

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
'Haaren, Haarendael 2016'

Versie d.d. 20 april 2016

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Haaren, Haarendael 2016” heeft betrekking op de herontwikkeling van het landgoed Haarendael, gelegen aan de Raamse Akkers nabij de kern Haaren. Het Rijksmonument staat al ruim vier jaar grotendeels leeg en is er sprake van een steeds grotere achterstand bij het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en de omliggende cultuurhistorisch waardevolle elementen. Door de beoogde ontwikkeling tot onderwijscampus wordt een nieuwe functie gegeven aan het terrein, waardoor de gebouwen met het omliggende gebied in oude luister kunnen worden hersteld. De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen van Haarendael bieden goede mogelijkheden om de verschillende onderwijsfuncties onder te brengen. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Haaren, correctieve herziening”, waarin het landgoed is bestemd tot “Maatschappelijk” met de nadere aanduiding “zorginstelling”. Daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig, waar binnen de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” een onderwijscampus is toegestaan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 februari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De stukken waren raadpleegbaar en in te zien op www.haaren.nl en bij de balie van de gemeentewinkel in het gemeentehuis. Tijdens deze periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen een zienswijze in te dienen. Er zijn in totaal 5 zienswijzen binnengekomen.

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen puntsgewijs, kort samengevat weergegeven en vervolgens per punt beantwoord. In het hoofdstuk 3 is een voorstel opgenomen voor de aanpassing van het bestemmingsplan bij de vaststelling door de gemeenteraad.

2. Zienswijzen

2.1 Ingekomen zienswijzen

Gedurende de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende schriftelijke zienswijzen binnengekomen:

1. Provincie Noord-Brabant d.d. 22-3-2016;
2. Bogaerts&Groenen Advocaten, namens Stichting Cello, d.d. 22-3-2016
3. Zienswijze 3, d.d. 22-3-2016;
4. ABS Haaren Montage BV, Haaren, d.d. 22-3-2016;
5. Stichting maatschappelijk platform Haarendael, d.d. 23-3-2016.

In verband met de verplichting tot anonimiseren van de zienswijzen op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de NAW-gegevens van de zienswijze onder 3 niet vermeld. De volledige zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 1. Deze bijlage is in te zien bij de griffie van de gemeente.

2.2 Ontvankelijkheid

Alle bovenstaande zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzage legging binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

2.3 Inhoudelijke behandeling zienswijzen

1. Provincie Noord-Brabant
 - A. Ladder duurzame verstedelijking: de provincie is van mening dat de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking in het plan niet of nauwelijks is onderbouwd. Met name wordt niet onderbouwd dat er ook daadwerkelijk behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Daarnaast stelt de provincie dat stedelijke functies, zoals een onderwijsinstelling, in beginsel in het stedelijk gebied thuis hoort. Als in de regio aantoonbaar de kwantitatieve en/of kwalitatieve ruimte ontbreekt, is uitwijken naar een locatie buiten stedelijk gebied acceptabel, mits het dan gaat om een locatie in zoekgebied voor verstedelijking of een herbestemming van een bestaand cultuurhistorisch complex. Dit laatste is hier aan de orde, maar volgens de provincie ontbreekt in de toelichting een motivering van het ontbreken van mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied (tweede trede van de ladder). De provincie geeft aan dat

daarmee onvoldoende toepassing is gegeven aan de ladder van duurzame verstedelijking en het plan voornamelijk in strijd is met artikel 3.1, tweede lid, onder c, van de Verordening.

- B. De provincie wijst er op dat wanneer het huidige aantal woongroepen dat is toegelaten binnen het vigerende bestemmingsplan toeneemt, deze extra woongroepen meetellen als afzonderlijke woningen binnen de woningbouwvoorraad van de gemeente. In dat geval zal een verantwoording moeten worden opgenomen dat de woningen passen binnen de afspraken die daarover zijn gemaakt in het Ruimtelijk Regionaal Overleg (RRO).
- C. Op grond van de Verordening is landgoed Haarendael aangeduid als cultuurhistorisch waardevol complex waarop artikel 24 van de Verordening van toepassing is. Daarnaast ligt de locatie binnen een cultuurhistorisch vlak waarop artikel 22 van toepassing is. Een (andere) stedelijke functie binnen zulke complexen is mogelijk na een specifieke afweging van de gemeente. Het provinciaal belang is gelegen in het behoud en versterking van de karakteristieke kwaliteiten. Bij een ontwikkeling dient daarom verantwoord te worden dat het plan bijdraagt aan het behoud en versterken van karakteristieke cultuurhistorische gebouwen, maar ook ten aanzien van andere zaken van cultuurhistorisch belang in de directe omgeving. De voorgenomen ontwikkeling zou een bijdrage kunnen leveren aan het behoud van de cultuurhistorische waarden, maar een motivatie op dat gebied ontbreekt voornamelijk. De provincie verzoekt om paragraaf 5.3.2 van de plandoelstelling ten aanzien van cultuurhistorie, aan te vullen met een motivatiedocument. Nu de verantwoording ontbreekt, is het ontwerpbestemmingsplan volgens de provincie in strijd met artikel 24 van de Verordening.

Antwoord gemeente:

Ad A. Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige benutting nagestreefd van de beschikbare ruimte voor verschillende functies. De vraag is of het in dit geval ook gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De eerste bebouwing op het landgoed Haarendael dateert al uit 1839, het terrein is lange tijd in gebruik geweest als Grootseminarie voor de opleiding tot priester. Het nieuwe bestemmingsplan Haaren, Haarendael 2016 maakt een functiewijziging mogelijk binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden: van “zorginstelling” naar “onderwijscampus”. Binnen het plangebied is geen uitbreiding toegestaan van het ruimtebeslag. De bebouwingsoppervlakte van het monumentale hoofdgebouw is vastgelegd door middel van strakke bebouwingsvlakken. Bij de voormalige woonpaviljoens zijn bebouwingsvlakken opgenomen die in combinatie met een bebouwingspercentage geen uitbreiding toestaan van het bebouwd oppervlak. Indien er bij een functiewijziging geen sprake is van een toename van het ruimtebeslag, dan is de lijn van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Volledigheidshalve merken we nog het volgende op over de actuele regionale behoefte aan een onderwijscampus en de vraag of aan deze behoefte voldaan kan worden binnen bestaand stedelijk gebied.

a) Actuele regionale behoefte:

Haarendael is gelegen in het werkgebied van AgriFood Capital; een samenwerkingsverband van overheden (waaronder de gemeente Haaren), onderwijsinstellingen en ondernemers. De onderwijscampus op Haarendael sluit aan bij de ambitie van AgriFood Capital om Noord-Oost Brabant tot topregio op het gebied van agrifood te maken, waarin onderwijs, bedrijfsleven en overheden op een nieuwe manier samenwerken. In de lijn van deze ambitie wordt door de hoger en universitair onderwijssector en bedrijfsleven in de Agri&Food sector gewerkt aan een aanvulling op het huidige onderwijslandschap in dit domein. In dit verband worden voorbereidingen getroffen om kennis en onderwijs vanuit een privaat perspectief verder te versterken op het vlak van business- en ondernemerschapseducatie. De herontwikkeling van landgoed Haarendael biedt unieke kansen voor de vestiging van een executive business school die mede invulling geeft aan het realiseren van een Agri&Food instituut, zoals beschreven door Platform Haarendael. De onderwijscampus op Haarendael sluit daarmee aan op de Agenda van Brabant, waarin de provincie Noord-Brabant heeft aangegeven campusontwikkelingen rondom thema's als agrifood voor te staan.

b) Behoeft invullen binnen bestaand stedelijk gebied:

De behoefte aan een onderwijscampus wordt ingevuld door gebruik te maken van de bestaande bebouwing op het landgoed en uitbreiding van het ruimtebeslag niet mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast vraagt de beoogde onderwijscampus om een niet stedelijke

locatie. Het concept gaat uit van een groene leeromgeving: onderwijs in combinatie met voedselproductie, groenbeheer, duurzaam voedsel (catering) en groene evenementen. Binnen het concept is tevens sprake van nauwe relatie met agrarische ondernemers in het gebied (b.v. boomkwekerij, melkveehouderij, paardenhouderij etc.) in de vorm van groen praktijkonderwijs. Haarendael voldoet aan deze voorwaarden.

Ad B. Aantal woongroepen

In de vigerende nadere bestemming “zorginstelling” zijn geen maximum aantallen vastgelegd voor het aantal woongroepen of aantal onzelfstandige woonruimten. De gemeente stelt zich daarom op het standpunt dat niet bepaald kan worden of uitbreiding van het aantal woongroepen plaatsvindt ten opzichte van het aantal woongroepen dat is toegelaten binnen het vigerende bestemmingsplan. Toen Cello het landgoed nog in gebruik had waren er circa 170 cliënten aanwezig, maar het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om dit aantal nog uit te breiden.

In 2008 zijn met de provincie Noord-Brabant in een bestuursovereenkomst verder afspraken gemaakt over de woningbouwopgave van de gemeente Haaren in de periode tot 1 januari 2020. In artikel 2 lid 3 is daarbij afgesproken dat woningen die gerealiseerd worden in het kader van de herstructurering van het zorgcomplex Haarendael niet meegerekend worden en extra gebouwd kunnen worden. In artikel 2 lid 6 is verder bepaald dat de provincie de gemeente zal ondersteunen bij de realisatie van de woningbouwopgaven en bestemmingsplannen als bedoeld in lid 3 in dat perspectief zal beoordelen. Eventueel extra te realiseren woongroepen op landgoed Haarendael blijven daarmee buiten beschouwing in het bepalen van de woningbouwvoorraad van de gemeente.

Voor zover bij de uitwerking van de plannen naar mening van de provincie toch uitbreiding zou plaatsvinden van het aantal woongroepen, is in de bestuursovereenkomst afgesproken dat deze buiten beschouwing blijven bij het bepalen van de uitbreiding van de woningbouwvoorraad in de gemeente Haaren. Wij concluderen dat het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel past binnen het provinciaal beleid en de met de provincie gemaakte afspraken.

Ad C. Cultuurhistorisch belang

In de planregels van het nieuwe bestemmingsplan is naar mening van de gemeente het cultuurhistorisch belang van het landgoed Haarendael als geheel juridisch zeker gesteld. In artikel 3 (Maatschappelijk – Uit te werken) zijn liefst drie bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de cultuurhistorische waarden van het landgoed:

- In de bestemmingsomschrijving lid 3.1 onder b zijn de gronden van het landgoed bestemd voor “het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden”;
- In de bestemmingsomschrijving lid 3.1 onder c zijn de gronden bestemd voor “ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorie’ tevens voor de instandhouding en bescherming van de bestaande gebouwen”;
- In de uitwerkingsregels is in lid 3.2.4 onder a verder opgenomen dat “bij de uitwerking dient de ruimtelijke visie in acht te worden genomen, zoals beschreven in hoofdstuk 5 van de Structuurvisie Landgoed Haarendael (juni 2012, nr. 867.100.02): belangrijkste uitgangspunt is daarbij het behoud en ontwikkeling van het ensemble van poort, oprijlaan, voorhof en hoofdgebouw- kapel in combinatie met de groene omkadering van het landgoed; in een vroegtijdig stadium wordt hierover overleg gevoerd met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de provincie Noord-Brabant”.

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn verder in paragraaf 4.2 (blz. 21 en verder) de hoofdpunten opgenomen van hoofdstuk 5 van de structuurvisie. Daarin wordt naast het hoofdgebouw en de kapel ook de overige te behouden en verbeteren waarden op het terrein beschreven: de groene omkadering, poort en laan, voorhof, voortuinen en Brevierpark. Bij de uitwerking van de bestemming dienen deze waarden nadrukkelijk in acht te worden genomen. Omdat de plannen nog verder uitgewerkt moeten worden, kan in dit stadium nog niet concreet worden aangegeven hoe de verbetering eruit gaat zien. Inmiddels staat het Rijksmonument al ruim vier jaar grotendeels leeg en raakt steeds verder in verval, terwijl er een verplichting voor eigenaren is om Rijksmonumenten in stand te houden. De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen van Haarendael bieden goede mogelijkheden om de verschillende onderwijsfuncties onder te brengen. De oorspronkelijke functie van Haarendael was immers Grootseminarie,

waarin onderwijs aan toekomstige priesters werd gegeven. Door architectenbureau EGM is in opdracht van Platform Haarendael een globale visie opgesteld:

- Het centrale gebouw wordt het centrum van de campus en biedt plaats aan college- c.q. leslokalen, praktijkruimten en vergader- en werkplekken voor personeel. Ook ondersteunende voorzieningen zoals een bibliotheek, auditorium en restaurant/refter krijgen hier een plek.
- Het binnenplein tussen hoofdgebouw en kapel heeft de intimiteit van een ontmoetingsplek met ruimte voor culturele activiteiten en heeft de potentie om hét kloppend hart te vormen voor Haarendael Academy.
- De huisvesting voor studenten en tijdelijke (hotel) huisvesting voor executive programma's en visiting professoren, kunnen worden gesitueerd op het voorterrein (de voormalige woonpaviljoens van Cello) of in nieuw te realiseren gebouwen.

Deze globale visie moet nog nader worden uitgewerkt en ingevuld door de initiatiefnemer, vandaar dat ook gekozen is voor een uit te werken bestemming. Dan ook dient concreet te worden verantwoord op welke wijze de cultuurhistorische waarden van het complex worden behouden, hersteld en versterkt. Om er voor te zorgen dat deze nadere verantwoording plaatsvindt bij de uitwerking, wordt in de uitwerkingsregels nog een nieuwe bepaling (artikel 3.2.4 nieuw lid b) opgenomen: bij de uitwerking moet aangetoond worden dat de beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex.

Conclusie

In de uitwerkingsregels wordt nog een nieuwe bepaling (artikel 3.2.4 nieuw lid b) opgenomen. Voorts wordt de toelichting aangepast in de hoofdstukken 4 (paragrafen 4.3 en 4.4), 5 (paragraaf 5.3.2) en 6 (paragraaf 6.3).

2. Bogaerts&Groenen Advocaten, namens Stichting Cello

- A. Cello is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de intentieovereenkomst die de gemeente en Cello hebben afgesloten en met de opgestelde structuurvisie landgoed Haarendael nu in artikel 3 van de planregels uitsluitend wordt uitgegaan van een bestemming "maatschappelijk-uit te werken", en dan specifiek voor: "maatschappelijke voorzieningen in vorm van een onderwijscampus". De visie heeft juist beoogd om diverse functies (waaronder zorg, hotel, opleiding, kantoren, wonen) open te laten en niet op voorhand een te beperkte keuze te maken. Cello heeft er als eigenaar verder belang bij dat de huidige bestemming "maatschappelijk", met als nadere bestemming "zorginstelling" positief bestemd blijft c.q. gehandhaafd wordt. Binnen deze bestemming kan een nieuwe invulling gegeven worden aan een nieuw maatschappelijk concept dan wel een zorgconcept, bijvoorbeeld aan een zorgcampus.
- B. Cello verzoekt om het opnemen van de bouwblokken voor nieuwbouwontwikkeling, zoals deze in de structuurvisie zijn opgenomen in de zijflanken van het hoofdgebouw en in de westelijke en oostelijke flank van de voortuinen.
- C. In de planregels zijn maxima opgenomen voor het aantal studenten, de wooneenheden en m2 aan congresruimten. Cello verzoekt om geen beperkingen op te leggen aan met name het maximum aantal studenten en het maximum aan onzelfstandige wooneenheden.
- D. Cello plaatst kanttekeningen bij de uitgevoerde toets voor de ladder van duurzame verstedelijking: onvoldoende inzichtelijk dat actuele behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het gebied.
- E. Naar mening van Cello is de economische uitvoerbaarheid onvoldoende onderbouwd. De gemeente heeft alleen een voorkeursrecht gevestigd, waarbij er geen verplichting van Cello bestaat tot verkoop van het landgoed aan de gemeente. Ook kent de transactie een groot aantal onzekerheden. Zo is er volgens het raadsvoorstel van 28 januari 2016 de noodzaak om inkomsten te genereren uit vestiging van een azc ter overbrugging van de realisatie van een onderwijscampus.
- F. Volgens Cello is het toekomstig gebruik nog niet duidelijk en is het nieuwe bestemmingsplan voorbarig en in strijd met procesafspraken.
- G. Cello geeft aan schade te lijden bij de ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan als gevolg van de wegbestemming van de vigerende bestemming. Ook biedt het nieuwe bestemmingsplan te beperkte mogelijkheden en is onvoldoende flexibel.

Antwoord gemeente:

Ad A. (Nieuwe) bestemmingsplan te beperkt

In de intentieovereenkomst die gemeente en Cello in 2009 hebben afgesloten is in lid 5.1 bepaald dat de overeenkomst op 1 juli 2012 van rechtswege vervalt. Cello kan hier dus verder geen rechten aan ontlenen. De gezamenlijk opgestelde en door de gemeente vastgestelde structuurvisie is o.a. uitgangspunt geweest voor een openbare biedprocedure in 2014 door de gemeente. Daarin is aan meerdere partijen de mogelijkheid geboden om een voorstel te doen voor de mogelijke herontwikkeling van het terrein binnen de randvoorwaarden van de structuurvisie. Na beoordeling van de ingediende voorstellen is aan de bieding van Platform Haarendael de hoogste score toegekend. Dit platform is van plan het landgoed te herontwikkelen tot een 'waardengericht topinstituut' voor hoger onderwijs onder de naam "Haarendael Academy", hetgeen uitgangspunt is geweest voor het nieuw opgestelde bestemmingsplan. Daarmee wordt de oorspronkelijke functie als onderwijsinstelling in ere hersteld. Voor alle andere mogelijke functies, zoals genoemd in de structuurvisie, zijn geen plannen bij de gemeente ingediend. Het zou niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening, indien al deze functies nu in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. Bovendien dient ook daarvan aangetoond te worden dat er voorzien wordt in een behoefte die niet elders in stedelijk gebied ingevuld kan worden. De zienswijze van Cello omvat wel de wens om meer functies op te nemen, maar bevat geen onderbouwing van deze behoefte.

Al geruime tijd voldoen het terrein en de gebouwen van het landgoed niet meer aan de hedendaagse eisen en wensen voor een goed functionerende zorgverlening. Cello heeft daarom zelf besloten elders huisvesting te realiseren en Haarendael te verlaten. De gebouwen en het terrein staan sindsdien te koop. Gevolg is dat het landgoed al ruim vier jaar grotendeels leegstaat en er sprake is van een steeds grotere achterstand bij het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en de omliggende cultuurhistorische waarden. Dit vormt des te meer een probleem, omdat een belangrijk deel van het hoofdgebouw de status van Rijksmonument kent met de daarbij behorende bescherming.

Er is vanuit Cello geen enkel initiatief geweest om te komen toe een andere invulling binnen de huidige bestemming 'zorginstelling'. Vandaar dat nu de bestemming gewijzigd wordt in onderwijscampus, om de herontwikkeling en instandhouding van het landgoed mogelijk te maken. Het handhaven van de huidige bestemming is naar oordeel van de gemeente niet meer aan de orde. Ook op dit onderdeel omvat de zienswijze van Cello wel de wens om de zorgfunctie op te nemen, maar wordt de behoefte niet onderbouwd.

Ad B. Bouwblokken nieuwbouwontwikkeling

Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is geweest de visie van platform Haarendael op de toekomstige functie als onderwijscampus van het landgoed Haarendael. Daarnaast vormt de cultuurhistorie van het gebied en van de bestaande bebouwing de belangrijkste randvoorwaarden. Daarom is ervoor gekozen bij de nieuwe ontwikkeling zoveel mogelijk uit te gaan van de bestaande bebouwingsgrenzen. De gebouwen die zijn aangewezen als Rijksmonument (het grootste deel van het hoofdgebouw en de kapel) dienen daarbij gehandhaafd te worden. Voor de overige delen van het hoofdgebouw bestaat de mogelijkheid deze te vervangen, rekening houdend met de bouwregels in het bestemmingsplan. Eventueel kan bij de uitwerking van de (bouw)plannen nog gebruikt gemaakt worden van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden (artikel 9.1), waaronder een overschrijding van 2.50 meter van de bouwgrenzen. Voor de bestaande voormalige woonpaviljoens (in de westelijke flank van de voortuin) is een ruimer bouwvlak opgenomen om bij eventuele nieuwbouw meer flexibiliteit te bieden. Het bebouwd oppervlak mag daarbij overigens niet toenemen. De gemeente is van oordeel dat het bestemmingsplan daarmee voldoende ruime ontwikkelingsmogelijkheden biedt, waarbij tevens de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten van het landgoed behouden blijven.

Ad C. Beperking aantal studenten, woonheden en m2 congresruimte

Ook hierbij is de visie van platform Haarendael op de nieuwe bestemming als onderwijscampus van het landgoed Haarendael uitgangspunt geweest voor het bestemmingsplan. Om te voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, dient duidelijk te zijn welke nieuwe ontwikkeling planologisch (maximaal) mogelijk gemaakt wordt. Met de genoemde maxima is het mogelijk de plannen van platform Haarendael te realiseren. Indien zou worden uitgegaan van een groter aantal studenten en meer woonheden, dient ook de behoefte daaraan aangetoond te

worden. Bovendien is het vastleggen van maxima noodzakelijk om de effecten op de omgeving te kunnen beoordelen, bijvoorbeeld als het gaat om de verkeersstromen van en naar de onderwijscampus en de benodigde ruimte voor parkeren op het terrein. De zienswijze van Cello bevat geen onderbouwing van de behoefte voor wat betreft het op te nemen aantal studenten, wooneenheden en m2 congresruimte.

Ad D. Ladder van duurzame verstedelijking

Zie de beantwoording van de zienswijze van de provincie Noord-Brabant op dit onderdeel (zienswijze 1 onder A.).

Ad E. Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de 'Biedprocedure verkoop landgoed Haarendael' met de bijbehorende stukken (waaronder de structuurvisie Landgoed Haarendael) heeft het platform Haarendael een bieding uitgebracht voor de herontwikkeling van het landgoed tot onderwijscampus. Het platform neemt het landgoed over van de gemeente, zodra de gemeente overeenstemming heeft bereikt met Cello over de aankoop van het perceel in het kader van de procedure van de Wet voorkeursrecht gemeenten. De door de gemeente te maken kosten (voor de aankoop van het landgoed en de ambtelijke kosten) worden meegenomen in de verkoopprijs, waardoor alle projectgebonden kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Aan de hand van deze door de gemeente gestelde (financiële) randvoorwaarden heeft de initiatiefnemer de plannen voor de herontwikkeling van het landgoed tot onderwijscampus opgesteld en besloten een bieding te doen voor de verwerving van de gronden van het landgoed. De gemeente is van mening dat daarmee voldaan wordt aan het vereiste van economische uitvoerbaarheid van het project.

Ad F. Nieuw bestemmingsplan voorbarig

Bij de biedprocedure heeft platform Haarendael op basis van o.a. de structuurvisie Landgoed Haarendael het voorstel ingediend om het landgoed te herontwikkelen tot onderwijscampus. De gemeente is van oordeel dat de ingediende plannen voldoende zijn onderbouwd om over te gaan tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Ad G. Schade Cello

Indien Cello denkt schade te ondervinden door het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan, is het mogelijk een beroep te doen op de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen regeling voor tegemoetkoming in de planschade. De gemeente heeft verder in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten aangeboden het landgoed Haarendael van Cello over te nemen voor de door de rechter vastgestelde waarde van het landgoed in de huidige staat. Vanuit de gemeente bestaat nog altijd die wens tot aankoop. Naar oordeel van de gemeente kan daarmee geen sprake zijn van mogelijke schade door het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze van Cello geeft geen aanleiding om het (ontwerp)bestemmingsplan aan te passen.

3. Zienswijze 3:

A. Indiener twijfelt aan de economische en financiële haalbaarheid van het plan om het landgoed Haarendael te herontwikkelen tot een onderwijscampus. Gelet op de uitvoerbaarheid wordt in de zienswijze gevraagd om ook andere functies in het plan toe te staan, zoals vastgelegd in de structuurvisie landgoed Haarendael: hotel, (tijdelijk) wonen, congrescentrum, restaurant, kantoren, appartementen.

Antwoord gemeente:

Ad A. Economische en financiële haalbaarheid

Zie onderdelen A en E van de beantwoording van de zienswijze van Cello (zienswijze 2). Aanvullend merken wij op, dat de indiener in de zienswijze geen onderbouwing geeft van de behoefte aan de extra functies die hij in het plan opgenomen wil zien.

Conclusie

De zienswijze van indiener geeft geen aanleiding om het (ontwerp)bestemmingsplan aan te passen.

4. ABS Haaren Montage BV, Haaren:

De ingediende zienswijze van ABS is inhoudelijk en redactioneel gelijk aan de zienswijze onder 3. Voor de samenvatting en de beantwoording van de reactie zie verder onder 3. Aanvullend merken wij op, dat ABS Haaren Montage B.V. in de zienswijze geen onderbouwing geeft van de behoefte aan extra functies die het bedrijf in het plan opgenomen wil zien.

5. Stichting maatschappelijk platform Haarendael, Haaren:

- A. SmpH streeft een zo optimaal mogelijke (her)ontwikkeling van het landgoed Haarendael na uitgaande van de structuurvisie landgoed Haarendael. Volgens de stichting is het onduidelijk hoe en op welke termijn een onderwijscampus gerealiseerd kan worden. Ook is het onduidelijk of Cello het landgoed aan de gemeente zal aanbieden. SmpH is niet overtuigd van de haalbaarheid van de onderwijscampus.
- B. Volgens smpH is de huidige opzet van het bestemmingsplan te beperkt gezien de brede ontwikkeling waar de structuurvisie landgoed Haarendael van uit gaat met de functies wonen, werken, onderwijs, ontspanning en zorg.

Antwoord gemeente:

Ad A. Haalbaarheid onderwijscampus

Zie onderdeel E van de beantwoording van de zienswijze van Cello (zienswijze 2).

Ad B. (Nieuwe) bestemmingsplan te beperkt

Zie onderdeel A van de beantwoording van de zienswijze van Cello (zienswijze 2).

Aanvullend merken wij op, dat Stichting maatschappelijk platform Haarendael in de zienswijze geen onderbouwing geeft van de behoefte aan extra functies die de Stichting in het plan opgenomen wil zien.

Conclusie

De zienswijze van smpH geeft geen aanleiding om het (ontwerp)bestemmingsplan aan te passen.

3. Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ambtshalve overwegingen wordt voorgesteld het bestemmingsplan bij de vaststelling door de gemeenteraad op de volgende punten aan te passen (zie ook bijgaande versie van het bestemmingsplan d.d. 20 april 2016 met wijzigingen bijgehouden):

1. Toelichting:

De toelichting wordt tekstueel als volgt aangepast:

A. De Nota van zienswijzen wordt als separate bijlage bijgevoegd (blz. 4);

B. In paragraaf 1.1 wordt in de laatste zin 'nadere' toegevoegd vóór 'bestemming' (blz. 5);

C. De tekst in paragraaf 4.4 (Ladder voor duurzame verstedelijking) wordt tot de alinea met kopje 'Trede 3' vervangen door de volgende tekst (blz. 29-31):

"De ontwikkeling van het landgoed tot een onderwijscampus is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige benutting nagestreefd van de beschikbare ruimte voor verschillende functies. De vraag is of het in dit geval ook gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De eerste bebouwing op het landgoed Haarendael dateert al uit 1839, het terrein is lange tijd in gebruik geweest als Grootseminarie voor de opleiding tot priester. Gelet op deze historie als Grootseminarie keert met de campus de oorspronkelijke onderwijsfunctie terug op het landgoed. Het nieuwe bestemmingsplan Haaren, Haarendael 2016 maakt een functiewijziging mogelijk binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden: van "zorginstelling" naar "onderwijscampus". Binnen het plangebied is geen uitbreiding toegestaan van het ruimtebeslag. De bebouwingsoppervlakte van het monumentale hoofdgebouw is vastgelegd door middel van strakke bebouwingsvlakken. Bij de voormalige woonpaviljoens zijn bebouwingsvlakken opgenomen die in combinatie met een bebouwingspercentage geen uitbreiding toestaan van het bebouwd oppervlak. Indien er bij een functiewijziging geen sprake is van een toename van het ruimtebeslag, dan is de lijn van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Volledigheidshalve merken we nog het volgende op over de actuele regionale behoefte aan een onderwijscampus en de vraag of aan deze behoefte voldaan kan worden binnen bestaand stedelijk gebied.

Trede 1: voorzien in een actuele regionale behoefte

In de vorige paragraaf is uitgebreid het onderwijsconcept beschreven dat Platform Haarendael voor ogen heeft voor het landgoed. De bedoeling is specifieke studierichtingen te introduceren, waarbij de theorie van het onderwijs ook direct in de praktijk kan worden gebracht op de landerijen in de directe omgeving. Het is verder ook de bedoeling dat studenten (een deel van) de onderwijsperiode intern op het instituut verblijven. Door studenten dicht bij de natuur en de dagelijkse praktijk te brengen worden zij zich meer bewust van de wisselwerking tussen natuur en economie. Doel is daarbij o.a. studenten op te leiden die zich richten op meer duurzame vormen van landbouw. Daartoe dient ook de oprichting van bedrijven, als de Student Farm en Boomkwekerij van de Toekomst. Het concept Haarendael Academy gaat uit van een sterke betrokkenheid van studenten, ondernemers en inwoners bij het gebruik en de beleving van het cultuurhistorisch waardevolle landgoed en het omringend landschap. Voorts wordt ingezet op samenwerking tussen bedrijfsleven, overheid en onderwijs waar Haarendael als fysieke plek op inspeelt. Daarbij wordt er aangesloten bij het concept en de ambities van AgriFood, zoals dat voor de regio Noord Oost Brabant is geformuleerd. Haarendael is verder gelegen in het werkgebied van AgriFood Capital; een samenwerkingsverband van overheden (waaronder de gemeente Haaren), onderwijsinstellingen en ondernemers. De onderwijscampus op Haarendael sluit aan bij de ambitie van AgriFood Capital om Noord-Oost Brabant tot topregio op het gebied van agrifood te maken, waarin onderwijs, bedrijfsleven en overheden op een nieuwe manier samenwerken. In de lijn van deze ambitie wordt door de hoger en universitair onderwijssector en bedrijfsleven in de Agri&Food sector gewerkt aan een aanvulling op het huidige onderwijslandschap in dit domein. In dit verband worden voorbereidingen getroffen om kennis en onderwijs vanuit een privaat perspectief verder te versterken op het vlak van business- en ondernemerschapseducatie. De herontwikkeling van landgoed Haarendael biedt unieke kansen voor de vestiging van een executive business school die mede invulling geeft aan het realiseren van een Agri&Food instituut, zoals beschreven door Platform Haarendael. Haarendael Academy biedt met haar kapel een unieke ruimte voor seminars, lezingen, exposities, workshops en trainingen op het gebied van duurzame AgriFood vraagstukken. De onderwijscampus op Haarendael sluit daarmee aan op de Agenda van Brabant, waarin de provincie Noord-Brabant heeft aangegeven campusontwikkelingen rondom thema's als agrifood voor te staan.

Dit alles maakt dat het onderwijsconcept van de verbinding met de natuur, de aangeboden studierichtingen en specifieke leertrajecten én de combinatie met de congresfaciliteiten aanvullend en afwijkend zijn op hetgeen elders in de regio wordt aangeboden.

Trede 2: benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins

In trede 2 dient te worden onderzocht in hoeverre in het specifieke onderwijsconcept voor het Landgoed Haarendael kan worden voorzien elders binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio. Hoewel Haarendael strikt genomen geen stedelijk gebied is, Bij de onderwijscampus gaat het wel om benutting van bestaande gebouwen en gronden die door herstructurering en transformatie geschikt worden gemaakt voor de nieuwe functie, waarbij geen uitbreiding plaatsvindt van het ruimtebeslag. Bij het onderwijsconcept gaat het juist om de rechtstreekse relatie van het geven van onderwijs met de praktische toepassing in het omliggende landelijke gebied. De beoogde onderwijscampus vraagt juist om een niet stedelijke locatie. Het concept gaat uit van een groene leeromgeving: onderwijs in combinatie met voedselproductie, groenbeheer, duurzaam voedsel (catering) en groene evenementen. Binnen het concept is tevens sprake is van nauwe relatie met agrarische ondernemers in het gebied (b.v. boomkwekerij, melkveehouderij, paardenhouderij etc.) in de vorm van groen praktijkonderwijs. Dit is een combinatie die elders in de regio – in stedelijk gebied – niet gevonden wordt. Door het vestigen van een onderwijscampus op het landgoed Haarendael wordt het juist mogelijk om aan een bestaand monumentaal gebouw dat een uniek ensemble vormt met zijn directe landelijke omgeving een nieuwe toekomstbestendige functie te geven. Zodoende kan ook het behoud van het landgoed als Rijksmonument veilig worden gesteld.”

D. Aan paragraaf 5.3.2 (Cultuurhistorie) wordt de volgende tekst toegevoegd (blz. 36):

“Om het cultuurhistorisch belang van het landgoed Haarendael als geheel juridisch zeker te stellen zijn in artikel 3 (Maatschappelijk – Uit te werken) vier bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de cultuurhistorische waarden van het landgoed:

- in de bestemmingsomschrijving lid 3.1 onder b zijn de gronden van het landgoed bestemd voor “het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden”;
- in de bestemmingsomschrijving lid 3.1 onder c zijn de gronden bestemd voor “ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorie’ tevens voor de instandhouding en bescherming van de bestaande gebouwen”;
- in de uitwerkingsregels is in lid 3.2.4 onder a opgenomen dat bij de uitwerking de ruimtelijke visie in acht dient te worden genomen, zoals beschreven in hoofdstuk 5 van de Structuurvisie Landgoed Haarendael;
- in de uitwerkingsregels is in lid 3.2.4 onder b opgenomen dat de beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage dient te leveren aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex.”

E. In paragraaf 5.3.3 wordt de volgende regel toegevoegd na ‘belangrijkste uitgangspunt.’ (blz. 36):” In de planregels is daartoe in artikel 3 (Maatschappelijk - Uit te werken) een aantal bepalingen opgenomen.”

F. In paragraaf 8.3 (Vervolg procedure) wordt de volgende tekst toegevoegd na ‘ontwerpbestemmingsplan’ (blz. 70): “het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 februari 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder de gelegenheid gekregen een zienswijze kenbaar te maken. Er zijn in totaal 5 zienswijzen binnengekomen. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota van Zienswijzen. Deze nota is bijgevoegd als separate bijlage. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is het bestemmingsplan aangepast”.

2. Regels:

A. Er wordt een nieuw lid b toegevoegd aan artikel 3.2.4 nieuw (onder vernummering van de oude leden onder b t/m g):

“b. de beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient een bijdrage te leveren aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex; in de verantwoording van deze bijdrage komt het volgende aan de orde:

- een beschrijving en cartografische weergave van de actuele, aangetaste en verdwenen cultuurhistorische waarden van het complex;
- een lijst en kaart met de (verdwenen) cultuurhistorische waarden die worden hersteld of worden versterkt;
- de wijze waarop de voorgenomen ontwikkeling een (landschap)-architectonische meerwaarde inhoudt voor het complex;
- de wijze waarop de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan het behoud van de historisch (landschap-) architectonische kenmerkende stijl van het complex;
- de wijze waarop de voorgenomen ontwikkeling financieel bijdraagt aan de instandhouding en herstel van het complex;”;

B. In artikel 4 (Waarde –Archeologie) is onder 4.5.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming “Waarde – Archeologisch gebied”. Deze is overgenomen uit het bestemmingsplan Kom Haaren, maar niet van toepassing voor het plangebied van Haarendael. De wijzigingsbevoegdheid komt te vervallen (oud lid 4.5.3 wordt 4.5.2).