

Bijlage 1. Erratum Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (25-5-2022)

Gaandeweg het opstellen van het bestemmingsplan 'NSW Landgoed De Groensche Hoeven, herziening 2022' is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gewijzigd. In de toelichting van het bestemmingsplan is een motivering in het kader van de Interim omgevingsverordening opgenomen zoals deze gold voor de vaststelling van de wijziging van de lov op 11 maart 2022. In dit erratum volgt de motivering van het plan aan de hand van de thans geldende Interim omgevingsverordening. Daarbij wordt specifiek ingegaan op de landgoederenregeling zoals deze gewijzigd is opgenomen in de Interim omgevingsverordening.

Landgoederenregeling

In dit geval wordt toepassing gegeven aan artikel 3.78 (Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit). De landgoederenregeling, zoals destijds opgenomen in artikel 6.9 van de toen geldende Verordening ruimte en nadien artikel 3.79 (Landgoederen) uit de vorige versie van de Interim omgevingsverordening, is leidend geweest voor de landgoedontwikkeling in zijn geheel. In het geldende bestemmingsplan NSW Landgoed De Groensche Hoeven is voor iedere voorwaarde van de landgoederenregeling aangetoond dat hieraan wordt voldaan. In voorliggend bestemmingsplan wordt daaraan niet getornd, behalve dat het aantal woningen wordt verruimd van zeven naar dertien (twaalf woningen van maximaal 750 m³ en één landhuis van maximaal 1.500 m³). Vanwege enkel deze wijziging is in beginsel alleen artikel 3.78, lid 2, sub c van de gewijzigde lov voor dit project van belang. Volledigheidshalve is echter getoetst aan het hele artikel 3.78.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

1. Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;

In het geldende bestemmingsplan is een landgoed mogelijk gemaakt met daarin zeven bouwkvavels voor woningen van 1.500 m³. Met de verkoop van deze bouwkvavels kan de aanleg en nadien het beheer en onderhoud van het landgoed worden bekostigd. Echter is gebleken dat er te weinig behoefte bestaat aan woningen van een dergelijke omvang. Om het aanbod beter aan te laten sluiten bij de behoefte, is de wens om niet zeven woningen van ieder 1.500 m³ uit te geven, maar om één woning van 1.500 m³ en twaalf woningen van ieder 750 m³ uit te geven. De behoefte aan dit soort bouwkvavels is groter, wat de verkoopbaarheid ten goede komt. Met de verkoop van de woningen wordt de aanleg en nadien het beheer en onderhoud van het landgoed gefinancierd. Al met al heeft de ontwikkeling dan ook als doel om middelen te genereren om de omgevingskwaliteit te versterken.

- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;

Het versterken van de omgevingskwaliteit is niet reeds verzekerd vanwege een wettelijke verplichting of vanwege deelname aan een andere regeling. Het versterken van de omgevingskwaliteit is weliswaar al vastgelegd in een onherroepelijk bestemmingsplan, maar vanwege tegenvallende resultaten bij de verkoop van de bouwkvavels zijn niet voldoende financiële middelen gegenereerd om over te kunnen gaan tot de daadwerkelijke realisatie van

het landgoed. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hieraan dan ook een nieuwe impuls gegeven.

- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;

Zoals in het geldende bestemmingsplan reeds is opgenomen gaat de landgoedontwikkeling gepaard met sloop van overtollige bebouwing (heeft al plaatsgevonden) en de aanleg van natuur en bos met daar doorheen recreatieve wandel- en fietspaden. Voorliggend bestemmingsplan doet daar geen afbreuk aan.

- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77;

In het geldende bestemmingsplan is ten behoeve van het landgoed als geheel reeds gemotiveerd dat de aanleg van dit landgoed past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en diens omgeving (landgoederenzone). Zoals onder sub a al is gemotiveerd is de ontwikkeling uit voorliggend bestemmingsplan van belang om de daadwerkelijke realisatie van het landgoed financieel van de grond te krijgen. Dit gaat gepaard met extra groen- en natuurontwikkeling.

- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat nu nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waardoor de leegstand voor de toekomst ontstaat. Met voorliggend bestemmingsplan wordt juist voorkomen dat deze situatie zich gaat voordoen op het landgoed. Er worden immers kleinere bouwtitels mogelijk gemaakt waaraan meer behoefte bestaat dan de huidige incurante bouwtitels.

- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en

In de toelichting van het bestemmingsplan is op diverse planologische- en milieuaspecten ingegaan. Ook is in de toelichting aandacht besteed aan overige belangen die vanuit de Interim omgevingsverordening binnen het plangebied spelen, zoals de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Korthedshalve wordt hiervoor dan ook naar de toelichting van het bestemmingsplan verwezen.

- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

In het kader van het wettelijk vooroverleg zullen deskundigen van provincie Noord-Brabant bij dit plan worden betrokken. Aangezien deze bepaling pas sinds de recente wijziging van lov van toepassing is geworden, heeft niet eerder contact met de provincie plaatsgevonden.

2. Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
 - 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;
 - 2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en

3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;

In dit geval is sprake van sublid c. Sublid a is zodoende niet van toepassing.

- b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;

In dit geval is sprake van sublid c. Sublid b is zodoende niet van toepassing.

- c. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:

Er is geen sprake van een nieuw landgoed, maar van uitbreiding van het aantal wooneenheden op een bestaand landgoed. Desondanks wordt aan de volgende onderdelen getoetst.

1. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;

Zoals uit hoofdstuk 2 van deze toelichting blijkt maakt het plangebied deel uit van NSW Landgoed Groensche Hoeven. Dit landgoed heeft een omvang van 38,5 ha.

2. bestaat 50% van het landgoed uit gerealiseerde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;

De lov bepaalt dat een nieuw landgoed na realisatie ten minste voor 50% uit gerealiseerde natuur bestaat dat binnen het NNB is gebracht. Hierbij is aansluiting gezocht bij de Natuurschoonwet. Zoals uit hoofdstuk 2 van deze toelichting blijkt, maakt het plangebied deel uit van Landgoed De Groensche Hoeven dat onder de Natuurschoonwet valt. Het programma van het landgoed voorziet in ieder geval in 15 ha nieuwe natuur en het handhaven van 2,5 ha bestaand bos (bestaande NNB). Hiervoor geldt een sinds 2016 onherroepelijk bestemmingsplan. De nieuwe natuur dient conform de regels van dat bestemmingsplan aan te sluiten bij het Natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant. Het is aan provincie Noord-Brabant zelf om de reeds bestemde nieuwe natuur als NNB aan te wijzen in de provinciale (Interim) omgevingsverordening.

Zoals uit paragraaf 2.3 van deze toelichting blijkt wordt de woonbestemming uit het geldende bestemmingsplan voor het landgoed flink verkleind (van ongeveer 33.914 m² naar 18.240 m²) en neemt ook de oppervlakte van de waterplas af (van ongeveer 47.809 naar 38.000 m²), waarbij het moerasgedeelte behouden blijft. Daar waar de woon- of waterbestemming wordt verkleind, hebben deze gronden de bestemming 'Bos' dan wel 'Groen' gekregen. Daarmee ontstaat ruim 2,5 ha extra groen / natuur. Bij elkaar opgeteld voorziet het plangebied dan ook ruimschoots aan de norm van 50% onder de NNB te brengen nieuwe natuur.

3. wordt de fysieke tegenprestatie ingezet voor de ontwikkeling van natuur;

In de oorspronkelijke situatie conform het vastgestelde bestemmingsplan "NSW Landgoed De Groensche Hoeven" was sprake van zeven woningen met een inhoud van maximaal 1.500 m³, oftewel 10.500 m³ aan woongebouw. Met voorliggend bestemmingsplan blijft het maximale volume aan woongebouwen gelijk, maar worden twaalf woningen van 750 m³ toegestaan en één van 1.500 m³. Zoals gezegd wordt de woonbestemming met ruim 1,5 ha verkleind. Verder doet voorliggende herziening van het thans geldende bestemmingsplan geen afbreuk aan het areaal aan landgoed en natuur dat reeds als zodanig is bestemd. Bovendien gaat het verkleinen van de woonbestemming gepaard met het verruimen van de groenbestemming bedoeld voor de aanleg van park- en groenvoorzieningen en de ontwikkeling en instandhouding van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige, waterhuishoudkundige, ecologische en abiotische waarden. Zodoende wordt alsnog een fysieke bijdrage geleverd aan ontwikkeling van de groene leefomgeving en natuur.

4. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed ;
Voor dit aspect wordt verwezen naar het kopje 'Nieuwe woningen' binnen paragraaf 2.3 van de toelichting van voorliggend bestemmingsplan. Daarin wordt omschreven dat de woningen rondom de nieuw te graven waterplas worden gesitueerd in een romantische lommerrijke setting. De architectuur van de woningen tot 750 m³ is ingetogen en tijdloos. De woningen zijn opgebouwd uit massa's met verschillende kaprichtingen, gedekt met pannen of leien en de gevels bestaan overwegend uit baksteen. Een zorgvuldige detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur. Het klassieke landhuis (de woning met maximumvolume 1.500 m³) vormt een uitzondering op de bovenstaande omschrijving. Deze woning is gepositioneerd aan het eind van een lange laan en heeft een formeel karakter. De architectuur straalt allure uit. Er is een statige toegang tot het voorerf en de hoofdopzet van het landhuis is symmetrisch. Al met al past de situering rondom de waterplas in combinatie met de karakteristieke verschijningsvorm, met onderscheid tussen het karakteristieke landhuis en de kleinere, ingetogen en tijdloze woningen, bij de aard en het karakter van het landgoed.
 5. wordt de bebouwing geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant;
De bebouwing wordt geconcentreerd op plaatsen die gelegen zijn buiten NNB.
 6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in beginsel alleen in woningen, maar voorziet wel in mogelijkheden voor ondergeschikte beroepen of bedrijven aan huis.
 7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd.
Het landgoed wordt aangelegd en beheerd vanuit de in het kader van de Natuurschoonwet opgerichte 'Landgoed Groensche Hoeven NSW BV'. Conform deze wet moet het landgoed worden opgesteld voor publiek. In de huidige en beoogde situatie is dat ook het geval en lopen er diverse wandel- en fietsverbindingen over het landgoed.
- d. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.
In dit geval is sprake van sublid c. Sublid d is zodoende niet van toepassing.

3. Lid 3

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Dit lid is enkel van toepassing voor gevallen zoals bedoeld onder lid 2, sub a. Aangezien daar in dit geval geen sprake van is, is dit lid niet van toepassing op dit project.

4. Lid 4

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , onder a;
Ondanks het feit dat dit artikel niet van toepassing is, is in de toelichting van voorliggende bestemmingsplan wel gemotiveerd dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Juridisch gezien kan deze onderbouwing achterwege blijven vanwege de recente wijziging van de Iov.
- b. Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en

Een onderbouwing van dit artikel was ook op basis van de vorige versie van de lov niet nodig en blijft dus in zijn geheel achterwege in het bestemmingsplan en dit erratum.

- c. Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste Lid , onder a.

In dit voorschrift is bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan in het landelijk gebied. Dit artikel is dus niet van toepassing voor dit plan.