



Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 29 maart 2018 een aanvraag met ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning ontvangen voor:

- Project: Het gebruiken van het voormalige klooster Mariënheuvel als seminarhotel en de aanleg van een parkeerterrein en passeerstroken op de toegangsweg ten behoeve hiervan.
- Locatie: Glipper Dreef 199, Heemstede
- Activiteiten:
 - I. Afwijken bestemmingsplan aanleg parkeerterrein en passeerstroken
 - II. Afwijken bestemmingsplan gebruik gebouw Glipper Dreef 199 als seminarhotel
 - III. Wijzigen rijksmonument
 - IV. Uitvoeren van een werk en/of werkzaamheden
 - V. Vellen van houtopstanden
- Zaaknummer: 272647
- Aanvrager: Mariënheuvel Estate BV
Groene Hartplein 2b
2381 GS Zoeterwoude

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten de omgevingsvergunning te verlenen voor

- het in strijd met het bestemmingsplan "Herziening Landgoederen en Groene Gebieden" aanleggen van de parkeerplaats overeenkomstig de situering en ontwerp aangegeven op de tekeningen van bureau Hollandschap d.d. 6 juli 2018 (tekeningnummers OTW01-06 en DSN01-06) en bureau Hooyschuur d.d. 26 januari 2017, gewijzigd 18 juli 2018 (tekeningnummer BA-Sit-00),
- het in strijd met het bestemmingsplan "Herziening Landgoederen en Groene Gebieden" aanleggen van de passeerstroken overeenkomstig de situering en ontwerp aangegeven op de tekeningen van bureau Hooyschuur d.d. 26 januari 2017, gewijzigd 18 juli 2018 (tekeningnummers OTW01-06 en DSN01-06) en De Breejen,
- het in strijd met het bestemmingsplan "Herziening Landgoederen en Groene Gebieden" gebruiken van het gebouw Glipper Dreef 199 (het hoofdhuis buitenplaats Mariënheuvel met 2 zijvleugels) als seminarhotel,
- het wijzigen van het complexmatig aangewezen rijksmonument Complex Historische Buitenplaats Meer en Berg door het aanleggen van de parkeerplaats en passeerstroken,
- het uitvoeren van een werk of werkzaamheden door het aanleggen van de parkeerplaats en de passeerstroken,
- het vellen van bomen zoals aangegeven op de tekening van bureau Hollandschap d.d. 4 juli 2018 (tekeningnummer OTW01-05).

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de in dit besluit opgenomen voorwaarden en de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.



PROCEDURE

De uitgebreide procedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Door de gemeenteraad is op 31 oktober 2019 de voor het verlenen van de omgevingsvergunning noodzakelijke verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

OVERWEGINGEN

I. Afwijken bestemmingsplan parkeerplaats en passeerstroken

Juridische grondslag

In artikel 2.12 lid 1, aanhef onder a en sub 3 van de Wabo is aangegeven dat een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Overwegingen

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden'. De parkeerplaats en de passeerstroken zijn gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Natuur-3' en 'Groen', alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Leiding – Water'.

De realisatie van een parkeerterrein en het plaatselijk verbreden van de bestaande toegangsweg met passeerstroken, past niet in de regels van de bestemmingen 'Natuur-3' en 'Groen'.

NB

Bestemmingsplan 'Woonwijken zuidoost': Ten behoeve van het seminarhotel zal het kruispunt toegangsweg Mariënheuvel – Glipper Dreef beperkt worden aangepast. De Glipper Dreef ligt hier in het bestemmingsplan 'Woonwijken zuidoost'. De voorgestelde aanpassingen passen in de hier geldende bestemming 'Verkeer'.

Goede ruimtelijke onderbouwing

Ruimtelijke visie

Het project ligt op een kwetsbare buitenplaats. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden' is door de raad ruimtelijk beleid aangenomen, waaraan ontwikkelingen op landgoederen en buitenplaatsen aan moeten voldoen. Dit beleid is opgenomen in de notitie Inventarisatie ontwikkelingen herziening bestemmingsplan 'Landgoederen en Groene Gebieden' van 1 maart 2016.

In de notitie is weergegeven, dat een ontwikkeling in het bestemmingsplan kan worden opgenomen als aan bepaalde uitgangspunten wordt voldaan.

Uitgangspunt

Uitgangspunt voor de herziening van het bestemmingsplan Landgoederen en Groene Gebieden is het conserveren van de bestaande juridisch planologische situatie.

Ontwikkelingen

Het verlenen van medewerking aan het afwijken van het uitgangspunt "conserveren" wordt enkel voorgesteld indien hiervoor een planologische aanleiding is (nee, tenzij).

Conclusie

Het beleid van de gemeente, regio, provincie en rijk is gericht op behoud, veiligstellen en versterken van de in het bestemmingsplangebied aanwezige cultuurhistorische-, landschappelijke- en natuurwaarden. Het specifieke karakter en de oorspronkelijke structuur zijn leidend bij eventuele ontwikkelingen, die kwalitatief hoogstaand en met respect worden uitgevoerd. Toevoeging van nieuwe woningen in het landelijk gebied is in beginsel niet toegestaan.

De initiatiefnemer moet aantonen of er sprake is van een planologische aanleiding om eventueel mee te werken aan het wijzigen van het bestemmingsplan. Hij moet overtuigende argumenten aanvoeren en goede en volledige informatie leveren op basis waarvan het gemeentebestuur kan bepalen of er inderdaad planologische aanleiding is om medewerking te verlenen.

Toepassing seminarhotel op Mariënhuvel

De ontwikkeling op de buitenplaats gaat uit van de transformatie van het gebruik van bestaande (monumentale) gebouwen, waarbij het uitgangspunt is om het monumentale karakter van de buitenplaats – gebouwen en park - in stand te houden en te behouden voor de toekomst. Hierbij wordt aangesloten bij de bestaande planologische mogelijkheden die in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen. In het bestemmingsplan is voor het hoofdgebouw met inbegrip van de westelijke en oostelijke vleugel, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen naar 'Horeca-1'.

Het concept van het seminarhotel voldoet aan de voorwaarden voor deze wijzigingsbevoegdheid, maar omdat ook nog enkele andere afwijkingen van het bestemmingsplan gevraagd worden, zoals de vergroting van het parkeerterrein, worden voor het gehele project 'buitenplanse' afwijkingsprocedures doorlopen.

De ontwikkeling voor Mariënhuvel is daarmee voor een groot deel in de lijn met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het project, waarbij met grote zorg is gekeken naar de instandhouding van alle waarden van de buitenplaats, draagt bij aan het behalen van de doelstellingen in de genoemde beleidsregels.

Op 24 mei 2016 heeft het college vertrouwen uitgesproken in het voornemen om in het hoofdhuis met zijvleugels een seminarhotel van Chateauform te realiseren en heeft initiatiefnemer uitgenodigd hiervoor een aanvraag met goede ruimtelijke

onderbouwning in te dienen. Op 16 juni 2016 is dit besproken in de raadscommissie Ruimte. De commissie ondersteunt het vertrouwen van het college.

Beleid rijk

Van het rijk is geen beleid bekend dat invloed heeft op het project. Wel moet een ruimtelijke onderbouwning van een project op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving van de behoefte van de nieuwe stedelijke ontwikkeling te bevatten, en, indien deze ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk in die behoefte kan worden voorzien.

Om aan deze verplichting te voldoen is op 23 september 2016 door Bureau Stedelijke Planning een zogenaamde laddertoets uitgevoerd, die bij de aanvraag is gevoegd. Uit dit onderzoek volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte die door transformatie van het monument kan worden ingevuld.

Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE)

De buitenplaats Mariënheuvcl is als complex (bebouwing en parkaanleg) aangewezen als rijksmonument. Het hoofdgebouw en de hieraan verbonden 2 modernere zijvleugels behoren tot het rijksmonument.

De RCE adviseert op 18 juli 2018 op basis van de aanvraag positief ten aanzien van het plan. Wel wordt geadviseerd (nog) geen vergunning te verlenen voor de volledige parkeerplaats, maar voor ongeveer de helft, omdat niet verwacht wordt dat deze geheel zal worden gebruikt.

De grootte van de parkeerplaats (104 plaatsen) is gebaseerd op de voor hotels opgenomen parkeernorm in de 'Nota parkeernormen Heemstede'. Deze norm is gebaseerd op ervaring. Hoewel het seminarhotel een andersoortig hotel is, moet er rekening mee gehouden worden dat de 104 plaatsen noodzakelijk zijn. Het is daarom nodig dat de vergunning wordt verleend voor de gehele parkeerplaats.

Om tegemoet te komen aan het advies van de RCE is het ontwerp van de parkeerplaats aangepast. De rijbaan van de zuidelijke helft dat naar verwachting intensief zal worden gebruikt, wordt uitgevoerd in waterpasserende klinkers (geen beton klinker maar gebakken klinker). De rijbaan van de andere helft en alle parkeervakken in zogenaamde stabilizer verharding (grit).

De locatie en het ontwerp van de parkeerplaats zijn zodanig gekozen dat de monumentale waarden zo min mogelijk worden aangetast.

Mede omdat tussen aanvrager en toekomstige huurder Chateauform de afspraak gemaakt dat deze 104 plaatsen worden aangelegd en huurder deze eist, is wordt voorgesteld de vergunning conform de aanvraag te verlenen voor de gehele parkeerplaats met 104 parkeerplaatsen.

De RCE heeft naar aanleiding van de ontwerpomgevingsvergunning aangegeven niet op het ontwerp of het definitieve besluit te zullen reageren.

Beleid provincie Noord-Holland

1. Nationaal Natuurnetwerk

De buitenplaats Mariënheuvel is gelegen binnen het Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Het NNN is een nationaal belang dat in medebewind door de provincies geborgd moet worden. De provincie Noord-Holland heeft met betrekking tot het NNN voorschriften opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Dit is geregeld in artikel 19 PRV.

Op basis van de provinciale verordening zijn geen ontwikkelingen toegestaan die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland of de natuurverbindingen, of van de samenhang tussen die gebieden. Hiervan kan op grond van artikel 19 lid 4 PRV worden afgeweken voor een activiteit of een combinatie van activiteiten indien de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd. Dit moet in samenhang worden gelezen met lid 8, waarbij de begrenzing van het NNN kan worden aangepast als (a) de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN en natuurverbindingen wordt behouden en (b) de oppervlakte van het NNN ten minst gelijk blijft.

Ad a.

De locatie van het parkeerterrein alsmede het exacte ontwerp en plek van de parkeerplaatsen en rijweg is tot stand gekomen met de resultaten van de cultuurhistorische verkenning (SB4, 20 december 2016) en in samenwerking met Els & Linde (5 december 2017) en Hollandschap (6 juli 2018). De ecooloog van Els & Linde heeft daarbij het betreffende stuk landgoed geïnventariseerd en onderzocht wat de invloed is van de aanleg van het parkeerterrein op de kernwaarden van het ter plaatse aanwezige NNN.

Het bos waar het parkeerterrein wordt gerealiseerd is in het NNN onderdeel van het doeltype "stinzenbos". De belangrijkste kwalificaties zijn gericht op het in standhouden c.q. verbeteren van de broedvogelpopulatie die van nature thuis hoort op een landgoedbos.

Daarnaast is het voorkomen van stinzenplanten bepalend en worden soorten als boommarter en eekhoorn verwacht.

Voor de broedvogels is het van belang dat in het bos de holle bomen behouden blijven en dat zeer terughoudend wordt gebruik gemaakt van verlichting. Uitgangspunt is om de oprijlaan en de parkeerplaats niet te verlichten of gebruik te maken van actieve verlichting (alleen als er gebruik gemaakt wordt van de parkeerplaats of de oprijlaan verlichting gebruiken). Daarbij moet niet de ruimte verlicht worden, maar is de verlichting laag en gericht op de grond geplaatst. De verlichting is slechts bedoeld om de auto te vinden en niet in de berm te belanden.

Voor de stinzenplanten is het van belang dat er niet over de groeiplaatsen wordt gelopen en dat de parkeervoorzieningen zo gesitueerd worden dat er geen auto's over de stinzenplanten rijden. In overleg met de landschapsarchitect zijn deze maatregelen genomen en opgesteld in het inrichtingsplan.

Tijdens de werkzaamheden moet het materiaal en materieel worden opgesteld op de huidige parkeerplaats. Hier moeten ook de auto's van het personeel staan. Er mogen geen containers geplaatst worden buiten de verharding of buiten de huidige parkeerplaats. Dat om te voorkomen dat de bodem verdicht of de vegetatie wordt vernield. Tijdens de werkzaamheden mogen geen bouwlampen gebruikt worden. Tijdens de paartijd mag er uitsluitend overdag gewerkt worden en moeten de paarverblijven toegankelijk blijven.

Aan dit besluit wordt het voorschrift verbonden dat de werkzaamheden voor het project worden uitgevoerd conform het ecologisch werkprotocol (14 februari 2017) dat als bijlage aan dit besluit is gehecht. Dit werkprotocol is beoordeeld en goedgekeurd door de Omgevingsdienst IJmond (16 februari 2018).

Ondanks deze manier te werken ontstaat er een effect op het functioneren van het parkbos binnen het Natuurnetwerk Nederland. Door de aanleg van de parkeerplaats wordt potentieel leefgebied voor stinzenplanten aangetast. Het verlies aan kwaliteit wordt gecompenseerd door elders in het bos gebieden aan te wijzen waar stinzenvegetatie wordt aangeplant. Initiatiefnemer en gemeente zullen hiertoe in de anterieure overeenkomst bindende afspraken maken, in dit besluit wordt hiertoe een voorschrift opgenomen en de memo 'Kwantitatieve en kwalitatieve compensatie conform Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) voor realisatie parkeerterrein Mariënhuvel' (13 juli 2018) maakt als bijlage onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Ad b.

Het verlies aan oppervlakte Natuurnetwerk Nederland door de aanleg van het parkeerterrein en enkele passeerhavens zal door de provincie Noord-Holland worden gecompenseerd door gronden direct rondom het gebouwencomplex Mariënhuvel toe te voegen aan de NNN. Deze gronden zijn volgens de PRV nog geen onderdeel van de NNN.

2. Aardkundig monument

Het hele landgoed is onderdeel van het 'aardkundig waardevol gebied'. Aardkundige monumenten worden beschermd door de Provinciale Milieuverordening. De aardkundige waardevolle gebieden genieten deze bescherming echter niet. Dit is de reden dat de provincie de gemeenten vraagt in de bestemmingsplannen die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op de op aardkundig waardevolle gebieden deze zo goed mogelijk te beschermen. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag is op de aanwezige aardkundige waarden ingegaan zodat hier kan worden volstaan door hier naar te verwijzen.



Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

In de planvorming wordt uitgegaan van het transformeren van de bestaande bebouwing naar een seminarhotel. Daarbij wordt geen bouwvolume toegevoegd. Het bestaande parkeerterrein aan de westzijde van de zichtas wordt vergroot.

Door de uitbreiding van de parkeerplaats wordt het verharde oppervlak groter, wat de infiltratie van neerslag in de bodem vertraagt. Dit ondanks dat de parkeerplaats in waterpasserende H-profiel stenen en waterdoorlatende stabilizer wordt uitgevoerd. Met het Hoogheemraadschap van Rijnland is overleg gevoerd over de noodzaak van watercompensatie voor de toename van het verharde oppervlak.

Uit het overleg is gebleken dat de parkeerplaats niet mag leiden tot afstroming van water naar het boezemwatersysteem. Infiltratie in de bodem is ook niet altijd mogelijk om wateroverlast in de omgeving te voorkomen. Aan de ontwikkelaar is daarom aangegeven dat ook de effecten van hemelwaterinfiltratie op de grondwaterstand in de omgeving onderzocht moeten worden. Door ingenieursbureau Tjaden is onderzoek gedaan (Parkeerplaats Mariënhuvel Heemstede, 9 november 2017). Uit dit onderzoek volgt dat hemelwater zonder risico op wateroverlast geleidelijk kan infiltreren in de grond, zodat de toename van verharding niet leidt tot afstromen van water naar het boezemwatersysteem. Het gebruik van ondiepe wadi's zorgt voor een goede afvloeiing en infiltratie van het hemelwater. De vergunninghouder dient bij de uitvoering van het project de aanbevelingen van Tjaden op te volgen.

Milieu

Nabij Natura 2000 gebieden zijn de effecten van stikstofemissies van belang. Die effecten worden beoordeeld met de Aerius-calculator (webbased). Op basis van de Aerius berekeningen (3 mei 2017, rekenjaar 2016) die bij de aanvraag is gevoegd, is geconcludeerd dat de stikstofdepositie van verkeersbewegingen die het project genereert onder de drempel ligt en dat er geen actie nodig is. Uit herberekening met de nieuwe rekentool (17 september 2019) blijkt eveneens dat er sprake is van een afname van de stikstofdepositie. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn daarom op voorhand uit te sluiten. Er is geen Wet natuurbeschermingsvergunning of een verklaring van geen bedenkingen m.b.t. natuurbescherming nodig.

Verder zijn voor dit project zaken zoals geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid in mindere mate aan de orde omdat het een transformatie van een bestaand gebouw betreft en in de nabijheid van het gebouw zich geen hindergevend of gevoelige objecten zijn gelegen.

De Omgevingsdienst IJmond heeft de aanvraag met bijbehorende onderzoeken beoordeeld en geadviseerd (16 februari 2018, 4 mei 2018) dat de milieuaspecten geen belemmering zijn voor het verlenen van deze omgevingsvergunning.

Flora- en fauna

Er is door ecologisch bureau Els & Linde (5 december 2017) onderzoek gedaan naar aanwezige flora en fauna. Dit onderzoek is aangevuld met een marteronderzoek (19 januari 2018). Korthedshalve wordt hier verwezen naar het kopje "Nationaal natuurwerk" bij het provinciale beleid, waar dit onderzoek nader is omschreven. Geconcludeerd wordt dat het project voldoet aan de Wet natuurbescherming, mits bij de uitvoering van het project het ecologische werkprotocol wordt opgevolgd dat bij de aanvraag is gevoegd. Dit werkprotocol is beoordeeld en goedgekeurd door de Omgevingsdienst IJmond (14 februari 2018).

Archeologie

In het bestemmingsplan "Herziening Landgoederen en Groene Gebieden" is het perceel aangeduid als archeologisch waardevol gebied. Het bestemmingsplan wijst de gronden van het project aan voor "Waarde – Archeologie 2". Volgens de regels bij deze bestemming is een omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden, als die werkzaamheden een groter oppervlakte betreffen dan 70 m² en verder gaan dan een diepte van 0,4m.

In augustus 2016 is door Archeologenbureau Argo een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd op het terrein 'Mariënhuvel'. Het onderzoek is beoordeeld door NMF Erfgoedadvies. Op 14 juni 2018 meldt dit bureau dat het onderzoek is beoordeeld en er geen opmerkingen zijn. Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de richtlijnen van de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 3.3). De aanleiding zijn de geplande bodemverstorende werkzaamheden die een bedreiging vormden voor eventueel aanwezige archeologische waarden. Uit het onderzoek is gebleken dat in het plangebied een kans bestaat op het aantreffen van archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Voor de periode van het Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen geldt een middelhoge verwachting. De kans op het aantreffen van archeologische resten wordt als hoog ingeschat voor de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd.

Bij ontgravingen tot 0,2 m onder het huidige maaiveld zullen naar verwachting geen archeologische overblijfselen verstoren en kunnen dus zonder verder archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Geadviseerd wordt om bij diepere ontgravingen dan deze 0,2 m een vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een verkennend booronderzoek. Dit omdat met name bij buitenplaatsen ondiepe resten aanwezig kunnen zijn, bijvoorbeeld van de tuinaanleg.

Op basis van dit advies wordt de omgevingsvergunning verleend onder de voorwaarde dat verkennend archeologisch onderzoek tijdens de uitvoering van het project plaatsvindt, indien er ontgravingen dieper dan 0,2 m plaatsvinden. Volgens het ontwerp van de parkeerplaats (Hollandschap, 6 juli 2018) is de fundatiediepte van de parkeerplaats maximaal 0,2 m.

Verkeer en parkeren

Verkeer

Royal Haskoning DHV (17 november 2016, aangevuld 19 januari 2017) heeft een verkeersonderzoek uitgevoerd waarbij is berekend wat de verkeersintensiteiten in de toekomstige situatie zullen zijn als het seminarhotel is gerealiseerd. In het

verkeersonderzoek aangegeven dat de op de buitenplaats Mariënheuvel aanwezige gebouwen (seminarhotel, gebouw Thagaste, 2 woningen) tezamen 271 verkeersbewegingen per etmaal zullen genereren, ervan uitgaande dat de vergaderzalen, het restaurant en de bar onderdeel zijn van het seminarhotel en niet afzonderlijk geëxploiteerd worden.

Uitgangspunt in de planvorming is dat de bestaande ontsluiting van het terrein behouden blijft. Het verkeer van en naar het seminarhotel kan het terrein vanaf de Glipper Dreef oprijden. Deze weg is tot de toegangspoort Mariënheuvel eigendom van de gemeente Heemstede. Vanaf deze poort leidt deze weg over eigenterrein naar het hotel en de parkeerplaats. Door Royal Haskoning DHV is onderzocht wat de effecten zijn van de realisatie van het seminarhotel op de inrichting en wat de capaciteit van deze toegangsweg is. Aan de hand van dit onderzoek zijn verkeerskundige aanpassingen aan de toegangsweg en kruispunt aan de Glipper Dreef voorgesteld. Deze aanpassingen betreffen:

- Het aanbrengen van vier passeerstroken van grastegels (waarvan 3 op eigendom gemeente) met een lengte van 10 meter (ontwerp Den Breejen);
- Het verbreden van de toegangsweg met grastegels voor en na de entreepoort aan de Glipper Dreef (eigendom gemeente, ontwerp Den Breejen);
- Het verruimen van de middenberm op de kruising Glipper Dreef conform voorstel Royal Haskoning DHV (ontwerp IDDS / Den Breejen Infra);
- Het verleggen van het fiets- en voetpad Glipper Dreef (ontwerp IDDS / Den Breejen Infra).

Aan de vergunning kan daarom worden meegewerkt onder de voorwaarde dat bovenstaande maatregelen worden getroffen. Hiervoor is voorts in de anterieure overeenkomst de afspraak opgenomen dat de maatregelen in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer worden uitgevoerd.

Parkeren

Royal Haskoning DHV heeft onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte van het plan. Een uitbreiding van de parkeervoorziening op de buitenplaats is noodzakelijk om de parkeerbehoefte op te vangen. Het plan genereert een parkeerbehoefte van 104 parkeerplaatsen. Een bestaand parkeerterrein wordt hiervoor uitgebreid. Er zijn geen reële alternatieven om de parkeerbehoefte anders op te vangen.

Water

Onder het kopje Beleid Hoogheemraadschap Rijnland is al ingegaan op de wateraspecten van de ontwikkeling. Op 18 januari 2018 heeft het Hoogheemraadschap Rijnland een positief wateradvies voor de ontwikkeling afgegeven.

Duurzaamheid

Op grond van het Bouwbesluit is het voor bestaande bouw niet toegestaan strengere duurzaamheidsmaatregelen te nemen dan 'rechtens verkregen', oftewel wat aanwezig is. Dit kan ook niet bij overeenkomst worden afgedwongen. Initiatiefnemer kan wel vrijwillig duurzaamheidsmaatregelen treffen. In opdracht van initiatiefnemer is door "Huizenaanpak" (12 september 2018) een plan van aanpak opgesteld voor de verduurzaming van het seminarhotel. In dit plan worden concrete verduurzamingsmaatregelen inzichtelijk gemaakt voor zowel de korte, midden en lange termijn. In aanvulling op het advies van "Huizenaanpak", heeft initiatiefnemer op 21 maart 2019 aangegeven om diverse maatregelen bij toekomstig onderhoud reeds bij de verbouwenovatie naar voren te trekken.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Om het risico op planschade voor de gemeente uit te sluiten is in de anterieure overeenkomst bepaald dat het risico op planschade bij de initiatiefnemer wordt gelegd.

Geconcludeerd wordt dat de omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken bestemmingsplan kan worden verleend.

II. Afwijken bestemmingsplan gebruik als seminarhotel

Juridische grondslag

In artikel 2.12 lid 1, aanhef onder a en sub 3 van de Wabo is aangegeven dat een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Overwegingen

Voor de buitenplaats Mariënhoeve geldt het bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden'. Het hoofdgebouw Glipper Dreef 199 met de twee zijvleugels heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'zorginstelling'. Het gebruik van het gebouw als seminarhotel is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kent voor het gebouw een wijzigingsbevoegdheid. De bestemming 'Maatschappelijk' mag door het college gewijzigd worden in 'Horeca' (categorie 1). Het concept van het seminarhotel voldoet aan de voorwaarden voor deze wijzigingsbevoegdheid, maar omdat ook nog enkele andere afwijkingen van het bestemmingsplan gevraagd worden, zoals de vergroting van het parkeerterrein, worden voor het gehele project 'buitenplanse' afwijkingsprocedures doorlopen.

Goede ruimtelijke onderbouwing

Hierboven is in het kader van het afwijken bestemmingsplan voor het parkeerterrein en de passeerstroken aangegeven dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, ook voor het gebruik van het hoofdgebouw en zijvleugels als



seminarhotel. Naar deze onderbouwing wordt korthedshalve verwezen.

Geconcludeerd wordt dat de omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken bestemmingsplan gebruik van het hoofdgebouw en zijvleugels als seminarhotel kan worden verleend.

III. Wijziging monument

Juridische grondslag

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten uit te voeren: het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht

Beoordelingskader

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument.

Overwegingen

De buitenplaats Mariënheuveld maakt onderdeel uit van het complexmatig aangewezen rijksmonument Complex Historische Buitenplaats Meer en Berg (complexnummer 522623). Door SB4 is een cultuurhistorische beschouwing van de buitenplaats gemaakt waarbij een waardering van de diverse elementen van de buitenplaats heeft plaatsgevonden. Aan de hand van het advies van SB4 d.d. 20 december 2016 is de inpassing van de parkeervoorziening op de buitenplaats bepaald.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft over de ontwikkeling advies uitgebracht. In het advies (18 juli 2018) concludeert de RCE positief. Met het positieve advies van de RCE kan de omgevingsvergunning worden verleend.

De RCE adviseert om de cultuurhistorische waarde van de parkaanleg zoveel mogelijk te handhaven en om geen omgevingsvergunning te verlenen voor de volledige parkeerplaats.

Voor de overwegingen hieromtrent wordt korthedshalve verwezen naar de paragraaf 'II Afwijken bestemmingsplan parkeerplaats en passeerstroken'.

Geconcludeerd wordt dat de omgevingsvergunning voor de activiteit wijziging monument kan worden verleend.



IV. Uitvoeren van een werk en/of werkzaamheden (Natuur-3-Archeologie-Leiding-Water-Groen)

Juridische grondslag

Op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder b van de Wabo in samenhang met artikelen 9.3.1, 15.5.1 en 25.4.1 van de planregels van het bestemmingsplan 'Herziening Landgoederen en Groene Gebieden', is voor zover hier van toepassing het verboden om zonder omgevingsvergunning op de in hier bedoelde gronden:

- het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, voor zover de Boswet of de Algemene Plaatselijke Verordening niet van toepassing is;
- het bodem verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van de grond;

Op grond van artikel 29.5.1 bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden is het verboden om op of in op de in artikel 29.1.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een werk of werkzaamheden uit te voeren. Een omgevingsvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Een omgevingsvergunning wordt voorts verleend als de betrokken archeologische waarden, gelet op het onderzoek, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden. Bij de overwegingen over het 'II Afwijken bestemmingsplan parkeerplaats en passeerstroken' is onder het kopje 'Archeologie' al ingegaan op de archeologische aspecten, waar hier korthedshalve naar wordt verwezen.

Overwegingen

Volgens artikel 2.11, eerste lid, van de Wabo in samenhang met artikelen 9.3.3 en 15.5.3. van de planregels mag deze vergunning alleen worden verleend als de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast en de werkzaamheden in het belang zijn van het herstel en/of ontwikkeling van de natuur- en/of landschappelijke waarden. Voordat de vergunning verleend wordt, wordt het hoogheemraadschap om advies gevraagd. Artikel 25.4.2 bepaalt dat de vergunning wordt verleend indien het functioneren van de leiding niet onevenredig wordt geschaad.

Over de inpassing van de parkeerplaatsen en passeerstroken in relatie tot de cultuurhistorie en het landschap is door SB4 en Els & Linde de al eerder genoemde adviezen uitgebracht. Geconcludeerd wordt dat op een zorgvuldige wijze naar de inpassing van de parkeerplaatsen en passeerstroken is gekeken. Bij de keuze voor het materiaalgebruik en de situering zijn de instandhouding van het landschap en belangrijke groenwaarden als uitgangspunt gehanteerd. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft over het plan positief geadviseerd.

Er wordt niet voldaan aan de tweede eis voor de vergunningverlening omdat de werkzaamheden niet in het belang zijn van het herstel en/of ontwikkeling van de

natuur- en/of landschappelijke waarden. Door initiatiefnemer is echter op zorgvuldige wijze onderzocht of er alternatieven voor de parkeervoorziening mogelijk zijn. Die alternatieven stuiten op verschillende bezwaren, zoals de eigendomspositie of de afstand tot het hoofdgebouw. De ontwikkeling draagt echter bij aan de instandhouding van het rijksmonument en de buitenplaats. Met de verhuur van Mariënheuvel aan een commerciële marktpartij die in het hogere hotelsegment opereert, is er voor de eigenaar een stimulans om goed zorg te dragen voor het landschap. Voor zover en indien nodig wordt daarom ten behoeve van de ontwikkeling afgeweken van artikel 9.3.3 en 15.5.3, onder b, van de planregels.

Geconcludeerd wordt dat de omgevingsvergunning voor de activiteit aanleggen kan worden verleend.

V. Vellen van bomen

Verzocht (aanvraag d.d. 12 juli 2018) is om een omgevingsvergunning voor het vellen van 76 bomen ten behoeve van de aanleg van de parkeerplaats.

Door de aanleg van de parkeerplaats wordt het beeld van de buitenplaats Mariënheuvel veranderd. De parkeerplaats is geprojecteerd in een nog redelijk jong bosgebied en door de aanleg van parkeerplaatsen zal dit jonge bosgebied grotendeels veranderen. Het bosgebied heeft redelijk veel achterstallig onderhoud en zou beter onderhouden moeten worden.

Een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen in een boomzone wordt beoordeeld op de criteria:

- beeldbepalende waarde,
- de natuur- en milieuwaarde,
- de landschappelijke waarde,
- de waarde voor stads- en dorpsschoon,
- de cultuurhistorische waarde,
- de waarde voor recreatie en leefbaarheid.

In onderhavig geval is er zeker sprake van:

- natuur- en milieuwaarde,
- landschappelijke waarde,
- waarde voor stads- en dorpsschoon.

Omdat er voldoende andere bomen aanwezig zijn worden deze waarden niet of nauwelijks aangetast. Omdat de parkeerplaats redelijk wordt ingepast in het groen en het bosgebied toch het nodige onderhoud (snoeien, kappen etc.) nodig heeft, wordt akkoord gegaan met de voorgenomen kap.

In de anterieure overeenkomst is met initiatiefnemer overeengekomen dat de nieuwe eigenaar een beheerplan opstelt waarin de compensatie van 40 bomen binnen de looptijd van het beheerplan wordt opgenomen. Initiatiefnemer heeft zich verplicht deze bomen overeenkomstig het op te stellen plan te planten.

Geconcludeerd wordt dat de omgevingsvergunning voor de activiteit vellen van bomen kan worden verleend.



Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 Bor jo 3.1.1 Bro dient de gemeente in het kader van de voorbereiding van een omgevingsvergunning met betrokken overheden hierover overleg te voeren. Er is overleg gevoerd met de provincie Noord-Holland, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Omgevingsdienst IJmond, brandweer en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De adviezen van deze partijen zijn verwerkt in deze omgevingsvergunning.

Inzage

In verband met de strijdigheid met het bestemmingsplan heeft de ontwerp-omgevingsvergunning van donderdag 11 juli 2019 tot en met 5 september 2019 ter inzage gelegen (8 weken in plaats van 6 weken in verband met de vakantieperiode). In deze periode heeft een ieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Dit is gepubliceerd in De Heemsteder, op de gemeentelijke website, op www.ruimtelijkeplannen.nl en in de Staatscourant. Hiervan is door 4 personen gebruik gemaakt. Verwezen wordt naar de Nota van beantwoording van de zienswijzen op 'ontwerpbesluit omgevingsvergunning seminarhotel Mariënheuvel' en ontwerpverklaring van geen bedenkingen seminarhotel Mariënheuvel'. De zienswijzen geven geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren of te wijzigen of hieraan aanvullende of gewijzigde voorwaarden te verbinden.

Verklaring van geen bedenkingen

In verband met de strijdigheid met het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad bij besluit d.d. 31 oktober 2019 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) bij het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 in afwijking van artikel 2.1 lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Geen exploitatieplan

Voor dit initiatief wordt door de Wro een exploitatieplan of anterieure exploitatieovereenkomst verplicht gesteld. Op 17 september 2019 hebben aanvrager en de gemeente voor het initiatief een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Heemstede,
datum besluit: 19 november 2019
datum verzending:

burgemeester en wethouders van Heemstede,
de secretaris,

mw. H. de Vos

de burgemeester,

mw. mr. A.C. Nienhuis

**Bent u het niet eens met dit besluit?**

Dan kunt u in beroep gaan bij de rechtbank Noord-Holland. Zorgt u ervoor dat u uw beroepschrift indient binnen 6 weken na de verzenddatum van deze brief.

Zorg dat u de juiste informatie in uw beroepschrift zet

In uw beroepschrift zet u in elk geval:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw beroepschrift schrijft;
- een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat (stuur ook een kopie mee van het besluit);
- de reden en onderbouwing waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening.

U kunt uw beroepschrift op 2 manieren indienen

- Per post: Rechtbank Noord-Holland
Sectie Bestuursrecht
Postbus 1621
2003 BR HAARLEM
- Digitaal: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>
U heeft dan een digitale handtekening (DigiD) nodig.

Dit besluit blijft geldig totdat over uw beroepschrift is beslist

In spoedeisende gevallen kunt u daarnaast ook een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank Noord-Holland *nadat u eerst een beroepschrift heeft ingediend*. De rechter beslist dan of er gewacht moet worden met de uitvoering van het besluit. U betaalt kosten aan de rechtbank als u vraagt om een voorlopige voorziening (griffierecht). U kunt schriftelijk of digitaal om een voorlopige voorziening vragen.



Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- aanvraag omgevingsvergunning, 29 maart 2018
- Van Riezen en Partners, ruimtelijke onderbouwing, 16 maart 2018
- aanvraag vellen bomen, 12 juli 2018
- Hooyschuur, situatie parkeerplaats, 31 januari 2017, gewijzigd 18 juli 2018
- Hollandschap, ontwerp parkeerplaats, 6 juli 2018
- Hollandschap, ontwerp parkeerplaats met bomen, 6 juli 2018
- Hollandschap, detaillering parkeerplaats, 6 juli 2018
- Hollandschap, plan kap bomen, 4 juli 2018
- Den Breejen Infra, ontwerp verbreding/passeerstroken, ongedateerd
- Den Breejen Infra en IDDS, ontwerp aanpassing kruispunt Glipper Dreef, 4 mei 2018
- Omgevingsdienst IJmond, advies, 16 februari 2018
- Omgevingsdienst IJmond, aanvullend advies werkprotocol
- Omgevingsdienst IJmond, aanvullend advies marters en stikstof, 4 mei 2018
- Rijksdienst Cultureel Erfgoed, advies, 18 juli 2018
- Hoogheemraadschap Rijnland, advies, 13 december 2017
- Huizenaanpak, rapportage verduurzaming, 12 september 2018
- Mariënhoeve Estate, toelichting op rapportage verduurzaming, 21 maart 2019
- SB4, cultuurhistorisch onderzoek, 20 december 2016
- Els en Linde, ecologisch onderzoek, 2 februari 2018
- Els en Linde, werkprotocol, 14 februari 2017
- stikstofonderzoek, 3 mei 2017
- Els en Linde, marteronderzoek, 19 januari 2018
- Archeologenbureau Argo, archeologisch bureauonderzoek, juni 2018
- NMF Erfgoedadvies, toetsing archeologisch bureauonderzoek, 7 mei 2018
- Tjaden, hydrologisch advies parkeerplaats, 9 november 2017
- Royal Haskoning, verkeersonderzoek, 19 januari 2017
- memo kwantitatieve en kwalitatieve compensatie conform PRV, 13 juli 2018
- Bureau Stedelijke Planning, behoefteteraming, 23 april 2016
- Mooi Noord-Holland, adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heemstede, 16 augustus 2018
- Nota beantwoording zienswijzen
- NL.IMRO.0397.OVmariënhoeve-0102
- Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad 31 oktober 2019

Voorschriften

- Deze vergunning of een afschrift hiervan moet tijdens de werkzaamheden op het perceel aanwezig zijn;
- Wij kunnen deze vergunning intrekken als daarvan niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning gebruik is gemaakt;
- Zie voor overige voorschriften de Specifieke voorwaarden.



Melding overgang vergunning

Deze omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft.

Indien deze omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of de vergunninghouder, meldt de aanvrager, en/of de vergunninghouder dat ten minste een maand voordien aan het college van burgemeester en wethouders, onder vermelding van de volgende gegevens:

- a. zijn naam en adres;
- b. de omgevingsvergunning of omgevingsvergunningen krachtens welke de activiteiten worden verricht;
- c. de naam, het adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- d. een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- e. het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor de onder c bedoelde persoon.

Zie artikel 2.25 lid 1 en 2 van de Wabo en artikel 4.8 van het Bor.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift.

Specifieke voorwaarden

1. Het seminarhotel (inclusief alle daar aanwezige en verbonden voorzieningen) is enkel toegankelijk voor deelnemers van aldaar georganiseerde seminars.
2. Het seminarhotel is alleen gedurende werkdagen geopend 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.
3. De werkzaamheden voor het project worden uitgevoerd conform het ecologisch werkprotocol seminarhotel van Els en Linde (d.d. 14 februari 2017) dat als bijlage aan dit besluit is gehecht.
4. Het verlies aan potentieel leefgebied voor stinzenplanten vanwege de aanleg van de parkeerplaats, wordt door aanvrager/vergunninghouder gecompenseerd door op de elders in het bos aangewezen gebieden stinzenvegetatie aan te planten overeenkomstig de bij de aanvraag behorende memo 'Kwantitatieve en kwalitatieve compensatie conform Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) voor realisatie parkeerterrein Mariënheuvel' (d.d. 13 juli 2018) dat als bijlage aan dit besluit is gehecht.
5. Bij de uitvoering van de parkeerplaats dienen de aanbevelingen in het rapport 'Parkeerplaats Mariënheuvel Heemstede' (Tjaden, 9 november 2017) dat als bijlage aan dit besluit is gehecht te worden opgevolgd.
6. Er dient een verkennend archeologisch onderzoek tijdens de uitvoering van het project plaats te vinden bij ontgravingen dieper dan 20 cm.
7. Aanvrager/vergunninghouder past het kruising Glipper Dreef – toegangsweg Mariënheuvel aan overeenkomstig het ontwerp IDDS/Den Breejen Infra (d.d. 4 mei 2018) en brengt 5 passeerstroken van 10 m aan overeenkomstig het ontwerp De Breejen (d.d. ongedateerd) die als bijlage aan dit besluit zijn gehecht.

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

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 op woensdag 11 juli 2019 gepubliceerd in de Heemsteder, op de gemeentelijke website (www.heemstede.nl) en in de Staatcourant. De termijn van terinzagelegging vangt 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 2019.

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn aan de gemeente verzonden. Zienswijzen kunnen 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.	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.	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. De weg kan de hoeveel autobewegingen aan en er ontstaat voor de van de weg gebruikmakende voetgangers geen onveilige situatie. De kruising van de toegangsweg met de Glipper Dreef wordt aangepast om een overzichtelijke en veilige situatie te creëren. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren/wijzigen of hieraan aanvullende of gewijzigde voorwaarden te verbinden.</i>
2.	In de bijlagen ontbreken 5 bladzijden.	Dit is gecorrigeerd. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren/wijzigen of hieraan aanvullende of gewijzigde voorwaarden te verbinden.</i>
	De door de gemeenteraad afgegeven verklaring van geen bedenkingen is ongeldig. De namen van de voorzitter en de griffier ontbreken.	De stukken die van de raad uitgaan, worden door de burgemeester ondertekend en door de griffier medeondertekend (artikel 32a, eerste lid van de Gemeentewet). Het college heeft de raad gevraagd de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. De raad heeft een ontwerpverklaring afgegeven. De ontwerpverklaring is 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. 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. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren/wijzigen of hieraan aanvullende of gewijzigde voorwaarden te verbinden.</i>

	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.	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. 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. Opgemerkt wordt dat niet is onderzocht welke mogelijke effecten openstelling op de ecologische en cultuurhistorische waarden van de buitenplaats heeft. De begraafplaats is door de eigenaar in erfpacht gegeven van de Congregatie der Zusters Augustinessen. De congregatie onderhoudt de begraafplaats. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren/wijzigen of hieraan aanvullende of gewijzigde voorwaarden te verbinden.</i>
3.	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.	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. 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. 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. 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. In de anterieure overeenkomst die de gemeente sluit met

		de nieuwe eigenaar is opgenomen dat de nieuwe eigenaar een beheerplan opstelt waarin de compensatie van 40 bomen wordt opgenomen. Vorenstaande overwegende is er aanleiding om mee te werken aan het verzoek om op Mariënheuvel een seminarhotel te vestigen. De suggestie om 2x de oppervlakte van de parkeerplaats op Mariënheuvel 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. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren/wijzigen of hieraan aanvullende of gewijzigde voorwaarden te verbinden.</i>
	Het besluit dient de voorwaarde te bevatten waarmee het gebruik van het seminarhotel in het weekeinde wordt geblokkeerd.	In (1) de omgevingsvergunning, (2) de bij de omgevingsvergunning behorende aanvraag met bijlagen 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. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren/wijzigen of hieraan aanvullende of gewijzigde voorwaarden te verbinden.</i>
4.	De buitenplaats Mariënheuvel is archeologisch waardevol. Er is nader archeologisch onderzoek nodig indien daar graafwerkzaamheden plaatsvinden.	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. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren/wijzigen of hieraan aanvullende of gewijzigde voorwaarden te verbinden.</i>
	De kap van bomen ten behoeve van het parkeerterrein en de passeerstroken tast het natuurlijke erfgoed aan.	Verwezen wordt naar het gestelde onder 3. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren/wijzigen of hieraan aanvullende of gewijzigde voorwaarden te verbinden.</i>

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 31 oktober 2019

ONDERWERP

Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning seminarhotel Mariënheuvel (Glipper Dreef 199)

SAMENVATTING

Op 29 maart 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van Mariënheuvel Estate BV voor het realiseren van een seminarhotel op de buitenplaats Mariënheuvel (Glipper Dreef 199). Het gebruik van de buitenplaats als seminarhotel is in strijd met het bestemmingsplan "Herziening Landgoederen en Groene Gebieden". Om het initiatief mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning te worden verleend voor de activiteiten afwijken van het bestemmingsplan (gebruik gebouw als seminarhotel, aanleggen parkeerterrein en passeerstroken), wijzigen rijksmonument, uitvoeren werk en kappen van bomen.

Omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, is besloten de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangegeven uitgebreide procedure te doorlopen. In het kader van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning én ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn 4 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen geven geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren of te wijzigen dan wel hieraan aanvullende of gewijzigde voorwaarden te verbinden. Voorgesteld wordt de gemeenteraad te vragen de benodigde verklaring van geen bedenkingen te verlenen. Hierna kan de omgevingsvergunning door het college worden verleend.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Om het initiatief mogelijk te maken dient o.a. een omgevingsvergunning te worden verleend voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan. Hiertoe dient de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangegeven uitgebreide procedure te worden doorlopen. Het bevoegd gezag hiervoor is het college van burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning alleen verlenen als door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht). De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt samen met de ontwerp-omgevingsvergunning bekendgemaakt. De mogelijkheid bestaat om naar aanleiding van deze stukken te reageren (zienswijzen/adviezen). Vervolgens zullen de eventueel ingekomen zienswijzen/adviezen aan de raad worden voorgelegd met het advies de verklaring al dan niet te verlenen. Hierna verleent het college de omgevingsvergunning.

BESLUIT B&W

1. Het voornemen uit te spreken om een omgevingsvergunning te verlenen voor een seminarhotel c.a. op de buitenplaats Mariënheuvel (Glipper Dreef 199);
2. De gemeenteraad voor te stellen de verklaring van geen bedenkingen af te geven voor een seminarhotel met parkeerplaats en passeerstroken op de buitenplaats Mariënheuvel (Glipper Dreef 199);
3. Het onder 2. genoemde besluit voor te leggen aan de commissie Ruimte voor advies aan de raad (A-stuk).



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 31 oktober 2019

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 september 2019

besluit:

de verklaring van geen bedenkingen voor een seminarhotel met parkeerplaats en passeerstroken op de buitenplaats Mariënhuvel (Glipper Dreef 199) af te geven;

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 31 oktober 2018

AANLEIDING

Op 29 maart 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van Mariënheuvel Estate BV voor het realiseren van een seminarhotel op de buitenplaats Mariënheuvel (Glipper Dreef 199). Het gebruik van de buitenplaats als seminarhotel is in strijd met het bestemmingsplan "Herziening Landgoederen en Groene Gebieden". Om het initiatief mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning te worden verleend voor de activiteiten afwijken van het bestemmingsplan (gebruik gebouw, aanleggen parkeerterrein en passeerstroken), wijzigen rijksmonument, uitvoeren werk en kappen van bomen.

Op 29 mei en 20 juni 2019 heeft de gemeenteraad om voor dit initiatief een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Op 22 juli 2019 heeft het college al een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van het hoofdhuis en de zijvleugels en het wijzigen van dit monument. Op basis van deze vergunning zijn de bouwwerkzaamheden gestart. Ook is op deze datum een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruik verleend.

MOTIVERING

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

In het bij dit besluit gevoegde bestuurlijk behandelvoorstellen inzake de ontwerp-omgevingsvergunning (707631 + 716688) met bijbehorende bijlagen en de bijgevoegde omgevingsvergunning (concept) wordt verder ingegaan op het initiatief. Hiernaar wordt kortheidshalve verwezen. Burgemeester en wethouders concluderen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en hebben het voornemen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De ingediende 4 zienswijzen geven geen aanleiding de omgevingsvergunning of de verklaring van geen bedenkingen niet of gewijzigd vast te stellen

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben van 11 juli 2019 tot 5 september 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 4 zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen is in bijgevoegde nota opgenomen en deze nota is tevens als bijlage opgenomen in de omgevingsvergunning. De zienswijzen geven geen aanleiding om een ander besluit te nemen.

FINANCIËN

Op grond van artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 onder e Besluit ruimtelijke ordening is voor het kostenverhaal voor het plan een exploitatieplan of anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente vereist. Gekozen is voor een overeenkomst. Deze overeenkomst is op 17 september 2019 door initiatiefnemer en de gemeente ondertekend (bijlage). Hierin zijn afspraken gemaakt over het vergoeden van gemeentelijke kosten voor het planologisch mogelijk maken van het hotel en wordt het risico op planschade bij initiatiefnemer neergelegd. Voor het initiatief zijn voorts leges verschuldigd voor de omgevingsvergunningen bouwen, brandveilig gebruik, aanleggen en aantasten monument. In de overeenkomst zijn voorts afspraken gemaakt over het door en voor rekening van initiatiefnemer aanpassen van het kruispunt toegangsweg – Glipper Dreef en de passeerhavens toegangsweg. Ook is er een bedrag opgenomen om de compensatie van de stinzenplanten uit te voeren.

DUURZAAMHEID

Op grond van het Bouwbesluit is het voor bestaande bouw niet toegestaan strengere duurzaamheidsmaatregelen te nemen dan reeds verkregen, oftewel wat aanwezig is. Dit kan ook niet bij overeenkomst worden afgedwongen. Initiatiefnemer kan wel vrijwillig duurzaamheidsmaatregelen treffen. In opdracht van initiatiefnemer is door "Huizenaanpak" een plan van aanpak opgesteld voor de verduurzaming van het seminarhotel. In dit plan worden concrete verduurzamingsmaatregelen inzichtelijk gemaakt voor zowel de korte, midden en lange termijn. In aanvulling op het advies van "Huizenaanpak", heeft

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 31 oktober 2018

initiatiefnemer besloten om diverse maatregelen bij toekomstig onderhoud reeds bij de verbouwenovatie naar voren te trekken.

PLANNING/UITVOERING

Behandeling collegevoorstel afgeven verklaring van geen bedenkingen door raad	31 oktober 2019
Verlenen omgevingsvergunning door college van B&W	1 ^e helft november 2019
Terinzagelegging omgevingsvergunning	eind november 2019
Einde beroepstermijn	eind december 2019

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

De omgevingsvergunning zal na verlening bekend worden gemaakt in de Heemsteder (Heemstede Nieuws) en in de Staatscourant. Ook zal het op de website van Heemstede en op www.ruimtelijkeplannen.nl worden gepubliceerd.

BIJLAGEN

- Kenmerk: 707631 onderwerp: ontwerpverklaring van geen bedenkingen en omgevingsvergunning parkeerplaats en passeerstroken voor seminarhotel Mariënhuvel, Glipper Dreef 199
- Kenmerk: 716688 onderwerp: ontwerpverklaring van geen bedenkingen functiewijziging seminarhotel Mariënhuvel (Glipper Dreef 199);
- Kenmerk: 717990 onderwerp: Omgevingsvergunning (concept);
- Kenmerk: 717991 onderwerp: Nota beantwoording zienswijzen;
- Kenmerk: 717988 onderwerp: Zienswijzen (geanonimiseerd);
- Kenmerk: 717989 onderwerp: Zienswijzen (niet geanonimiseerd) NIET OPENBAAR
- Kenmerk: 718014 onderwerp: ondertekende anterieure overeenkomst (716592).