

Bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Landgoed Velder 2007'

Nota van zienswijzen

Behorende bij raadsbesluit van 19 mei 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Landgoed Velder 2007'.

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Landgoed Velder 2007' heeft met ingang van 22 januari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden op 20 januari 2016 in de Staatscourant en op 21 januari 2016 op overheid.nl en in het plaatselijk weekblad Brabants Centrum. Het ontwerp-bestemmingsplan was digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren exemplaar van het ontwerpplan lag ter inzage in het gemeentehuis en in de openbare bibliotheek in Boxtel.

Gedurende deze termijn van zes weken stond de mogelijkheid open voor het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Binnen de termijn is één proforma zienswijze ingediend. Deze zienswijze is vervolgens binnen de door de gemeente geboden extra termijn aangevuld met een inhoudelijke reactie bij brief van 23 maart 2016. De zienswijze is ontvankelijk.

Onderstaande tabel bevat een samenvatting van de zienswijze. De laatste kolom van de tabel bevat de overwegingen en besluitvorming van de gemeenteraad over deze zienswijze.

Zienswijzen

Nr.	NAW-gegevens	Samenvatting zienswijze	Afwegingen raad
1	Het Groene Hart Brabant Bosscheweg 24b 5275 HB Den Dungen	Algemene samenvatting : het plan heeft geen gewenste en goede ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg en is strijdig met provinciaal ruimtelijk beleid. De raad wordt verzocht om het plan niet vast te stellen en te bevorderen dat alternatieven worden onderzocht.	zie onderstaande afwegingen per onderdeel. Samengevat wordt de zienswijze ongegrond geacht.

		De motivering tot het toestaan van twee nieuwe woningen is primair gelegen in het gesloten convenant. Aan dit convenant ligt geen goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag	De aanleiding voor deze planontwikkeling is gelegen in het convenant uit 2009 waarin is vastgelegd dat ter compensatie van derving van inkomsten, waaronder de inkomsten vanuit evenementen, onder voorwaarden een nieuwbouwontwikkeling op het landgoed kan plaatsvinden. Deze ontwikkeling is noodzakelijk voor de economische voortzetting van het landgoed. Het nut en noodzaak van deze rode ontwikkeling op het landgoed is hiermee onderbouwd. Vervolgens heeft op basis van nadere onderzoeken en studies een zorgvuldige afweging plaatsgevonden naar de meest geschikte locatie en inpassing voor deze rode ontwikkeling waarbij de aanwezige waarden op het landgoed zoveel als mogelijk worden beschermd en waar mogelijk versterkt. Deze planontwikkeling getuigt derhalve van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en onderbouwing van het initiatief. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
		Omdat de ontwikkeling niet plaatsvindt op een bestaand bouwperceel wordt afgeweken van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik volgens artikel 3 van de Verordening ruimte	Landgoed Velder is in de Verordening ruimte aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang. Een complex van cultuurhistorisch belang betreft een ensemble van bestaande bebouwing en bijbehorende omgeving met aldaar aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken. Deze complexen, waaronder landgoederen, zijn afzonderlijk indicatief op de kaart van de Verordening aangewezen. Op grond van artikel 24 van de Verordening kan een bestemmingsplan op deze complexen voorzien in een andere stedelijke functie, waaronder wonen. Bij het toelaten van nieuwe functies volgens artikel 24 geldt het verbod op nieuwvestiging volgens artikel 3.1 tweede lid onder a niet. Het plan is daarmee in overeenstemming met de Verordening Ruimte. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

		In het plan is geen sprake van een fysieke kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in artikel 3.2 Verordening ruimte. De ophoging van de twee bouwpercelen vernietigt de bodemstructuur en geomorfologische kenmerken als laag gelegen gebied. Dit wordt met de separate ligging van de twee percelen verergerd. Negatieve effecten hiervan worden niet gecompenseerd.	Op grond van artikel 3.2 van de Verordening ruimte dient een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt mogelijk gemaakt, tevens aan te tonen dat deze ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. De wijze waarop deze kwaliteitsverbetering dient plaats te vinden, is uitgewerkt in onze gemeentelijke beleidsregel "Beleidsregel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied". Overeenkomstig deze beleidsregel is in hoofdstuk 4.2.2.3.2 van het bestemmingsplan uitgebreid toegelicht op welke wijze deze kwaliteitsverbetering binnen het plangebied en elders op het landgoed wordt vormgeven en is geborgd. Onderstaand wordt nader ingegaan op de ligging van het gebied en de waterhuishouding. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
		De geïsoleerde ligging van de woningen introduceert een bebouwingsimpuls die tot een verdere versnippering van een groen gebied voert.	In het kader van de planontwikkeling heeft een uitgebreide studie plaatsgevonden naar de meest geschikte locatie voor de nieuwbouw op het landgoed. De conclusie hiervan is dat het noordelijk deel van het landgoed zich kenmerkt door ontwikkelingen ten behoeve van de economische dragers van het landgoed, zowel in het verleden als in het heden, en daardoor geschikt is voor het toevoegen van nieuwe bebouwing. Op basis van de ontginningenreeks van het landgoed is vervolgens de meest geschikte positie en het karakter van de nieuwe woningen bepaald. Zowel de locatiekeuze als de keuze voor de beeldkwaliteit en inpassing van de nieuwbouw hebben op zorgvuldige wijze met aandacht voor behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van het landgoed plaatsgevonden. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

		Sanering kas is onvoldoende als compensatie. Bouwvolume kas is gelijk aan bouwvolume beide woningen, oppervlakte kas te gering voor levensvatbaarheid en huidige staat dermate slecht dat er geen sprake meer is van volwaardig bouwwerk	De nieuwbouw wordt mogelijk gemaakt op basis van bovengenoemde mogelijkheid in de Verordening ruimte ten aanzien van een complex van cultuurhistorisch belang en niet op basis van een rood-voor-rood regeling. De vraag of de hoeveelheid te slopen oppervlakte volstaat als compensatie voor de nieuwbouw, is dan ook niet aan de orde. De sloop van de kas maakt onderdeel uit van de afspraken in het convenant. De huidige staat van de kas mag dan slecht zijn maar dat laat onverlet dat op basis van het overgangsrecht herstel zou kunnen plaatsvinden. In navolging van het convenant is zowel in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers als publiekrechtelijk in de regels van het bestemmingsplan via een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat de glasopstanden dienen te worden gesloopt. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
		Bouwiniciatieven voldoen niet aan criteria Ruimte voor Ruimte regeling (bebouwingsconcentratie, sanering IV) waardoor nieuw vestigingsverbod woningen van toepassing is	Zoals bovenstaand is toegelicht, wordt de nieuwbouw niet mogelijk gemaakt met toepassing van Ruimte voor Ruimte regeling maar op basis van de mogelijkheid in de Verordening ruimte ten aanzien van complexen van cultuurhistorisch belang (artikel 24). De criteria van de Ruimte voor Ruimte regeling zijn dan ook niet aan de orde. Abusievelijk wordt in de toelichting van het bestemmingsplan in plaats van artikel 24 artikel 7.8 uit de Verordening vermeld. Deze omissie wordt hersteld. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

		Indien woningbouw noodzakelijk is voor de landgoedexploitatie, dan dient aangesloten te worden bij het bebouwingscluster van Complex van Cultuurhistorisch belang. Bijvoorbeeld in vorm splitsing langgevelboerderij of splitsing kasteel in twee woonunits	Bovenstaand is nader toegelicht op welke zorgvuldige wijze de keuze voor de locatie, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing heeft plaatsgevonden. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting en de twee nadere studies die als bijlage bij de toelichting zijn opgenomen In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat de aanduiding van het complex van cultuurhistorisch belang in de Verordening ruimte indicatief is. Vanwege de verwarring die ontstaan was over de doorwerking van de complexen van cultuurhistorisch belang in de Verordening ruimte, is de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart in maart 2016 op kleine onderdelen herzien. Middels deze herziening is verhelderd dat de doorwerking niet enkel is beoogd voor het perceel van hoofdgebouw maar voor het totale historisch en ruimtelijk met elkaar samenhangende complex zoals opgenomen in de beschrijving hiervan. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
		Andere optie vormt de restauratie/herbouw bestaande vervallen boerderij als bijdrage aan cultuurhistorisch herstel	Deze bestaande vervallen boerderij met een woonbestemming aan de zuidrand van het landgoed betreft een rijksmonument. Initiatiefnemer heeft richting gemeente aangegeven dat in de toekomst nader onderzoek gaat plaatsvinden of herbouw van deze boerderij haalbaar en wenselijk is. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

		Bezwaren van landschappelijk/cultuurhistorisch en ecologische aard. Woningen liggen in een geomorfologische depressie met lage grondwaterstand. Deze lage natte zones vormen kerngebieden voor vochtafhankelijke natuur en hebben grote betekenis voor ecologische verbindingfuncties.	Het plangebied in momenteel in gebruik als weiland en evenemententerrein. Het plangebied is ten behoeve van de functie als evenemententerrein in het verleden geëgaliseerd. Daarnaast wordt het plangebied op dit moment in zijn geheel gedraineerd waarbij het hemelwaterafvoer wordt afgevoerd naar de sloten binnen het plangebied. In de watertoets van het bestemmingsplan wordt toegelicht dat in de nieuwe situatie het bestaande drainagestelsel op het perceel wordt verwijderd en de sloot dwars door het plangebied wordt gedempt. Met de infiltratiemogelijkheden van het hemelwater van de woonbestemmingen en het omliggende percelen binnen het plangebied wordt de grondwaterstand ten opzichte van de huidige situatie juist verhoogd hetgeen de betreffende waarden van het gebied en de natte natuurparels in de omgeving ten goede komt. Voor de bescherming van de nabijgelegen natuurgebieden met vochtafhankelijke natuur is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming met vergunningplicht opgenomen. Tevens is in het plan ruime afstand gehouden tussen de woonbestemming en de aan de westzijde van het plangebied gelegen A-watergang. Ook is rekening gehouden met de benodigde ruimte voor het behoud en (natuurlijk) herstel van deze watergang. Ook deze mogelijkheid is in het bestemmingsplan in voldoende mate beschermd door een dubbelbestemming met vergunningplicht. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
--	--	--	---

		Het onderzoeksvlak van het bodemonderzoek en het archeologisch rapport 2010 die afgestemd zijn op twee langgevelboerderijen dekken niet geheel de twee bouwvlakken voor de woningen	In het kader van het archeologisch onderzoek is het gehele plangebied onderzocht. Verwezen wordt naar het archeologisch onderzoeksrapport (bijlage 4 van de toelichting). Op bijlage 2 van dit rapport is te zien dat verspreid over het gehele plangebied boringen hebben plaatsgevonden. Het bodemonderzoek (bijlage 6 van de toelichting) is uitgevoerd ter plaatse van de twee oorspronkelijk beoogde langgevelboerderijen binnen het plangebied. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie en mede op advies van het Monumenthuis Brabant is zowel de verkaveling als de typologie van de woningen aangepast. Dit heeft tot gevolg dat het uitgevoerde bodemonderzoek de nieuwe locatie van de zuidelijke woning niet dekt. De zienswijze is op dit onderdeel terecht. Hoewel het huidige bestemmingsvlak niet in zijn geheel is onderzocht conform NEN5740 is het bijbehorende historisch onderzoek conform NEN5725 wel uitgevoerd voor de gehele huidige projectlocatie. Op basis hiervan zijn er geen aanwijzingen dat de bodemkwaliteit van de projectlocatie afwijkt van de kwaliteit zoals beschreven in het voorgaande rapport. Evenmin zijn er aanwijzingen dat de bodemkwaliteit van de ontwikkelingslocatie is verslechterd sinds het laatst uitgevoerde onderzoek. Er zijn dan ook geen aanwijzingen dat er mogelijk sprake zou zijn van een bodemverontreiniging die in de weg zal staan van de beoogde ontwikkeling. Ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw zal te zijner tijd een nader bodemonderzoek worden uitgevoerd zoals wettelijk bepaald. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
--	--	--	---