# Raadsvoorstel

| | | |
|---|---|---|
| Reg.nr. | : | 7844583 |
| B&W verg. | : | 4 september 2018 |
| Commissie | : | Omgeving |
| Cie_verg. | : | 25 september 2018 |
| Raadsverg. | : | 9 oktober 2018 |

Onderwerp: Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Oeverhuyze en beeldkwaliteitsplan Oeverhuyze

## 1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan inzake Oeverhuyze ter vaststelling aan.

## 2) Samenvatting

De woningmarktomstandigheden zijn weer gunstig. Tijd voor het slotstuk van de gebiedsontwikkeling op landgoed De Haverleij. Op 24 oktober 2017 heeft de gemeenteraad het Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze (hierna: RFK) vastgesteld. Het RFK biedt een richtinggevend kader op hoofdlijnen voor de ruimtelijke opzet, landschap, duurzaamheid, de beeldkwaliteit en het programma voor de bouwlocaties Heesterburgh en Oeverhuyze. Dit kader biedt zekerheid richting de uitwerking van de bouwplannen, en tegelijkertijd enige flexibiliteit. Het geeft geen rechtstreekse bouwtitel, maar dient als basis voor de juridisch-planologische procedures voor de bouwplannen.
Als eerste is de bestemmingsplanprocedure opgestart voor Oeverhuyze (linker kasteel). Met de raadsinformatiebrief 'ontwerpbestemmingsplan Oeverhuyze en ontwerpbeeldkwaliteitsplan Oeverhuyze' (reg. Nr. 7495940 d.d. 23 januari 2018) hebben we uw raad geïnformeerd over de bestemmingsplanprocedure en beeldkwaliteitsplanprocedure voor Oeverhuyze. De bestemmingsplanprocedure voor Heesterburgh wordt in een apart raadsvoorstel behandeld (reg nr 8059681).

De plannen voor Oeverhuyze zijn toegespitst op de huidige marktwensen en maatstaven, en passen dan ook niet (geheel) binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Er wordt afgeweken van de precieze ligging en van enige maatvoering van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Het gaat niet zozeer om een groter grondoppervlak maar meer om een verschuiving van de bebouwing ten opzichte van het oorspronkelijke bouwvlak. Dit als gevolg van de gewenste optimalisatie van het landschapsplan. Omdat het (bouw)plan ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar is, is deze herziening van het bestemmingsplan voorbereid.

Er wordt een flink aantal maatregelen op het gebied van duurzaamheid in de breedste zin van het woord getroffen. Er worden verschillende maatregelen op gebiedsniveau, kasteelniveau en woningniveau getroffen.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Oeverhuyze hebben van 5 februari tot en met 19 maart 2018 ter inzage gelegen. Op 19 februari 2018 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden bij Golfclub De Haverleij. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

Reclamant 1 heeft bezwaar tegen de bouw van kasteel Oeverhuyze, omdat het kasteel op een plek gebouwd gaat worden die vanwege de ruimtelijke kwaliteit van de Maas uiterwaardenlandschap geen bebouwing kan verdragen.
Reclamant 3 geeft aan dat de bebouwing op een landschappelijk zeer karakteristiek punt langs de Maas is gepland, waar het rivierenlandschap nog geen uitgesproken woningbouw kent. Waarmee het niet alleen vanuit landschap, maar ook vanuit ecologisch en cultuurhistorisch een zeer waardevolle plek is. In de visie van reclamant zou maximaal ingezet moeten worden om deze locatie voor de toekomstige generaties te sparen van overheersende bebouwing.

*Bij de ontwikkeling van landgoed De Haverleij is de locatie van Oeverhuyze gekozen als onderdeel van een totaal grid. Het slot Haverleij en negen kastelen zijn gelijkmatig over het gehele landgoed verdeeld. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kunnen woningen worden gebouwd binnen het bestemmingsplanvlak dat voor deze locatie is voorzien. Het bestemmingsplan Oeverhuyze wijkt af van de precieze ligging en van enige maatvoering van het vigerend bestemmingsplan, maar niet van het uitgangspunt van het bestemmingsplan dat een woningbouwlocatie betreft. De kwaliteit in De Haverleij betreft juist de compacte bebouwing in een landschappelijke context. De locatie Oeverhuyze is daarmee altijd in beeld geweest als onderdeel van de ontwikkeling. Het is ruimtelijk gewenst om deze locatie met zicht richting de Maasdijk te ontwikkelen. Met de ontwikkeling van het landgoed De Haverleij is ervoor gekozen om bebouwing en landschap in samenhang en gelijktijdig te ontwikkelen. De landschappelijke kwaliteiten hebben en kunnen alleen tot ontwikkeling komen dankzij de totale opzet van De Haverleij; dus met woningbouw in het landschap. De kwaliteit van het landschap van Haverleij is gekomen mét de ontwikkeling van landbouwgrond naar een bouwlocatie. Juist het ontwikkelen van de locatie heeft de natuurlijke rijkdom gebracht. Wij zien een kans in de ontwikkeling van de twee laatste kastelen om het diverse landschap te verrijken met biodiversiteit en bijzondere architectuur. De gemeente heeft de overtuiging dat een evenwichtige opzet van landschap en kasteel kan worden gerealiseerd voor Oeverhuyze. Er is rekening gehouden met de openheid in het plan met ruimte langs de dijk en doorzichten naar de dijk en langs de kastelen.*

Reclamant 2 vraagt aandacht voor diverse aspecten rondom kasteel Oeverhuyze. Onder andere wordt aandacht gevraagd voor de duurzame en duidelijke rand naar het landschap, duurzaamheid en levensloopbestendigheid. *Deze aspecten hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Er is bewust een zone onbebouwd opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt ook privaatrechtelijk vastgelegd dat er in de tuinen aan de buitenzijde van het kasteel niet gebouwd mag worden. Tevens worden de aspecten – waar mogelijk – meegenomen bij de verdere uitwerking van het bouw- en inrichtingsplan.*

In de bijgevoegde Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Oeverhuyze' is de volledige weergave van de zienswijzen alsmede een reactie en beoordeling van de zienswijzen door ons opgenomen.
In de toelichting, regels en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn alleen ambtshalve wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen wijzigingen aangebracht in het beeldkwaliteitsplan. Een volledig overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Oeverhuyze'.

**3) Voorstel:**

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. De zienswijzen van reclamanten ongegrond te verklaren zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Oeverhuyze';
2. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Oeverhuyze' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002384-1401, en met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Oeverhuyze';
   Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002384-1401.dgn;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);
4. Het beeldkwaliteitsplan Oeverhuyze vast te stellen en onderdeel te doen zijn van de voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde Welstandsnota.

**Steller** : Scholten
**Tel.** : 6153251
**E-mail** : m.scholten@s-hertogenbosch.nl

## 4) Aanleiding / besluitgeschiedenis

Aanleiding en besluitgeschiedenis

De marktomstandigheden zijn weer gunstig. Dat betekent dat de B.V. Haverleij de tijd rijp ziet om het slotstuk van de gebiedsontwikkeling op landgoed De Haverleij voortvarend op te pakken. Tijdens de afgelopen jaren waarin de marktomstandigheden onvoldoende waren, is er voor gekozen om de ontwikkeling van deze bouwlocaties voorlopig te laten wachten. De omstandigheden lieten het niet toe om de gewenste ambitie te realiseren. Heesterburgh en Oeverhuyze bieden nieuwe kansen. De plannen voor Heesterburgh en Oeverhuyze worden ontwikkeld binnen de gedachte en concept van De Haverleij, met de inzichten van nu. Het is belangrijk om in te spelen op de veranderde omstandigheden, en zo de duurzame realisatie van woningen zeker te stellen. Dit alles met als doel twee onderscheidende woonmilieus tot stand te brengen op deze unieke locatie aan de Maas.

Op 24 oktober 2017 (reg.nr 7177326) is door uw raad het Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze (hierna: RFK) vastgesteld. Het RFK geeft vervolg aan de uitwerking van de laatste twee bouwlocaties in De Haverleij. Het RFK is een richtinggevend kader op hoofdlijnen voor de ruimtelijke opzet, landschap, duurzaamheid, de beeldkwaliteit en het programma voor de bouwlocaties Heesterburgh en Oeverhuyze. Hiermee zijn de hoofdlijnen van de voorgestelde plannen vastgelegd in een kader, dat zekerheid biedt richting de uitwerking van de bouwplannen, en tegelijkertijd enige flexibiliteit biedt. Het RFK biedt de basis voor de ruimtelijke procedures die gevoerd moeten gaan worden om de bouw van de twee kastelen mogelijk te maken.

Op de locaties geldt het bestemmingsplan 'Kom Engelen – Haverleij' dat door uw raad is vastgesteld op 19 maart 2013 (reg.nr. 112648). Dit bestemmingsplan is een beheersplan in het kader van de actualisatie. Dit betekent dat het plan de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden van het daarvoor geldende plan 'Haverleij', dat door uw raad is vastgesteld op 25 februari 1999, heeft overgenomen. Het bestemmingsplan 'Haverleij' ging uit van de bouw van de kastelen zoals deze waren voorzien eind van de vorige eeuw. Dit bestemmingsplan was op maat gesneden op de eerdere ontwerpen voor beide kastelen.

De plannen voor Oeverhuyze zijn toegespitst op de huidige marktwensen en maatstaven, en passen dan ook niet (geheel) binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Er wordt afgeweken van de precieze ligging en van enige maatvoering van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Het gaat niet zozeer om een groter grondoppervlak maar meer om een verschuiving van de bebouwing ten opzichte van het oorspronkelijke bouwvlak. Dit als gevolg van de gewenste optimalisatie van het landschapsplan. Omdat het (bouw)plan ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar is, is deze herziening van het bestemmingsplan voorbereid. In januari 2018 hebben wij uw gemeenteraad geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Oeverhuyze (reg. nr 7495940 d.d. 23 januari 2018).

## 5) Inhoud

Plangebied

Het plangebied beslaat de locatie Oeverhuyze en is gesitueerd in het noordelijk gedeelte van De Haverleij en ligt ten noordwesten van 's-Hertogenbosch. In het noorden en westen wordt het plangebied begrensd door groen, de bebouwing van Bokhoven, de Bokhovense Maasdijk en door de Maas. In het oosten ligt het toekomstige kasteel Heesterburgh en in het zuiden wordt het plangebied begrensd door de Omloop. Op onderstaande afbeelding is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

*Ligging plangebied*

Ruimtelijke uitgangspunten

*Basis De Haverleij*
De Haverleij is een uniek en gedurfd woonconcept van architect en stedenbouwkundige Sjoerd Soeters en landschapsarchitect Paul van Beek. Landgoed De Haverleij is een uniek woon- en verblijfsgebied, waar de aanleg van natuur, bos, wandelpark en golfbaan wordt gecombineerd met een clustering van woningen in compacte woongebouwen met het uiterlijk van 'kastelen'. De kastelen zijn gesitueerd in een gerestaureerd landschap. Recreatie is door het nieuwe landschap heen verweven. Er zijn wandelpaadjes, fietspaden en er is een golfbaan, grasland en bos.

*Uitgangspunten RFK*
De hoofduitgangspunten voor Heesterburgh en Oeverhuyze zoals opgenomen in het RFK:

a) stedenbouw en landschap gaan samen: unieke kastelen verdeeld over het landgoed, volledig afgestemd op de sfeer van het omringende landschap, per kasteel circa 50 tot 90 woningen, alle projecten zijn modern, duurzaam en hebben een hoog afwerkingsniveau;
b) er dient sprake te zijn van ontworpen eenheden in het landschap: 'kasteelsfeer';
c) woningen worden maximaal gericht op (het uitzicht over) het landschap;
d) comfortabel wonen: wonen in kleine gemeenschappen, goed bereikbaar en goede inpassing parkeren;
e) veel ruimte voor natuur en recreatie.

- Veel grondgebonden woningen in Heesterburgh en Oeverhuyze krijgen een tuin die aan het landschap grenst.
- De rand van Heesterburgh en Oeverhuyze wordt vormgegeven met een groene overgang.
- De ontsluiting van Heesterburgh en Oeverhuyze vindt plaats aan de zuidzijde van de locaties, op de Leunweg.

Plan Oeverhuyze

Het plan voor Oeverhuyze is een klassieke versie van een kasteel. Dit wordt gevormd door verspringende woningen met kantelen en hogere hoektorens. Bekende referentie hiervoor is Windsor Castle. Oeverhuyze is een vesting in het groen. Het kasteel is een vierkante vesting, gestaffeld bebouwd met stevige koppen op de noordelijke hoeken. De buitenkant vormt één geheel. Binnen de poorten liggen de woningen en appartementen aan een collectief binnenterrein, de 'common green', het hart van Oeverhuyze. Overwegend grondgebonden woningen liggen rondom een centrale binnenplaats op een groene wal. Aan de Maaszijde loopt de (bouw)hoogte iets op om maximaal het water te laten ervaren. Het programma bestaat uit overwegend grondgebonden woningen en een klein deel appartementen. De conceptverkaveling gaat uit van 57 grondgebonden woningen en 11 appartementen.

*Concept verkaveling Oeverhuyze*

*Concept vogelvlucht Oeverhuyze*

Uit recente jurisprudentie blijkt dat het mogelijk is om een regeling in het bestemmingsplan op te nemen waarmee voorkomen kan worden dat er ook vergunningsvrij wordt gebouwd.
De gronden aan de buitenzijde van Oeverhuyze hebben in het bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' gekregen, zodat er aan de buitenzijde van het kasteel geen bebouwing gerealiseerd kan worden en de landschappelijke waarden in stand gehouden kunnen worden en verder ontwikkeld kunnen worden. Hiermee wordt ook een overgangszone van wonen naar natuur gerealiseerd. Door het opnemen van deze regeling in de regels van het bestemmingsplan wordt voorkomen dat er vergunningsvrij gebouwd kan worden in de tuinen aan de buitenzijde van het kasteel Oeverhuyze.
Daarnaast wordt ook contractueel vastgelegd dat er in de tuinen aan de buitenzijde van het kasteel geen bebouwing kan komen.
Aan de oostzijde, zuidzijde en westzijde kan van bovenstaande regeling onder voorwaarden van worden afgeweken ten behoeve van aanbouwen, tweelaagse uitbreidingen van het hoofdgebouw of erkers. Aan de noordzijde is deze afwijkingsregel niet opgenomen, omdat hier geen ruimte is voor uitbreidingen aan de woningen.

Provinciaal beleid
De planlocatie is op de verbeelding van de Verordening Ruimte gelegen binnen de structuur Groenblauwe mantel met aanduiding integratie stad-land. Woningbouw is mogelijk mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Verordening Ruimte. In de toelichting van het bestemmingsplan is een verantwoording opgenomen hoe de plannen voor Oeverhuyze voldoen aan de voorwaarden van de provincie zoals opgenomen in de Verordening Ruimte.

Milieu aspecten
Milieuaspecten als geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en bedrijvigheid vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van woningen voor het kasteel Oeverhuyze. Voor een gebruiksverandering naar een gevoelige functie, is onderzoek naar de bodem- en grondwaterkwaliteit noodzakelijk. Gezien het feit dat er nog veel grondverzet zal gaan plaatsvinden is voor het plangebied gekozen om pas op een later tijdstip in het kader van de omgevingsvergunning en na het grondverzet een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

Archeologie
Voor het projectgebied geldt dat de oeverafzettingen van de Maas een hoge archeologische verwachting hebben. Eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen bevinden zich op wisselende diepte in de oeverwalafzettingen. Door de erosieve kracht van het rivierwater kunnen vindplaatsen in de loop van de tijd ook zijn verdwenen. Ten behoeve van het plangebied is een verkennend booronderzoek uitgevoerd om te bepalen of in de ondergrond archeologisch relevante niveaus verwacht kunnen worden. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat in de geologische ondergrond geen niveaus aanwezig zijn waarin behoudenswaardige archeologische vindplaatsen verwacht kunnen worden.
Op basis van deze bevindingen is besloten om de archeologische verwachting voor beide plangebieden naar beneden toe bij te stellen tot laag. Dit betekent dat er geen noodzaak is tot het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek.

Water
Het water in Oeverhuyze wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de gazons en de tuinen of afgevoerd via de brede klinkergoot naar de buitenzijde van het kasteel. De groene gracht rondom kan bij heftige regenbuien onder water lopen.

Flora en fauna
Uit de onderzoeken flora en fauna is gebleken dat de beoogde planontwikkeling binnen de kaders van de Wet natuurbescherming uitvoerbaar is. Ten aanzien van eventuele broedende vogels en hermelijn, zal er voorafgaand aan de werkzaamheden een ecologisch werkprotocol opgesteld worden. Het ecologisch werkprotocol beschrijft hoe er binnen de kaders van de Wet natuurbescherming gewerkt dient te worden.

Duurzaamheid
Het duurzaamheidsprogramma voor Heesterburgh krijgt invulling in de bouw van de woningen, mobiliteit, het ontwikkelen en gebruiken van het landschap, in de gebouwde omgeving en in gedeelde voorzieningen. Er worden verschillende maatregelen op het gebied van duurzaamheid getroffen; op gebiedsniveau, kasteelniveau en woningniveau.
Op gebiedsniveau is de belangrijkste duurzaamheidsmaatregel het verder uitbouwen van de ecologische waarden en een duurzaam watersysteem. Op kasteelniveau is de belangrijkste duurzaamheidsmaatregel dat er wordt gebouwd op een reserveringslocatie. Op woningniveau is de belangrijkste maatregel dat de woningen een EPC van 0,25 of lager krijgen. Voor een volledig overzicht van alle maatregelen op het gebied van duurzaamheid wordt verwezen naar bladzijde 36 en 37 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitsplan
Er gelden twee beeldkwaliteitsplannen voor Haverleij: Beeldkwaliteitsplan Haverleij First edition Poorten en het Beeldkwaliteitsplan Haverleij First edition Haverleijboek.
In aanvulling op bovenstaande beeldkwaliteitsplannen is specifiek voor Oeverhuyze een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan lag tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan Oeverhuyze ter inzage. Uw raad wordt voorgesteld dit nieuwe beeldkwaliteitplan vast te stellen en het onderdeel te doen zijn van de gemeentelijke Welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan zal als toetsingskader gehanteerd worden bij de beoordeling van bouwplannen.

Goede ruimtelijke ordening
Het plan voorziet in een regionale woningbouwbehoefte en draagt bij aan de gewenste woningbouwproductie in de gemeente 's-Hertogenbosch. Ook past het plan binnen de principes van de ladder van duurzame verstedelijking en de provinciale uitgangspunten. Gelet op de relevante beleidsaspecten, de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, de milieuaspecten en overige aspecten voldoet het plan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

## 6) Burgerparagraaf / procedure

Inspraak
Inspraak heeft al plaatsgevonden in het kader van inspraak op het RFK. Er zijn destijds vijf inspraakreacties binnengekomen. Gelet op de inspraakreacties van natuurorganisaties is er voor uw raad een directe aanleiding geweest om de planopzet aan te passen en Heesterburgh en Oeverhuyze verder in zuidelijke richting te verplaatsen waardoor meer van het open Maasoeverlandschap behouden kan worden en er meer ruimte ten opzichte van de dijk blijft. Dit bestemmingsplan vormt de planologische vertaling van het RFK. Om deze reden is geen formele inspraak (op grond van de Inspraakverordening) meer gehouden op het bestemmingsplan.

Inspraak ontwerp beeldkwaliteitsplan
Het ontwerp beeldkwaliteitsplan Oeverhuyze heeft op grond van de inspraakverordening gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het beeldkwaliteitsplan.

Zienswijzen bestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan Oeverhuyze heeft van 5 februari tot en met 19 maart 2018 ter inzage gelegen. Op 19 februari 2018 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden bij Golfclub De Haverleij. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad op 2 februari 2018. De omwonenden zijn ook met een huis-aan-huisbrief over de terinzagelegging geïnformeerd.
Er zijn drie zienswijzen ingediend. De namen en adressen van reclamanten zijn opgenomen in een aparte bij de nota zienswijzen behorende lijst (Lijst van reclamanten) die niet actief openbaar wordt gemaakt. Dat betekent dat de namen en adressen van reclamanten, in verband met de bescherming van persoonsgegevens, niet op internet worden geplaatst. In de nota zienswijzen wordt daarom gesproken van reclamanten 1 tot en met 3. De nummers verwijzen naar de namen en adressen, zoals opgenomen in de Lijst van reclamanten. In de bijgevoegde Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Oeverhuyze' is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen, alsmede een reactie en beoordeling van de zienswijzen door ons. Hieronder worden de zienswijzen en beantwoording samengevat weergegeven.

Reclamant 1 heeft bezwaar tegen de bouw van kasteel Oeverhuyze, omdat het kasteel op een plek gebouwd gaat worden die vanwege de ruimtelijke kwaliteit van de Maas uiterwaardenlandschap geen bebouwing kan verdragen. Reclamant 3 geeft aan dat de bebouwing op een landschappelijk zeer karakteristiek punt langs de Maas is gepland, waar het rivierenlandschap nog geen uitgesproken woningbouw kent. Waarmee het niet alleen vanuit landschap, maar ook vanuit ecologisch en cultuurhistorisch een zeer waardevolle plek is. In de visie van reclamant zou maximaal ingezet moeten worden om deze locatie voor de toekomstige generaties te sparen van overheersende bebouwing.

*Bij de ontwikkeling van landgoed De Haverleij is de locatie van Oeverhuyze gekozen als onderdeel van een totaal grid. Het slot Haverleij en negen kastelen zijn gelijkmatig over het gehele landgoed verdeeld. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kunnen woningen worden gebouwd binnen het bestemmingsplanvlak dat voor deze locatie is voorzien. Het bestemmingsplan Oeverhuyze wijkt af van de precieze ligging en van enige maatvoering van het vigerend bestemmingsplan, maar niet van het uitgangspunt van het bestemmingsplan dat een woningbouwlocatie betreft. De kwaliteit in De Haverleij betreft juist de compacte bebouwing in een landschappelijke context. De locatie Oeverhuyze is daarmee altijd in beeld geweest als onderdeel van de ontwikkeling. Het is ruimtelijk gewenst om deze locatie met zicht richting de Maasdijk te ontwikkelen. Met de ontwikkeling van het landgoed De Haverleij is ervoor gekozen om bebouwing en landschap in samenhang en gelijktijdig te ontwikkelen.*

*De landschappelijke kwaliteiten hebben en kunnen alleen tot ontwikkeling komen dankzij de totale opzet van De Haverleij; dus met woningbouw in het landschap. De kwaliteit van het landschap van Haverleij is gekomen mét de ontwikkeling van landbouwgrond naar een bouwlocatie. Juist het ontwikkelen van de locatie heeft de natuurlijke rijkdom gebracht. Wij zien een kans in de ontwikkeling van de twee laatste kastelen om het diverse landschap te verrijken met biodiversiteit en bijzondere architectuur. De gemeente heeft de overtuiging dat een evenwichtige opzet van landschap en kasteel kan worden gerealiseerd voor Oeverhuyze. Er is rekening gehouden met de openheid in het plan met ruimte langs de dijk en doorzichten naar de dijk en langs de kastelen.*

Reclamant 2 vraagt aandacht voor diverse aspecten rondom kasteel Oeverhuyze. Onder andere wordt aandacht gevraagd voor de duurzame en duidelijke rand naar het landschap, duurzaamheid en levensloopbestendigheid. *Deze aspecten hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Er is bewust een zone onbebouwd opgenomen in het bestemmingsplan.*

*Daarnaast wordt ook privaatrechtelijk vastgelegd dat er in de tuinen aan de buitenzijde van het kasteel niet gebouwd mag worden. Tevens worden de aspecten – waar mogelijk – meegenomen bij de verdere uitwerking van het bouw- en inrichtingsplan.*

Ambtshalve wijzigingen
In de toelichting, regels en de verbeelding zijn alleen ambtshalve wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Een volledig overzicht hiervan is opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Oeverhuyze'.

Vervolgprocedure bestemmingsplan
Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze beroepsmogelijkheid komt uitsluitend belanghebbenden toe, die zich op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad hebben gewend alsmede die belanghebbenden, die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot de gemeenteraad te wenden. Tevens kan een belanghebbende bij voornoemde Afdeling bestuursrechtspraak beroep instellen tegen de wijzigingen, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in het ontwerp zijn aangebracht.

## 7) Financiële paragraaf

Artikel 6.12 Wro verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. In casu is deze uitzondering van toepassing, omdat er sprake is van een gemeentelijke grondexploitatie. De te maken kosten worden verhaald door de verkoop van bouwgrond. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

| | |
|---|---|
| De secretaris, | De burgemeester, |
| mr. drs. I.A.M. Woestenberg | drs. J.M.L.N. Mikkers |

**Bijlagen:**
1. Bestemmingsplan Oeverhuyze (toelichting en regels)
2. Verbeelding bestemmingsplan Oeverhuyze
3. Nota zienswijzen bestemmingsplan Oeverhuyze
4. Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Oeverhuyze
5. Beeldkwaliteitsplan Oeverhuyze

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 9 oktober 2018;

overwegende, dat met ingang van 5 februari 2018 het ontwerpbestemmingsplan Oeverhuyze en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Oeverhuyze gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen, van welke ter terinzagelegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Oeverhuyze';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 september 2018, regnr. 7844583, met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Oeverhuyze' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet:

**Besluit**

1. De zienswijzen van reclamanten ongegrond te verklaren zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Oeverhuyze';
2. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Oeverhuyze' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002384-1401, en met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Oeverhuyze';
   Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002384-1401.dgn;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening);
4. Het beeldkwaliteitsplan Oeverhuyze vast te stellen en onderdeel te doen zijn van de voor de gemeente 's-Hertogenbosch vastgestelde Welstandsnota.

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier, De voorzitter,

drs. W.G. Amesz drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 9 oktober 2018
CONFORM BESLOTEN

# Nota zienswijzen bestemmingsplan ‘Oeverhuyze’

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente ’s-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan Oeverhuyze)**

## Nota zienswijzen bestemmingsplan Oeverhuyze

**I. De procedure**
Het ontwerpbestemmingsplan 'Oeverhuyze' heeft met ingang van 5 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het Stadskantoor van de gemeente 's-Hertogenbosch. De stukken waren ook via internet raadpleegbaar. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch.
De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad van 2 februari 2018. Omwonenden zijn ook met een huis-aan-huisbrief over de terinzagelegging geïnformeerd. Op 19 februari 2018 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden bij Golfclub De Haverleij.

**II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid**
Er zijn drie zienswijzen ingediend. De namen en adressen van reclamanten zijn opgenomen in een aparte, bij deze Nota zienswijzen behorende Lijst van reclamanten die niet actief openbaar wordt gemaakt. Dat betekent dat de namen en adressen van reclamanten in verband met de bescherming van persoonsgegevens niet op internet worden geplaatst. In deze Nota zienswijzen wordt daarom gesproken van zienswijzen 1, 2 en 3. Het nummer verwijst naar de naam en het adres van reclamant, zoals opgenomen in de Lijst van reclamanten.

**III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen**
Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en *cursief* van commentaar voorzien.
Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige schriftelijke zienswijzen, zoals deze is ingediend, is betrokken bij de opstelling van het commentaar en de betreffende zienswijzen, zoals deze is ingediend, volledig (niet actief openbaar) ter inzage ligt in het kader van de (verdere) besluitvorming.

**Zienswijze 1.**
Reclamant heeft bezwaar tegen de bouw van kasteel Oeverhuyze, omdat het kasteel op een plek gebouwd gaat worden die vanwege de ruimtelijke kwaliteit van het Maas uiterwaardenlandschap geen bebouwing kan verdragen. Indien men toch gaat bouwen dient de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit er anders dan nu wordt voorgesteld behouden te blijven. Reclamant heeft de volgende vragen:

a) Reclamant vraagt om de nut en noodzaak van het bouwen op juist die plek duidelijk te maken. Hij geeft aan dat de gemeente schrijft dat tot 2024 genoeg ruimte is om aan de bouwopgave te voldoen.
b) Als bouwen toch onvermijdelijk is, dan vraagt reclamant om te onderbouwen waarom er een stedelijk front moet komen op de voorgestelde plek bij de Maasuiterwaarden. Het prachtige Maasdallandschap wordt wreed verstoord door een front dat in de hoek 17 meter hoog wordt en dan parallel aan de Maasdijk zich voortzet met een hoogte van 11 meter. Aangezien de zon vanachter die bebouwing komt, zal het een schaduw werpen op het complete open en landschappelijk unieke Maasuiterwaardenlandschap. Het voorstel van reclamant is om het front aan de Maaskant te laten vervallen en woningen te gaan bouwen in een halve ovaal en dan zover mogelijk van de dijk af.
c) Oeverhuyze wordt apart in de aanvraag gebracht en Heesterburgh volgt. Om zicht te krijgen op de aantasting van de landschappelijke kwaliteit is het van belang dat de visuele aspecten

van de bebouwing in het unieke Maasdallandschap in haar totaliteit in ogenschouw genomen dient te worden. Daarbij is het van uitermate groot belang dat op een moderne manier wordt gevisualiseerd wat de impact van de bebouwing en schaduwwerking voor de duizenden mensen die wandelen en fietsen op de dijk zal zijn. Een aquarel van de situatie op de dijk is niet meer van deze tijd. Reclamant vindt het een groot bezwaar dat in deze besluitvorming geen moderne visualisaties zijn gemaakt van de inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit gezien vanaf de dijk. Visualisaties die ook gaan aangeven wat de schaduw gaat doen in de landschappelijke beleving.

d) Binnen het plangebied zouden de kastelen ook gebouwd kunnen worden op de aangegeven plekken. Reclamant vraagt uitleg waarom dat geen goed alternatief is.

e) De gemeente geeft met de planvorming geen visie op hoe de verkeersafwikkelingen op de Bokhovense Maasdijk gaan plaatsvinden als daar zwaargebouwd gaat worden met meer dan 150 woningen. Ze geven geen zicht op hoe fietsers of wandelaars op de dijk zich kunnen weren tegen de toenemende verkeersdruk door al de woningen.

*Gemeentelijk commentaar:*

*a) In paragraaf 3.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan Oeverhuyze wordt ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. In deze paragraaf is (zoals reclamant ook aangeeft) inderdaad opgenomen dat er tot 2020 voldoende potentiele woningbouwcapaciteit is. Echter, in die paragraaf wordt ook aangeven dat zowel Oeverhuyze als Heesterburgh de afgelopen periode consequent zijn meegenomen in die potentiële woningbouwcapaciteit.*
*Het gaat om lang voorziene plannen, onderdeel van de totaal ontwikkeling van De Haverleij. Hoewel er voldoende potentiële woningbouwcapaciteit voor de periode 2018-2023 is, is slechts 43% van deze capaciteit "harde plancapaciteit". De andere plannen zijn nog "zachte plannen". Voor de zachte plannen geldt dat er nog geen vastgesteld bestemmingsplan ligt en dat de realisatie van deze plannen om markttechnische, planologische, financiële en milieutechnische redenen niet zeker is. Vanwege het belang van het daadwerkelijk realiseren van nieuwe woningen is er dus van een uitwisselbaarheid van harde en zachte plannen geen sprake en zijn de inspanningen van de gemeente erop gericht om voldoende harde plancapaciteit te ontwikkelen. De woningbouwlocatie Haverleij hebben wij als gemeente kwantitatief nodig om aan de woningbehoefte te voldoen. Daarnaast is Haverleij ook vanuit kwalitatief oogpunt wenselijk. De woningbouwontwikkeling betreft een specifiek segment, namelijk stedelijk wonen in een natuurlijke omgeving. Het betreft een specifieke woonkwaliteit die niet te vergelijken is met de andere woningbouwlocaties. Dit vormt een waardevolle toevoeging op het overige woningaanbod in de gemeente.*
*Bij de ontwikkeling van landgoed De Haverleij is de locatie van Oeverhuyze gekozen als onderdeel van een totaal grid. Het slot Haverleij en negen kastelen zijn gelijkmatig over het gehele landgoed verdeeld. De locaties van het Slot Haverleij en de negen kastelen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kom Engelen – Haverleij'. In dit bestemmingsplan is ook de locatie van Oeverhuyze als bouwlocatie opgenomen. Op basis hiervan kunnen woningen worden gebouwd binnen het bestemmingsplanvlak dat voor deze locatie is voorzien.*
*De locatie Oeverhuyze is altijd in beeld geweest en gewenst om deze locatie met zicht richting de Maasdijk te ontwikkelen.*

*Op 24 oktober 2017 is door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch het ruimtelijk functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze (hierna: RFK) vastgesteld. In dit kader wordt een ontwikkelingsrichting aangegeven voor de verdere uitwerking van de laatste twee kastelen van Haverleij; de locaties Heesterburgh en Oeverhuyze. Het RFK biedt een richtinggevend kader op hoofdlijnen voor de ruimtelijke opzet, landschap, duurzaamheid, de beeldkwaliteit en het programma voor de bouwlocaties Heesterburgh en Oeverhuyze. Het kader biedt zekerheid richting de uitwerking van de bouwplannen, en tegelijkertijd enige flexibiliteit. Dit kader dient vervolgens als basis voor de juridisch-planologische procedures voor de betreffende bouwplannen.*

*De nieuwe plannen voor Oeverhuyze zijn toegespitst op de huidige behoefte en maatstaven. Wij vinden dat met deze plannen de geborgenheid, kwaliteit en ontworpen eenheid van de kastelen wordt gerespecteerd. De plannen voor Oeverhuyze passen niet (geheel) binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan, daarom is het bestemmingsplan Oeverhuyze in procedure gebracht. Het bestemmingsplan Oeverhuyze wijkt af van de precieze ligging en van enige maatvoering van het vigerend bestemmingsplan, maar niet van het uitgangspunt van het bestemmingsplan dat een woningbouwlocatie betreft.*

*b) Er is in tegenstelling tot wat reclamant schrijft geen sprake van een stedelijk front, maar van een uniek kasteel dat volledig is afgestemd op de sfeer van het omringende landschap. Er is sprake van een ontworpen eenheid in het landschap, waarbij de rand van Oeverhuyze wordt vormgegeven met een groene overgang.*

*Met de ontwikkeling van het landgoed De Haverleij is ervoor gekozen om bebouwing en landschap in samenhang en gelijktijdig te ontwikkelen. De landschappelijke kwaliteiten hebben en kunnen alleen tot ontwikkeling komen dankzij de totale opzet van De Haverleij; dus met woningbouw in het landschap. De kwaliteit van het landschap van Haverleij is gekomen mét de ontwikkeling van landbouwgrond naar een bouwlocatie. Juist het ontwikkelen van de locatie heeft de natuurlijke rijkdom gebracht.*
*Gemeente onderschrijft de kwaliteiten van het landschap met een bijzondere ligging aan de Maas. Het gaat echter te ver te stellen dat dit landschap geen bebouwing kan verdragen. Met het vaststellen van het RFK hebben wij, samen met betrokken ontwerpers en supervisor, de overtuiging dat een evenwichtige opzet van landschap en kasteeldorpen kan worden gerealiseerd. Er is rekening gehouden met de openheid in het plan met ruimte langs de dijk en doorzichten naar de dijk en langs de kastelen.*

*Daarnaast is naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties op het RFK besloten om de planopzet aan te passen en beide kastelen in zuidelijke richting op te schuiven en verder van het open Maasoeverlandschap te realiseren en zo dit unieke landschap meer ruimte te geven en er meer ruimte ten opzichte van de dijk blijft. Het kasteel Oeverhuyze is circa 10 meter verder van de dijk af opgeschoven.*

*De gemeente vindt het niet reëel of gewenst om de woonbebouwing in zijn geheel achterwege te laten. Enerzijds vanwege de woningbehoefte, anderzijds vanwege de onlosmakelijke samenhang van bebouwing en landschap binnen landgoed De Haverleij.*

c) *Zoals onder 1a al aangegeven is, is voorafgaand aan deze bestemmingsplanprocedure een RFK door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch vastgesteld. Dit ruimtelijk functioneel kader geeft vervolg aan de uitwerking van de laatste twee bouwlocaties in landgoed De Haverleij. Het kader beschrijft de totale visie op de ontwikkeling in dit gebied voor de laatste twee kastelen en de daaruit voortvloeiende kaders voor bebouwing, openbare ruimte, landschap en verkeer. In dit RFK is dus al een totaalafweging gemaakt van de bebouwing langs de Maas voor de laatste twee kastelen. Hierin zijn ook diverse visualisaties (onder andere 3D visualisaties) van de kastelen opgenomen. Reclamant geeft aan dat hij vindt dat een aquarel niet van deze tijd is. De beelden zijn echter weldegelijk moderne 3D visualisaties (gedigitaliseerd) en geven ons inziens een juist beeld van het toekomstige eindbeeld. De beeldpresentatie in (digitale) aquarelvorm doet daar niets aan af.*
*Als toevoeging hierop is als bijlage bij het eindverslag inspraak en vooroverleg behorend bij het RFK een bezonningsstudie bijgevoegd van Heesterburgh. Zoals in het eindverslag inspraak en vooroverleg ook al is aangegeven vindt de gemeente dat de schaduwwerking niet een zodanig effect heeft, dat deze de ruimtelijke kwaliteit van de dijk en het landschap aantast. Bovendien, in de bestaande situatie hebben ook andere objecten (nabij de sluis en langs de dijk ook andere bebouwing en bestaande bomengroepen) hun schaduwwerking. Ter aanvulling hierop zijn 3D visualisaties en een bezonningsstudie van Oeverhuyze en Heesterburgh als bijlage 1 en 2 bij deze nota zienswijzen bijgevoegd.*

d) *Zoals onder 1a en 1b is omschreven is bij het opstellen van het RFK opnieuw gekeken naar de kansen voor de laatste twee kastelen in De Haverleij. Reclamant geeft een aantal suggesties voor een andere locatie voor Oeverhuyze, echter bij de ontwikkeling van landgoed De Haverleij is de locatie van Oeverhuyze gekozen als onderdeel van een totaal grid. Het Slot Haverleij en negen kastelen zijn gelijkmatig over het gehele landgoed verdeeld. Deze gelijkmatige verdeling wensen we te behouden.*
*De nieuwe plannen voor Oeverhuyze passen niet (geheel) binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan, daarom is het bestemmingsplan Oeverhuyze in procedure gebracht. Het bestemmingsplan Oeverhuyze wijkt af van de precieze ligging en van enige maatvoering van het vigerend bestemmingsplan, maar niet van het uitgangspunt van het bestemmingsplan dat een woningbouwlocatie betreft.*

e) *Het kasteel Oeverhuyze zal ontsloten worden via de Leunweg en niet via de Bokhovense Maasdijk. Bij de aanleg van de Leunweg is destijds al rekening gehouden met de bouw van de laatste twee kastelen. Dit betekent dat als gevolg van de ontwikkeling geen toename van het gemotoriseerd verkeer op de Bokhovense Maasdijk plaatsvindt.*

**Conclusie: de zienswijze van reclamant is ongegrond.**

**Zienswijze 2.**
Reclamant vraagt aandacht voor de volgende aspecten:

a) Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een duurzame en duidelijke rand naar het landschap. In het bestemmingsplan staat dat ‘door het opnemen van deze regeling in de regels van het bestemmingsplan wordt voorkomen dat er vergunningsvrij gebouwd kan worden in de tuinen aan de buitenzijde van het kasteel Oeverhuyze’. Reclamant vraagt of hiermee voldoende gewaarborgd is dat de bewoners geen eigen schuttingen mogen plaatsen en is handhaving in de toekomst op dit punt mogelijk?
b) Wat wordt verstaan onder een Maasterras? (pagina 25 Ecologische quickscan)
c) In de ecologische quickscan is op pagina 31 en 39 sprake van het toepassen van verlichting met afschermende armaturen en het aanplanten van struiken en bomen langs de rand van het plangebied om lichthinder te voorkomen. Reclamant vraagt of dit advies wordt overgenomen?
d) Reclamant vindt het een stap in de goede richting dat er gasloos gebouwd gaat worden. Echter, reclamant vindt het een gemiste kans om bij nieuwbouw geen ‘nul op de meter woningen’ te bouwen.
e) Reclamant is van mening dat open haarden en houtkachels niet moeten worden toegestaan in de woningen om een gezond kasteel te garanderen voor alle bewoners
f) Reclamant heeft in een eerder stadium aan de gemeente gevraagd om te onderzoeken of in de twee nieuw te bouwen kastelen zorgwoningen kunnen worden gerealiseerd. Nu dat niet mogelijk is, vraagt reclamant aandacht voor het levensloopbestendig bouwen. Reclamant constateert dat in het ontwerpplan levensloopbestendig wonen geen item is, hetgeen gezien de toekomstige vergrijzing een omissie is.
g) Reclamant is het eens met de passage uit de ecologische quickscan, dat de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofd Structuur niet door wijziging van het bestemmingsplan en bijbehorende ingrepen mogen worden aangetast. Graag zou reclamant vernemen hoe concreet invulling wordt gegeven aan de ecologische verbinding van de Moerputten/Sompen en Zooislagen/Vlijmens Ven met de Maas tussen Engelen en Bokhoven.
h) Reclamant is van mening, dat de hoger gelegen ‘populierenakkers’ niet de zo gewenste biodiversiteit ondersteunen. In plaats van de populierenakkers ziet reclamant graag een meer biodiverse groene akker met een variatie aan bomen en een aanvulling met struiken voor meer verschillende vogels en meer variëteit in kleine gronddieren.
i) Reclamant vindt het parkeren langs de toegangsroute (met uitzondering van de grotere parkeerhavens aan beide zijden) geen goede optie. Het is volgens reclamant lelijk, gevaarlijk en de auto’s belemmeren het zicht op de rond de toegangsweg gesitueerde poelen.
j) Waar mogelijk zouden volgens reclamant meteen aansluitingen voor elektrisch laden op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor de parkeerplaatsen onder de appartementen. Dit om een beroep op het plaatsen van laadpalen langs de openbare weg te voorkomen.
k) Reclamant is positief over de gekozen variaties in de klinkerbestrating.
l) Reclamant is positief over het feit dat in het nieuwe kasteel rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van kinderen.

m) Reclamant verzoekt te voorzien in genoeg bereikbare brandputten in het complex, een goede bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten en preventieve maatregelen om inbraak tegen te gaan.

*Gemeentelijk commentaar:*

*Wij hebben dit advies behandeld als een zienswijze op het bestemmingsplan.*

*a) Door het opnemen van deze regeling in het bestemmingsplan is het niet mogelijk om vergunningsvrije bouwwerken te realiseren in de tuinen aan de buitenzijde van kasteel Oeverhuyze. Mocht er toch een bouwwerk gebouwd gaan worden, dan is er vanuit het bestemmingsplan een grond om handhavend op te treden. Naast het opnemen van de regeling in het bestemmingsplan (publiekrechtelijk) wordt ook in de overeenkomsten tussen de ontwikkelaar en de eigenaar (privaatrechtelijk) opgenomen dat het niet toegestaan is om vergunningsvrije bouwwerken te realiseren in de tuinen aan de buitenzijde van kasteel Oeverhuyze. Op deze wijze wordt op twee manieren geregeld dat geen vergunningsvrije bouwwerken in de tuinen aan de buitenzijde van het kasteel gerealiseerd kunnen gaan worden. In de plannen zijn uitbreidingsopties en bergingen bij de woningen mee ontworpen.*

*b) De ecologische quickscan gaat in op het plangebied Heesterburgh en Oeverhuyze. In de tekst op bladzijde 25 wordt aangegeven dat naast woningen het plangebied ook voorziet in onder andere de aanleg van aarden wallen, een Maasterras, een wandelnetwerk, bomenrijen, vrijstaande bomen, brinken (gazons met bomen) en poelen. Bij Heesterburgh is een Maasterras voorzien. Een Maasterras betreft een landschappelijk ontworpen terras dat uitzicht heeft op de Maas en is een terras dat voor een ieder toegankelijk is.*

*c) Zoals ook in de ecologische quickscan wordt aangegeven komt de otter momenteel nog niet voor in de omgeving van het plangebied en hoeven er nu ook nog geen maatregelen genomen te worden. Mocht in de toekomst wel blijken dat de otter aanwezig is rondom de Maas, dan treedt de Wet Natuurbescherming in werking en zullen op dat moment maatregelen getroffen moeten worden. In de ecologische quickscan worden een aantal voorbeelden van maatregelen genoemd. Afscherming van lichthinder is een voorbeeld van een maatregel die genomen kan worden als de otter aanwezig is. Gezien de verspreiding van de otter, is het echter een kwestie van tijd dat de otter te zijner tijd de gemeente 's-Hertogenbosch bereikt. Waar en wanneer dat precies zal plaatsvinden is lastig voorspelbaar. Het otterplan en De Groene Delta zijn goede acties om te anticiperen op de otter, niet vanuit wetgeving maar vanuit ambitie van de gemeente zelf.*

*d) In het RFK is opgenomen dat voor Oeverhuyze Nul op de Meter of een vergelijkbaar energetisch concept het uitgangspunt voor de ontwikkelende partij is. De uiteindelijke keuze voor de concrete invulling van deze energetische duurzaamheidsambitie wordt integraal afgewogen. Duurzaamheid speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van Oeverhuyze. Op het gebied van duurzaamheid worden verschillende maatregelen getroffen op gebiedsniveau, kasteelniveau en woningniveau. Alle maatregelen zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.*

*e) De gemeente is ook voorstander van een gezond woon- en leefklimaat, echter het verbieden van open haarden en houtkachels kan niet geregeld worden in een bestemmingsplan. In dit plan worden geen open haarden en houtkachels toegevoegd.*

f) *De appartementen in Oeverhuyze worden zo ontworpen dat het mogelijk is om deze appartementen levensloopbestendig te maken, aangezien de appartementen gelijkvloers zijn en via een lift toegankelijk. De doelgroep voor de eengezinswoningen betreft met name gezinnen, echter met enkele aanpassingen is het ook mogelijk deze woningen levensloopbestendig te maken.*
g) *Er ligt momenteel geen robuuste ecologische verbindingszone tussen Moerputten, Somp en Zooislagen en de Maas. Deze is ook niet als ambitie aangegeven op de Natuurnetwerk kaart van Brabant. Wel ligt er een inmiddels ingerichte en functionerende ecologische verbindingszone langs de Luisbroekse wetering. Deze ecologische verbindingszone is bestemd voor met name water- en oevergebonden soorten zoals vissen, amfibieën, libellen en watervogels. De Vlijmense dijk wordt inmiddels ook beheerd als ecologische verbindingszone. In de nabije toekomst wordt er vanuit het project Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat nog een brede faunapassage onder de A59 gerealiseerd. Deze verbindt de Moerputten ecologisch met het gebied Engelenmeer en Somp en Zooislagen. Met deze faunapassage ontstaat er een belangrijke ecologische verbinding tussen deze natte natuurgebieden. Verder wordt de openbare ruimte rondom de nieuwe kastelen biodivers en natuurvriendelijk ingericht. Deze maatregelen bij elkaar opgeteld, vormen samen een kralensnoer van gebieden die functioneren als ecologische verbindingszone.*
h) *De populierenakkers vallen buiten het plangebied van bestemmingsplan Oeverhuyze. Voor wat betreft het verder ontwikkelen van biodiversiteit binnen landgoed De Haverleij/ Oeverhuyze wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.*
i) *De ingetekende parkeerplaatsen (uitgezonderd de parkeerplaatsen in de parkeerpockets) langs de toegangsroute bij het kasteel Oeverhuyze betreft een 'overloop parkeerterrein'. Deze parkeerplaatsen zijn extra aanvullingen op de parkeerplaatsen voor Oeverhuyze. In de dagelijkse praktijk zal dit betekenen dat alleen bij piekmomenten deze parkeerplaatsen bezet zullen worden.*
j) *Het beleid vanuit de gemeente is dat, indien op eigen terrein geparkeerd kan worden, elektrische rijders zelf voor hun laadvoorziening moeten zorgen. De mogelijkheid voor een aansluiting voor een laadpaal op eigen terrein zal door de projectontwikkelaar optioneel aangeboden worden bij de koop van de woningen en de appartementen. De eengezinswoningen aan de noord- en zuidzijde in het kasteel Oeverhuyze hebben geen parkeerplaats op eigen terrein. Hiervoor kan een laadinfrastructuur gerealiseerd in de openbare ruimte, de mogelijkheden hiervoor worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.*
k) *Gemeente neemt dit voor kennisgeving aan.*
l) *Gemeente neemt dit voor kennisgeving aan.*
m) *Voor de bereikbaarheid van hulpdiensten moet worden voldaan aan het Bouwbesluit. De plannen voor Oeverhuyze worden aan het Bouwbesluit getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning. Ook de brandweer adviseert over de plannen bij de aanvraag omgevingsvergunning, er wordt in dat kader ook gekeken naar de bereikbaarheid van brandputten. Op deze punten worden geen problemen verwacht. De rand aan de buitenzijde van het kasteel Oeverhuyze is zo ontworpen (met hoogteverschillen en begroeiing) dat de inbraakmogelijkheid zo klein mogelijk wordt gemaakt.*

**Conclusie: de zienswijze van reclamant is ongegrond.**

**Zienswijze 3.**

a) Reclamant geeft aan dat de bebouwing op een landschappelijk zeer karakteristiek punt langs de Maas is gepland, waar het rivierenlandschap nog geen uitgesproken woningbouw kent, ook aan de overzijde van de Maas ontbreekt de bebouwing. Waarmee het niet alleen vanuit landschap, maar ook ecologisch en cultuurhistorisch een zeer waardevolle plek is. In de visie van reclamant zou maximaal ingezet moeten worden om deze locatie voor de toekomstige generaties te sparen van overheersende bebouwing.
b) Het plangebied grenst aan de Maas. De Maas en haar uiterwaarden maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Volgens reclamant is niet voldoende rekening gehouden met het natuurnetwerk.
c) De onderbouwing van de noodzaak voor het bouwen van deze 70 woningen op deze locatie schiet te kort.

*Gemeentelijk commentaar:*

*a) De locatie van Oeverhuyze is onderdeel van de samenhangende ontwikkeling van landgoed De Haverleij. Het Slot Haverleij en negen kastelen zijn gelijkmatig over het landgoed verdeeld. Met de bouw van de kastelen is ook de ontwikkeling van het landschap mogelijk gemaakt. De kwaliteit in De Haverleij betreft juist de compacte bebouwing in een landschappelijke context. De locatie Oeverhuyze is daarmee altijd in beeld geweest als onderdeel van de ontwikkeling. Het is ruimtelijk gewenst om deze locatie met zicht richting de Maasdijk te ontwikkelen. Ook het landschapsplan wordt uitgewerkt in samenhang met de bebouwing. Met de ontwikkeling van het landgoed De Haverleij is ervoor gekozen om bebouwing en landschap in samenhang en gelijktijdig te ontwikkelen. De landschappelijke kwaliteiten hebben en kunnen alleen tot ontwikkeling komen dankzij de totale opzet van De Haverleij; dus met woningbouw in het landschap. De kwaliteit van het landschap van Haverleij is gekomen mét de ontwikkeling van landbouwgrond naar een bouwlocatie. Juist het ontwikkelen van de locatie heeft de natuurlijke rijkdom gebracht.*

*De locaties van het Slot Haverleij en de negen kastelen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kom Engelen – Haverleij'. In dit bestemmingsplan is ook de locatie van Oeverhuyze als bouwlocatie opgenomen. Op basis van het bestemmingsplan kunnen woningen worden gebouwd binnen het bestemmingsplanvlak dat voor deze locatie is voorzien. Er wordt met deze bestemmingsplanprocedure afgeweken van de precieze ligging en van enige maatvoering, maar niet van het uitgangspunt van het vigerende bestemmingsplan dat het een woningbouwlocatie betreft.*

*Gemeente onderschrijft de kwaliteiten van het Maasdallandschap met een bijzondere ligging, maar het gaat te ver om te stellen dat dit landschap geen bebouwing kan verdragen. Wij zien een kans in de ontwikkeling van de twee laatste kastelen om het diverse landschap te verrijken met biodiversiteit en bijzondere architectuur. De gemeente heeft de overtuiging dat*

*een evenwichtige opzet van landschap en kasteel kan worden gerealiseerd voor Oeverhuyze. Daarnaast zijn er onderzoeken op het gebied van ecologie en cultuurhistorie uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van woningbouw zijn.*

*a) Het plangebied grenst niet direct aan de Maas zoals reclamant stelt, maar ligt wel in de nabijheid van de Maas. De bestemmingsplanwijziging en de bijbehorende ingrepen vinden niet plaats binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN), in Noord-Brabant aangeduid met NNB, maar wel in de directe omgeving ervan. De provincie hanteert ten aanzien van het NNN een externe werking, ingrepen in de directe omgeving mogen geen nadelige effecten hebben op de wezenlijke kernmerken en waarden van het NNN. De functie van het gebied betreft wonen. Er worden geen negatieve effecten verwacht op NNB vanuit het plangebied. De natuurdoeltypen die rusten op het gebied zijn: rivier, zoete plas en droog schraalgrasland en bos. Mogelijkerwijs neemt met de ontwikkeling de recreatie druk in de toekomst op het NNB toe. Dit heeft geen negatieve invloed op de wezenlijke waarden en ontwikkeling van de natuurdoeltypen van het NNB.*

*b) Er wordt verwezen naar de beantwoording onder 1a*

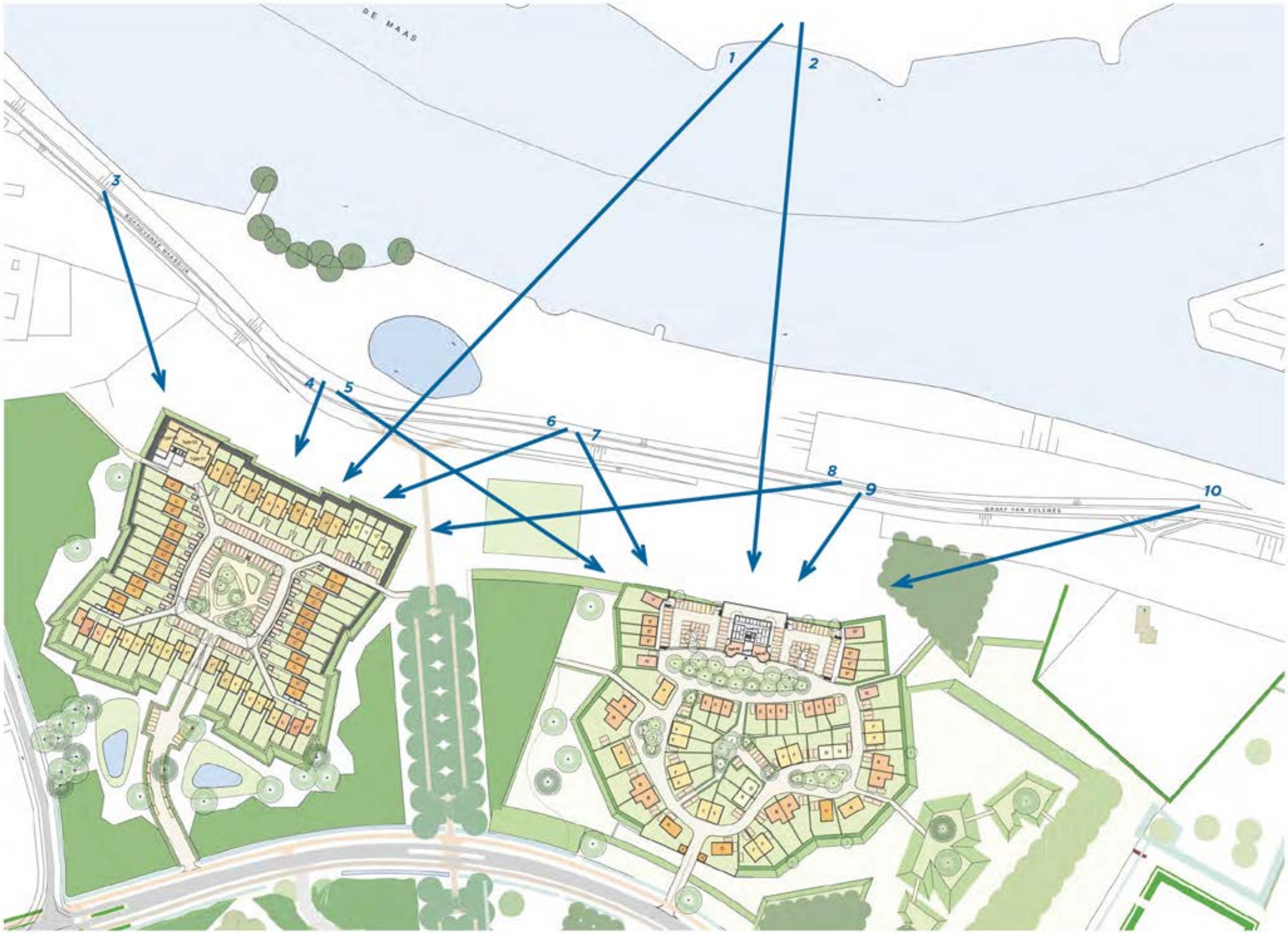
**Conclusie: de zienswijze van reclamant is ongegrond.**

# Bijlage 1:

# Standpunt perspectieven

**April 2018**

## Standpunten perspectieven



# Bijlage 2:

# Bezonning

**Augustus 2018**

# Bezonning maart

## Ontwerp juli 2018

# Bezonning juni

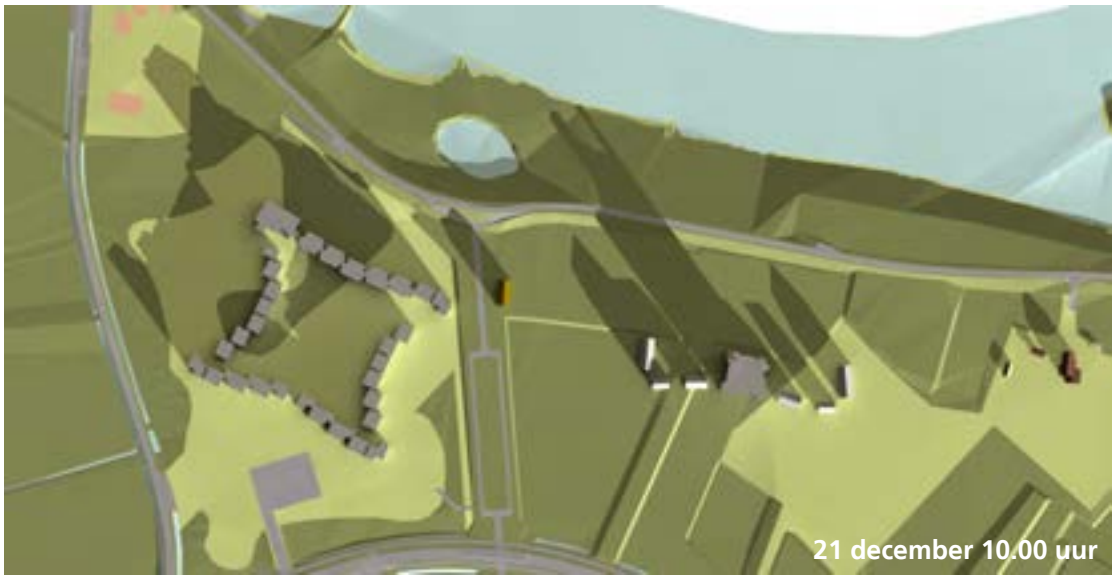
## Ontwerp juli 2018

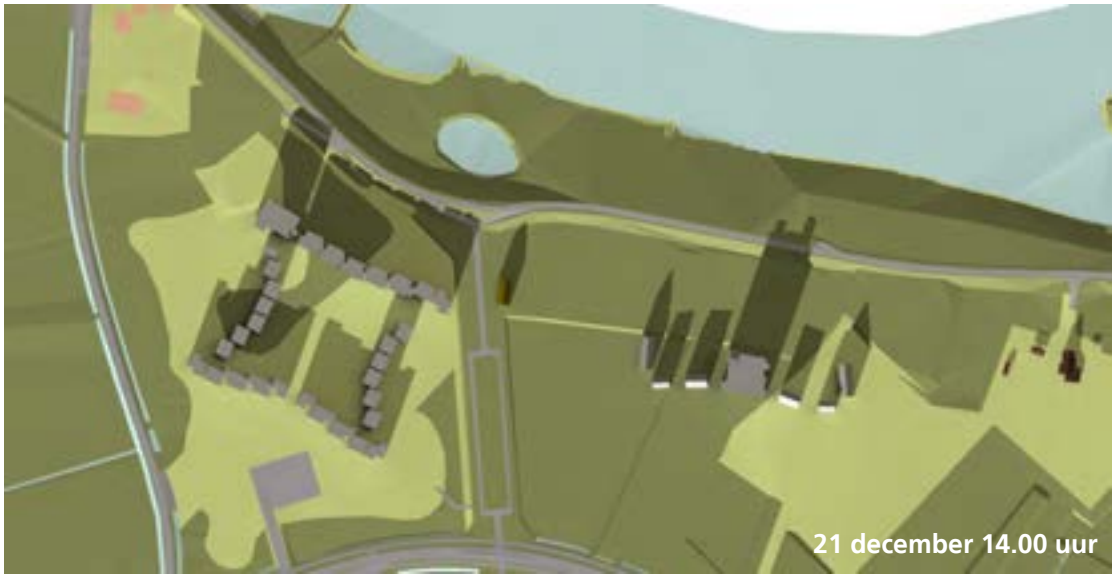
# Bezonning september

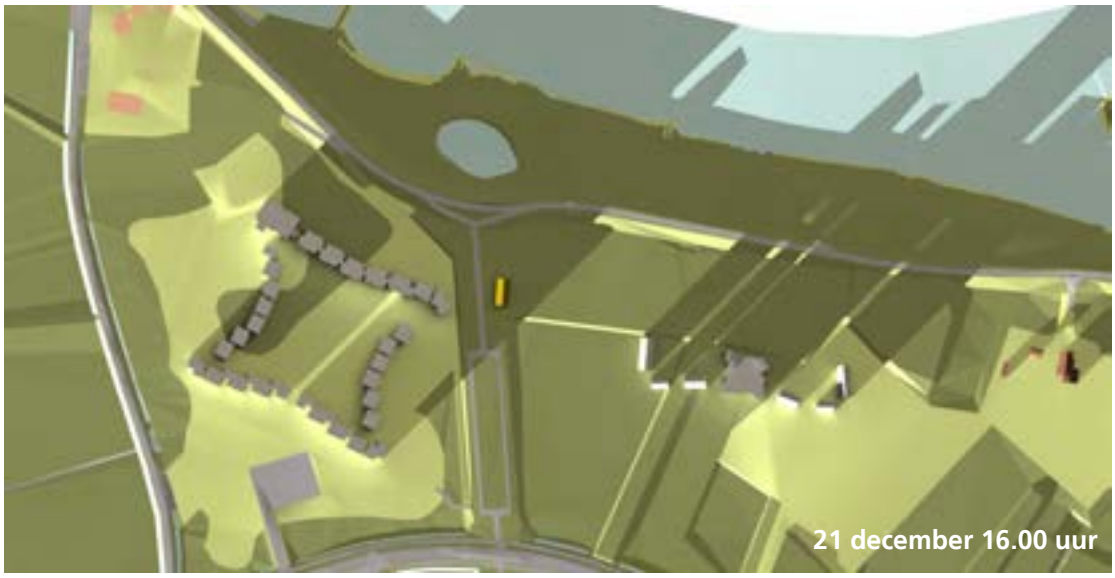
**Ontwerp juli 2018**

# Bezonning december

**Ontwerp juli 2018**



# Lijst van wijzigingen bestemmingsplan ‘Oeverhuyze’

*Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente ’s-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘Oeverhuyze’*

**Toelichting:**

- De paragraaf water (§ 5.6) is aangepast in overleg met het Waterschap Aa en Maas
- De paragraaf flora en fauna (§ 5.8) is aangevuld naar aanleiding van de vervolgonderzoeken

**Regels:**

- Algemene bouwregels: foutieve verwijzing in de regels aangepast
- Artikel 5 Verkeer aangepast en doorgenummerd (regeling voor onderdoorgang toegevoegd ten behoeve van de entreepoort):
    - 5.1 onder f toegevoegd: ‘ter plaatse van de aanduiding ‘onderdoorgang’, een onderdoorgang (poort)
    - 5.2.2 onder c toegevoegd: ‘ter plaatse van de aanduiding ‘onderdoorgang’ geldt een minimale doorrijhoogte van 3,5 meter
- Artikel 6 Wonen aangepast en doorgenummerd (regeling voor bijgebouwen toegevoegd ten behoeve van een aantal bergingen):
    - 6.2.3 onder a aangepast (*cursief*): bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak, *in het voorerfgebied en ter plaatse van de bouwaanduiding ‘bijgebouwen (bg)’ worden gebouwd*
    - *6.2.3* onder c toegevoegd: ‘voor bijgebouwen in het voorerfgebied gelden de regels onder sub d tot en met sub f
    - 6.2.3 onder d toegevoegd: voor bijgebouwen ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen (bg) ' gelden de regels onder sub h tot en met sub j;
    - 6.2.3 onder h toegevoegd: het gebied binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen (bg)' mag volledig worden bebouwd;
    - 6.2.3 onder i toegevoegd: de maximale bouwhoogte van het bijgebouw binnen de bouwaanduiding 'bijgebouw (bg)' is 3 meter.
    - 6.2.3 onder j toegevoegd: dakterrassen zijn niet toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouw (bg)'.

**Verbeelding:**

- Aanpassing accent bouwhoogte van 17 m naar 18m bij appartementengebouw
- Aanduiding onderdoorgang opgenomen ten behoeve van de entreepoort
- De vorm en omvang van de verkeersbestemming is gewijzigd ten behoeve van het bezoekersparkeren.
- Aanpassing bouwvlakken in verband met verdere uitwerking plannen
- Aanduiding bijgebouwen opgenomen ten behoeve van een aantal bergingen

**Bijlagen:**

- Vervolgonderzoeken flora en fauna toegevoegd
- Definitief archeologisch onderzoek toegevoegd