

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan Landgoed De Vlist

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 maart 2022 gedurende zes weken, tot en met 10 mei 2022, ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder schriftelijke en/of mondeling zienswijze bij de raad indienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er zeven schriftelijke zienswijzen ontvangen. In deze nota van beantwoording zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud

De ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn hieronder samengevat en beantwoord. Per onderdeel van de zienswijze is aangegeven of deze heeft geleid tot aanpassingen van het plan.

Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan:

1. Werkgroep Gouda-Krimpenerwaard
2. Agrarische Natuurvereniging Lopikerwaard
3. TeVoet vereniging voor wandelaars
4. Reclamant 4
5. Reclamant 5
6. Reclamant 6
7. Reclamant 7

1. Werkgroep Gouda-Krimpenerwaard	
Samenvatting	a. De ontwikkeling als zodanig ziet er goed uit. In het bijzonder is de werkgroep blij met de duidelijkheid die de artikelen 13 en 14 verschaffen: geen recht op sloop en verandering van de hoofdgebouwen en de verplichting het boerenpad te (blijven) onderhouden. Het zou immers jammer zijn als de huidige eigenaar het onroerend goed in de toekomst zou vervreemden en een volgende eigenaar geheel andere ambities zou hebben. Ambities die haaks zouden staan op de gewenste duurzame ontwikkeling van Krimpener- en Lopikerwaard. b. En groot deel van het areaal waar het bestemmingsplan betrekking op heeft, is bestemd als "landgoed" als 2^e bestemming. De werkgroep mist echter een definitie van landgoed in de regels van het bestemmingsplan. De werkgroep doet de suggestie om het begrip "landgoed" expliciet in de definities op te nemen. In dit kader verwijzen zij naar de ruimtelijke verordening van de provincie Zuid-Holland waar "landgoed" wel wordt gedefinieerd. Hoe scherper de definities, hoe meer juridische zekerheid wordt verschaft dat het gebied nu en in de verdere toekomst aan de beoogde doelen gaat en blijft voldoen. Tot profijt van de gehele regio. De biodiversiteit, het unieke landschap van de Vlist en de vele burgers die daarvan genieten, verdienen dat. c. In dat kader vraagt de werkgroep ook om te blijven monitoren dat het onderhoud en beheer van weidevogelgebied door de initiatiefnemer, via de

	landbouwsubsidies, duurzaam is geregeld.
Beantwoording	a. Het is goed om te lezen dat de Werkgroep positief staat tegenover de voorgestane ontwikkeling van het Landgoed. b. Deze zienswijze wordt overgenomen. In de planregels wordt een omschrijving van het begrip landgoed opgenomen. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de Natuurschoonwet 1928. De volgende omschrijving wordt opgenomen voor het begrip landgoed: <i>een geheel of gedeeltelijk met natuurterreinen, bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak - daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstallen voorkomen - voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is.</i> c. Als een landgoed de NSW-rangschikking heeft, is de eigenaar verplicht om het landgoed in stand te houden. De Belastingdienst en provincie controleren hierop. Hiermee is een goed beheer en goed onderhoud geborgd. Indien de eigenaar hieraan namelijk niet voldoet, zal dat financiële consequenties hebben en gevolgen voor de NSW-rangschikking.
Aanpassingen	De zienswijze leidt tot aanpassing van de begripsbepaling in de planregels. Een beschrijving van het begrip 'landgoed' is toegevoegd.

2. Agrarische Natuurvereniging Lopikerwaard (ANV)

Samenvatting	a. ANV betreurt het dat ze niet aan de voorkant een bijdrage te kunnen hebben geleverd. b. Het is bedroevend te zien dat vanuit het grootste oppervlakte van het te ontwikkelen landgoed gebaseerd is op een ondoordacht plan. Een plan dat niet aansluit met de huidige ecologische waarden en voorwaarden voor het beste weidevogelgebied van de Lopikerwaard. c. De ANV zet zich in de polder de Vlist Oost volop in op de biodiversiteit. Dit betekent concreet op geriefbosjes, waterkwaliteit en weidevogelbeheer. Bijna alle boeren in de polder doen hieraan mee, om gezamenlijk de weidevogels te bevorderen. Dit maakt een polder met veel weidevogels. Recent zijn er bijvoorbeeld nog twee hogedruk drainages aangelegd om het aantrekkelijker te maken voor de vogels. Ook staat het op de nominatie als gebied voor aanvalsplan grutto. Het schept verwachting dat er in het te ontwikkelen landgoed gestreefd wordt naar optimalisatie van weidevogelbeheer. Het plan omvat twee tegenstrijdigheden: • Wandelpad door het broed en kuikengebied van de weidevogels • Rapport quickscan natuurbescherming • Inrichting en peilbeheer Recreatie en natuur gaan niet samen. Dit is recent uitgebracht door vogelbescherming: https://www.vogelbescherming.nl/actueel/bericht/verstoring-van-vogels-door-recreatie. Ook eigen tellingen laten een negatief effect zien van het huidige wandelpad door de polder. Waar op een warme lentedag in het broedseizoen 150 wandelaars op 1 dag waren waargenomen. d. Het rapport quickscan natuurbescherming is gebaseerd op: 1 telling op 8 mei, gegevens van de NDFF en het Agrarisch Collectief Krimpenerwaard. Daarbij wordt er voorbijgegaan dat de polder waar het landgoed zich bevindt in de Lopikerwaard ligt. De beheerpakketten (voor weidevogels) van beheer van de boeren zijn niet geraadpleegd. De gegevens over weidevogelbescherming zijn daarbij niet geraadpleegd. De gegevens over bescherming staan niet in de NDFF. In 2021 zijn er 10 nesten op 35m beschermd langs het wandelpad. Deze vogels worden daarbij constant verstoord. De kuikens hebben op een dag met veel wandelaars alleen tijd om te schuilen. Tijd die ze niet kunnen gebruiken om te foerageren. Op 150m ligt één van de mooiste plasdrassen (met veel vogels). Al
--------------	---

	het gedrag wijst dat de vogels in tegenovergestelde richting trekken van het wandelpad. e. Gesproken wordt over inrichting met een bloemenmengsel en het opzetten van peilbeheer, met daarbij een lichte bemesting van eens in de drie jaar. Ten behoeve van weidevogels is er geen bloemenmengsel nodig, maar een kruidenmengsel. Zonder concrete afspraken met aanliggende boeren zal het peil niet worden opgevoerd. Hierdoor gaat de productie achteruit. Een bemesting van eens in de drie jaar is onvoldoende. Dit zou moeten worden aangepast naar bemesting 1x per jaar met ruige stalmest. f. Het plan dat wordt geschetst met het motto wandelen in weidevogelgebied is daarbij een onjuist beeld naar de mening van de ANV. Wandelen tijdens het broedseizoen is schadelijk voor de vogels en zeer onwenselijk in een polder op de nominatie van aanvalsplan grutto. Daarbij is de inrichtingsschets onvoldoende voor een goed weidevogelbeheer. g. De ANV hoopt hiermee dat de plannen niet toegestaan worden in de huidige vorm. Daarbij wordt het gewaardeerd om met de juiste gebiedspartners aan tafel te zitten om te komen tot een oplossing. In de Lopikerwaard heeft de ANV ervaring met bijvoorbeeld klompenpaden en weidevogelbeheer, de problematiek en de oplossingen hierbij.
Beantwoording	In eerste instantie geldt dat initiatiefnemer verbaasd is over de toon van de zienswijze en de gebruikte bewoordingen. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij bij het ontstaan van het idee van een landgoed contact heeft gezocht met de ANV en om advies heeft gevraagd. Op hun aangeven, is initiatiefnemer samen met een vertegenwoordiger van de ANV op een ander landgoed geweest om ideeën op te doen. De ANV is dus al vroegtijdig betrokken bij het plan. Dat partijen nu verschillende visies hebben op de uitwerking is altijd mogelijk. Initiatiefnemer heeft echter al aangegeven de ANV te betrekken bij de uitwerking. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze heeft er op 7 juli 2022 een overleg plaatsgevonden tussen de ANV, de initiatiefnemer van het landgoed en de gemeente. Vanuit de ANV is aangegeven dat hun grootste zorg zit bij de openstelling van het landgoed gedurende het broedseizoen. De beantwoording van de zienswijze is dan ook daarop gericht. Als eerste geldt dat sprake is van een bestaand pad dat loopt door een bestaand weidevogelleefgebied. Hier verandert met de vaststelling van het bestemmingsplan niets aan. Daarbij geldt dat alle betrokken partijen het erover eens zijn dat openstelling van het landgoed en het gebruik van het wandelpad niet mag leiden tot verstoring van broedende vogels. Dit is echter niet een aspect dat het bestemmingsplan regelt. Openstelling is namelijk een verplichting vanuit de Natuurschoonwet. Anderzijds is het verboden broedende vogels te verstoren. Daarbij geldt voor de meeste vogels dat verstoren alleen niet mag als dit leidt tot een wezenlijke invloed op de staat van instandhouding van de soort. Voor de eigenaar van het landgoed is het niet te doen om per broedende vogel te bepalen welke verstoring wel en niet van invloed is op de staat van instandhouding van de soort. Daarom is een praktische lijn om aan te houden: voorkom zo veel mogelijk verstoring. Verder geldt dat als veel mensen het wandelpad bewandelen, het vergelijkbaar is met een park in de stad: vogels die hier gaan broeden, kunnen redelijk goed tegen menselijke activiteit in de omgeving. Verstoring is dan niet snel aan de orde of leidt niet tot het verlaten of mislukken van het nest. Is het een heel rustig terrein, dan kan de eigenaar overwegen in het broedseizoen in de gaten te (laten) houden waar vogels tot broeden komen en eventueel een stukje afzetten. Dat kan een deel van het landgoed zijn dat niet meer betreden kan worden of het afzetten van een nest

	met hekken/lint/bordjes. Vogels die hogerop in bomen zitten, hebben daarbij logischerwijs minder snel last van verstoring dan een zwaan die zijn nest op de grond heeft. Het is uiteraard goed om hier afspraken over te maken om vast te leggen dat verstoring van broedvogels zoveel mogelijk voorkomen wordt. De conclusie is dat aan beide voorwaarden kan worden voldaan, jaarrond openstellen met oog voor broedvogels. Tenslotte geldt initiatiefnemer in gesprek is met het ministerie en/of de Belastingdienst of tijdelijke afsluiting. Bij wet is dit namelijk niet toegestaan maar door het maken van maatwerk-afspraken mogelijk wel. <i>Reactie concept-beantwoording zienswijze</i> Een concept van bovenstaande beantwoording is voorgelegd aan de ANV. Naar aanleiding daarvan heeft de ANV verzocht om de planvorming verder te bespreken met de provincie erbij. Het is volgens de ANV goed om te geven welke internationale doelen op het gebied van zowel fauna als weidevogels worden gerealiseerd. Het is nota bene zoekgebied voor aanvalsplan Grutto. De ANV vraagt hier intensieve inspanningen voor van alle agrariërs om aan mee te werken en dat doen ze ook in deze polder. Alleen samen maken we het beschermen en grootbrengen van de weidevogels tot een succes. Verder biedt de ANV aan om samen met de landgoedeigenaren te kijken of er een uitzondering van de Natuurschoonwet mogelijk is om het pad het gehele jaar open te houden. Het kan niet zo zijn dat je iets inricht voor kwetsbare soorten en dat je die geen kans geeft tot verstoring. Ook willen ze eventueel een gesprek aan met de gemeenteraad hierover, mocht het nodig zijn hier duidelijkheid over te brengen. In reactie hierop is aangegeven dat zowel initiatiefnemer als de gemeente graag in gesprek gaan met de ANV en de provincie en alle hulp en advies welkom is. Daarbij is aangegeven dat dit parallel kan lopen aan de bestemmingsplanprocedure.
Aanpassingen	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. TeVoet vereniging voor wandelaars	
Samenvatting	a. De vereniging voelt zich zeer verbonden met het Boerenlandpad en het Kraamvrouwenpad en is dan ook blij dat er een lange termijn oplossing is gevonden voor de instandhouding ervan. b. Het plan gaat uit van een garandeerde openstelling van de wandelpaden voor een termijn van 25 jaar. Dit in ruil voor de bouw van twee huizen. Deze zijn voor onbepaalde tijd. Volgens de vereniging is het wenselijk de wandelpaden nu ook voor onbepaalde tijd te garanderen. c. In het plan wordt gesproken over de aanleg van parkeerplaatsen op het landgoed. Dit trekt nog meer auto's aan de toch al drukke Oost-Vlisterdijk. Gezien de breedte van deze weg en het veelvuldig gebruik van deze weg voor recreatieverkeer in de vorm van wandelaars en fietsers moet dit worden vermeden. De Nationale Lange Afstandswandelpaden Pelgrimspad en Floris V pad lopen ook over de Oost-Vlisterdijk. Weinig autoverkeer verhoogt de veiligheid van de wandelaars en fietsers. Er is in Haastrecht en Vlist voldoende parkeergelegenheid om naar het landgoed met de daarbij behorende wandelroutes te wandelen. d. In het plan wordt sluiting van beide wandelpaden in het broedseizoen niet genoemd. Het Kraamvrouwenpad is in het broedseizoen gesloten. Het Boerenlandpad niet. De Vereniging wil graag de garantie dat het Boerenlandpad het hele jaar geopend blijft voor wandelaars.
Beantwoording	a. Het is goed om te lezen dat de Vereniging positief staat tegenover de voorgestane ontwikkeling van het Landgoed en de instandhouding van de

	wandelpaden. b. Het gaat hier om een landgoed op grond van de Natuurschoonwet 1928. Die kent geen verplichte openstelling voor onbepaalde tijd, alleen voor de duur van 25 jaar. De gemeente kan derhalve openstelling voor onbepaalde tijd niet als voorwaarde opleggen. Openstelling wordt ook niet geregeld binnen het bestemmingsplan. c. Na heroverweging komen we tot de conclusie dat het aanleggen van een parkeerterrein niet nodig en onwenselijk is. Enerzijds om reden dat de aanleg tot een ongewenste verkeersaantrekkende werking leidt. Anderzijds, als je parkeerplaatsen aanlegt, verwachten bezoekers misschien ook bepaalde voorzieningen die er niet zijn. Het gaat om bestaande wandelpaden waarvoor geldt dat de wandelaars hun auto nu ook al elders parkeren. Meestal op locaties waar wel voorzieningen zijn waar mensen gebruik van maken, zoals horeca. Het landgoed met de wandelpaden is een onderdeel van een netwerk aan bestaande wandelpaden. De wandelpaden zijn geen start- en/of eindpunt van een bepaalde route en dit zal met de aanleg van het landgoed ook niet veranderen. d. Het gehele jaar geopend zijn van de wandelpaden is een aspect dat niet in het bestemmingsplan is geregeld. Eisen over openstelling gelden vanuit de Natuurschoonwet 1928.
Aanpassingen	De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen: - Op de verbeelding wordt de strook met de bestemming Agrarisch met waarden, inclusief het gedeelte met aanduiding 'parkeerterrein' geschrapt en de tekst in paragraaf 5.2 van de plantoelichting is aangepast.
Reclamant 4	
Samenvatting	a. Bezwaar wordt gemaakt tegen het plan om op het perceel achter de woning West-Vlisterdijk 28 een veestal te slopen en te vervangen voor een woonhuis. De toegang tot het perceel loopt over het perceel van reclamant. Er is geen toestemming of overpad in verband met een woning. Destijds is aan de vorige eigenaar toestemming gegeven om over het terrein te gaan om het achterliggende land te bereiken voor agrarisch gebruik. In ruil daarvoor kon reclamant twee privé parkeerplaatsen aanleggen voor het toegangshek. Voor ander gebruik is geen toestemming verleend. b. Ter duiding van het hiervoor gestelde, de toegang via het perceel van reclamant ten behoeve van het Kraamvrouwenpad de afgelopen zeven jaar is specifiek overeengekomen met de gemeente. Deze overeenkomst is inmiddels afgelopen. c. Overlast en problemen worden verwacht met de verkeersveiligheid van de volgens het plan te realiseren parkeerplaatsen. Dit om reden dat het uitzicht slecht is en de weg is ter plaatse zeer smal. d. Voor de parkeerplaatsen moet grasland worden opgeofferd. Dit gaat ten koste van het vrije uitzicht over de polder. Dit is een grote aantasting van de weidsheid van het landschap. e. De parkeerplaatsen zullen openbaar toegankelijk zijn en zullen daardoor een aanzuigende werking hebben in verband met andere redenen dan bezoek van het landgoed. Dit mede in verband met een tekort aan openbare parkeerplaatsen elders in de buurt. f. Beter is de parkeerplaats te gebruiken aan de Oost-Vlisterdijk alwaar het landgoed is gevestigd. g. De mogelijkheid wordt geboden om in de op te richten woning een bed & breakfast te starten met vier kamers en een theetuin. Dit geeft extra overlast door verkeersdruk. Daarnaast geldt hier het hetzelfde als hiervoor onder punt a en b gesteld.

	h. Door de uitvoering van het plan wordt een waardedaling van de woning verwacht en een aantasting van het woongenot. Waar nu sprake is van vrij uitzicht over de weidsheid van de polder over een agrarisch perceel met weinig activiteit zal dat veranderen in uitzicht op een woning en parkeerplaatsen, een grote toename van het aantal verkeersbewegingen alsmede een verkeersonveilige situatie ter plaatse van de woning van reclamant. i. De informatie die reclamant vooraf heeft ontvangen met betrekking tot het realiseren van het landgoed was summier. Toen is er ook niet gesproken over het terrein van reclamant voor overpad in verband met de toegang tot een woning, uitvoering van de bouwwerkzaamheden en te realiseren van parkeerplaatsen. Het ging toen voornamelijk over de aanleg van het landgoed.
Beantwoording	a. Gelet op het huidige toegestane agrarische gebruik (met alle bijbehorende activiteiten en verkeersbewegingen) en de afstand van ca. 75 meter tussen de woning van reclamant en de voorgestane nieuwe woning achten we niet dat als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan het woon- en leefklimaat van reclamant op onevenredige wijze wordt aangetast. Op grond van jurisprudentie van de Raad van State geldt dat een privaatrechtelijke belemmering aan de uitvoerbaarheid van een plan in de weg staat, wanneer deze belemmering een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. Een privaatrechtelijke belemmering is evident, indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat voor de realisering van een bouwwerk de toestemming van een ander is vereist en die ander die toestemming niet geeft en niet hoeft te geven. Vooralsnog geldt dat in onderhavige situatie discussie kan bestaan over de omvang van het recht van overpad. Op het moment dat er discussie over de omvang mogelijk is dan is er geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Daarbij geldt dat partijen in overleg zijn om tot een minnelijke oplossing te komen. b. Het hier gestelde is juist. Eerder gesloten overeenkomsten zijn verlopen. Met de vaststelling van het bestemmingsplan en de aanwijzing als Landgoed is openstelling van het pad daarna gegarandeerd. c. Na heroverweging komen we tot de conclusie dat het aanleggen van een parkeerterrein niet nodig en onwenselijk is. Enerzijds om reden dat de aanleg tot een ongewenste verkeersaantrekkende werking leidt. Anderzijds, als je parkeerplaatsen aanlegt, verwachten bezoekers misschien ook bepaalde voorzieningen die er niet zijn. Het gaat om bestaande wandelpaden waarvoor geldt dat de wandelaars hun auto nu ook al elders parkeren. Meestal op locaties waar wel voorzieningen zijn waar mensen gebruik van maken, zoals horeca. Het landgoed met de wandelpaden is een onderdeel van een netwerk aan bestaande wandelpaden. De wandelpaden zijn geen start- en/of eindpunt van een bepaalde route en dit zal met de aanleg van het landgoed ook niet veranderen. d. Zie reactie onder c. e. Zie reactie onder c. f. Zie reactie onder c. g. Een bed & breakfast is binnen alle woonbestemmingen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk gebied (voormalige gemeente Vlist) toegestaan. Het gaat hier dus om bestaand beleid dat wordt overgenomen in het bestemmingsplan voor het Landgoed. Daarbij geldt dat ook niet is onderbouwd waarom een mogelijke verkeerstoename als gevolg van de vestiging van een bed

	& breakfast zal leiden tot een onaanvaardbare situatie en het woon- en leefklimaat van reclamant onevenredig aantast. Wat ons betreft, is hier, gelet op de kleinschaligheid hiervan geen sprake. h. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van reclamant betreft, bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat de waardevermindering zo groot zal zijn dat bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan het belang van initiatiefnemer. Voor een eventuele tegemoetkoming in planschade bestaat een afzonderlijke procedure. i. Er kan verschil van inzicht bestaan over hetgeen vooraf is besproken. Dit staat echter los van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Daarbij geldt dat met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan gelegenheid is geboden tot het indienen van een zienswijze. Inrit wordt mogelijk verplaatst zodat er geen sprake is van inschijnen van koplampen. Eigen parkeergelegenheid wordt dan zijn eigendom.
Aanpassingen	De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing(en) van het bestemmingsplan: - Op de verbeelding wordt de strook met de bestemming Agrarisch met waarden, inclusief het gedeelte met aanduiding 'parkeerterrein' geschrapt en de tekst in paragraaf 5.2 van de plantoelichting is aangepast.
Reclamant 5	
Samenvatting	a. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat er parkeerplaatsen gaan worden gerealiseerd direct tegenover de woning en het bedrijf van reclamant. Daarbij wordt aangegeven dat de toegang via het perceel van reclamant verloopt. Dit is echter niet mogelijk omdat er geen sprake is van een recht van overpad en/of anderszins geldende afspraken met betrekking tot het gebruik van het perceel als toegang tot het perceel 1359. Dit is het perceel waar volgens het ontwerpbestemmingsplan een woning en parkeerplaatsen gaan worden gerealiseerd. b. Indien op de één of andere manier toch een ontsluiting van perceel 1359 naar de openbare weg wordt gerealiseerd, worden overlast en problemen verwacht met de verkeersveiligheid van de volgens het plan te realiseren parkeerplaatsen. Dit om reden dat het uitzicht slecht is en de weg is ter plaatse zeer smal. c. Voor de parkeerplaatsen moet grasland worden opgeofferd. Dit gaat ten koste van het vrije uitzicht over de polder. Dit is een grote aantasting van de weidsheid van het landschap. d. De parkeerplaatsen zullen openbaar toegankelijk zijn en zullen daardoor een aanzuigende werking hebben in verband met andere redenen dan bezoek van het landgoed. Dit mede in verband met een tekort aan openbare parkeerplaatsen elders in de buurt. Hierbij valt zelfs te vrezen voor criminaliteit en dergelijke zaken. e. Beter is de parkeerplaats te gebruiken aan de Oost-Vlisterdijk alwaar het landgoed is gevestigd. f. De mogelijkheid wordt geboden om in de op te richten woning een bed & breakfast te starten met vier kamers en een theetuin. Dit geeft extra overlast door verkeersdruk. Daarnaast geldt hier het hetzelfde als hiervoor onder punt b en c gesteld. g. Door de uitvoering van het plan wordt een waardedaling van het agrarisch bedrijf verwacht en een aantasting van het woongenot. Waar nu sprake is van vrij

	uitzicht over de weidsheid van de polder over een agrarisch perceel met weinig activiteit zal dat veranderen in uitzicht op een woning en parkeerplaatsen, een grote toename van het aantal verkeersbewegingen alsmede een verkeersonveilige situatie ter plaatse van de woning van reclamant. h. De informatie die reclamant vooraf heeft ontvangen met betrekking tot het realiseren van het landgoed was summier. Toen is er ook niet gesproken over het terrein van reclamant voor overpad in verband met de toegang tot een woning, uitvoering van de bouwwerkzaamheden en te realiseren van parkeerplaatsen. Het ging toen voornamelijk over de aanleg van het landgoed.
Beantwoording	a. Na heroverweging komen we tot de conclusie dat het aanleggen van een parkeerterrein niet nodig en onwenselijk is. Enerzijds om reden dat de aanleg tot een ongewenste verkeersaantrekkende werking leidt. Anderzijds, als je parkeerplaatsen aanlegt, verwachten bezoekers misschien ook bepaalde voorzieningen die er niet zijn. Het gaat om bestaande wandelpaden waarvoor geldt dat de wandelaars hun auto nu ook al elders parkeren. Meestal op locaties waar wel voorzieningen zijn waar mensen gebruik van maken, zoals horeca. Het landgoed met de wandelpaden is een onderdeel van een netwerk aan bestaande wandelpaden. De wandelpaden zijn geen start- en/of eindpunt van een bepaalde route en dit zal met de aanleg van het landgoed ook niet veranderen. Nu de mogelijkheid tot het aanleggen van een parkeerterrein wordt geschrapt en toegang tot dit perceel niet meer nodig is, is het ontbreken van een recht van overpad ook niet meer van relevant. b. Zie reactie bij a. c. Zie reactie bij a. d. Zie reactie bij a. e. Zie reactie bij a. f. Een bed & breakfast is binnen alle woonbestemmingen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk gebied (voormalige gemeente Vlist) toegestaan. Het gaat hier dus om bestaand beleid dat wordt overgenomen in het bestemmingsplan voor het Landgoed. Daarbij geldt dat ook niet onderbouwd waarom een mogelijke verkeerstoename als gevolg van de vestiging van een bed & breakfast zal leiden tot een onaantvaardbare situatie en het woon- en leefklimaat van reclamant onevenredig aantast. Wat ons betreft, is hier, gelet op de kleinschaligheid hiervan geen sprake. g. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van reclamant betreft, bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat de waardevermindering zo groot zal zijn dat bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan het belang van initiatiefnemer. Voor een eventuele tegemoetkoming in planschade bestaat een afzonderlijke procedure. h. Er kan verschil van inzicht bestaan over hetgeen vooraf is besproken. Dit staat echter los van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Daarbij geldt dat met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan gelegenheid is geboden tot het indienen van een zienswijze.
Aanpassingen	De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing(en) van het bestemmingsplan: - Op de verbeelding wordt de strook met de bestemming Agrarisch met waarden, inclusief het gedeelte met aanduiding 'parkeerterrein' geschrapt en de tekst in paragraaf 5.2 van de plantoelichting is aangepast.
Reclamant 6	

Samenvatting	a. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat er parkeerplaatsen in de nabij van de woning van reclamant worden gerealiseerd. Daarnaast wordt ook het oprichten van een bed & breakfast met een theetuin mogelijk gemaakt. b. Reclamant verwacht hierdoor overlast en problemen met de verkeersveiligheid van de te realiseren parkeerplaatsen en verkeersbewegingen van en naar de woning. Het uitzicht vanaf de uitrit naar de West-Vlisterdijk is namelijk slecht en de weg is ter plaatse smal. c. Voor de parkeerplaatsen moet grasland worden opgeofferd. Dit gaat ten koste van het vrije uitzicht over de polder. Dit is een grote aantasting van de weidsheid van het landschap. d. De parkeerplaatsen zullen openbaar toegankelijk zijn en zullen daardoor een aanzuigende werking hebben in verband met andere redenen dan bezoek van het landgoed. Dit mede in verband met een tekort aan openbare parkeerplaatsen elders in de buurt. Hierbij valt zelfs te vrezen voor criminaliteit en dergelijke zaken. e. Beter is de parkeerplaats te gebruiken aan de Oost-Vlisterdijk alwaar het landgoed is gevestigd. f. Door de uitvoering van het plan wordt een waardedaling van het agrarisch bedrijf verwacht en een aantasting van het woongenot. Waar nu sprake is van vrij uitzicht over de weidsheid van de polder met het zo kenmerkende open slagenlandschap over een agrarisch perceel met weinig activiteit zal dat veranderen in uitzicht op een woning en parkeerplaatsen, een toename van het aantal verkeersbewegingen alsmede een verkeersonveilige situatie ter plaatse van de woning van reclamant.
Beantwoording	a. Na heroverweging komen we tot de conclusie dat het aanleggen van een parkeerterrein niet nodig en onwenselijk is. Enerzijds om reden dat de aanleg tot een ongewenste verkeersaantrekkende werking leidt. Anderzijds, als je parkeerplaatsen aanlegt, verwachten bezoekers misschien ook bepaalde voorzieningen die er niet zijn. Het gaat om bestaande wandelpaden waarvoor geldt dat de wandelaars hun auto nu ook al elders parkeren. Meestal op locaties waar wel voorzieningen zijn waar mensen gebruik van maken, zoals horeca. Het landgoed met de wandelpaden is een onderdeel van een netwerk aan bestaande wandelpaden. De wandelpaden zijn geen start- en/of eindpunt van een bepaalde route en dit zal met de aanleg van het landgoed ook niet veranderen. b. Zie reactie bij a. c. Zie reactie bij a. d. Zie reactie bij a. e. Zie reactie bij a. f. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van reclamant betreft, bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat de waardevermindering zo groot zal zijn dat bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan het belang van initiatiefnemer. Voor een eventuele tegemoetkoming in planschade bestaat een afzonderlijke procedure.
Aanpassingen	De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing(en) van het bestemmingsplan: - Op de verbeelding wordt de strook met de bestemming Agrarisch met waarden, inclusief het gedeelte met aanduiding 'parkeerterrein' geschrapt en de tekst in paragraaf 5.2 van de plantoelichting is aangepast.

Reclamant 7	
Samenvatting	a. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot van reclamant. Ter plaatse vinden nu niet of nauwelijks activiteiten plaats achter de woning van reclamant. Als gevolg van de beoogde woning zal er meer reuring komen dat ten koste gaat van de woonkwaliteit. Daarbij is ook relevant dat het bestemmingsplan ook bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten toestaat alsmede kleinschalige toeristische activiteiten. Het bestemmingsplan onderbouwt niet welke gevolgen dit heeft voor het woon- en leefklimaat van omliggende woningen. b. Het bestemmingsplan maakt niet echt duidelijk wat de bedoeling is met de aanwezige bebouwing op het perceel achter West-Vlisterdijk 28. Niet duidelijk is of het bestaande gebouw wordt verbouwd of dat er een nieuwe woning wordt geplaatst. Gezien de zeer matige bouwkundige staat van het gebouw is de verwachting dat er wordt nieuw gebouwd. c. Het bouwvlak is gebaseerd op de aanwezige bebouwing. Dit bouwvlak heeft een oppervlakte van ca. 350m². Gezien de toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 6,5 meter betekent dit dat een woning met een inhoud van 1.750m³ kan worden gebouwd. Dit past op geen enkele wijze bij het bebouwingsbeeld van Vlist. d. Het voorliggende bestemmingsplan wekt sterk de indruk dat het enkele feit dat het perceel achter West-Vlisterdijk 28 in eigendom is bij initiatiefnemer, de enige reden is om deze locatie bij het landgoed te betrekken. De ontwikkeling van een woning hier heeft derhalve enkel financiële motieven. Het bestemmingsplan motiveert niet op welke wijze deze nieuwe woning een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en/of het functioneren van het te ontwikkelen landgoed. Dit betekent dat de ontwikkeling niet voldoet aan voorwaarde i van de provinciale landgoederenregeling. e. Het feitelijk beoogde landgoed bevindt zich op Oost-Vlisterdijk 13. De bestaande boerderij op die locatie zal volgens de plantoelichting als drager dienen van het landgoed. De nieuw beoogde woning op West-Vlisterdijk 28 ligt op een afstand van 250 meter van het beoogde landgoed. Vanwege deze afstand is geen sprake van aaneengesloten gronden en wordt niet voldaan aan voorwaarde ii uit de provinciale landgoederenregeling. Er is geen sprake van een aaneengesloten landgoed. Nu niet worden voldaan aan de provinciale richtlijnen is niet mogelijk het voorliggende bestemmingsplan in deze vorm vast te stellen. f. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit Krimpenerwaard 2017 geeft criteria voor de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente. Voor het gebied aan de Vlist geldt dat dit een zeer hoge ruimtelijke kwaliteit heeft waar uiterst zorgvuldig mee moet worden omgegaan. Volgens deze Nota geldt onder andere het volgende criterium voor bouwplannen in dit gebied: <i>hoofdgebouwen staan aan de voorzijde van kavels en zijn met de voorgevels op de straat gericht, tweedelijs bebouwing is ondergeschikt en is geordend zoals gebruikelijk op traditionele erven</i>. Hieruit blijkt dat tweedelijs bebouwing achter de Vlist ongewenst is. De nieuwe woning heeft geen enkele ruimtelijke relatie met de openbare weg aan de West-Vlisterdijk. Daarnaast is de huidige schuur dusdanig groot dat de bebouwing niet ondergeschikt is aan de bebouwing die in de eerste lijn aan de West-Vlisterdijk staat. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met deze Nota en niet leidt tot een stedenbouwkundig acceptabele situatie. g. Binnen de agrarische bestemming naast West-Vlisterdijk 28 is een parkeerterrein toegestaan met een oppervlakte van 1000m². Naar schatting maakt dit het parkeren van ca. 30 auto's mogelijk. De plantoelichting onderbouwt niet welke gevolgen dit heeft voor het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen, waaronder die van reclamant.

	h. Afgevraagd wordt of met het parkeerterrein sprake is van ruimtelijke kwaliteit. Het parkeerterrein zal het bestaande vrije uitzicht wegnemen. Dit leidt tot een onmiskenbare aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de dijk en het aanwezige waardevolle landschap. i. Met de mogelijke realisatie van een parkeerplaats ontstaat een afgelegen parkeerplaats. Dit zal leiden tot diverse problemen. Zo wordt dit een locatie voor hangjeugd en zijn criminele activiteiten niet uit te sluiten. Dit leidt ertoe om onderzoek te doen naar een alternatieve locatie voor het parkeren. Het ligt meer voor de hand dit te realiseren aan de Oost-Vlisterdijk 13. Hiermee sluit het direct aan bij het beoogde nieuwe landgoed. De beoogde locatie aan de West-Vlisterdijk heeft geen enkele meerwaarde voor de geplande ontwikkeling. j. Nu de schuur achter de woning van reclamant wordt verbouwd tot woning mag worden verwacht dat initiatiefnemer en gemeente reclamant als een belangrijke belanghebbende beschouwen en hiermee intensief overleg plaatsvindt. Dit is echter niet het geval. Slechts één keer heeft initiatiefnemer zijn plan toegelicht. Hierbij zijn geen tekening getoond en is het beperkt over de inhoud gegaan. Hiermee is het bestemmingsplan gebrekkig voorbereid.
Beantwoording	a. Het standpunt van reclamant wordt in dezen niet gedeeld. Het feit dat er nu niet of nauwelijks activiteiten plaatsvinden, betekent niet dat dit niet is toegestaan. Het perceel heeft reeds een woonbestemming en binnen het bestaande gebouw is van het overgangsrecht agrarisch gebruik toegestaan. In zoverre kan er nu dus gebruik plaatsvinden dat het woon- en leefklimaat van reclamant raakt. Daarbij geldt dat het gebouw (lees: de nieuwe woning) op een afstand van ca. 40 meter staat van de woning van reclamant. Dit kan aldaar als een voldoende ruime afstand worden beschouwd, zeker gelet op het feit dat aan de andere zijde van de woning van reclamant woningen op een vergelijkbare afstand staan. Ook op andere locaties langs de Oost- en West-Vlisterdijk staan op een vergelijkbare afstand van elkaar. Wat betreft de toegestane bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten en kleinschalige toeristische activiteiten geldt dat de planregels hierover zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en ook gelden voor reclamant zelf en de andere nabij gelegen woningen. Niet wordt ingezien (en ook niet door reclamant onderbouwd) waarom in dit specifieke geval de toepassing van deze planregels het woon- en leefklimaat van reclamant onevenredig aantast. b. Binnen het bestaande bouwvolume mag een woning met bijgebouwen worden gerealiseerd. Het ligt nog niet vast of dit binnen het bestaande gebouw gebeurt of dat sprake zal zijn van sloop en nieuwbouw. Dit hangt mede af van de mogelijkheden binnen de bouwkundige staat van het gebouw. c. Zie reactie bij b. d. Het hier gestelde is deels juist. Om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen, is het zaak dat het plan ook uitvoerbaar is. Dit is het geval als initiatiefnemer beschikt over gronden om de 'compensatiewoningen' te realiseren. Dat is hiermee het geval. De financiële component speelt hier dus een rol. Echter ruimtelijke kwaliteit speelt hierbij ook een rol, zie ook hierna onder punt e. Als met de ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit zou verslechteren, zou hieraan geen medewerking worden verleend. e. Over de planvorming is de afgelopen jaren en de beantwoording van het in de zienswijze gestelde heeft overleg plaatsgevonden met de provincie. De provincie kent geen regeling meer voor het oprichten van landgoederen. Daarbij geldt dat de voorwaarden zoals opgenomen in de voormalige regeling richtlijnen waren en zeker geen uitgangspunten waaraan moest worden voldaan. De geldende

regeling waar wel aan moet worden voldaan betreft die in de provinciale omgevingsverordening onder artikel 6.9 en het plan is daarmee in overeenstemming.

De ruimtelijke kwaliteit dient minimaal gelijk te blijven. Om die te waarborgen dient rekening gehouden te worden met de geldende beschermingscategorie zoals genoemd in de provinciale omgevingsverordening. Er geldt vervolgens een schaalverdeling van 'aanpassen', 'inpassen' en 'transformeren' om de impact te categoriseren op het landschap.

Er geldt in dit geval enkel de lichtste beschermingscategorie '3' (buitengebied) van waaruit de locatie moet worden gemotiveerd zie artikel 6.9a.
Een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied waarvan de plaats geometrisch is verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied.

De impact van woningbouw kan als gering worden beschouwd. Het toevoegen van een woning kan zelfs worden gemotiveerd als inpassen. In dat geval zou helemaal geen ruimtelijke compensatiemaatregel nodig zijn. Om voor de zekerheid uit te gaan van 'aanpassen' kan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering worden gezien als compensatie voor de te bouwen woningen. Het is dan niet van belang of er een directe relatie is tussen het ene perceel en het andere perceel. Hier is sprake van een 'rood voor groen' constructie waarbij de financiële component de ruimtelijke kwaliteitsverbetering mogelijk maakt. Overigens zou op basis van de voormalige landgoederenregeling zelfs nog een derde woning bespreekbaar zijn maar initiatiefnemer heeft daar in dit geval niet voor gekozen mede vanwege de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Een landgoed kent een financieringsbehoefte. Dit betreft het regulier onderhoud van natuur en wandelpad. Momenteel wordt het land verpacht aan een boer. Deze inkomsten komen te vervallen als de pachtovereenkomst vervalt ten behoeve van het landgoed. Daarbij geldt dat de bestemming van de gronden wijzigt van Agrarisch naar Natuur. Dat betekent een afwaardering van de waarde van de gronden. Vanuit dat standpunt is de bouw van twee (en zelfs drie) woningen te verdedigen.

De woning aan de Oost Vlisterdijk zal worden opgericht achter de bestaande bebouwing. Alhoewel het niet gebruikelijk is om buiten het bestaande lint een woning toe te staan is dat in dit geval goed te verantwoorden aangezien de locatie volledig buiten het zicht valt vanaf de weg en geen bestaande doorzichten verloren gaan. Naastgelegen percelen hebben ook vaak bebouwing op het achtererf. De nieuwe woning aan de West Vlisterdijk zal worden gerealiseerd op de locatie waar nu een agrarische schuur staat. Er is maar een zeer beperkte toename van bouwvolume en bij het ontwerp zal aansluiting worden gezocht bij de landelijke uitstraling van de omliggende bebouwing.

De provincie ziet met dit initiatief een waardevolle kans voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en in standhouden van een waardevolle verbinding in het wandelnetwerk van de Krimpenervaard. Initiatiefnemer toont een grote betrokkenheid bij het gebied en bereidheid om de kwaliteitsverbetering van het landschap voorop te stellen. De ruimtelijke impact van de nieuw te bouwen woningen blijft zeer beperkt wat een maximale winst oplevert voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

- f. Als uitgangspunt geldt dat een plan dient te worden getoetst aan Nota ruimtelijke kwaliteit. In dit geval wordt echter een beeldkwaliteitsplan vastgesteld dat op de relevante punten in de plaats treedt van de nota.

	g. Na heroverweging komen we tot de conclusie dat het aanleggen van een parkeerterrein niet nodig en onwenselijk is. Enerzijds om reden dat de aanleg tot een ongewenste verkeersaantrekkende werking leidt. Anderzijds, als je parkeerplaatsen aanlegt, verwachten mensen misschien ook bepaalde voorzieningen die er niet zijn. Het gaat om bestaande wandelpaden waarvoor geldt dat de wandelaars hun auto nu ook al elders parkeren. Meestal op locaties waar wel voorzieningen zijn waar mensen gebruik van maken, zoals horeca. Het landgoed met de wandelpaden is een onderdeel van een netwerk aan bestaande wandelpaden. De wandelpaden zijn geen startpunt van een bepaalde route en dit zal met de aanleg van het landgoed ook niet veranderen. h. Zie reactie bij g. i. Zie reactie bij g. j. Dit standpunt wordt niet gedeeld. Er kan verschil van inzicht bestaan over de wijze van informeren. Dit staat echter los van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Daarbij geldt dat met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan gelegenheid is geboden tot het indienen van een zienswijze. Daar de zienswijze wordt betrokken bij de besluitvorming zijn ook de belangen van reclamant betrokken bij de besluitvorming. .
Aanpassingen	De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing(en) van het bestemmingsplan: - Op de verbeelding wordt de strook met de bestemming Agrarisch met waarden, inclusief het gedeelte met aanduiding 'parkeerterrein' geschrapt en de tekst in paragraaf 5.2 van de plantoelichting is aangepast.

Ambtshalve wijzigingen

Naast wijzigingen als gevolg van de ingebrachte zienswijzen zijn ook nog de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

1. Artikel 3.1.1. van de planregels: Toegevoegd is dat gronden met deze bestemming tevens zijn bestemd voor de ontsluiting van de nieuwe te realiseren woning, zie ook punt 6.
2. Artikel 6.2.2, lid f klopt niet. Dit is aangepast.
3. Binnen artikel 14 'dubbelbestemming Waarde-Landgoed' ontbreekt bij artikel 14.1 dat deze gronden bestemd zijn voor het instandhouden van het landgoed. Dit is aangepast.
4. Op de verbeelding is achter Oost-Vlisterdijk 13 de gebiedsaanduiding 'overige zone – weidevogelgebied' over het hele perceel opgenomen.
5. Op de verbeelding is nabij West-Vlisterdijk 28 het bouwvlak van de nieuwe woning niet goed opgenomen. Deze is nu opgenomen conform de bestaande bebouwing.
6. Op de verbeelding is nabij West-Vlisterdijk 28 de agrarische bestemming ruimer opgenomen. Dit in verband met de aanpassing van de planregels zoals benoemd onder punt 1.