

Gemeente Woensdrecht
Postbus 24
4630 AA HOOGERHEIDE

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Aanpassing Landgoed Bieduinen, Putte'

Datum

20 maart 2018

Ons kenmerk

C2221073/4333296

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. (Gerard) van den Broek

Telefoon

(073) 681 27 83

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Aanpassing Landgoed Bieduinen, Putte'.

In onze reactie gaan wij alleen in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de aanpassing van de Rijks monumentale villa Bieduinenhof met diverse aan- en bijgebouwen als onderdeel van landgoed Titurel. Ter behoud van het landgoed is het noodzakelijk de villa te renoveren, waarbij de woonvleugel (meest zuidelijke vleugel) van de niet-monumentale aanbouw wordt gesloopt. Het ligt in het voornemen om op een afstand van ca. 50 meter ten noordwesten van de villa een nieuw woongebouw met evenzoveel woonzorgeenheden te realiseren om zodoende de continuïteit van de zorg te kunnen garanderen. De nieuw te realiseren bebouwing is echter gesitueerd buiten het bestaande bestemmings-/bouwvlak. Om de plannen uit te kunnen voeren, voorziet het plan in een vormverandering van het bestemming-/bouwvlak en zal daarmee in totaal met 400 m2 worden verkleind.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Inhoudelijk standpunt**Datum**

20 maart 2018

Ons kenmerk

C2221073/4333296

Algemeen

Het landgoed is in de Vr gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB) en – daar waar de bebouwing aanwezig is – binnen de Groen Blauwe Mantel (hierna: GBM). Tevens is het geheel in de Vr aangeduid als een complex van cultuurhistorisch belang. Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt voor het totale landgoed, inclusief het gekoppeld bestemmingsvlak aan de Herenbaan, een bestemmingsvlak met een oppervlakte van 26446 m². Dit is samengesteld uit 21959 m² op de locatie Putsebaan plus 4487 m² op de locatie Herenbaan. Het toegelaten maximaal bebouwingsoppervlak bedraagt 2900 m².

Over de plannen tot aanpassing/renovatie van het landgoed is vorig jaar overleg gevoerd met de 'erfgoedfabriek', waarbij diverse disciplines onzerzijds zijn betrokken om zodoende te kunnen komen tot een zo optimaal mogelijk plan in het belang van het landgoed, mede in relatie tot de aanwezige waarden van het complex en de ligging in een natuurgebied. Alhoewel al in eerder ambtelijk is gewezen op ons natuurcompensatiebeleid, moeten wij thans constateren dat dit in de verdere planvorming onderbelicht is gebleven en dat op dit onderdeel het voorliggend plan niet voldoet aan de regels van de Vr. Hieronder gaan wij daar nader op in.

Natuurcompensatie

Volgens voorliggend plan wordt op de locatie aan de Putsebaan het bestemmings-/bouwvlak van vorm veranderd, waardoor het per saldo met 400 m² wordt verkleind. Feit is, dat het bestemmingsvlak gedeeltelijk wordt 'omgeklapt' waardoor de beoogde nieuwbouwlocatie binnen het bestemmings-/bouwvlak komt te liggen. Wij constateren echter dat het deel van het bestemmings-/bouwvlak dat aan de oostzijde wordt herbestemd als natuur, ook thans onbebouwd is en deel uit maakt van het NNB. Het nieuwe deel voor de nieuwbouwplannen aan de noordwestzijde daarentegen is ook geheel gelegen binnen het NNB. Ondanks dat het totale bestemmings-/bouwvlak met 400 m² wordt verkleind, betekent dit echter niet dat per saldo het NNB qua oppervlakte gelijk blijft. Het plan heeft tot gevolg dat het NNB ter plaatse van de nieuwbouwplannen wordt aangetast. Ingevolge artikel 5 Vr is dit alleen mogelijk indien met het bestemmingsplan gelijktijdig een procedure tot herbegrenzing van het NNB wordt gevoerd onder gelijktijdige compensatie van de aantasting. Wij constateren dat aan de regelgeving op dit punt (art. 5.5 Vr e.v.) thans niet wordt voldaan.

Het plan dient op dit punt dan ook te worden aangevuld. Wij verzoeken u in overleg te treden met onze medewerkers Mw. van Lievenoogen en Dhr. Martens om mede te bezien op welke wijze de herbegrenzing het best vorm kan worden gegeven met het best mogelijke resultaat.

Planregels en verbeelding

Gelet op het feit dat het plangebied is beperkt tot het landgoed, zijn wij van mening dat de planregels niet helemaal toegesneden zijn op deze specifieke situatie. De planregels bevatten onnodige bepalingen zoals in artikel 1 (begripsbepaling) en achten wij de regeling van schuilhutten hier niet op zijn plaats. Ook ontbreekt in artikel 4 (Natuur- Landgoed) in de bestemmingsbeschrijving het 'behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische waarden'. Dit geldt evenzeer voor het 'behoud en herstel van cultuurhistorische waarden' omdat het een complex van cultuurhistorisch belang betreft. Verder bevreemd het ons dat de noordelijke strook van het landgoed de aanduiding 'militair oefenterrein' krijgt. Wij verzoeken u dit nader te bezien en de grens van het plangebied zo nodig te verleggen.

Tenslotte wordt in de afwijkingsregels van artikel 10 de mogelijkheid geboden tot het oprichten van o.a. zendmasten, terwijl deze tegelijkertijd worden uitgesloten in de EHS (NNB) en nabij Rijksmonumenten zoals hier het geval is. Los van het feit dat de bouw van dergelijke masten in het NNB in strijd is met artikel 5 Vr en ook overigens de bouw van dergelijke voorzieningen in het plangebied worden uitgesloten, verzoeken wij de mogelijkheid van zendmasten uit dit artikel te verwijderen.

Op de verbeelding ontbreekt de planologische koppeling met de locatie aan de Herenbaan, zoals deze ook in het vigerend bestemmingsplan geldt. Wij verzoeken u dit gebrek te herstellen door die locatie en de koppeling in de verbeelding op te nemen. Wij vragen u overigens ook om de gebezigde terminologie in het plan (toelichting en voorschriften) aan te passen voor wat betreft de benaming van de EHS; deze term is in de Vr gewijzigd in NNB.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 10 van de planvoorschriften wordt het mogelijk gemaakt om de bestaande toegelaten maatvoering (oppervlakte) met 10% te verhogen. Aangezien het hier om een ruimtelijke ontwikkeling gaat in het licht van de Vr, dient een dergelijke afwijkingsmogelijkheid tevens gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in artikel 3.2 Vr. Aangezien een dergelijke bepaling wordt gemist in het voorschrift, verzoeken wij u om artikel 10 in die zin aan te vullen.

Datum

20 maart 2018

Ons kenmerk

C2221073/4333296

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Verordening aan te passen en daarbij rekening te houden met ons bovengenoemd standpunt. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

20 maart 2018

Ons kenmerk

C2221073/4333296

Beleidsveld Ruimte,
namens deze,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Gemeente Woensdrecht
Postbus 24
4630 AA HOOGERHEIDE

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Aanpassing Landgoed Bieduinen, Putte'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Aanpassing Landgoed Bieduinen, Putte'.

In onze reactie gaan wij alleen in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuw gebouw, ten behoeve van de maatschappelijke functie op Landgoed Bieduinen. Het plan voorziet daarnaast in de herbegrenzing van het Natuur Netwerk Brabant ter plaatse. Ook vindt er sloop van bebouwing plaats.

Wat hieraan vooraf ging

Landgoed Bieduinen is een Rijksmonument. De locatie is daarnaast in de Vr aangemerkt als Cultuurhistorisch aardevol complex. Vanwege de aanwezige cultuurhistorische waarden en het belang dat wij als provincie hechten aan dit historische complex, is door initiatiefnemer in een intensief traject een plan ontwikkeld in nauw overleg en samenspraak met de Erfgoedfabriek.

In eerste aanleg is het plan ook eerder in vooroverleg aangeboden, waarop wij d.d. 20 maart 2018, kenmerk C2221073/4333296, een reactie hebben gegeven die voornamelijk was ingegeven vanuit de problematiek inzake natuurcompensatie en de planregels/verbeelding. Voor wat betreft opmerkingen inzake de planregels, verbeelding en kwaliteitsverbetering verwijzen wij u naar deze eerdere reactie.

Datum

16 januari 2019

Ons kenmerk

C2234689/4452241

Uw kenmerk

Contactpersoon

G.A.M. (Gerard) van den Broek

Telefoon

(073) 681 27 83

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

Voor het overige baseren wij ons in deze reactie op het gewijzigde plan, zoals dat thans aan ons is voorgelegd.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Datum

16 januari 2019

Ons kenmerk

C2234689/4452241

Inhoudelijke standpunt

Cultuurhistorisch waardevol complex

De locatie is in de Vr aangemerkt als Cultuurhistorisch waardevol complex. Dat betekent dat er, op grond van artikel 24 Vr, een uitbreiding van bouw- en/of gebruiksmogelijkheden plaats kan vinden, onder de voorwaarden dat deze bijdragen aan het behoud en de versterking van de karakteristieke kwaliteiten. Ter motivering van de ontwikkeling dient het plan een uitgebreide beschrijving te bevatten van onder meer de noodzaak van de ontwikkeling, de actuele, aangetaste en verdwenen cultuurhistorische waarden van het complex, de meerwaarde van de ontwikkeling voor het complex en de huidige en toekomstige exploitatie van het landgoed. Deze, en andere voorwaarden waaraan de ruimtelijke onderbouwing moet voldoen, kunt u terugvinden in de toelichting op de Vr (blz. 165 onder 5.20).

Wij constateren op basis van voorliggend plan dat deze motivering niet, dan wel niet geheel, is opgenomen. Omdat, zoals hierboven aangegeven, de Erfgoedfabriek bij de ontwikkeling van dit plan betrokken is geweest, weten wij dat deze informatie wel voorhanden is. Wij verzoeken u om het plan op dit onderdeel aan te vullen.

In het iteratieve proces met de Erfgoedfabriek zijn diverse locaties voor het nieuwe gebouw aan de orde geweest. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een locatie ten noordwesten van het hoofdgebouw en monument. Over deze locatie was overeenstemming bij alle betrokken partijen. Wij constateren echter dat in het thans aangeboden plan een bestemmingsvlak is opgenomen, waarmee een nieuw gebouw mogelijk gemaakt kan worden dat qua locatie niet helemaal overeenstemt met de locatie die uit het intensieve traject in samenwerking met de Erfgoedfabriek is gevolgd. Er heeft een verschuiving plaatsgevonden in oostelijke richting ten opzichte van het eerdere vooroverlegplan.

In de eerste plaats is het voor ons onduidelijk waarom dit gebeurt, nadat er overeenstemming was bereikt over de situering van het nieuwe gebouw. Omtrent de gewijzigde locatie zijn wij bekend met de mail die door de directie van Titirel op 7 december j.l. is gestuurd naar de erfgoedfabriek, waarin kort wordt ingegaan op de voorgestane (gewijzigde) positionering van het op te richten gebouw. Wij zijn echter vooralsnog van mening dat de gegeven motivering niet is gebaseerd op cultuurhistorische gronden, zoals in artikel 24 Vr is bedoeld.

Datum

16 januari 2019

Ons kenmerk

C2234689/4452241

Ten tweede worden op grond van voornoemd artikel 24 Vr weliswaar verruimingsmogelijkheden geboden om nieuwbouw op te kunnen richten, doch dit is slechts mogelijk op basis van cultuurhistorische motieven. Omdat het plan niet voorziet in de vereiste nadere motivering waaruit blijkt dat aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan, zowel voor de ontwikkeling zelf maar ook van de locatie, kunnen wij vooralsnog niet instemmen met de nieuwbouwlocatie zoals deze in voorliggend plan wordt gepresenteerd. Graag gaan wij met u in overleg omtrent het hiervoor gesignaleerde. Wij verzoeken u hierover contact op te nemen met de heer Peeters, cultuurhistorisch beleidsmedewerker, van onze provincie onder tel.nr. 073-6808019

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het voorliggende plan heeft consequenties voor de begrenzing van het NNB, omdat het nieuwe gebouw daarin is gesitueerd. Gezien de ruime begrenzing van het bestaande bouwvlak van het landgoed en de daarbij opgenomen bouwrechten, komt deze herbegrenzing ten goede aan de natuurkwaliteit ter plaatse. Daarnaast worden inrichtingsvoorstellen gedaan die bijdragen aan de betekenis van het NNB, zoals de aanleg van een mantelzoomvegetatie om het landgoed heen, als zachte overgang naar het bosgebied, welke meerwaarde heeft voor onder meer diverse voorkomende vogelsoorten in het gebied.

De natuurcompensatie is in overleg met ons weliswaar aangepast/aangevuld en uitgewerkt, doch naar aanleiding van de voorgestelde beheer- en inrichtingsmaatregelen willen wij graag in nader overleg met u kijken naar de na te streven natuurdoeltypen in ons provinciale natuurbeheersplan en de wijze waarop de herbegrenzing van het NNB kan worden vormgegeven.

Conclusie

Wij constateren dat er onderdelen in het bestemmingsplan zijn die thans niet in overeenstemming zijn met de Vr. Wij verzoeken u om contact met ons op te nemen om in gezamenlijkheid te bezien hoe in het bestemmingsplan omgegaan kan worden met onze bovengenoemd standpunten.

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

Datum

16 januari 2019

Ons kenmerk

C2234689/4452241

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Gemeente Woensdrecht
Postbus 24
4630 AA HOOGERHEIDE

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Nadere afspraken vooroverleg BP Aanpassing landgoed Bieduinen, Putte

Geacht college,

Naar aanleiding van onze vooroverlegreactie over bovenaangehaald plan van 16 januari 2019, kenmerk C2234689/4452241, berichten wij u als volgt.

Over ons inhoudelijk standpunt met betrekking tot de cultuurhistorische waarden en de herbegrenzing/beheer- en inrichtingsmaatregelen van het NNB, heeft laatstelijk een overleg met ons plaatsgevonden op het landgoed in aanwezigheid van de directie van Stichting Titurel en de gemeente Woensdrecht. Doel hiervan was om de ontstane meningsverschillen over de nieuwe situering van de nieuwbouw te beslechten en om de consequenties van het plan in relatie tot de natuurwaarden, de herbegrenzing van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) en de daaraan verbonden compensatieplicht in beeld te brengen.

In dit overleg is overeenstemming bereikt over een aanpassing in de locatie van de nieuwbouw, die nu 10 meter in westelijke richting wordt verplaatst. Dit is het meest haalbare gebleken omdat het terras van de westelijke woning anders te dicht bij de bomen van de aanwezige laan kwam te liggen. Ook het terras aan de oostelijke zijde van het gebouw verschuift voldoende zodat het grasveld (gazon) vrij blijft en het woongebouw geen uitstralingseffecten heeft op het gazon. De beoogde nieuwe situatie is op bijgevoegd kaartje aangegeven. Belangrijk aspect hierbij is, dat ook vanuit ecologisch oogpunt de verschuiving niet op bezwaren stuit.

Voor wat betreft de compensatieopgave van 1967 m² ten opzichte van de eerder gestelde 1500 m² bevestigen wij dat deze in kwalitatieve zin ingevuld kan worden. Onzerzijds zullen geen aanvullende (compensatie) eisen in oppervlakte worden gesteld. De afspraak is verder, dat door de Stichting een ontwerpplan opgesteld wordt waarin de invulling van de zoom en mantelvegetatie verder uitgewerkt wordt (zie bijgevoegde tekening) en moet

Datum

7 maart 2019

Ons kenmerk

C2241238/4489888

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. (Gerard) van den Broek

Telefoon

(073) 681 27 83

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

2

uitsluitel bieden over de kwalitatieve compensatie. Tevens dienen de (aanwezige) zichtlijnen open te blijven.

Gelet op het vorenstaande verdient het naar ons oordeel aanbeveling om een inrichtingsschets in het plan op te nemen die recht doet aan hetgeen hierboven is vermeld.

Voor de volledigheid is bij deze brief tevens het gespreksverslag van 13 februari toegevoegd met de van belang zijnde punten en afspraken.

Graag zien wij een bevestiging van de gemaakte afspraken tegemoet.

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

7 maart 2019

Ons kenmerk

C2241238/4489888