieke Schatteleijn (Staatsbosbeheer)
20.30 uur: toelichting beleidskader door Jeroen Rozema (projectleider)
20.45 uur: reacties/vragen beleidskader door landgoedeigenaren
22.00 uur: borrel
23.00 uur: einde avond

Deelnemers consultatieavond landgoederen 31 maart

- Jan de Jong (Schapenduinen en Caprera)
- Cees Cramer (Klein Wildhoef)
- Lobby Kop (De Beek)
- Dennis Veldhuis (De beek)
- Edwin Rijsterborgh (hoofdgebouw Vinkenduin)
- Marchel Wim van Dongen (hoofdgebouw Vinkenduin)
- Luigi Prins (Lindenheuvel en hoofdgebouw Elswout)
- Rob Slewe (Elswoutshoek)
- Hans Slewe (Elswoutshoek)
- Roderick van Putten (hoofdgebouw Duinlust)
- Michel Boelaars (hoofdgebouw Duinlust)
- Jan Dobber (De Beek)
- Ynske Ravenzwaay-Meyjes (Belvédère)
- Aan Pander – Natuurmonumenten (Koningshof)
- Riena Tienkamp - Staatsbosbeheer (Elswout en Duinlust)
- Joost van der Linden - Staatsbosbeheer (Elswout en Duinlust)
- Mireille Dosker – Landschap Noord-Holland (Leyduin, Vinkenduin en Woestduin)
- Arthur Schaafsma – Landschap Noord-Holland (Leyduin, Vinkenduin en Woestduin)

Namens gemeente:

- Wethouder ruimtelijke ordening Richard Kruijswijk
- Wethouder financiën en loco-burgemeester Nico Heijink
- Jeroen Rozema (beleidsmedewerker gemeente)
- Paul Schaapman (beleidsmedewerker gemeente)
- Jacobien van Boeijen (communicatieadviseur gemeente)
- Marieke Schatteleijn (externe spreker/ Staatsbosbeheer)
- Jacqueline van de Sande (voorzitter)

Opening

Jacqueline van Sande opent de bijeenkomst en maakt afspraken over het verloop van de avond.

Toelichting op de avond

Wethouder Kruijswijk geeft aan dat het doel van de avond is om te reageren op de beleidsvoorstellen uit de ontwerp nota, maar alle landgoedeigenaren hebben uiteraard ook de mogelijkheid om een zienswijze schriftelijk in te dienen. Als de consultatieronde waar deze avond deel van uitmaakt tot nieuwe inzichten leidt, kunnen de voorstellen in de definitieve nota worden opgenomen. Ook kan de gemeente de uitgangspunten die nu nog vrij globaal zijn, indien gewenst, nader uitwerken. Uiteindelijk zal de gemeenteraad het beleid bekrachtigen.

"Het is al weer ruim 2,5 jaar geleden dat de gemeente de vorige bijeenkomst met landgoedeigenaren heeft gehouden. Die avond heeft waardevolle ideeën opgeleverd. De meeste landgoedeigenaren hebben de wens uitgesproken om de procedures wat duidelijker te maken en de beleidskaders wat flexibeler te maken. Ik denk dat u voldoende hiervan terugziet in het concept nu.

Behoud van de waarden van het landgoed

In het nieuwe beleid staat 'behoud' centraal; paradoxaal genoeg is dat niet altijd strijdig met het toestaan van wat ontwikkelingen. Het behoud gaat over behoud van waarden (cultuurhistorie, natuur, landschap vanaf 17e eeuw). Bij nieuwe ontwikkelingen moet altijd de relatie met de deze waarden worden gelegd.

Het voorgestelde beleid maakt dus meer mogelijk, maar:

- Onze landgoederen liggen in de Ecologische Hoofdstructuur; daarvoor gelden strenge provinciale regels;
- 16 van onze 20 landgoederen zijn rijksmonument, daar moet dus altijd gekeken worden of de cultuurwaarden niet worden aangetast en is bouwen nooit vergunningsvrij.

Maatwerk

Elk landgoed is uniek. Zowel qua historie (en hieruit voortkomende bestemmingsplanrechten) als qua gebruiksmogelijkheden. Een landgoed als economische entiteit (zelfvoorzienend door bijvoorbeeld ontvangsten toeristen/bezoekers) is weer anders dan een landgoed om te wonen. Wij hebben er daarom voor gekozen om het aantal vierkante meter bebouwing niet op voorhand te maximeren, maar een aantal algemene richtlijnen te formuleren voor ontwikkelingen op landgoederen. Hierdoor kunnen we maatwerk leveren.

Landgoederenloket

Landgoedeigenaren met verbeter-voorstellen moeten uiteraard door de gemeente serieus genomen worden en worden geholpen in de zoektocht naar wat wel/niet zou kunnen, de zoektocht door wetten, beleid, regels (incl. beheerregels, subsidieregels). Daarom introduceren wij het landgoederenloket.

Wat kan wel

Vooruitlopend op de Omgevingswet (2019) willen we daarbij helpen met vergunningverlening waarbij gekeken wordt wat er wel kan, waarbij we vroegtijdig alle aspecten en impact van ideeën in samenhang bekijken. Bij de beoordeling is er altijd een afweging tussen particulier belang en gemeenschapsbelang nodig. Er is altijd een visie van de landgoed-eigenaar nodig: Welke bestemming is gewenst? Wat wil je uiteindelijk bereiken? Waar de gemeente dan naar kijkt is of er een duurzame verbetering van de kwaliteit van het landgoed mogelijk is door een initiatief. Met 'kwaliteit' wordt bedoeld op de genoemde onderscheiden waarden van het landgoed."

Presentatie Marieke Schatteleijn namens Staatsbeheer

De presentatie gaat over het beheer van Landgoed Elswout. Terreinen van SBB zijn openbaar, dus daarmee een groot verschil met veel landgoederen. Daarnaast staat er een werkorganisatie achter haar voor ondersteuning, waar landgoedeigenaren er vaak min of meer alleen voor staan.

- Een beheerder moet niet alleen beschikken over een lange adem om een landgoed te onderhouden, maar moet ook inventief zijn.
- Beheren van een landgoed is maatwerk. SBB zoekt een evenwicht tussen beschermen, beleven en benutten.
- SBB gaat nu Crowd funding inzetten als middel om de omgeving te betrekken bij landgoed.

Vragen en opmerkingenronde

1. Hoe en in welke volgorde worden de adviezen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Commissie Voor Ruimtelijke Kwaliteit gewogen door de gemeente?

Het college beoordeelt eerst of het planologisch beleid ruimte biedt om mee te werken aan een initiatief. Als dat het geval is, dan wordt het plan vervolgens voorgelegd aan de RCE en de commissie voor ruimtelijke kwaliteit. Als het beleid geen ruimte biedt om mee te werken, wordt het plan ook niet voorgelegd aan de RCE en de commissie voor ruimtelijke kwaliteit. Aan de adviezen van deze adviesorganen kan in dat geval immers geen betekenis worden toegekend.

2. Kunt u het aantal vierkante meters voor een materiaalberging relateren aan de omvang van een landgoed. 50 m² is te weinig. Er is behoefte aan minimale en maximale getallen voor het aantal vierkante meters.

De wens om het getal van maximaal 50m² los te laten is genoteerd als inspraakreactie. Het projectteam onderzoekt of het maximaal toegestane oppervlak voor materiaalbergingen en andere bijgebouwen kan worden gerelateerd aan de omvang van het landgoed.

3. Kunt u ook iets opnemen over de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van een landgoed? Wij willen dat de omgeving in harmonie is met het landgoed. De nota zou meer een inkijkje van buiten naar binnen moeten geven. Wordt er gewerkt aan een omgevingsplan? In Zuid-Holland benoemen ze 'biotopen'.

De gemeente wil graag dat de ruimtelijke kwaliteit in de gehele landgoederenzone op een hoog niveau blijft, zowel de openbare ruimte als de landgoederen zelf. Wij hebben echter geen bepalingen in de nota opgenomen over het onderhoud van de openbare ruimte, omdat dit geen ruimtelijke ordeningsaspect is en daarom buiten het kader van deze nota valt. Het projectteam zal onderzoeken of hierover alsnog iets kan worden opgenomen in de definitieve nota. Wij hebben dit als inspraakreactie genoteerd.

4. Kan ik bij het aanspreekpunt ook advies krijgen voor inrichting van het groen, bijvoorbeeld over bomen?

Ja, dat kan.

5. Ik mis een visie op het groen in verhouding tot de gebouwen. Nu zijn er heel verschillende manieren van beheer. Kan er een landschapsarchitect worden ingeschakeld om een groenvisie te maken? De een stuurt bij wijze van spreken aan op oerbos, waardoor de landschappelijke aanleg verdwijnt; de ander op een parkachtige omgeving. Ik vind dat ook tegenstrijdig: helemaal niet ingrijpen versus restaureren.

Als het landschapspark een monumentenstatus heeft, kan de overheid eisen stellen aan de inrichting en het beheer van het groen. Als dat niet het geval is, zijn eigenaren binnen de

kaders van de wet vrij om te bepalen op welke manier zij het groen inrichten en beheren. De manier van beheren is deels afhankelijk van het gebied. In Natura 2000 gebied is er natuurlijk een visie op de aanwezige, te beschermen natuur. Het is dan ook aan de eigenaar zelf om te kiezen welke historische periode hij of zij wil benadrukken. Overigens passen instellingen wel een zonering toe. Dat wil zeggen dat er op het landgoed verschillende zones zijn waar een bepaald aspect centraal staat. Zo is het ene deel natuur dominant en in het andere deel de parkachtige aanleg. Ook hangen de zones samen met de functie (wonen, educatie, ontspanning). De aanwezigen zijn het onderling niet eens of er ingegrepen moet worden door de overheid. Er is al veel wet- en regelgeving. Laat het verder aan de beheerder zelf wordt er gezegd.

6. Ik vraag aandacht voor erfafscheidingen op landgoederen waar het landhuis een andere eigenaar heeft dan het omliggende landschapspark. Ik heb met de huidige regelgeving te weinig mogelijkheden om mijn privacy te waarborgen.

Goed dat dit onderwerp op tafel komt. De gemeente wil graag bekijken of hiervoor een oplossing kan worden gevonden. In het nieuwe beleid omtrent hekken en hagen is ruimte voor maatwerk.

7. Het bestemmingsplan laat nu een paardenbak van maximaal 800 m2 toe. Kan de gemeente toestaan dat er een paardenbak van 1.200 m2 (wedstrijdafmeting) komt.

Het projectteam onderzoekt of dit mogelijk is.

8. Ik pleit ervoor de mogelijkheid te krijgen voor gesplitst gebruik (bv het afsplitsen van een voormalige dienstwoning); dat maakt het in economisch opzicht gemakkelijker om een landgoed te beheren. Kan dat?

Dat kan inderdaad. Over wel of niet kadestraal splitsen heeft de gemeente niets te zeggen. De gemeente wil alleen dat er de karakteristieken van een landgoed niet onomkeerbare wijzigen. Bezien wordt hoe dit duidelijker in de nota is te verwoorden; dit is als inspraaknotitie genoteerd.

9. Ik zou graag in de nota een onderscheid gehanteerd zien tussen omkeerbare en onomkeerbare veranderingen. Veranderingen aan een hoofdhuis zouden dan mogelijk zijn als ze omkeerbaar zijn.

Dit is als inspraaknotitie genoteerd. Het projectteam onderzoekt of hierin onderscheid kan worden gemaakt.

10. Waarom zijn bepaalde eigenaren niet uitgenodigd?

De input van iedereen wordt op prijs gesteld. Vanavond zijn de eigenaren uitgenodigd die ook in 2013 zijn uitgenodigd, juist om hen op de hoogte te stellen van wat er met hun opmerkingen is gedaan. Het projectteam zal wel nog een keer kritisch kijken of de lijst met landgoederen compleet is, of dat er nog perceel moeten worden bijgevoegd.

11. Ik pleit ervoor dat natuurorganisaties die niet de financiële middelen hebben om een landgoed te beheren hun landgoed te koop zetten. Als natuurorganisaties plannen aan de gemeente voorleggen, moet de gemeente beoordelen of verkoop een alternatief is. Als dat het geval is, moet de gemeente niet meewerken aan planinitiatieven van natuurorganisaties. De waarden van een landgoed worden veel beter bewaard wanneer het landgoed in particuliere handen is.

Het is niet aan de gemeente om de financiële haalbaarheid van een initiatief en eventuele alternatieven te beoordelen. De gemeente kijkt of er sprake van goede ruimtelijke ordening. Als dat niet het geval is, werkt de gemeente niet mee. Aan de financiële belangen

van de initiatiefnemer wordt geen betekenis toegekend bij de beoordeling van een plan. De gemeente zal dan ook nooit medewerking verlenen aan een plan dat de toets van een goede ruimtelijke ordening niet kan doorstaan, ongeacht wat voor financiële consequenties dat voor de initiatiefnemer heeft.

12. Hanteer minimale en maximale normen voor bijgebouwen en recreatieve inrichtingen, zoals een paardenbak; liefst de normen van het ministerie (NSW Landschap).

Het blijft maatwerk per landgoed. Harde cijfers staan daarmee op gespannen voet. Normen zijn situationeel en maatwerk past bij generiek beleid. Wellicht zou in de nota wel vollediger naar bestaande normen op relevante gebieden verwezen kunnen worden; dit is als inspraaknotitie genoteerd. Het projectteam onderzoek of het maximaal toegestane oppervlak voor materiaalbergingen en andere bijgebouwen kan worden gerelateerd aan de omvang van het landgoed

13. De nota balanceert nogal tussen regels en flexibiliteit. Is dat zodat de gemeenteraad kan controleren?

Er is flexibiliteit nodig omdat maatwerk te kunnen toepassen; anderzijds moeten we wel aangeven wat de bandbreedte is. Het doel van het college is om in de nota in grote lijnen vast te leggen wat er wel en niet kan en aan de raad te vragen om de afweging over concrete planinitiatieven binnen die bandbreedte aan het college over te laten. Bijvoorbeeld door het opnemen van wijzigingsbevoegdheden in bestemmingsplannen (redactie: hierbij is het college bevoegd om binnen vooraf gestelde kader het bestemmingsplan zonder tussenkomst van de raad te wijzigen). Leuk dat er een nota komt maar voor mij hoeft het niet.

Dat kunnen we ook als een compliment opvatten?

14. Kan de relatie met de Structuurvisie nog iets beter worden gelegd?

Het projectteam zal onderzoeken of de relatie met de structuurvisie nog iets duidelijker naar voren kan komen.

15. Kunnen we eens per jaar samenkomen om collectieve zaken te bespreken? Een voorbeeld is dat de provincie 2 miljoen beschikbaar heeft voor landgoederen. Kunnen we daar gezamenlijk een bestemming voor bedenken? Sta niet altijd op de rem gemeente. Help en doe mee!

Samenkomen kan altijd. De wethouder zegt toe dat de gemeente nog een evaluatie-avond zal organiseren als vervolg op deze avond, zonder te beloven dat de gemeente dit structureel zal faciliteren.

Nota zienswijzen landgoederen

Volgnr.	Stuknr.	Zienswijze	Reactie	Aanpassing landgoederennota
1	2016010995	Indiener heeft bezwaar tegen het uitgangspunt uit de structuurvisie dat het bebouwd grondoppervlak in de landgoederenzone niet mag toenemen. Alle bebouwing is in het bestemmingsplan al conserverend bestemd. Hierdoor is er geen enkele ruimte om bebouwing toe te voegen. Indiener wil graag een innovatief energieplan uitvoeren, waarvoor hij bebouwing wil toevoegen. Door het rigide ruimtelijke ordeningsbeleid kan indiener dit energieplan niet uitvoeren. Indiener vindt dat er een uitzondering moet worden gemaakt op het strikte ruimtelijke ordeningsbeleid voor plannen die bijdragen aan klimaatdoelstellingen.	Het bezwaar richt zich op een uitgangspunt uit de structuurvisie, dat in het kader van deze nota niet ter discussie staat. Het feit dat indiener met zijn bouwplan bijdraagt aan het realiseren van klimaatdoelstellingen is geen reden om af te wijken van het ruimtelijke ordeningsbeleid. Er spelen immers meer belangen dan alleen het duurzaamheidsbelang. Overigens heeft op 18 april 2016 een gesprek met de indiener plaatsgevonden. In dit gesprek is geconcludeerd dat er binnen het bestemmingsplan nog ruimte is om nieuwe bebouwing toe toe voegen. Hierdoor kan indiener zijn energieplan uitvoeren, zonder dat er een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
2	2016011939	De aanduiding 'Rijksmonument' ontbreekt in hoofdstuk 2. Daarnaast worden de termen NNN (Nationaal Natuurnetwerk) en EHS (Ecologische Hoofdstructuur) door elkaar gebruikt.	In hoofdstuk 2 wordt alleen het Rijks- en provinciaal beleid beschreven dat doorwerkt in het gemeentelijk Ruimtelijke Ordeningsbeleid. Bij Rijksmonumenten is er geen sprake van doorwerking.	In hoofdstuk 2 wordt verduidelijkt dat alleen Rijks- en provinciaal beleid wordt beschreven dat doorwerkt. De term EHS wordt vervangen door NNN (Natuurnetwerk Nederland).
		Er moet nog meer dan nu in hoofdstuk 3 worden uitgegaan van de oorspronkelijke onderdelen van het landgoed en de mogelijkheid om dit weer terug te brengen. Terugbrengen kan historisch, historiserend of juist modern. Een andere functie dan de oorspronkelijke moet daarbij mogelijk zijn. Voorwaarde is wel dat er een duidelijke verbetering van het landgoed als een samenhangend geheel optreedt.	Het terugbrengen van oorspronkelijke bebouwing op landgoederen is mogelijk op grond van de nota ruimtelijke beoordeling (beleidsregel 1, bijzondere omstandigheid 1). Het betreft hier een algemeen uitgangspunt. De gemeente zal in de nota nader specificeren hoe die regels moet worden toegepast op landgoederen.	In hoofdstuk 4.3 - paragraaf 'terugbouwen cultuurhistorische bebouwing' wordt beschreven hoe de gemeente omgaat met het terugbouwen van oorspronkelijke bebouwing op landgoederen.
		Het beleid tav zichtlijnen (hoofdstuk 3.3) is te algemeen verwoord. Er dient aangegeven te worden welke belangrijke hoofdrichtlijnen gevrijwaard dienen te worden. Eisen aan erfafscheidingen dienen gerelateerd te zijn aan plekken waar te hoge erfafscheidingen de openheid en zichtbaarheid aantasten. Afwijkingen naar boven (maximaal 1,80 m) moeten ook toegestaan ivm bijvoorbeeld privacy of loslopende honden.	De belangrijkste zichtlijnen zijn vastgelegd in de structuurvisie en worden in deze nota niet heroverwogen of aangevuld. Wel wordt de zichtlijnenkaart opgenomen in het bijlagenboek. De regels voor erfafscheidingen zijn in de bestemmingsplannen vastgelegd en worden in het kader van deze nota evenmin heroverwogen.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de nota. De zichtlijnenkaart wordt in het bijlagenboek opgenomen.
		Pleit ervoor om alleen formele tuinen en parkaanleg als landschapspark aan te merken en niet de overige gronden die nu vaak een natuurbestemming hebben. Alleen het landschapspark dient betrokken te worden bij de hiërarchische samenhang tussen landhuis, bijgebouwen en landschapspark.	Er wordt verduidelijkt dat er onderscheid is tussen landschapspark, bossen, natuurzones en agrarische gronden, maar dat al deze gronden de bestemming Natuur-3 krijgen. Binnen deze bestemming kunnen inrichtingen en waarden, zoals formele tuinen of een parkaanleg wel worden beschermd door een aanduiding op de verbeelding.	In hoofdstuk 4 wordt het onderscheid tussen landschapspark, bossen, natuurzones en agrarische gronden verduidelijkt

3	2016014444	Het lesgebouw en sportgebouw worden op grond van deze nota als bijgebouwen aangemerkt. Op de consultatieavond werd verteld dat bij sloop/nieuwbouw van bijgebouwen de huidige footprint maatgevend is. Over de inhoud van vervangende nieuwbouw kon niets concreets genoemd worden. Indiener verzoekt in de nota op te nemen dat in geval van vervangende nieuwbouw van bijgebouwen de huidige footprint als maatgevend is (waarbij eventueel de bestaande inhoud eveneens maatgevend is).	Aan dit verzoek kan niet tegemoet worden gekomen. Op grond van de nota ruimtelijke beoordeling kan alleen worden afgeweken van het bestemmingsplan als de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantoonbaar wordt verbeterd. Bij een sloop/nieuwbouw initiatief moet daarom worden beoordeeld welke bouwmassa passend is op de betreffende locatie. Het gevolg kan zijn dat alleen een kleinere bouwmassa tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls leidt. Dit laat onverlet dat een initiatiefnemer bij sloop/nieuwbouw gebruik kan maken van de mogelijkheden die het bestemmingsplan zelf biedt.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		Verzoekt tevens op te nemen dat meerdere wooneenheden mogelijk zijn in geval van vervangende nieuwbouw met bestemming wonen.	Aan dit verzoek kan niet tegemoet worden gekomen. Alle landgoederen liggen buiten het bestaand bebouwd gebied in gebieden met hoge natuur- en landschappelijke waarden. Vanuit het provinciaal beleid worden beperkingen opgelegd aan het bouwen van woningen buiten bestaand bebouwd gebied en in gebieden met natuurwaarden. Bovendien strookt het bouwen van woningen op landgoederen niet met de structuurvisie, waarin is bepaald dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden opgevangen in de dorpenzone.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		Maximaal 60 m2 kantoor aan huis is veel te beperkend voor een landhuis, met name in relatie tot het vloeroppervlak van Duinlust (2.200 m2). Dit zou meer maatwerk moeten zijn.	Beroep en bedrijf aan huis moet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. De limitering van het oppervlak tot maximaal 60m2 is gebaseerd op een normale gezinswoning. Voor landhuizen kan meer oppervlak worden toegestaan.	De regeling voor beroep en bedrijf aan huis wordt voor landhuizen verruimd tot maximaal 120 m2 (hoofdstuk 4.2).
		Indiener heeft bezwaar tegen het vervallen van de splitsingsafwijking voor landhuizen. Dit uitgangspunt is te algemeen en te beperkend. Er wordt geen recht gedaan aan de verschillende afmetingen van de diverse landhuizen. Sommige landhuizen zijn te groot is voor reële enkelvoudige bewoning. Het hoofdhuis van Landgoed Duinlust meet meer dan 2.200 m2, dit is niet gelijk te stellen met een hoofdhuis van bijvoorbeeld 300 m2. Er moet daarom maatwerk mogelijk zijn bij het splitsen.	De splitsingsregeling voor landhuizen wordt gehandhaafd. Het splitsen kan bijdragen aan het behoud van monumentale landhuizen en kan daarbij tevens als kostendrager fungeren indien het landhuis wordt gerenoveerd of gerestaureerd.	De splitsingsregeling voor landhuizen wordt gehandhaafd (hoofdstuk 4.2).
4	2016014921	Pleit ervoor om in de nota ruimte te scheppen voor maatwerk (in afwijking van de algemene uitgangspunten) en verzoekt de raad aan college ruime(re) bevoegdheden te geven om af te wijken van de nota indien de individuele/specifieke omstandigheden hierom vragen.	De voorgestelde uitgangspunten in de nota bieden juist enige ruimte voor maatwerkoplossingen om een optimaal beheer van een landgoed mogelijk te maken.	In hoofdstuk 3.2 wordt verduidelijkt het vitaal houden van landgoederen altijd maatwerk is en er per landgoed moet worden gekeken hoe de kwaliteit kan worden behouden en versterkt.

5	2016015631	Ondersteunt het uitgangspunt dat er geen ruimte wordt geboden voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen, maar vraagt welke middelen de gemeente heeft om dit waar te maken.	Een nieuw landgoed kan alleen gerealiseerd worden als de gemeente afwijking van het bestemmingsplan verleent of het bestemmingsplan herziet. Zonder medewerking van de gemeente kan een initiatiefnemer dus nooit een nieuw landgoed realiseren. Overigens is de betreffende tekst komen te vervallen, omdat in hoofdstuk 2.3 (afbakening) wordt verduidelijkt dat de nota alleen over bestaande landgoederen gaat.	De paragraaf 'nieuwe landgoederen' is komen te vervallen, omdat de nota landgoederen alleen over bestaande landgoederen gaat.
		Vraagt zich af waarom het college ervoor kiest om het herbestemmen van oorspronkelijke bijgebouwen tot wonen mogelijk te maken. Indiener vindt dit een ongewenste ontwikkeling.	Dit uitgangspunt gaat over cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen. Indien zo'n bijgebouw zijn functie verliest, is herbestemmen nodig om het te kunnen behouden. De gemeenteraad heeft echter besloten dat er alleen mag worden herbestemd naar een utilitaire functie, niet naar een woning.	De mogelijkheid om de bestemming van utilitaire bijgebouwen te wijzigen naar wonen is komen te vervallen (hoofdstuk 4.3)
6	2016015659	Verzoekt het complex Duin en Daal, incl. het voorliggende weiland (het Halve Maantje) als landgoed aan te merken.	Hoewel er nog interessante herkenningpunten zijn overgebleven van de historische buitenplaats Duin en Daal, kan het complex niet als landgoed worden aangemerkt, vanwege de verkaveling van de buitenplaats tot villawijk.	In hoofdstuk 2.3 (afbakening) wordt verduidelijkt dat voormalige landgoederen die zijn verkaveld tot een villawijk buiten de scope van deze nota vallen.
		Verzoekt om de zichtlijnen vanuit het complex Duin en Daal extra te beschermen.	De belangrijkste zichtlijnen zijn gedefinieerd in de structuurvisie. De zichtlijn over het Halve Maantje is in de structuurvisie opgenomen en geniet daarom al planologisch bescherming. Het heeft geen meerwaarde om deze zichtlijn ook in de nota landgoederzone extra te beschermen. Voor de volledigheid wordt zichtlijnenkaart uit de structuurvisie opgenomen in het bijlagenboek.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de nota. De zichtlijnenkaart wordt in het bijlagenboek opgenomen.
7	2016015660	Indiener merkt op dat er onduidelijk geformuleerde zinnen in de ontwerp nota staan.	Bij het opstellen van de definitieve nota wordt eindredactie gevoerd en zullen eventuele onduidelijke zinnen herschreven worden.	De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing, wel tot redactionele aanpassingen.
		Indiener heeft bezwaar tegen de wijze waarop het college uitvoering heeft gegeven aan de raadsopdracht. In de opdracht van de raad staat dat de nota landgoederenzone zich beperkt tot de mogelijke functieverandering tav bestaande hoofdgebouwen.	Het beperken van de scope van de nota tot functiewijzigingen van hoofdgebouw sluit niet aan bij de opgaven die op landgoederen spelen en de wensen die er leven. De wensen van landgoedeigenaren zijn veel breder dan het gebruik van het hoofdgebouw. Daarom hebben de beleidsvoorstellen voor landgoederen betrekking op zowel hoofd- als bijgebouwen en beperken deze zich niet tot functiewijzigingen.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.

		Indiener heeft bezwaar tegen de wijze waarop belanghebbenden zijn geconsulteerd. In het raadsopdracht staat dat de nota de wensen en knelpunten beschrijft die grondeigenaren (landgoedeigenaren en villabewoners) waarnemen. Alleen landgoedeigenaren en architecten zijn geconsulteerd. Villabewoners zijn niet geconsulteerd over het opstellen van de ontwerp nota. De ontwerp nota is, anders dan in paragraaf 1.2 wordt vermeld, niet aan villabewoners toegezonden.	De belangrijkste opgave in de villawijken is de sloop-nieuwbouw van bestaande villa's. De villabewoners zijn via een mini-enquête over dit onderwerp geconsulteerd. Per abuis staat in de inleiding dat de ontwerpnota aan villabewoners wordt toegezonden. De villabewoners hebben een brief ontvangen met daarin de link naar de projectwebsite waarop de ontwerp landgoederennota is te raadplegen. Dit wordt in de definitieve nota aangepast.	Paragraaf 1.2 wordt aangepast.
		Indiener heeft bezwaar tegen de mini-enquete over het kavelpaspoort. Het is niet duidelijk wie deze brief hebben ontvangen. Er wordt niet aangegeven in hoeverre de mini-enquete over het kavelpaspoort voldoet aan wetenschappelijke normen die aan een enquete worden gesteld en in hoeverre de uitslag betrouwbare informatie oplevert. Het is evenmin duidelijk wat de bedoeling van de enquete is. Dit betekent dat de uitslag naar willekeur kan worden geïnterpreteerd en gebruikt.	Het college pretendeert niet een empirisch onderbouwd onderzoek te doen naar het draagvlak voor het instrument kavelpaspoort, maar biedt bewoners van villawijken de mogelijkheid om hun mening te geven over dit instrument, zodat de raad dit kan meewegen bij zijn besluitvorming over de nota landgoederenzone. De resultaten van de enquête, inclusief de reacties die bewoners hebben gegeven, worden integraal als bijlage bij het raadsbesluit gevoegd, zodat de raad zo volledig mogelijk wordt geïnformeerd over de uitslag.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		Het beleid voor landgoederen komt er kort gezegd op neer dat op de meeste regels een uitzondering mogelijk is, mits dat in het belang van het landgoed is. Er ontbreekt een kader waarbinnen de behandelend ambtenaar dient te handelen.	In de nota wordt juist concreet beschreven aan welk soort initiatieven op landgoederen wel en niet medewerking kan worden verleend. Voor wat betreft bergingen en dierenverblijven wordt zelfs vastgelegd hoeveel bouwoppervlak er bij een bepaalde omvang van een landgoed is toegestaan.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		De beleidsvoorstellen over vervangende nieuwbouw en appartementen zijn niet getoetst aan het algemeen belang. Alleen architecten zijn geconsulteerd over deze voorstellen. De bewoners zijn niet geraadpleegd. Dit is niet conform de opdracht van de raad.	Zowel architecten als bewoners zijn in de gelegenheid gesteld om hun reactie op deze voorstellen te geven. De architecten hebben hun inbreng kunnen geven in een consultatiebijeenkomst. De bewoners hebben hun inbreng kunnen geven tijdens de ter visie legging van de ontwerp nota en door het invullen van de mini-enquete over het kavelpaspoort.	Paragraaf 1.2 wordt aangepast.

		Indiener heeft bezwaar tegen de bouw van appartementen en het ombouwen van villa's naar appartementen. Dit tast de karakteristiek van de villawijken teveel aan. Het risico van aantasting weegt niet op tegen het doel om enkele senioren in de villawijken te laten wonen. De bouw van appartementen schept bovendien een precedent, waardoor een villawijk fundamenteel veranderd in een wijk met gemengde bebouwing.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. Het college is voornemens de raad voor te stellen om de bouw van nieuwbouw-appartementen te laten vervallen, omdat risico bestaat dat appartementen de karakteristiek van villawijken (vrijstaande villa's op ruimte percelen) teveel aantasten en ongewenste precedentwerking niet kan worden uitgesloten. Het college wil de mogelijkheid om een bestaande villa tot appartementen om te bouwen echter handhaven. De splitsingsregeling heeft juist tot doel om cultuurhistorisch waardevolle villa's te behouden. De initiatiefnemer krijgt daarbij de vrijheid om zelf te bepalen of hij de villa splitst in grondgebonden woningen of in appartementen.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. In de nog op te stellen nota villawijken zal het college de raad voorstellen het beleid op dit punt aan te passen.
		De gemeenteraad heeft bij het bestemmingsplan villa De Elshof in het raadsbesluit opgenomen dat in Duin en Daal geen appartementengebouwen worden toegestaan.	zie reactie op bovenstaande onderdeel van de zienswijze.	zie reactie op bovenstaande onderdeel van de zienswijze.
		Indiener heeft bezwaar tegen het instrument kavelpaspoort. Het kavelpaspoort is in strijd met het beginsel 'gelijke regels voor iedereen' (bestemmingsplan). Er is geen noodzaak voor een kavelpaspoort, omdat sloop-nieuwbouw ook mogelijk is binnen het bestemmingsplan. Omwonenden hebben niet of nauwelijks mogelijkheden om een kavelpaspoort tegen te houden. De nota zegt niets over de handhaving van het instrument kavelpaspoort, noch over de fraudegevoeligheid daarvan.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. In het Bloemendaalse ruimtelijke ordeningsbeleid is vastgelegd dat de gemeente van het bestemmingsplan kan afwijken indien een plan past in de structuurvisie en de ruimtelijke kwaliteit met dat plan gediend is. Aan dit uitgangspunt wordt niets gewijzigd. De gemeente voegt met het kavelpaspoort slechts een (procedureel) instrument toe om sloop-nieuwbouw initiatieven te kunnen toetsen. Het is onjuist dat omwonenden een kavelpaspoort niet kunnen tegenhouden. Voor een woning die met een kavelpaspoort wordt gebouwd moet een omgevingsvergunning voor precies dezelfde activiteiten worden aangevraagd als voor een woning die afwijkt van het bestemmingsplan waarvoor geen kavelpaspoort is opgesteld. Tegen die omgevingsvergunning staan dan ook precies dezelfde rechtsmiddelen open. Ook de handhaving van bouwplannen gebeurt op precies dezelfde wijze.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. In de nog op te stellen nota villawijken zal het college de raad voorstellen het beleid op dit punt niet aan te passen.
8	2016015662	Verzoekt het complex Duin en Daal, incl. het voorliggende weiland (het Halve Maantje) als landgoed aan te merken.	Hoewel er nog interessante herkenningspunten zijn overgebleven van de historische buitenplaats Duin en Daal, kan het complex niet als landgoed worden aangemerkt, vanwege de verkaveling van de buitenplaats tot villawijk.	In hoofdstuk 2.3 (afbakening) wordt verduidelijkt dat voormalige landgoederen die zijn verkaveld tot een villawijk buiten de scope van deze nota vallen.

		Verzoekt om de zichtlijnen vanuit het complex Duin en Daal extra te beschermen.	De belangrijkste zichtlijnen zijn gedefinieerd in de structuurvisie. De zichtlijn over het Halve Maantje is in de structuurvisie opgenomen en geniet daarom al planologisch bescherming. Het heeft geen meerwaarde om deze zichtlijn ook in de nota landgoederzone extra te beschermen. Voor de volledigheid wordt zichtlijnenkaart uit de structuurvisie opgenomen in het bijlagenboek.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de nota. De zichtlijnenkaart wordt in het bijlagenboek opgenomen.
9	2016016286	Indiener heeft een aantal aannames in tekstpassages gelezen, die onvolledig en/of onjuist zijn, dan wel afwijken van de gemeentelijke structuurvisie.	In de zienswijze wordt niet vermeld om welke tekstpassages het gaat. Op 16 augustus 2016 is aan de indiener gevraagd om welke tekstpassages het gaat. Op deze vraag is tot op heden geen reactie gekomen.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
10	2016012761	Vindt dat de drie-eenheid 1- publiek belang; waarde behoud / 2 – privaat belang; financiële (on)mogelijkheden / 3 – belang burgers; recreatie; openstelling scherper neergezet zou kunnen worden.	Indiener maakt niet duidelijk op welke manier deze drie-eenheid kan worden aangescherpt. Het betreft hier een visie, geen beleidsuitgangspunten waaraan een initiatief getoetst wordt.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		Er moet nadrukkelijk gesteld worden dat ieder landgoed geheel eigen is en dat ontwikkelingen op het ene landgoed geen precedent scheppen voor andere landgoederen.	Het doel van de nota landgoederenzone is om een algemeen beoordelingskader te creëren dat voor alle landgoederen geldt, zodat soortgelijke initiatieven op een soortgelijke manier worden beoordeeld. Een disclaimer voor precedentwerking past niet bij de gedachte achter deze doelstelling. Een dergelijke disclaimer heeft overigens ook geen toegevoegde waarde in een beleidsdocument, om alleen op basis van individuele casuïstiek kan worden bepaald of er sprake is van precedentwerking.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		Particulier eigendom van huis en park heeft de voorkeur.	De gemeente heeft geen instrumenten om te sturen op de eigendomsverhoudingen binnen een landgoed. De nota is een planologisch toetsingskader. Voor het beoordelen van initiatieven voor landgoederen is het niet relevant of een landgoed al dan niet particulier eigendom is.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		Elke landgoedeigenaar zou een visie moeten schrijven waarin wordt ingegaan op de genoemde drie-eenheid.	De gemeente kan landgoedeigenaren niet verplichten om dit doen. De gemeente wil dat ook niet, omdat het een extra belasting voor landgoedeigenaren vormt, terwijl niet duidelijk is welke noodzaak er is om dit te doen.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		Op pagina 7 staat dat landgoederen met een NSW-rangschikking openbaar toegankelijk moeten zijn. Dit is niet correct. Er vervalt alleen een deel van de fiscale voordelen. De stelling dat de meeste landgoederen NSW zijn gerangschikt is niet onderbouwd.	Per abuis stond in de ontwerp nota een onjuiste tekst over de natuurschoonwet. Deze tekst is in de definitieve nota landgoederenzone aangepast.	De tekst over de Natuurschoonwet (paragraaf 2.5.1) is aangepast.
		Kan Laag Hartenlust ook in de landgoederenzone worden opgenomen?	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken en wordt bij het opstellen van de nota villawijken afgewogen.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken en wordt bij het opstellen van de nota villawijken afgewogen.

		Het is niet duidelijk wat wordt bedoeld met de opmerking dat de dubbelbestemming geen beschermende werking oplevert.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. In de nota villawijken wordt verduidelijkt dat de dubbelbestemming geen nadere beperkingen oplegt tav de bouw- en gebruiksmogelijkheden van panden en percelen in het beschermd dorpsgezicht.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. In de nota villawijken wordt verduidelijkt dat de dubbelbestemming geen nadere beperkingen oplegt tav de bouw- en gebruiksmogelijkheden van panden en percelen in het beschermd dorpsgezicht.
		Er moet worden nagedacht over de status van nieuwe villawijken zoals het Haringbuysterrein en Vijverpark.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken en wordt bij het opstellen van de nota villawijken afgewogen.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken en wordt bij het opstellen van de nota villawijken afgewogen.
		Splitsen tbv Mantelzorg: als de mantelzorgsituatie is beeindigd blijft het huis gesplitst en zal het voor reguliere bewoning worden gebruikt. Vanuit dat oogpunt kan je beter niet splitsen tbv mantelzorg.	De gemeente is bevoegd om te bepalen of een villa al dan niet gesplitst mag worden en welke bestemming een villa krijgt. De gemeente is niet bevoegd om te bepalen wie de eigenaar en/of bewoner van de gesplitste villa wordt. Het is aan de eigenaren om te bepalen of ze een gesplitste villa al dan niet als mantelzorgwoning willen gebruiken.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. In de nog op te stellen nota villawijken zal het college de raad voorstellen het beleid op dit punt niet aan te passen.
		Kan de behoefte naar nieuwbouwappartementen voor senioren die doorstromen vanuit hun villa worden toegelicht?	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. De behoefte wordt onderbouwd in de Woonvisie Bloemendaal 2011-2015. Overigens wil het college de raad voorstellen om de bouw van nieuwbouw-appartementen in de nog op te stellen nota villawijken te laten vervallen.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. In de nog op te stellen nota villawijken zal het college de raad voorstellen het beleid op dit punt aan te passen.
		Bouw van appartementenvilla's leidt tot het risico van verrommeling. Hoe kan dit worden voorkomen? En kan worden aangegeven waar het risico op verrommeling zich al dan niet voordoet.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. Het college wil de raad voortellen om de bouw van nieuwbouw-appartementen in de nog op te stellen nota villawijken te laten vervallen.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. In de nog op te stellen nota villawijken zal het college de raad voorstellen het beleid op dit punt aan te passen.
		Wat is de strekking van het kavelpaspoort? En kan de mogelijkheid om een bouwvlak te verplaatsen niet in het bestemmingsplan worden opgenomen?	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. De strekking van het kavelpaspoort wordt uitgelegd in hoofdstuk 4.2 van de ontwerp nota duurzame landgoederenzone. Met het kavelpaspoort wordt beoogd om bij sloop/nieuwbouw van villa's de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren. Het college overweegt om de raad in de nog op te stellen nota villawijken voor te stellen per villawijk een algemene regeling op te stellen met kaders waarbinnen kan worden afgeweken van het bestemmingsplan bij sloop-nieuwbouwinitiatieven. Deze regeling kan bij de eerste actualisatieronde in de bestemmingsplannen worden opgenomen. Het kavelpaspoort blijft als instrument echter wel gehandhaafd. Indien het niet mogelijk of wenselijk is om algemene uitgangspunten voor sloop/nieuwbouw initiatieven in een wijk te formuleren, wordt voor de betreffende wijk namelijk geen afwijkingsregeling opgesteld. In dat geval wordt de mogelijkheid geboden om een kavelpaspoort te laten opstellen.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. In de nog op te stellen nota villawijken zal het college de raad voorstellen per villawijk een algemene regeling op te stellen met kaders waarbinnen kan worden afgeweken van het bestemmingsplan bij sloop-nieuwbouwinitiatieven.

		Beleid/ uitgangspunten voor de openbare ruimte in het gebied en de relatie daarvan met de landgoederen ontbreken. Indiener ziet graag een visie openbare ruimte met aandacht voor oa het landelijk karakter, passende verlichting, landschappelijke wegeaanleg, terughoudendheid met verkeer en reclameborden.	De nota landgoederen is een toetsingskader om ruimtelijke initiatieven op landgoederen aan te toetsen. De openbare ruimte valt buiten de scope van deze nota.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		Er dient een koppeling te komen met de cultuurhistorische waarden, denk bijvoorbeeld aan de zichtlijnen.	De belangrijkste zichtlijnen zijn vastgelegd in de structuurvisie en worden in deze nota niet heroverwogen of aangevuld. Wel wordt de zichtlijnenkaart opgenomen in het bijlagenboek.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de nota. De zichtlijnenkaart wordt in het bijlagenboek opgenomen.
		Indiener wordt graag betrokken bij het 'Ontwikkelingsperspectief Binnenduinrand (Gedeelde Weelde)'.	Medio december 2016/ januari 2017 zal een inspraakmoment over het ontwerp ontwikkelperspectief worden gehouden en kunnen geïnteresseerden reageren op de voorstellen in het ontwikkelperspectief.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
11	2016019458	Indiener heeft bezwaar tegen het realiseren van appartementencomplexen in villawijken. Ouderenhuisvesting kan beter in de dorpskernen, vlakbij voorzieningen. Het beleid is altijd geweest om geen horizontale splitsing toe te staan in de villawijken. Het karakter van de villawijken wordt hierdoor onherstelbaar aangetast. De raad heeft bij de besluitvorming over villa Elshof ook al stelling genomen tegen de bouw van appartementencomplexen in villawijken.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. Het college voornemens de raad voor te stellen om de bouw van nieuwbouwappartementen in de nog op te stellen nota villawijken te laten vervallen.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. In de nog op te stellen nota villawijken zal het college de raad voorstellen het beleid op dit punt aan te passen.
12	2016019459	Indiener heeft bedenkingen tegen het instrument kavelpaspoort. Is bezorgd dat er te weinig democratische waarborgen rond deze procedure zijn en dat het opstellen van kavelpaspoorten tot belangenverstrengeling leidt. Pleit ervoor dat voor alle bebouwing die afwijkt van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning wordt ingediend, waartegen bezwaar en beroep open staat. Pleit er tevens voor dat vooraf wordt betaald voor het kavelpaspoort, net zoals bij een aanvraag omgevingsvergunning.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. De vrees er te weinig democratische waarborgen zijn en dat het opstellen van een kavelpaspoort tot belangverstrengeling leidt is daarom ongegrond. Voor een woning die met een kavelpaspoort wordt gebouwd moet een omgevingsvergunning voor precies dezelfde activiteiten worden aangevraagd als voor een woning die afwijkt van het bestemmingsplan waarvoor geen kavelpaspoort is opgesteld. Tegen die omgevingsvergunning staan dan ook precies dezelfde rechtsmiddelen open. Een aanvraag voor een kavelpaspoort moet, net als een aanvraag omgevingsvergunning, worden getoetst aan het gemeentelijk ruimtelijke ordeningsbeleid. Voor een kavelpaspoort moet, net als voor een aanvraag omgevingsvergunning, achteraf worden betaald.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. In de nog op te stellen nota villawijken zal het college de raad voorstellen het beleid op dit punt niet aan te passen.
13	2016019463	In hoofdstuk 2 zijn enkele relevante beleidswijzigingen niet opgenomen. Bijvoorbeeld de Nota Belvédère is vervallen en recent zijn de wet Natuurbescherming (per 1-1-2017) en de Erfpachtwet (per 1-7-2017) vastgesteld.	De paragraaf over de nota Belvedere komt te vervallen. De tekst over de Natuurbeschermingswet wordt herzien. De erfpachtwet is onderdeel van het burgerlijk wetboek en werkt daarom niet door in het gemeentelijk ruimtelijke ordeningsbeleid.	De teksten over het Rijksbeleid in hoofdstuk 2.5.1 worden waar nodig geactualiseerd.

		In paragraaf 3.3 staat dat een buitenplaats kan worden voorzien van een nieuwe laag en dat er ruimte is voor het herbestemmen van in onbruik geraakte functies van een gebouw. Dit is voor een recreatief opengestelde buitenplaats van levensbelang en biedt mogelijkheden voor behoud door ontwikkeling. Daarom graag de mogelijkheid om voor zowel het hoofdhuis als de bijgebouwen een ruime keuze aan herbestemming aan te vragen en te ontwikkelen dan alleen wonen.	Een functiewijziging van de ene naar de andere utilitaire functie behoort tot de mogelijkheden, zowel voor het landhuis als voor de bijgebouwen. Voorwaarde is dat de ruimtelijke kwaliteit hiermee gediend is. Voor wat betreft de bijgebouwen staat dit niet expliciet beschreven. De tekst wordt op dit punt verduidelijkt. Overigens heeft de gemeenteraad besloten dat er alleen mag worden herbestemd naar een utilitaire functie, niet naar een woning.	In hoofdstuk 4.3 wordt verduidelijkt dat een functiewijziging van bijgebouwen naar een andere utilitaire functie ook tot de mogelijkheden behoort. Het wijzigen van een utilitaire functie naar wonen is vervallen.
		Op pagina 16 wordt gesproken over het toelaten van extensieve recreatievormen zoals wandelen, fietsen en paardrijden. Dit is nogal beperkend. Op Elswout is een klein cultureel festival ook passend bij de kleinschaligheid en de waarden van Elswout. Daarom graag ook deze passende vorm van recreatie toestaan.	Deze zienswijze richt zich op een uitgangspunt uit de structuurvisie, dat in het kader van deze nota niet ter discussie staat. Intensievere vormen van recreatie verdragen zich slecht met de natuur- en landschapswaarden die op de meeste landgoederen centraal staan. Welke vormen van recreatie al dan niet passend zijn moet per landgoed nader worden onderzocht als er een planinitiatief wordt ingediend.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		Verderop op pagina 16 wordt extra aandacht besteed aan zichtlijnen. Graag zien we bij de nota een kaart met deze zichtlijnen, zodat het duidelijk is voor eigenaren welke verplichting voor hen geldt en er door de gemeente gestuurd kan worden op herstel of conservering. Is de gemeente ook van plan om met buurgemeente Haarlem in gesprek te gaan over verrommelde zichtlijnen?	De zichtlijnenkaart uit de structuurvisie wordt opgenomen in het bijlagenboek. De zichtlijnen naar de landgoederen zijn allemaal gelegen in de gemeente Bloemendaal. Er is geen noodzaak om hierover afspraken te maken met Haarlem. De zichtlijnen naar de landmarks in Haarlem, zoals opgenomen in de structuurvisie, vallen buiten de scope van deze nota.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de nota. De zichtlijnenkaart wordt in het bijlagenboek opgenomen.
		Onder verlichting, op dezelfde pagina, zou Staatsbosbeheer graag een onderscheid genoemd zien tussen permanente verlichting horend bij het huidige gebruik en verlichting en/of geluid dat samenhangt met een evenement.	De tekst over verlichting komt te vervallen. Dit betreft geen planologisch, maar milieutechnisch aspect. Het aspect verlichting dient in het geval van een aanvraag omgevingsvergunning beoordeeld te worden door de Omgevingsdienst IJmond.	De tekst over verlichting is komen te vervallen.
		Op pagina 17 komt de Boswet aan de orde. Het lijkt ons logisch om de bebouwde kom Boswet gelijk te laten vallen met de bebouwde kom Verkeerswet. Staatsbosbeheer heeft in de Boswet bepaalde rechten en zien die graag gehandhaafd voor Elswout en Duinlust.	De bebouwde kom Boswet en de bebouwde kom Wegenverkeerswet zijn uitwerkingen van andere wetten, en hebben geen relatie met elkaar. Er is geen aanleiding om deze samen te laten vallen. Het college zal de raad in oktober 2016 voorstellen om de Boswetgrens te herzien. In dit voorstel zijn geen wijzigingen voor Elswout en Duinlust opgenomen.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.

		Onder punt 4 van paragraaf 3.5 - Onderbouwing initiatieven wordt als uitgangspunt gesteld dat “...in een vroeg stadium de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit moet worden ingeschakeld”. Op welk moment heeft u deze inschakeling voor ogen? Vóór de reguliere vergunningsaanvraag?	Als de initiatiefnemer een principeverzoek indient of een plan in het kader van vooroverleg aan de gemeente voorlegt, dan zal gemeente het initiatief in die fase ook aan de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit voorleggen. De initiatiefnemer kan er echter voor kiezen om direct een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. In dat geval wordt het plan in het kader van de behandeling van de aanvraag aan de commissie Ruimtelijke kwaliteit voorgelegd.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing
		In paragraaf 3.6 meld u dat er één aanspreekpunt komt bij de gemeente die aanvragers door het gemeentelijk apparaat de weg wijst. Staatsbosbeheer ondersteunt deze werkwijze.	Zienswijze ondersteunt de nota op dit punt.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		Pagina 25 onder punt 3: Bij elke buitenplaats behoort een utiliteitszone. Zo kent Duinlust haar utiliteitszone op Duinlusthoek. Door de tijd heen hebben soms verschillende delen van een buitenplaats als utiliteitszone gediend. Dat is zeker het geval wat betreft Elswout. Staatsbosbeheer wil graag met de gemeente de locatie en begrenzing van de utiliteitszone van Elswout overleggen.	De gemeente bepaalt graag in overleg met de landgoedeigenaren waar de utiliteitszone moet komen. De bestemmingsplannen (in de toekomst: omgevingsplannen) worden pas na 2020 geactualiseerd. Op dat moment wordt ook bepaald hoe de beleidstuitgangspunten uit deze nota, waaronder de utiliteitszone, in het bestemmingsplan worden verwerkt.	In paragraaf 6.2 wordt aangevuld dat bij de eerstvolgende actualisatieronde de landgoedeigenaren worden geconsulteerd over het bestemmen van hun landgoed.
14	2016019466	Pleit ervoor om niet alleen de kwaliteiten van individuele elementen zoals landgoederen en villa's te beschermen, maar het gehele landschap met alle landschappelijke elementen in onderlinge samenhang: ook de openbare ruimte, wegen, begrenzingen en parken.	De nota is een toetsingskader voor particuliere initiatieven op landgoederen die afwijken van het bestemmingsplan. De openbare ruimte valt buiten de scope van deze nota.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		Pleit ervoor om in de nota de voorkeur te geven aan het bouwen van nieuwe seniorenappartementen of het transformeren van bestaand vastgoed naar seniorenwoningen boven het splitsen van bestaande villa's. In de woonvisie is de bouw van seniorenwoningen een van de speerpunten. De nota landgoederenzone zou bij dit speerpunt moeten aansluiten.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. Het college zal de raad in de nota villawijken voorstellen om de bouw van nieuwbouwappartementen niet toe te staan, maar het splitsen van bestaande villa's in appartementen wel toe te staan.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. In de nog op te stellen nota villawijken zal het college de raad voorstellen het beleid op dit punt aan te passen.
		Pleit ervoor om deze uitgangspunten uit de woonvisie en concept nota landgoederenzone ook te gebruiken voor de planontwikkeling voor het PWN-terrein.	Het PWN-terrein is geen bestaand landgoed of bestaande villawijk, maar een gebiedsontwikkelingslocatie. Gebiedsontwikkelingen maken geen onderdeel uit van de nota, ook niet als ze in de landgoederenzone zijn gelegen. Hiervoor wordt een ruimtelijke kader op maat gemaakt. Dit neemt niet weg dat er bij de planontwikkeling wel aansluiting wordt gezocht bij de waarden en kenmerken van de landgoederenzone.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.

		Pleit ervoor om in de nota vast te leggen dat karakteristieke begrenzingen en zichtlijnen, zoals bijvoorbeeld de westelijke grens van de kern Overveen, niet doorsneden mogen worden.	De belangrijkste zichtlijnen en de begrenzingen tussen de dorpenzone, landgoederenzone en kust en duinzone zijn vastgelegd in de structuurvisie. De zichtlijnenkaart wordt opgenomen in het bijlagenboek bij de nota. Aan de westzijde van Overveen is in de structuurvisie geen begrenzing opgenomen. Wel vormt de westzijde van het PWN terrein de grens tussen de kust en duinzone en de Landgoederenzone. Deze grens zal bij de planontwikkeling dan ook gerespecteerd worden.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de nota. De zichtlijnenkaart wordt in het bijlagenboek opgenomen.
		Pleit ervoor om ook landschappelijke elementen en kwaliteiten op te nemen in het kavelpaspoort en bij het opstellen van een kavelpaspoort ook een landschapsarchitect te consulteren.	De landschappelijke kwaliteiten worden beoordeeld bij het opstellen van een kavelpaspoort. Indien nodig wordt hiervoor een ter zake deskundige geconsulteerd. Bij het bepalen van het bouwvlak wordt rekening gehouden met de te behouden landschappelijke kwaliteiten.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
15	2016019469	De VLKV kan zich volledig vinden in de ontwerp nota en juicht het conserverend karakter van de ontwerp nota toe. De VLKV heeft echter drie opmerkingen op de kaart landgoederenzone.		
		1 - Het gebied vogelenzang Noordoost wordt ten onrechte aangeduid als dorpenzone. Het gebied heeft een agrarische bestemming. Er is geen woningbouw toegestaan.	De begrenzing tussen de dorpenzone, landgoederenzone en kust en duinzone is vastgelegd in de structuurvisie en wordt in het kader van de landgoederennota niet heroverwogen. Overigens is het project Vogelenzang Noordoost in 2016 geschrapt bij de actualisatie van de uitvoeringsparagraaf Structuurvisie.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		2 - Op de kaart wordt heropening van station Vogelenzang-Bennebroek genoemd. Er is geen onderzoek naar de noodzaak voor heropening gedaan, laat staan naar de ongewenste extra verkeersstromen die dit met zich meebrengt.	De heropening van station Vogelenzang-Bennebroek is een project uit de structuurvisie. De projecten die zijn opgenomen in de structuurvisie worden in het kader van de landgoederennota niet heroverwogen.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		3 - Op de kaart is de Duinpolderweg schematisch ingetekend. Er is geen beslissing genomen over de aanleg en het trace van deze weg omdat nut en noodzaak nog steeds niet zijn aangetoond.	De Duinpolderweg is een project uit de structuurvisie. De projecten die zijn opgenomen in de structuurvisie worden in het kader van de landgoederennota niet heroverwogen.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.

16	2016019475	Bij bouwaanvragen waarbij een ander bouwvlak of een andere bouwvorm in het spel is (red: kavelpaspoort) dient uiterst prudent te worden omgegaan. In principe dient een dergelijke wijziging niet te worden gehonoreerd, tenzij omwonenden en gemeente akkoord zijn. De belangen van de omwonenden en gemeente die beoogt het karakter van Bloemendaal te beschermen dienen te prevaleren boven die van de aanvrager. Een voorbeeld van hoe het niet moet is nieuwbouw aan de Lonbar Petrilaan in Overveen.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. Een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan wordt alleen gehonoreerd indien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd. Dit uitgangspunt zal niet ter discussie worden gesteld in de nota villawijken. Ook bij het opstellen van een kavelpaspoort staat het bevorderen van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls centraal. Het belang van de ruimtelijke kwaliteit prevaleert altijd boven financiële of andere belangen van de aanvrager. Het college is overigens voornemens de raad voor te stellen in het kavelpaspoort geen eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit op te nemen. Indien de raad hiermee instemt, zal de bullit 'indien nodig: eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit' komen te vervallen.	Deze zienswijze heeft betrekking op de villawijken. In de nog op te stellen nota villawijken zal het college de raad voorstellen het beleid op dit punt niet aan te passen.
17	2016019492	Indiener pleit voor een kader dat niet normgevend, maar beschrijvend is en dat rekening houdt met de diversiteit van de landgoederen. Het particulier belang dient voorop te staan, tenzij dit in strijd is met het algemeen belang. Pleit daarom voor kwalitatieve normen en daarnaast het criterium van onomkeerbaarheid. Alleen kwantitatieve en restrictieve normen toepassen bij ingrepen die onomkeerbaar zijn, bijv. een monumentaal gebouw moet gehandhaafd blijven, maar een tennisbaan of zwembad kan altijd later weer verwijderd worden.	Deze zienswijze ondersteunt de concept nota. Er is bewust gekozen voor kwalitatieve uitgangspunten voor landgoederen, omdat elk landgoed uniek is en het stellen van kwantitatieve normen afbreuk doet aan de diversiteit van de landgoederennota. Een uitzondering wordt gemaakt voor materiaalbergingen en dierenverblijven. Dit wordt verderop nader toegelicht.	In hoofdstuk 4.3 worden kwantitatieve normen opgenomen voor materiaalbergingen en dierenverblijven.
		Geen kwantitatieve maat van 50 m2 voor een materiaalberging. Bepaal aan de hand van de maat van het landgoed en de inpasbaarheid hoeveel m2 materiaalberging kan worden gerealiseerd.	Dit is een wens die bij veel landgoedeigenaren leeft. De gemeente heeft er daarom voor gekozen om voor materiaalbergingen en dierenverblijven kwantitatieve normen vast te leggen.	In hoofdstuk 4.3 worden kwantitatieve normen opgenomen voor materiaalbergingen en dierenverblijven.
		Handhaaf de splitsingsregeling voor landhuizen. Splitsen is geen onomkeerbare ingreep. Het stelt meerdere gezinnen/ personen in staat om woongenot op een landgoed te hebben en een landhuis heeft meer overlevingskansen als er de mogelijkheid is om het te splitsen	De splitsingsregeling voor landhuizen wordt gehandhaafd. Het splitsen kan bijdragen aan het behoud van monumentale landhuizen en kan tevens als kostendrager fungeren indien het landhuis wordt gerenoveerd of gerestaureerd.	In hoofdstuk 4.2 wordt de tekst over landhuizen op dit punt aangepast.
		Sta hoge hekken toe. Landgoedbewoners hebben recht op privacy en bescherming tegen bijvoorbeeld damherten	De regels voor erfafscheidingen zijn in de bestemmingsplannen vastgelegd en worden in het kader van deze nota niet heroverwogen.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		De norm voor een paardenbak is te restrictief. Een normale dressuurring is tegenwoordig 20 bij 60 m2. Bovendien is de aanleg van een paardenbak geen onomkeerbare ingreep.	Een dressuurbak van 20 bij 60 m2 is nodig voor professioneel gebruik. Op landgoederen zijn alleen paardenbakken voor hobbymatig gebruik toegestaan. Een dressuurbak die voldoet aan de eisen voor professioneel gebruik staat haaks op de doelstelling om alleen paardenbakken voor hobbymatig gebruik toe te staan.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.

18	2016019494	Indiener is voor het handhaven van bestemmingsplannen ook bij herbestemming van landgoederen	Deze zienswijze is niet onderbouwd.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
19	2016019495	Indiener ondersteunt de zienswijze ingebracht door de heer De Jong om het complex Duin en Daal als landgoed in de landgoederennota op te nemen.	Hoewel er nog interessante herkenningspunten zijn overgebleven van de historische buitenplaats Duin en Daal, kan het complex niet als landgoed worden aangemerkt, vanwege de verkaveling van de buitenplaats tot villawijk.	In hoofdstuk 2.3 (afbakening) wordt verduidelijkt dat voormalige landgoederen die zijn verkaveld tot een villawijk buiten de scope van deze nota vallen.
20	2016019499	Indiener ondersteunt de zienswijze ingebracht door de heer De Jong om het complex Duin en Daal als landgoed in de landgoederennota op te nemen.	Hoewel er nog interessante herkenningspunten zijn overgebleven van de historische buitenplaats Duin en Daal, kan het complex niet als landgoed worden aangemerkt, vanwege de verkaveling van de buitenplaats tot villawijk.	In hoofdstuk 2.3 (afbakening) wordt verduidelijkt dat voormalige landgoederen die zijn verkaveld tot een villawijk buiten de scope van deze nota vallen.
21	2016019502	Het grootste risico is de versnippering van landgoederen. Daarover is nu niets geregeld in de nota landgoederenzone. De Rijksoverheid ontmoedigt versnippering fiscaal door belastingvoordelen te bieden aan landgoed bv's. Erven krijgen dan aandelen in de landgoed bv in plaats van een stukje bos. Vraagt of de gemeente ook extra (fiscale) voordelen kan bieden als eigenaren hun landgoederen inbrengen in een landgoed bv. Bijvoorbeeld door alleen een omgevingsvergunning te verlenen onder de voorwaarde dat het landgoed wordt ingebracht in een landgoed bv en dat er een nabetaling moet plaatsvinden van de geboden gemeentelijke fiscale voordelen als er stukjes afgesplitst worden.	De gemeente heeft geen instrumenten om te sturen op de eigendomsverhoudingen binnen een landgoed. Ook niet als voorwaarde bij het verlenen van een vergunning. Dit is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (Verbod van détournement de pouvoir). Evenmin is het de gemeente toegestaan om fiscale voordelen te bieden aan landgoedeigenaren, zonder dat hiervoor een wettelijke grond bestaat. Dit is strijd met het verbod op staatsteun. De gemeente kan alleen publiekrechtelijke beperkingen opleggen, bijvoorbeeld door te verbieden dat eigenaren hekken plaatsen tussen de afgesplitste delen.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		Noemt het opdelen van het landgoed aan de Krullenlaan te Bloemendaal als een voorbeeld van een onomkeerbare versnippering (het pand Krullenlaan 5 is door de bouw van een bijgebouw drie keer zo groot geworden). Pleit voor ontsnippering op landgoed Duinlust door te zorgen dat het gehele landgoed weer 1 eigenaar krijgt. Pleit ervoor om bij andere landgoederen moeten we (verdere) versnippering zien te voorkomen.	Zie antwoord op het eerste deel van deze zienswijze.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.

22	2016032745	Indiener ziet versnippering als een van de grootste bedreigingen voor het behoud van landgoederen en wenst dat de gemeente versnippering op geen enkele wijze faciliteert. Gemeente zou alleen medewerking moeten verlenen aan nieuwe burgerwoningen als juridisch is gegarandeerd (publiekrechtelijk en privaatrechtelijk) dat de woning onderdeel blijft uitmaken van het landgoed, bv in de vorm van een dienstwoning. Een manier om dit te doen is door het eigendom van het landgoed in een Natuurschoonwet BV onder te brengen. Hierdoor is het mogelijk om meerdere eigenaren als aandeelhouder aan te merken, terwijl het landgoed als een geheel behouden blijft.	Zie antwoord op volgnr. 21.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		Indiener pleit ervoor dat particuliere bewoning uitgangspunt moet zijn en dat geen medewerking wordt verleend aan bestemmingswijzigingen van (delen van) landgoederen van een woonfunctie naar een andere functie. Particuliere bewoning is de beste garantie voor het behoud van de kwaliteit van de landgoederen. Gebruik van landgoederen door instellingen of commerciële bedrijven leidt vaak tot aantasting van het oorspronkelijke karakter van een landgoed. Dit gebruik heeft immers een andere ruimtebehoefte, bijvoorbeeld grote parkeerterreinen en geasfalteerde oprijlanen en leidt tot meer verkeersbewegingen, inclusief laad/losverkeer.	Indien het oorspronkelijke landhuis nog aanwezig is, heeft een woonbestemming vanuit cultuurhistorisch perspectief de voorkeur. Tegelijk kan een ruimere bestemming voor het hoofdgebouw passend zijn bij zowel het landgoed als de wensen van (potentiële) eigenaren/ gebruikers. Herbestemmen tot een kantoorfunctie, horecafunctie of maatschappelijke doeleinden (waaronder zorg) of een culturele functie kan daarom onder voorwaarden mogelijk worden gemaakt. Voorwaarde daarbij is dat dit tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls leidt. In dat kader wordt kritisch gekeken naar de ruimtebehoefte als gevolg van verkeer en parkeren.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		Indiener wijst erop dat onder bijna alle grondbeheerders de wens leeft om extra bergingen te bouwen voor materieel. Voorheen werden onderhoudswerkzaamheden meer handmatig uitgevoerd, maar – mede vanwege de hoge loonprijzen en de relatief lage aanschafprijzen voor machines – zijn tegenwoordig meer machines aanwezig.	Dit is een wens die bij veel landgoedeigenaren leeft. De gemeente heeft er daarom voor gekozen om voor materiaalbergingen en dierenverblijven kwantitatieve normen vast te leggen.	In hoofdstuk 4.3 wordt kwantitatieve normen opgenomen voor materiaalbergingen en dierenverblijven.

		Indiener vindt het onwenselijk dat de bouwrechten per landgoed zo sterk variëren en pleit voor een gelijklopende regeling, waarbij het toegestane oppervlak aan bebouwing is gekoppeld aan het oppervlak van het landgoed. Een landschapsarchitect doet een voorstel waar bebouwing kan worden toegevoegd. Als er niet één gezamenlijke landschapsarchitect kan worden aangewezen, wijzen landgoedeigenaar en gemeente beiden een eigen landschapsarchitect aan, waarna deze twee architecten een derde architect erbij betrekken. De landschapsarchitect(en) komt/komen tot een locatie en ontwerp die het meeste op dat bepaalde landgoed past. Dit voorstel garandeert de noodzakelijke ruimte voor landgoedeigenaren om hun landgoed adequaat te bewonen en beheren, en verzekert bovendien het behoud van de kwaliteiten van de landgoederen. De te volgen procedure met betrokkenheid van een landschapsarchitect kan in beleid en/of in de bestemmingsplannen worden vastgelegd.	Er is bewust gekozen voor kwalitatieve uitgangspunten voor landgoederen, omdat elk landgoed uniek is en het stellen van kwantitatieve normen afbreuk doet aan de onderlinge diversiteit van de landgoederen. Een uitzondering wordt gemaakt voor materiaalbergingen en dierenverblijven. Dit is hierboven toegelicht. In paragraaf 5.1 wordt beschreven aan welke eisen de onderbouwing voor een initiatief moet voldoen. De gemeente kan de initiatiefnemer adviseren om hiervoor een landschapsarchitect in te schakelen, maar kan dit niet verplicht stellen. De gemeente toets immers alleen of de onderbouwing aan de gestelde indieningsvereisten voldoet, niet op welke wijze het tot stand is gekomen. Het procedurevoorstel voor het inschakelen van een derde onafhankelijke landschapsarchitect is niet haalbaar, omdat de gemeente in deze werkwijze medeopsteller van een plan wordt en het plan dan niet meer kan beoordelen.	de zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		Indiener vindt dat bestaande rechten om bepaalde specifieke bebouwing of werken te realiseren, zoals een extra (dienst)woning, moeten worden gerespecteerd. Voor de locatiebepaling wordt bij voorkeur dezelfde procedure gevolgd, dus met inschakeling van landschapsarchitecten. Bovendien geldt hiervoor uiteraard – zoals voor alle nieuw op te richten nieuwe bebouwing – dat dit niet mag leiden tot een versnippering van het landgoed, dan wel tot een beëindiging van het particuliere gebruik van het landgoed.	Bestaande ongebruikte bouw- en gebruiksrechten worden normaal gesproken gedurende de gehele looptijd van het bestemmingsplan gehandhaafd. Wordt het bestemmingsplan herzien, dan kunnen ongebruikte bouw- en gebruiksrechten alleen gehandhaafd worden, indien is aangetoond dat het een gewenste ruimtelijke ontwikkeling betreft, die planologisch uitvoerbaar is. Is dat niet het geval, dan zullen ongebruikte bouw- en gebruiksrechten komen te vervallen. Dit laat onverlet dat een eigenaar voorafgaand aan het in procedure brengen van het nieuwe bestemmingsplan altijd een aanvraag omgevingsvergunning kan indienen om zijn oude bouw- en gebruiksrechten te behouden.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
		Indiener pleit ervoor dat openstelling van landgoederen vanuit de gemeente wordt gestimuleerd, maar niet wordt verplicht. Geen generieke openstelling van alle landgoederen. Elke landgoedeigenaar moet zelf de afweging maken welke mogelijkheden er zijn.	Het al dan niet openstellen van een landgoed is een afweging die de landgoedeigenaren zelf moeten maken. De gemeente kan dit niet publiekrechtelijk afdwingen	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.

		indiener pleit ervoor dat gemeente een landgoederenloket instelt met een eigen gemeentelijke coordinator. Dit loket en deze coordinator functioneren als aanspreekpunt voor landgoedeigenaren. De coördinator kan ook actief en uit eigen beweging landgoedeigenaren adviseren, bijvoorbeeld over de oprichting van landgoed BV's en de verkrijging van subsidies. Vanuit dit loket zou ook de aanwezige (historische) informatie over de landgoederen kunnen worden verzameld en ontsloten (bijvoorbeeld via de gemeentelijke website).	De dienstverlening aan landgoedeigenaren, conform het dienstverleningsconcept dat ten grondslag ligt aan de nieuwe organisatie, wordt als volgt vormgegeven. Landgoedeigenaren kunnen met vragen terecht bij de beleidsmedewerker Cultureel Erfgoed van de gemeente. Deze medewerker zal op basis van de vragen nagaan waar deze binnen de gemeentelijke organisatie het beste beantwoord kunnen worden. Als vragen betrekking hebben op vergunningsaanvragen en andersoortige toestemmingen wordt de vraag doorgeleid naar de afdeling Dienstverlening, team Inwoners en Ondernemers / Vergunningen. Afhankelijk van het type en aantal aanvragen zal een behandelaar worden toegekend, die voor de landgoedeigenaar optreedt als casemanager en vast aanspreekpunt. De gemeente adviseert landgoedeigenaren niet over fiscaal juridische en andere privaatrechtelijke zaken, omdat dit geen taak van de gemeente is en binnen de gemeentelijke organisatie bovendien geen kennis over deze onderwerpen aanwezig is. Evenmin zal de gemeentelijke website fungeren als kennisbank over landgoederen, omdat dit evenmin een taak van de gemeente is.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing.
--	--	---	---	---

Staat van wijzigingen nota Landgoederen

Algemeen:

Er is besloten om twee aparte beleidsdocumenten voor landgoederen en villa's op te stellen. Alle teksten over villawijken zijn in de definitieve nota landgoederen komen te vervallen.

Volgnr.	Hoofdstuk	Wijziging	Aanleiding	Motivering
1	Voorwoord	Voorwoord toegevoegd.	Ambtshalve	Een voorwoord ontbrak.
2	1.1 (p 3)	Beschrijven begrenzing Landgoederenzone.	Ambtshalve	Een omschrijving van de begrenzing ontbrak.
3	1.2 (p 3)	Tekst over totstandkoming is herzien.	Zienswijze/ Ambtshalve	De ontwerp nota heeft inmiddels ter visie gelegen. In deze paragraaf wordt nu beschreven hoe de belanghebbenden zijn geconsulteerd.
4	2.2 (p 5)	Definitie landgoed uit nota landgoederen 1995 is toegevoegd.	Ambtshalve	Op basis van deze definitie is het onderwerp van de nota afgebakend (paragraaf 2.3).
5	2.3 (p 6)	De afbakening is aangepast.	Zienswijze/ Ambtshalve	Er is verduidelijkt dat voormalige landgoederen die tot villawijk zijn verkaveld of zijn getransformeerd tot een zorginstelling buiten de scope van deze nota vallen. Landgoederen waar het oorspronkelijke landhuis is verdwenen, maar waar bijgebouwen en landschapspark nog aanwezig zijn, vallen binnen de scope.
6	2.4 (p 6)	De beschrijving van de soorten landgoederen is toegevoegd.	Ambtshalve	De beschrijving stond in hoofdstuk 3, maar past beter in hoofdstuk 2. De derde bullit (instellingen) is vervallen.
7	2.5.1 (p 7)	De paragraaf over de nota Belvédère is vervallen.	Zienswijze	De nota Belvédère is vervallen.
8	2.5.1 (p 7)	De paragraaf over de natuurschoonwet is aangepast.	Zienswijze	Er stond ten onrechte dat NSW-landgoederen openbaar moeten zijn. De fiscale voordelen vervallen slecht als een NSW-landgoed niet openbaar is.
9	2.5.1 (p 7)	De paragraaf over de Natuurbeschermingswet is aangepast.	Zienswijze	De Natuurbeschermingswet gaat per 1 januari 2017 op in de wet Natuurbescherming.
10	2.5.1 (p 7)	Paragrafen over programma aanpak stikstof, flora en faunawet, Natuurnetwerk Nederland en wet natuurbescherming zijn toegevoegd.	Ambtshalve	De paragrafen over deze wet- en regelgeving ontbrak.
11	2.5.3 (p 8)	De paragraaf over het project binnenduinrand is vervallen.	Ambtshalve	Het ontwikkelingsperspectief 'Gedeelde Weelde' is nog niet vastgesteld.
12	3.1 (p 11)	De alinea over instelling is vervallen.	Ambtshalve	Instelling vallen buiten de scope van de nota (zie volgnr. 5).
13	3.2 (p 11)	De paragraaf over de visie op landgoederen is herschreven.	Ambtshalve	De visie op landgoederen is concreter gemaakt. Daarbij is ook het begrip ruimtelijke kwaliteit nader toegelicht.
14	4 (alg.)	De structuur van het hoofdstuk over beleidsuitgangspunten is aangepast.	Ambtshalve	De beleidsuitgangspunten zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken: algemene uitgangspunten, uitgangspunten landhuis, uitgangspunten bijgebouwen en

				behoud en versterken waarden. Deze hoofdstukken zijn weer onderverdeeld in paragrafen.
15	4.1 (p 13)	De paragraaf over bebouwing in de utiliteitszone is toegevoegd.	Ambtshalve	Er wordt verduidelijkt dat nieuwe ontwikkelingen in de utiliteitszone moeten worden opgevangen om de natuur- en landschapswaarden in het landschapspark zoveel mogelijk te ontzien.
16	4.1 (p 13)	Paragraaf over nieuwe landgoederen is vervallen	Ambtshalve	In het hoofdstuk scope wordt verduidelijkt dat de nota alleen over bestaande landgoederen gaat. De vraag of er nieuwe landgoederen kunnen worden toegelaten in Bloemendaal wordt in deze nota niet beantwoord.
	4.1 (p 13)	De paragraaf over terugbouwen cultuurhistorische bebouwing is aangepast	Amendement raadsbesluit	Er is toegevoegd dat functie en ontwerp van de nieuwbouw overeen moeten komen met de originele bebouwing en dat nieuwbouw een utilitaire functie (geen woonfunctie) moet hebben.
17	4.2 (p 14)	Het voorstel om de splitsingsregeling voor landhuizen te laten vervallen is herzien. In plaats daarvan wordt de splitsingsregeling gehandhaafd	Zienswijze/ amendement raadsbesluit	Het handhaven van de splitsingsregeling sluit aan bij het uitgangspunt dat ruimere gebruiksmogelijkheden bijdragen aan het behoud van monumentale landhuizen conform het beginsel van 'behoud door functiewijziging'.
	4.2 (p 14)	De minimale termijn om een nieuw landhuis te mogen splitsen is verruimd van 10 naar 20 jaar	Amendement raadsbesluit	De raad wil ontmoedigen dat een eigenaar uit speculatieve overwegingen voor sloop/nieuwbouw van een landhuis kiest.
18	4.2 (p 14)	De regeling voor beroep en bedrijf aan huis wordt verruimd.	Zienswijze	Beroep en bedrijf aan huis moet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. De limitering van maximaal 60m2 is gebaseerd op een normale gezinswoning. Voor grote villa's en landhuizen kan meer oppervlak worden toegestaan.
19	4.3 (p 15)	Cultuurhistorisch waardevolle utilitaire bijgebouwen mogen worden herbestemd naar een andere utilitaire functie, niet naar wonen.	Zienswijze/ amendement raadsbesluit	De raad wil voorkomen dat een eigenaar een bijgebouw uit speculatieve overwegingen herbestemd. De raad wil tevens voorkomen dat bijgebouwen worden afgesplitst nadat ze zijn herbestemd.
20	4.3 (p 15)	Materiaalbergingen en dierenverblijven: er wordt vastgelegd hoeveel vierkante meter er maximaal is toegelaten	Zienswijze/ Ambtshalve	In de ontwerpnota stond alleen dat er meer vierkante meters voor dierenverblijven en materiaalbergingen kunnen worden toegelaten, maar niet in welke gevallen en hoeveel. Dit uitgangspunt is nu concreet gemaakt.
21	4.4 (p 16/17)	Paragraaf over zichtlijnen is vervallen	Zienswijze	De belangrijkste zichtlijnen zijn al vastgelegd in de structuurvisie. Deze hoeven in de landgoederennota niet nogmaals gedefinieerd te worden. Er kan worden volstaan met het opnemen van de zichtlijnenkaart in het bijlagenboek.
22	4.4 (p 16/17)	De paragraaf over verlichting is vervallen	Zienswijze	Dit betreft geen planologisch, maar een milieutechnisch aspect.
23	5.1 (p 19)	De paragraaf over het onderbouwen van initiatieven is aangepast	Ambtshalve	Er wordt verduidelijkt dat de impact van een ingreep op de geconstateerde waarden moet worden onderzocht.
24	5.2 (p 19)	De paragraaf over bovengemeentelijke kaders is toegevoegd.	Ambtshalve	Er wordt toegelicht hoe een initiatief aan bovengemeentelijke kaders wordt getoetst.
25	6.2 (p 21)	Het hoofdstuk over het opnemen van het beleid in de bestemmingsplannen is aangepast	Ambtshalve	Het beleid wordt niet meer via een paraplubestemmingsplannen verwerkt, maar na een algemene evaluatie in 2019 in de eerstvolgende actualisatieronde van de bestemmingsplannen verwerkt.
26	6.3 (p 21)	De laatste alinea over landgoederenloket is vervallen	Ambtshalve	Ambtelijke werkafspraken horen niet thuis in een beleidsnota.