

Nota van beantwoording van de zienswijzen op 'ontwerpbesluit omgevingsvergunning seminarhotel Mariënheuvel' en ontwerpverklaring van geen bedenkingen seminarhotel Mariënheuvel'

Inleiding

In reactie op het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring zijn 4 zienswijzen ingediend. Op de volgende pagina's zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daar waar een (onderdeel van een) zienswijze aanleiding is geweest de besluiten aan te passen, is dit expliciet aangegeven.

Ontvankelijkheid

De aanvang van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring zijn, overeenkomstig artikel 3.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op woensdag 11 juli 2019 gepubliceerd in de Heemstede, op de gemeentelijke website (www.heemstede.nl) en in de Staatcourant. Ingevolge artikel 3.16 van de Awb vangt de termijn van terinzagelegging aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd en bedraagt deze 6 weken. In verband met de vakantieperiode is deze termijn met 2 weken verlengd. De termijn van terinzagelegging eindigt op 5 september 2017.

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn aan de gemeente verzonden.

Op grond van artikel 3.12, vijfde lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen de zienswijzen door een ieder naar voren worden gebracht.

Samenvatting en anonimisering

Voor de leesbaarheid en overzichtelijkheid zijn de zienswijzen samengevat. De complete zienswijzen zijn geanonimiseerd gepubliceerd op www.heemstede.nl en in te zien op het raadhuis. De hieronder gebruikte nummers verwijzen naar de zienswijzen.

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1.	<p>De komst van het seminarhotel en de voorgestelde verkeerstechnische aanpassingen vanwege het seminarhotel verhogen de verkeersintensiteiten op de toegangsweg in het bos Groenendaal en bij het kruispunt van deze weg met de Glipper Dreef. Voor wandelaars ontstaat een onveilige situatie.</p>	<p>De hoeveelheid autobewegingen op de toegangsweg in het bos bedraagt volgens het bij de aanvraag gevoegde verkeersonderzoek van Royal Haskoning DHV 271 (seminarhotel/Thagaste/scouting). Volgens het rapport zijn er geen snelheidsremmende maatregelen nodig. De weg is erg smal en bochtig zonder lange rechtstanden. De bomen staand dicht op de weg en dit zorgt ervoor dat automobilisten voorzichtiger (en zachter) rijden. Het voornemen bestaat om een verkeerbesluit te nemen en op de weg een maximum snelheid van 15 km in te voeren.</p> <p>De weg kan de hoeveel autobewegingen aan en er ontstaat voor de van de weg gebruikmakende voetgangers geen onveilige situatie.</p> <p>De kruising van de toegangsweg met de Glipper Dreef wordt aangepast om een overzichtelijke en veilige situatie te creëren.</p> <p><i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren/wijzigen of hieraan aanvullende of gewijzigde voorwaarden te verbinden.</i></p>
2.	<p>In de bijlagen ontbreken 5 bladzijden.</p>	<p>Dit is gecorrigeerd.</p> <p><i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren/wijzigen of hieraan aanvullende of gewijzigde voorwaarden te verbinden.</i></p>
	<p>De door de gemeenteraad afgegeven verklaring van geen bedenkingen is ongeldig. De namen van de voorzitter en de griffier ontbreken.</p>	<p>De stukken die van de raad uitgaan, worden door de burgemeester ondertekend en door de griffier medeondertekend (artikel 32a, eerste lid van de Gemeentewet).</p> <p>Het college heeft de raad gevraagd de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. De raad heeft een ontwerpverklaring afgegeven. De ontwerpverklaring niet voorzien van de namen van de griffier en de voorzitter. Artikel 32a, eerste lid, van de Gemeentewet eist niet dat de namen van de griffier en voorzitter onder de ondertekening staan. De ondertekening is vormvrij.</p> <p>Daarnaast blijkt uit de besluitenlijsten van de raadsvergaderingen 29 mei 2019 en 20 juni 2019 dat mevrouw Nienhuis (burgemeester) de voorzitter was en mevrouw Hesp de griffier was. Hieruit volgt dat zij beiden de ontwerpverklaring hebben ondertekend.</p> <p><i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren/wijzigen of hieraan aanvullende of gewijzigde voorwaarden te verbinden.</i></p>

	<p>Het idee wordt geopperd om wandelbos Groenendaal uit te breiden met een 450 meter lange groenstrook/wandelpad langs de Kadijk. Er komt een nieuwe ingang bij de Joh. Rosenkrantzlaan. De op de buitenplaats aanwezig begraafplaats wordt in het voorstel onderdeel van het openbare bos. De gemeente neemt de zorg voor de begraafplaats over van de eigenaar.</p>	<p>Het idee is voorgelegd aan initiatiefnemer/eigenaar van het seminarhotel op de buitenplaats Mariënheuvel. Deze ziet geen mogelijkheid hieraan mee te werken. Het deel van de buitenplaats waarop de openbare groenstrook is voorzien, is grotendeels verhuurd aan Chateauform. Over het andere deel van de buitenplaats (Thagaste en omgeving) beraadt eigenaar zicht nog.</p> <p>Het niet verlenen van medewerking aan het idee door de eigenaar is geen reden om niet mee te werken aan het seminarhotel. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Opgemerkt wordt dat niet is onderzocht welke mogelijke effecten openstelling op de ecologische en cultuurhistorische waarden van de buitenplaats hebben. De begraafplaats is door de eigenaar in erfpacht gegeven van de Congregatie der Zusters Augustinessen. De congregatie onderhoudt de begraafplaats.</p> <p><i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren/wijzigen of hieraan aanvullende of gewijzigde voorwaarden te verbinden.</i></p>
<p>3.</p>	<p>Er wordt toestemming gegeven een groot aantal bomen te kappen zonder compensatie. Er wordt niet aangetoond dat hiervoor een groot maatschappelijk belang is waarvoor geen alternatief is. Initiatiefnemer moet verplicht worden de bomen te compenseren in het Manpadslaangebied. Hiervoor dient de ondernemer een deel van dit gebied te kopen (2x oppervlakte parkeerplaats) en om niet overdragen aan Landschap Noord-Holland.</p>	<p>Na een lange zoektocht is een partij gevonden die iets met het historische hoofdhuis en het omliggende park kan en wil zodat Mariënheuvel weer een gezonde toekomst heeft. Problematisch bij Mariënheuvel zijn de mogelijkheden voor het gebruik in relatie tot de aanwezige hoeveelheid parkeergelegenheid. Die staat in geen verhouding met het forse vloeroppervlak (circa 2.600m²) van het historische hoofdhuis met zijvleugels. Dat betekent dat een afweging moet worden gemaakt. Het behoud van de cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke waarden van de buitenplaats versus het enige ruimte bieden waarbij een volwaardige toekomstbestendige exploitatie mogelijk is.</p> <p>Het landgoed Mariënheuvel en dan met name het cultuurhistorische park en bos is onvoldoende onderhouden. Dat betekent dat in de boszones veel zaailingen zijn opgekomen. Die zaailingen moeten eigenlijk verwijderd worden, juist om het bos vitaal en gezond te houden. Dat gebeurt bijvoorbeeld ook in het wandelbos Groenendaal.</p> <p>Het landgoed is ongeveer 15 hectare groot en bestaat uit bebouwing, bos, gazon, vijver, begraafplaats en parkeerplaats. In het kader van de aanleg van de noodzakelijke parkeerplekken is samen met een ecooloog gezocht naar de beste plek. De uitbreiding van de parkeerplaats wordt op de gekozen locatie aangelegd omdat zich hier een relatief jong en niet onderhouden bos bevindt.</p> <p>Een groot deel (ongeveer 35 tot 40) van de 76 bomen die nu gekapt dienen te worden voor de aanleg van de parkeerplaats, zou bij goed bosonderhoud ook gekapt moeten worden om andere bomen de kans te geven te volgroeien.</p> <p>In de anterieure overeenkomst die de gemeente sluit met de nieuwe eigenaar is opgenomen dat de nieuwe</p>

		<p>eigenaar een beheerplan opstelt waarin de compensatie van 40 bomen wordt opgenomen.</p> <p>Vorenstaande overwegende is er aanleiding om mee te werken aan het verzoek om op Mariënheugel een seminarhotel te vestigen.</p> <p>De suggestie om 2x de oppervlakte van de parkeerplaats op Mariënheugel in het Manpadslaangebied te verwerven en in te planten als compensatie is vanwege vorenstaande niet nodig. Gelet op de aanvraag en de aan de vergunning opgenomen voorwaarden en in de anterieure overeenkomst gemaakte afspraken, is er sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit nog afgezien van het praktische probleem dat de grond in het Manpadslaangebied niet in eigendom van aanvrager is en de eigenaar van deze grond naar verwachting deze grond niet wenst te verkopen.</p> <p><i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren/wijzigen of hieraan aanvullende of gewijzigde voorwaarden te verbinden.</i></p>
	<p>Het besluit dient de voorwaarde te bevatten waarmee het gebruik van het seminarhotel in het weekeinde wordt geblokkeerd.</p>	<p>In (1) de omgevingsvergunning, (2) de bij de omgevingsvergunning behorende aanvraag en (3) de tussen de gemeente en initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst is opgenomen dat het seminarhotel enkel gedurende werkdagen geopend is en op zaterdag en zondag gesloten. In uitzondering hierop is het toegestaan om incidenteel op zaterdag en zondag open te zijn voor later vertrekkende respectievelijk eerder arriverende seminargasten.</p> <p><i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren/wijzigen of hieraan aanvullende of gewijzigde voorwaarden te verbinden.</i></p>
4.	<p>De buitenplaats Mariënheugel is archeologisch waardevol. Er is nader archeologisch onderzoek nodig indien daar graafwerkzaamheden plaatsvinden.</p>	<p>Bij ontgravingen tot 20 cm onder het huidige maaiveld zullen er naar verwachting geen archeologische overblijfselen worden verstoord en kunnen zonder verder onderzoek worden uitgevoerd. De omgevingsvergunning bevat de voorwaarde dat er een verkennend archeologisch onderzoek moet plaatsvinden dieper dan 20 cm. Volgens het ontwerp van de parkeerplaats is de fundatiediepte hiervan maximaal 20 cm.</p> <p><i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren/wijzigen of hieraan aanvullende of gewijzigde voorwaarden te verbinden.</i></p>
	<p>De kap van bomen ten behoeve van het parkeerterrein en de passeerstroken tast het natuurlijke erfgoed aan.</p>	<p>Verwezen wordt naar het gestelde onder 3.</p> <p><i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren/wijzigen of hieraan aanvullende of gewijzigde voorwaarden te verbinden.</i></p>