

Zienswijze van de Harmine Wolters Stichting ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Verplaatsing agrarisch bedrijf Juliana-Bernhardplein / Eilandseweg Nederhorst den Berg.

14 Maart 2017



Harmine Wolters-Stichting

ANNEX A

Zienswijze van de Harmine Wolters Stichting ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Verplaatsing agrarisch bedrijf Juliana-Bernhardplein / Eilandseweg Nederhorst den Berg.

De Harmine Wolters Stichting (HWS), eigenaar van kasteel Nederhorst tevens belanghebbende als “buurman”, geeft onderstaand haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ”Verplaatsing agrarisch bedrijf Juliana-Bernhardplein/Eilandseweg, Nederhorst den Berg”, zoals dit op dit moment ter visie ligt.

In het bestemmingsplan staat dat de Maatschap Verweij (MV) samen met de gemeente Wijdmeren een plan heeft ontwikkeld om het agrarisch bedrijf te verplaatsen naar een locatie aan de Eilandseweg in de Hornpolder en het vrijkomende terrein te bebouwen met woningen.

Het gaat hier in feite om twee plannen:

- A. Vestiging van een nieuw bedrijf in de Hornpolder en daarmee verdichting van het open weidegebied en beperking van het zicht op het kasteelterrein.
- B. De bestemming en inrichting van het vrijkomende terrein.

Aangezien beide plannen in de belangensfeer liggen van Nederhorst worden ze onderstaand als één behandeld. Daarbij gaat het om:

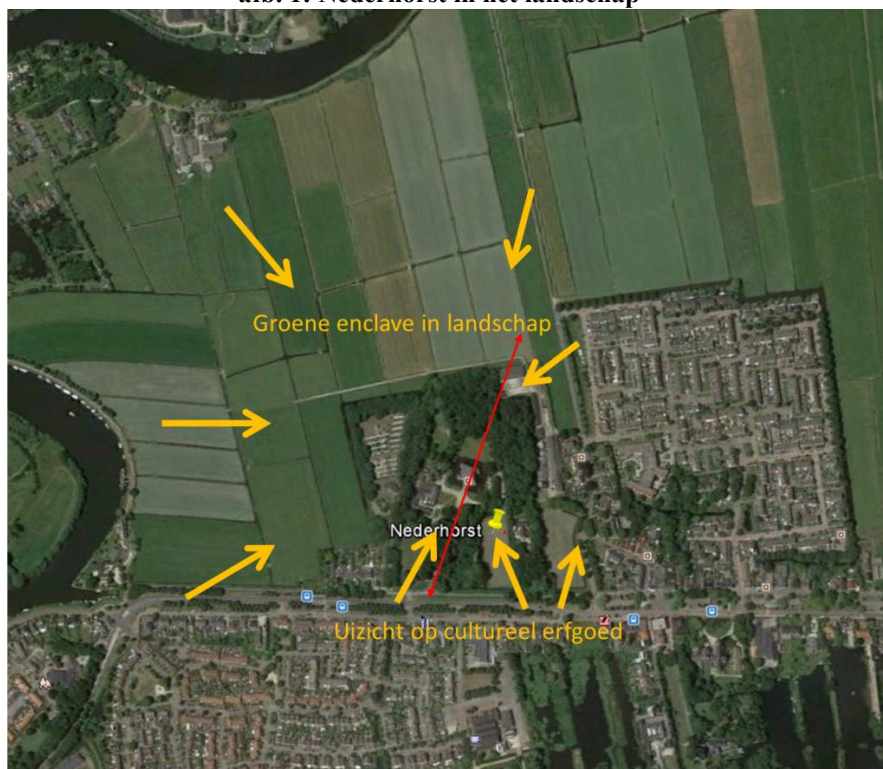
- Behoud van het open weidegebied.
- Herkenbaarheid en zichtbaarheid van het kasteel.
- Herstel van de historische zichtas van kasteel en tuin.
- Aanblik van de woningbouw vanaf het kasteelterrein.

Bovenstaande punten worden hierna toegelicht.

1. Het belang van MV is gelegen in het feit dat een tamelijk verouderd bedrijf kan worden ingeruild voor een modern nieuw te vestigen bedrijf. Om een en ander financieel mogelijk te maken, heeft een projectontwikkelaar voor het vrijkomende terrein een plan gemaakt voor woningbouw. Woningbouw past in het beleid van de Gemeente, een gemeente waar bouwlocaties schaars zijn. Daarmee is de Gemeente belanghebbend in het plan. Daartegenover staat dat de Gemeente ook de zorg heeft voor de ruimtelijke kwaliteit van het waardevolle landschap en de inrichting van het vrijkomende terrein. Voor de Gemeente vormen dit conflicterende belangen. Ook MV is om financiële redenen gebaat bij zoveel mogelijk woningbouw. Helaas moeten we constateren dat van een evenwichtige en vakmatige aandacht en afweging in de toelichting en de voorgaande procedurele stappen geen sprake is. De ruimtelijke kwaliteit van het historische open weidegebied en de positie die het kasteelterrein inneemt krijgt stelselmatig te weinig aandacht. (afb. 1)

2. Zowel in het veldonderzoek als in de *Toets Ladder voor duurzame verstedelijking* en uiteindelijk in het bestemmingsplan wordt stelselmatig te geringe aandacht besteed aan het naast het plangebied gelegen kasteelterrein en de landschappelijke setting. In de toelichting en de toetsingsladder staan veel verwijzingen naar hogere planniveaus. Hier lijkt sprake van een doelredenering bij de beoordeling van het plan. Met geen woord wordt gesproken over het historische karakter van het kasteel met zijn parktuin en het open weidegebied als randvoorwaarde. Dit eeuwenoude complex dient **randvoorwaarde** te zijn voor welke ontwikkeling ook. Zowel kasteel als tuin- en parkaanleg zijn Rijksmonumenten (nr. 520084, 520085). Invulling van de randvoorwaarde sluit aan bij de ‘Structuurvisie Wijdmeren’ (9 juli 2012, pag. 63):
- “Kasteel Nederhorst is een waardevol monument, dat echter nauwelijks zichtbaar is vanuit zijn omgeving. De recreatieve aantrekkelijkheid van Nederhorst den Berg zou sterk toenemen als het kasteel meer beeldbepalend wordt in het dorp.”*

afb. 1: Nederhorst in het landschap



3. Het bestemmingsplan (28 okt. 2016) gaat voorbij aan **de belangen van HWS**, eigenaar en beheerder van Nederhorst en aan het algemeen belang namelijk de zorg voor de ruimtelijke kwaliteit van enerzijds een van de belangrijkste monumenten in de omgeving en anderzijds de openheid van het karakteristieke veen-weidelandschap met een rijke historische en culturele waarde. Gelet hierop is paragraaf 4.2.4 in het bestemmingsplan dan ook onbegrijpelijk:
- Het ontwerp en de beeldkwaliteit van het plan is afgestemd op de aanwezige cultuurhistorische elementen en versterkt deze waar mogelijk.*
4. In het bestemmingsplan komt de afweging tussen **behoud van de open ruimte** in het waardevolle weidegebied en de bouw van een nieuw agrarisch bedrijf niet of nauwelijks aan de orde. Het nieuwe bedrijf ligt precies in een buitenbocht van de Vecht van waaruit fietsers en voetgangers een mooi uitzicht hebben over het open weidegebied. Dit zicht zal na uitvoering van het plan beperkt worden door bedrijfswoning en stallen. Er is dus sprake van verdichting van het landschap. Bovendien worden de kwetsbare Vechtoevers extra belast met zwaar verkeer.

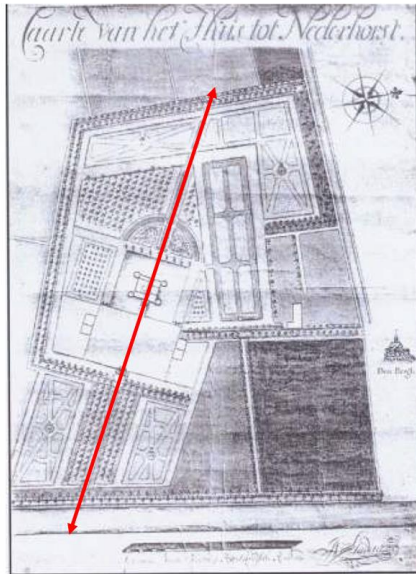
5. Op een vraag van de heer D. Vroegindewei tijdens de commissievergadering van 7 december 2016 of er naar **alternatieve locaties** was gekeken, werd door wethouder Th. Reijn in wezen ontkennend geantwoord. Maar ook kan de vraag worden gesteld of overname van een bestaand bedrijf is overwogen. Dit zou een zeer aannemelijke overweging zijn geweest gezien de huidige trend van schaalvergroting van melkveebedrijven en de beperkte beschikbare ruimte in de omgeving. Bovendien staat het vestigen van een nieuw bedrijf lijnrecht tegenover de momenteel vigerende uitkoopregeling voor melkveehouders.
6. Door het opheffen van het agrarisch bedrijf ontstaat een geheel **nieuwe situatie**. Elke verwijzing van de woningbouw in de toelichting en de kaart naar de locatie van de gesloopte bedrijfsgebouwen is uit de lucht gegrepen. Beide hebben niets met elkaar te maken. De woningbouw moet zowel functioneel als ruimtelijk aan- en ingepast worden in de nieuwe situatie na sloop van bedrijfsgebouwen. De bestaande bebouwing is niet van historische en ruimtelijke waarde.

afb. 2: Bestemmingsplan 2016

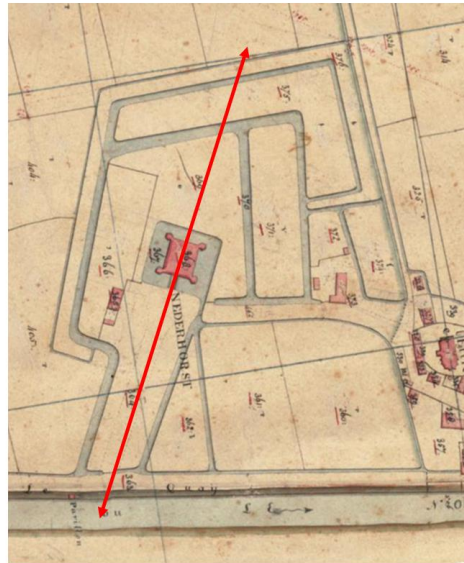


7. Uit oude kaarten blijkt dat het voor woningbouw bestemde terrein oorspronkelijk een functie had als tuin, boomgaard en moestuin behorende bij Nederhorst. Later is dit deel van het kasteelterrein verkocht en is het agrarisch bedrijf gesticht. Terug naar de oude situatie is onredelijk. Dat neemt niet weg dat uit historisch oogpunt de woningbouw zich dient **te beperken** tot de meest westelijke grens van de bestaande woningen aan de Torenweg. De woningbouw steekt in het bestemmingsplan te ver in het open weidegebied. Voor de bestaande agrarische bebouwing is dit minder een probleem, gezien de directe functionele en ruimtelijke relatie tussen bedrijf en weiland en schaamgroen het uitzicht op de agrarische activiteiten belet. Die relatie gaat echter niet op voor woningbouw.

afb. 3: Historische context van Nederhorst



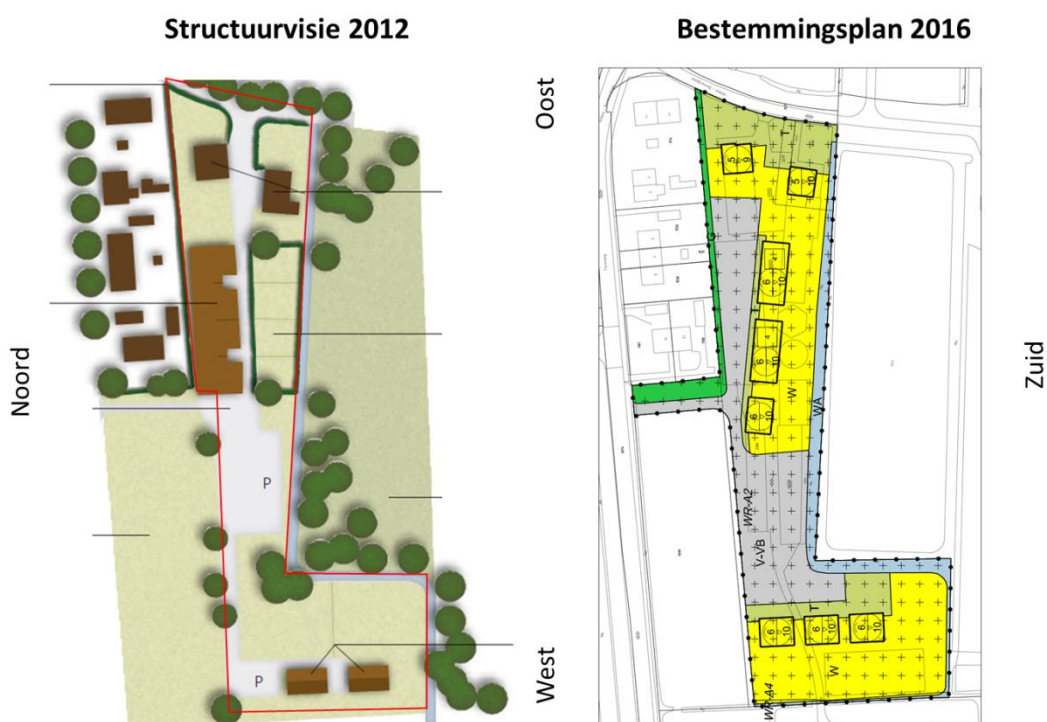
Jan van Staden, 1713



1811-1832 kadasterkaart minuutplan

8. Het doel van de regeling Ruimte voor Ruimte is **verbetering van de ruimtelijke kwaliteit** van het landelijk gebied door het opruimen van (in verval geraakte) storende bebouwing van agrarische bedrijven die beëindigd of verplaatst zijn. Het aantal woningen wordt bepaald aan de hand van de mogelijkheden om te komen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de te compenseren kosten. Functioneel storende bebouwing valt niet binnen de regeling. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan onder meer inhouden dat belemmerende zichtlijnen worden opgeheven. Dit is met name het geval bij de grote landbouwschuur in de zichtlijn, de as, van het kasteel en tuin. Herstel van deze zichtlijn na sloop moet niet weer door vervangende bebouwing beperkt worden die evenals de huidige bebouwing niet past binnen de cultuurhistorische context van deze plek.
9. Het **zicht op het kasteel** vanuit het open weidegebied, met name vanaf de Vechtoever en de Torenweg wordt in het plan door de drie meest westelijk vrijstaande woningen deels aan het zicht onttrokken of op z'n minst zeer negatief beïnvloed. Vanuit historisch oogpunt doet dit sterk afbreuk aan de eeuwenoude situering van het kasteel in het open weidegebied. Ook het toeristisch belang wordt buiten beschouwing gelaten. Het kasteel en de omringende boombeplanting moet duidelijk herkenbaar blijven vanuit het open weidegebied, de Torenweg en de Vechtoevers.
10. De westelijk geplande woningbouw is eveneens ongewenst in verband met de relatie en het zicht op het open weidegebied vanuit het kasteel en de tuin. Er is namelijk sprake van een **duidelijke zichtas**: de as die vanaf het monumentale hek via de oprijlaan aan de voorzijde van het kasteel, zich voortzet binnen in gang van het kasteel en vervolgens aan de achterzijde uitmondt in de polder. Na de bouw van de landbouwschuur, die in de zichtas ligt, is het zicht hierop door beplanting afgeschermd. Nu het agrarisch bedrijf wordt opgeheven en de bebouwing wordt gesloopt, is het van belang het doorzicht te herstellen en daarmee ook de eeuwenoude relatie met het weidegebied (zie ook afb. 2).
11. Het is onduidelijk waarom de verkaveling afwijkt van de *Structuurvisie* dat voor wat betreft het oostelijk deel achter de bestaande woningen een betere oplossing laat zien. Normaal is dat de *Structuurvisie* **richtinggevend** is voor de verkaveling.

afb. 4: Structuurvisie versus bestemmingsplan



12. Bij de voorgestelde verkaveling is de **aanblik** vanaf het kasteelterrein op de achtertuinen en schuurtjes zeer **onaantrekkelijk**. De privé-tuinen aan de zuidgrens van de woningbouw liggen bovendien veel te dicht op de grenssloot en afschermdende beplanting ontbreekt. Onderhoud van de grenssloot wordt daardoor bemoeilijkt. Ook is niet uitgesloten dat de hoge en zeer oude bomen op het kasteelterrein de lichtinval beperken, wat tot klachten van de toekomstige bewoners kan leiden.
13. Afsluitend geeft de Harmine Wolters Stichting aan van mening te zijn dat in het bestemmingsplan zoals dat ter inzage is gelegd, onvoldoende en een onjuiste afweging van belangen heeft plaatsgevonden. Aan het behoud van de open ruimte, als waarde op zichzelf en als randvoorwaarde voor het behoud en herstel van de historische waarde van het kasteel, is onvoldoende aandacht besteed. De afweging of en op welke locatie woningbouw is gewenst, is ten onrechte gerelateerd aan de huidige bedrijfsgebouwen. Er dient bij vertrek van het huidige bedrijf een zelfstandige afweging plaats te vinden met betrekking tot de wenselijkheid van de bouw van woningen en de locatie van de woningen. Daarbij moeten alle in geding zijnde belangen worden afgewogen. In dit verband is ten onrechte voorbijgegaan aan het belang van de versterking van de historische waarde van het kasteel.