
MEMO

Van : Jeroen van Broekhoven
Project : Landgoed Bieduinenhof
Opdrachtgever : Stichting Titurel

Datum : 28-09-2018
Aan : Provincie Noord-Brabant, F. van Lievenooogen
CC : Gemeente Woensdrecht, A. Bogers

Betreft : Aanpak herbegrenzing NNB



Aanleiding

Stichting Titurel wil een gedeelte van de gebouwen op het landgoed Bieduinenhof vervangen. In overleg met de provincie en natuurorganisaties is op het terrein een locatie gekozen voor een nieuw gebouw. Om van deze locatie gebruik te kunnen maken moet het bestemmingsplan worden aangepast. De gekozen locatie is aangewezen als NNB. Het concept van het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie en de provincie heeft in de brief van 20 maart 2018 een reactie op het concept gegeven. Naar aanleiding van de reactie van de provincie op het concept van het bestemmingsplan is er op 9 mei overleg geweest tussen provincie, Titurel en gemeente. Econsultancy en Rho waren ook aanwezig. In het overleg is besproken hoe de benodigde herbegrenzing van het NNB kan worden aangepakt.

Twee constatering vooraf:

- Een deel van het bestaande bouwvlak is aangewezen als NNB, het gaat in totaal om 16.820 m². Omdat hier al een bouwvlak lag vóór de aanwijzing is de aanwijzing onjuist. De aanduiding zou groenblauwe mantel moeten zijn. Bij verzoek om correctie zou de begrenzing van het NNB door de provincie worden aangepast en NNB worden omgezet in groenblauwe mantel.
- Het nieuwe bouwvlak is geprojecteerd in het NNB. Herbegrenzing is noodzakelijk.

Nieuw bouwvlak en herbegrenzing NNB

Het is de vraag of en op welke wijze de herbegrenzing van de NNB moet worden gecompenseerd. In het overleg zijn aan de hand van de bepalingen in de verordening de mogelijkheden daarvoor verkend. Gezamenlijk is uitgesproken dat de hoofdlijnen van de aanpak als volgt zijn.

- a. Het onterecht aangewezen deel binnen het bouwvlak blijft waar mogelijk wél NNB.
- b. Het bouwvlak van dit deel van het terrein wordt verwijderd.
- c. Voor de locatie van het nieuwe gebouw wordt een bouwvlak opgenomen. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik wordt dit vlak zo klein als mogelijk gemaakt.
- d. Kansen voor kwaliteitsverbetering van de omliggende natuur worden inzichtelijk gemaakt en er wordt onderbouwd op welke wijze dit uitgevoerd wordt.

Met de verplaatsing en vormverandering van het bouwvlak wordt de foutieve aanwijzing van het NNB hersteld. De oppervlakte die op deze manier toch in het NNB kan blijven is 6.921 m². Tegelijkertijd kan deze oppervlakte worden opgewaardeerd van 'droog bos met productie' naar 'natuurbos'. Het bos ter plaatse heeft deze potentie en de eerste stappen in die richting zijn al gezet door het ontwikkelen van mantel- en zoomvegetatie.

Bij de grootte van het bouwvlak voor het nieuwe gebouw wordt rekening gehouden met de oppervlakte van het gebouw en enige vrije ruimte daaromheen. De ruimtes daaromheen die in het NNB blijven moeten wel NNB waardig zijn, er mogen door de nieuwe grens van het bouwvlak geen snippers grond ontstaan met onvoldoende natuurkwaliteit. Er is afgesproken dat Titurel (Econsultancy) dit in beeld brengt. Ook wordt onderbouwd op welke manier de kwaliteit van de bestaande NNB wordt vergroot.

Grenzen en maten

Naar aanleiding van het overleg is met een aantal figuren in beeld gebracht waar de grenzen van het NNB en andere aanduidingen liggen. Ook is berekend welke om oppervlaktes NNB, bouwvlak en bebouwing het gaat.

NNB en groenblauwe mantel

In de eerste figuur is aangegeven waar de groenblauwe mantel en het NNB liggen op en rond het landgoed. Op de figuur is te zien dat het monument en het direct omliggende terrein aangewezen zijn als groenblauwe mantel. Verschillende andere gebouwen staan op terreindelen die zijn aangewezen als NNB.

Huidige bouwmogelijkheid

In het geldende bestemmingsplan zijn voor het landgoed twee bouwvlakken opgenomen, die aan elkaar gekoppeld zijn. Deze bouwvlakken mogen samen voor maximaal 2.900 m² worden bebouwd. De oppervlakte van de huidige bebouwing bedraagt 2.171 m². In het noordelijk bouwvlak is 1.600 m² bebouwing aanwezig, in het zuidelijk bouwvlak 571 m². Van de bouwmogelijkheid in het geldende bestemmingsplan is dus nog 729 m² onbenut. In figuur 2 zijn het geldende bestemmingsvlak en het geldende bouwvlak van het noordelijk deel aangegeven.

NNB binnen bouwvlak

Een deel van het NNB is geprojecteerd binnen het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan. Dit is weergegeven in figuur 3. Binnen het bestaande noordelijke bouwvlak ligt 16.820 m² NNB.

Voorstel nieuw bouwvlak en te herbegrenzen NNB

In verband met de overeengekomen locatie voor de nieuwbouw is een aangepaste vorm en omvang van het bouwvlak nodig. Er is voor gekozen het bouwvlak zo te dimensioneren dat er zoveel mogelijk bestaand bouwvlak uit het NNB verdwijnt en er zo min mogelijk NNB hoeft te wijken voor nieuw bouwvlak. Daarnaast wordt voorgesteld NNB binnen het bouwvlak om te zetten naar groenblauwe mantel, zodat alle gronden binnen het bouwvlak de aanduiding groenblauwe mantel krijgen. Het voorstel voor de nieuwe vlakindeling is opgenomen in figuur 4. In figuur 5 is duidelijk weergegeven waar NNB wijkt voor het nieuwe bouwvlak en waar er NNB toegevoegd wordt door de vormverandering van het bouwvlak.

De oppervlaktes bouwvlak en NNB waar het om gaat zijn samengevat als volgt.

- Herbegrenzen onterecht NNB: 16.820 m²
- Vrijspelen NNB door vormverandering bouwvlak: 6.921 m²
- NNB herbegrenzen vanwege nieuw deel bouwvlak: 914 m²
- Onterecht aangewezen NNB binnen bouwvlak omzetten in groenblauwe mantel: 9.899 m²
- Toevoeging NNB ten opzichte van huidige situatie: 322 m²

Per saldo wordt het bouwvlak ter plaatse bovendien aanzienlijk verkleind. Het geldende bouwvlak kent in totaal een oppervlak van 25.900 m². Voor de realisatie van de nieuwbouw wordt daar 914 m² aan toegevoegd (samen 26.814 m²). Het bouwvlak wordt ter compensatie echter verkleind met het oppervlak van 6.921 m² dat vrijkomt voor de NNB en het oppervlak van 322 m² dat voorheen binnen het bouwvlak was gelegen en nu aan de NNB wordt toegevoegd (samen 7.243 m²). Het nieuwe bouwvlak krijgt daarmee een oppervlak van 19.571 m², een verkleining van 6.329 m² dus.

Kwaliteit nieuwe toe te voegen NNB

Door een vormverandering van het bouwvlak toe te passen, komt een gebied van 6.056 m² dat voorheen onterecht was aangewezen als NNB vrij. Dit gebied is beoordeeld door een specialist van Econsultancy op de kwaliteit van deze gebieden en de mogelijkheid om te functioneren als NNB. Een eerste inschatting geeft aan dat de gronden die het betreft grotendeel mooie bosgebieden zijn die zeker functioneren als NNB en dus voldoende kwaliteit hebben. De grootste bedreiging van dit stuk NNB is het betreden door bewoners van Titurel, dit kan worden voorkomen door het toepassen van mantel- en zoomvegetatie zoals dat nu al wordt ontwikkeld.

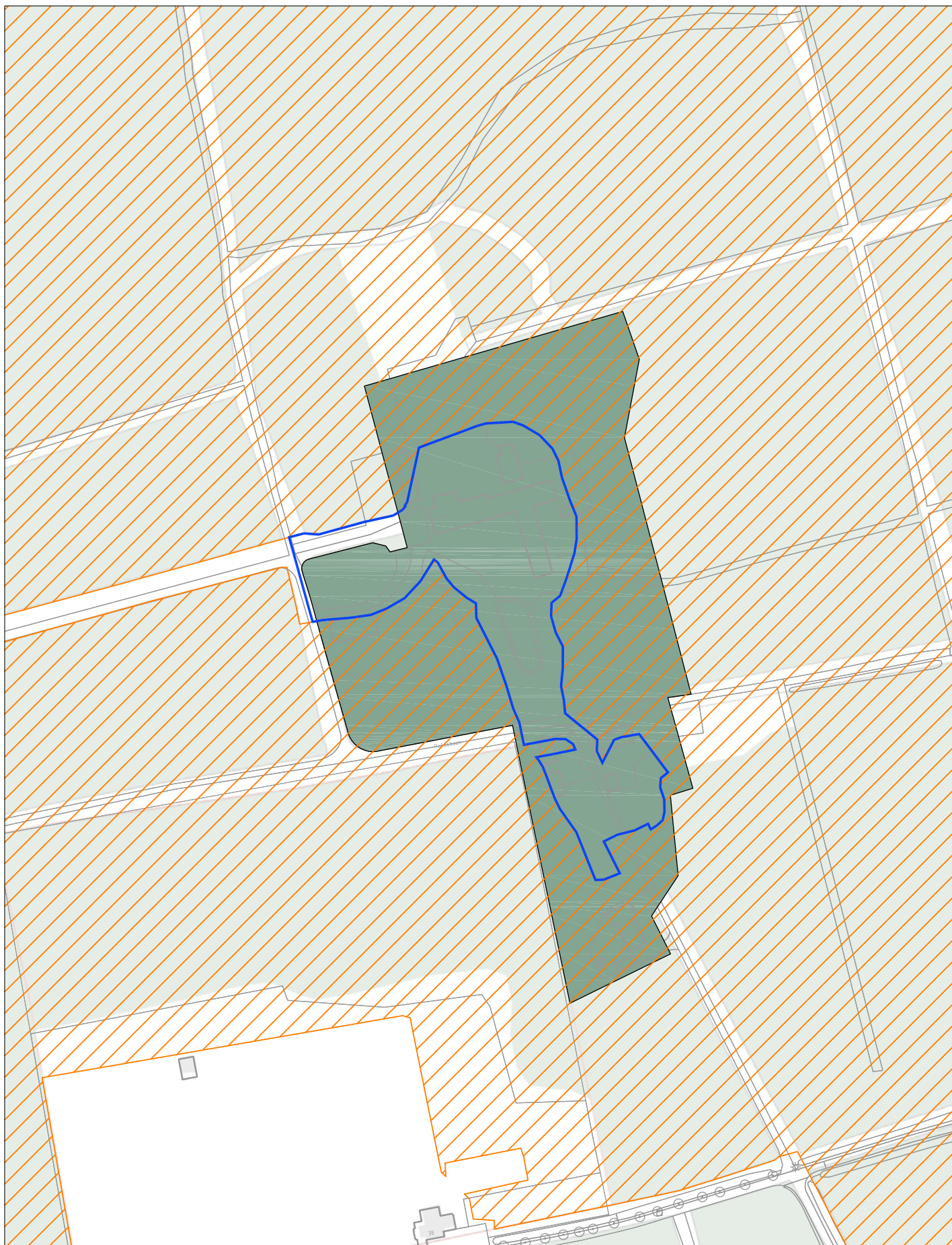
Tot slot is geïnventariseerd welke gronden er kunnen worden ingericht met mantelvegetatie. Dit in het kader van de kwaliteitsverbetering binnen bestaand NNB. In figuur 6 zijn de voor mantelvegetatie in te richten gronden weergegeven. Het gaat om een oppervlakte van ruim 7.500 m².

Overzicht figuren

Bij deze notitie horen de volgende figuren:

1. NNB en groenblauwe mantel bestaand
2. Bestemmingsvlak en bouwvlak bestaand
3. Overlap NNB en bouwvlak, met aantal m² van deze overlap
4. Voorstel nieuw bouwvlak en te herbegrenzen NNB
5. Vrijgekomen NNB ten opzichte van nieuw beslag op NNB
6. Mantelvegetatie

1. NNB en groenblauwe mantel bestaand

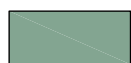
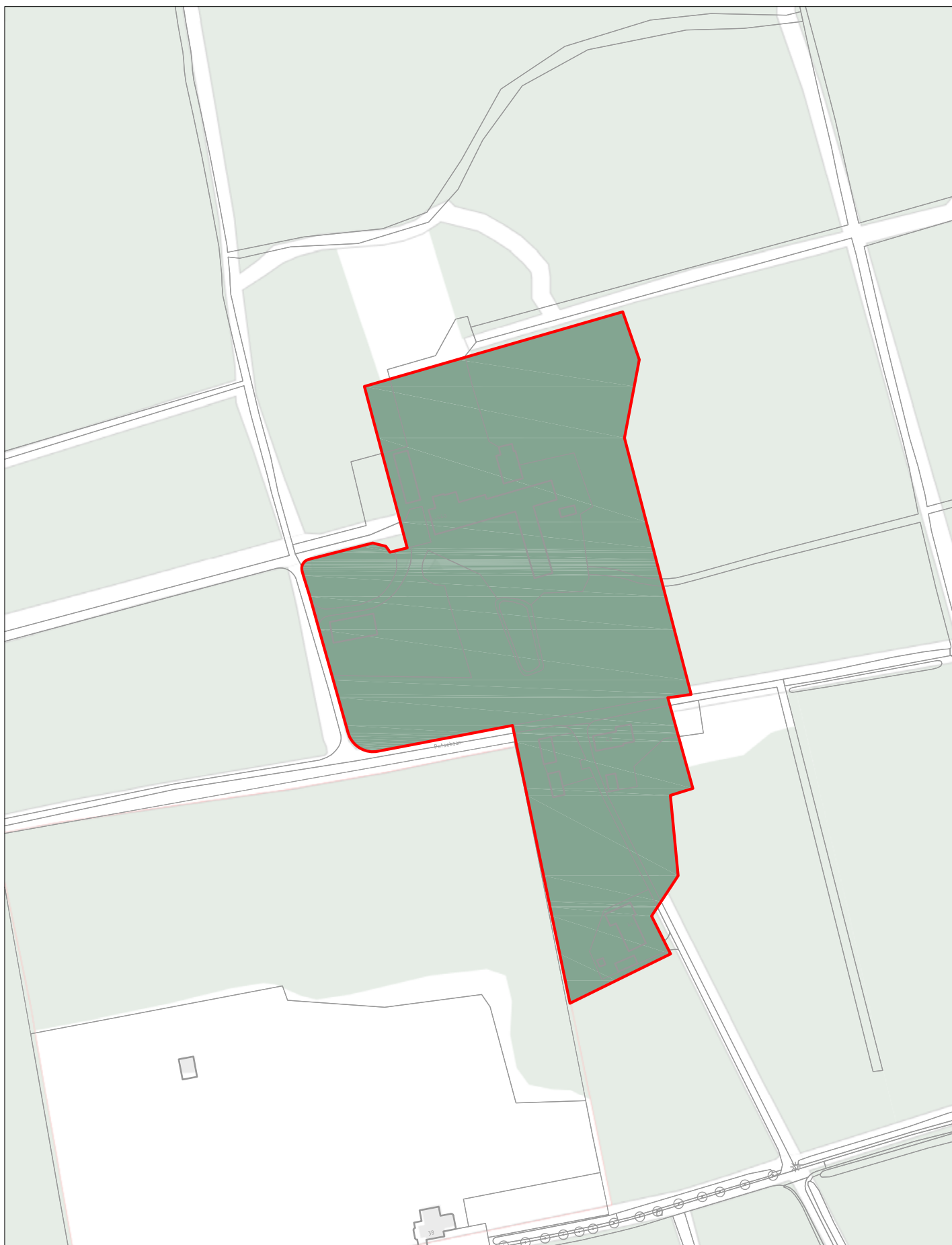


NNB



Groenblauwe mantel

2. Bestemmingsvlak en bouwvlak bestaand

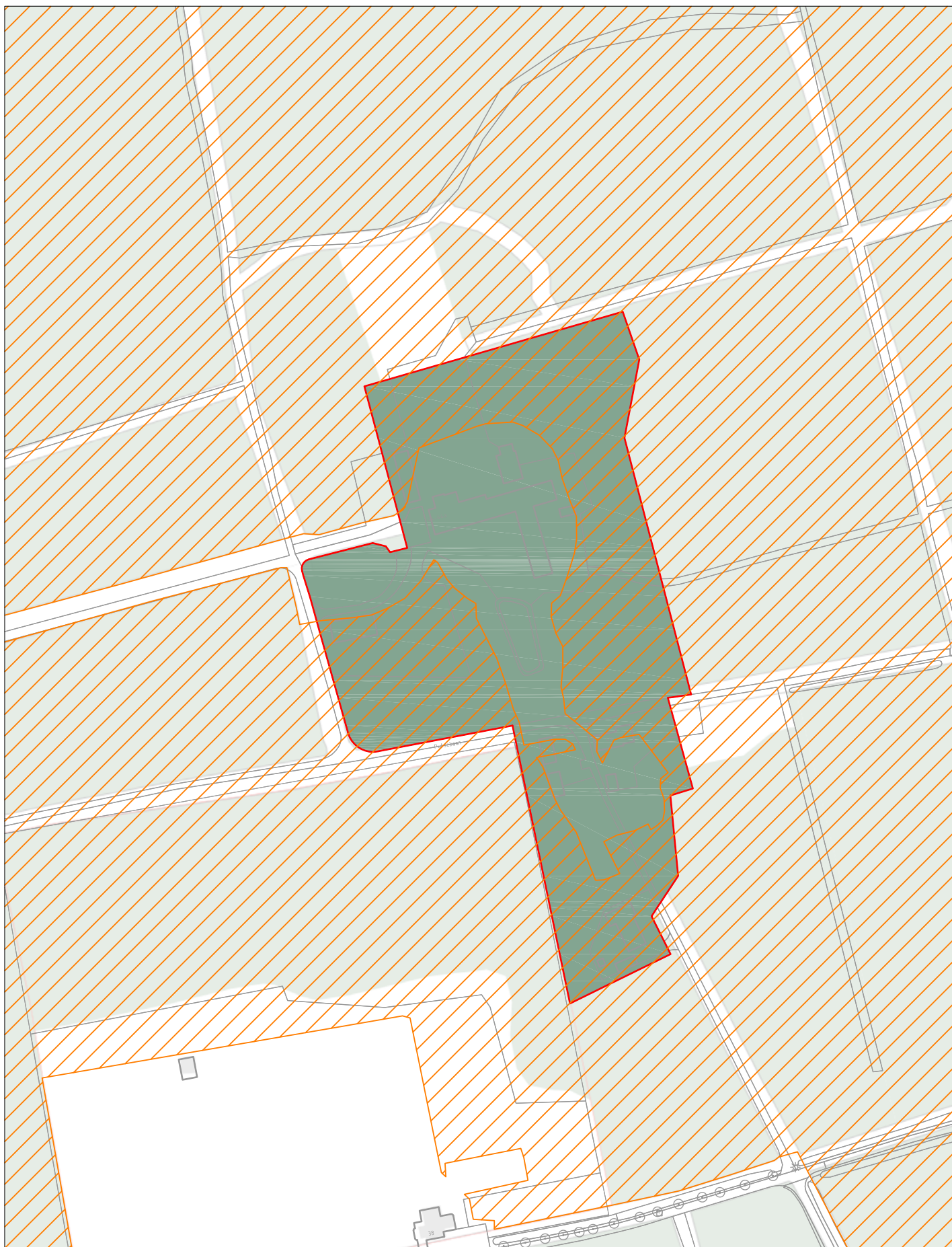


Bestemmingsvlak



Bouwvlak huidige situatie

3. Overlap NNB en bouwvlak, met aantal m² van deze overlap



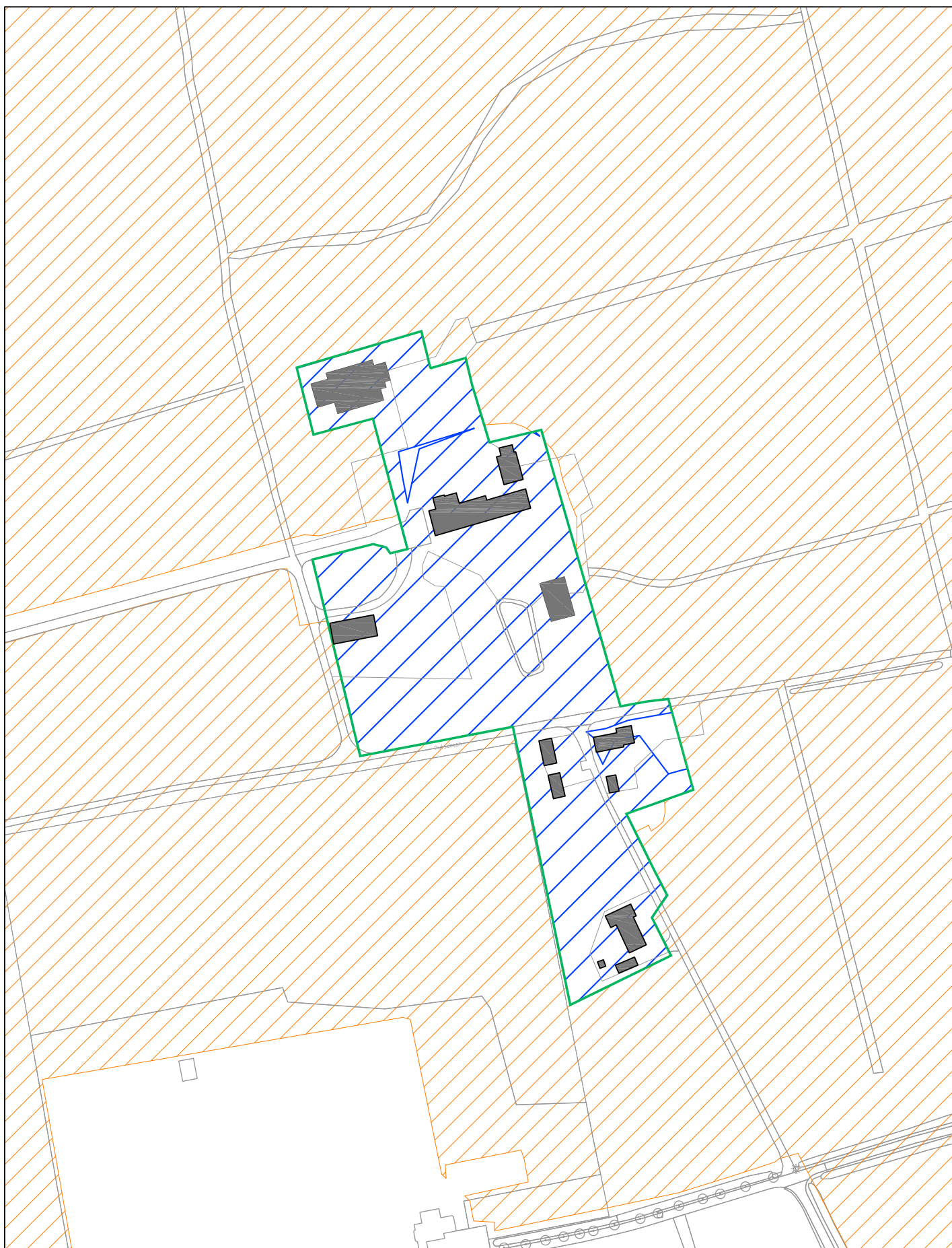
NNB



Bouwvlak huidige situatie

Oppervlakte NNB binnen bouwvlak = 16.820 m²

4. Voorstel nieuw bouwvlak en te herbegrenzen NNB



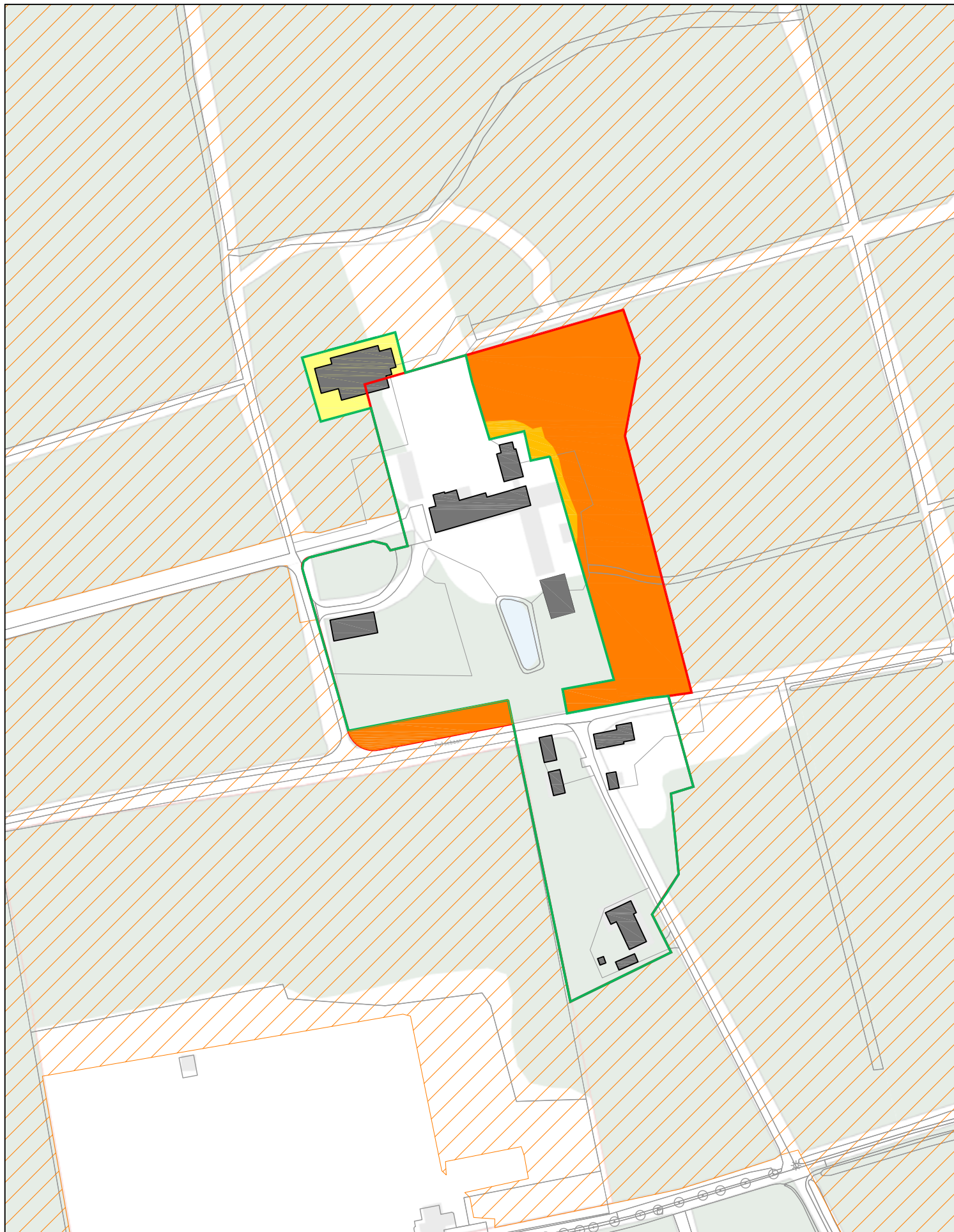
Groen blauwe mantel (aangepaste grens)



Nieuw bouwvlak



NNB (aangepaste grens)



Bouwvlak huidige situatie



Vrijgekomen NNB 6.921 m²



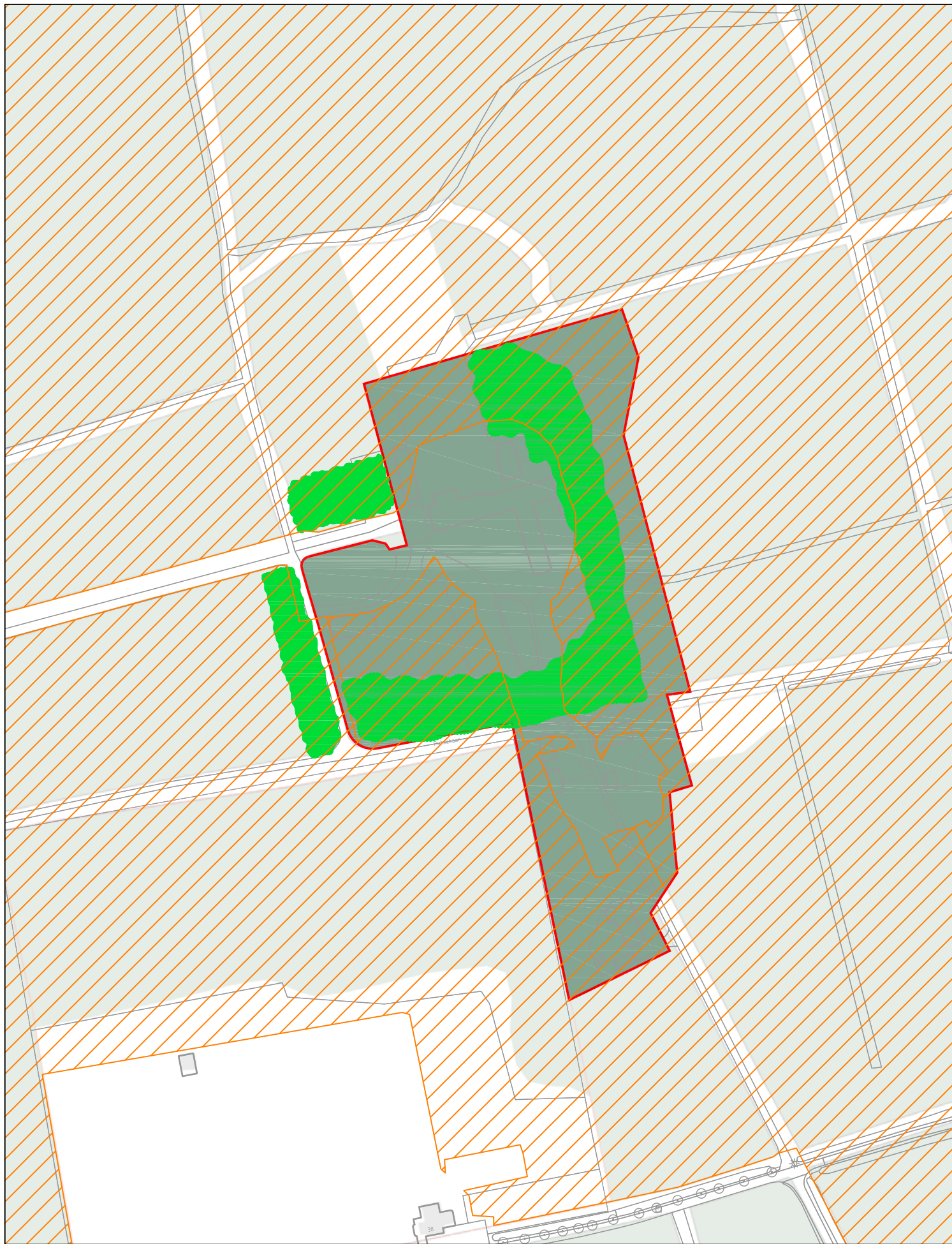
Nieuw bouwvlak



Nieuw beslag NNB 914 m²



Nieuw NNB 322 m²



Bestemmingsvlak



NNB



Bouwvlak huidige situatie



Mantelvegetatie