

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**

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Aanpassing landgoed Bieduinen, Putte' en de ontwerp-omgevingsvergunning.

**Datum**

13 mei 2019

**Ons kenmerk**

C2242339/4518729

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

Geachte gemeenteraad/geacht college,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Aanpassing landgoed Bieduinen, Putte' en de ontwerp-omgevingsvergunning liggen tot en met 15 mei 2019 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen het bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning ten aanzien van de locatie Putseweg 44.

**Planbeschrijving**

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de aanpassing van de Rijksmonumentale villa Bieduinenhof met diverse aan- en bijgebouwen als onderdeel van landgoed Titurel op de locatie Putseweg 44. 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 in het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Om de plannen uit te kunnen voeren, voorziet het plan in een vormverandering van het bestemmings-/bouwvlak.

**Vooroverleg**

Bij brieven van 28 maart 2018, kenmerk C2221073/4333296, 16 januari 2019, kenmerk C2234689/4452241 en 7 maart 2019, kenmerk

C2241238/4489888 (nadere afspraken) is ambtelijk (vanuit het project uitvoering Wet RO) gereageerd op het (aangepaste)voorontwerp en zijn nadere afspraken gemaakt met initiatiefnemer/uw gemeente. Deze brieven liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen deze reacties op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de provinciale belangen die in het geding zijn.

**Datum**

13 mei 2019

**Ons kenmerk**

C2242339/4518729

**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](http://www.brabant.nl) > onderwerpen > ruimte.

**Provinciale belangen**

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij van mening dat het plan nog niet geheel in overeenstemming is met de Verordening. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

*Algemeen/voorgeschiedenis*

De locatie is in de Vr aangemerkt als Cultuurhistorisch waardevol complex. Dat betekent dat ingevolge 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. De cultuurhistorische waarden zijn nader beschreven en verantwoord in het rapport van Oomen Architecten dat als bijlage 6 bij het ontwerpplan is gevoegd.

Stichting Titurel (initiatiefnemer) heeft de wens op het landgoed een nieuw woongebouw voor haar cliënten te bouwen en een deel van het bestaande woongebouw te slopen. Het proces voor het inpassen van het nieuwe woongebouw en de geplande sloop van een deel van het bestaande gebouw, heeft geleid tot een voorstel voor een begrenzungswijziging van het bouwvlak voor landgoed Bieduinen op deze locatie. Deze aanpassing van het bouwvlak en de gevolgen er van zijn onder meer onderwerp van het ontwerpbestemmingsplan wat nu ter inzage ligt.

Bij het inpassingsproces zijn Stichting Titurel, de gemeente Woensdrecht en de Provincie Noord-Brabant betrokken. Op woensdag 13 februari 2019 heeft met deze partijen een laatste overleg plaats gevonden, waar een definitief aanpassingsvoorstel van het bouwvlak voor het landgoed Bieduinen is afgesproken. Dit zijn afspraken over cultuurhistorische en ecologische aspecten van het nieuw op te nemen bouwvlak voor landgoed Bieduinen. Per brief van 7

maart 2019 van de provincie Noord-Brabant zijn deze afspraken voor het definitieve aanpassingsvoorstel bevestigd.

**Datum**

13 mei 2019

**Ons kenmerk**

C2242339/4518729

Onze zienswijze richt zich ondermeer op de relatie van het Natuur Netwerk Noord-Brabant en de Groen Blauwe mantel en de nieuwe bouwvlakbegrenzing op landgoed Bieduinen, op de afgesproken kwalitatieve compensatie en de plaats hiervan in het ontwerp bestemmingsplan, het gemis van een juridische koppeling van het cultuurhistorisch rapport (bijlage 6 plantoelichting) aan de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1, sub b, van de planvoorschriften en op enkele andere elementen in de planvoorschriften.

*Begrenzing Natuur Netwerk Noord-Brabant (NNB) en Groenblauwe mantel (GBM)*

Het huidige en van kracht zijnde bestemmingsplan, geeft aan dat aan de oostzijde binnen de begrenzing van het te wijzigen bouwvlak sprake is van NNB. Deze bestaande overlap wordt met het ontwerpbestemmingsplan ongedaan gemaakt.

Daarnaast laat de verbeelding van het nieuwe bouwvlak uit het ontwerpbestemmingsplan zien, dat andere delen van het genoemde NNB nog steeds deel uit maken van het te wijzigen en toekomstig bouwvlak. Duidelijk is dat hier de begrenzing van het NNB en de GBM niet aansluit op de vigerende planologische situatie. Binnen een bouwvlak kan geen sprake zijn van NNB. Op dit onderdeel zal de begrenzing van de Verordening Ruimte, in de verbeelding van het nieuwe bouwvlak aangepast moeten worden door het NNB hieruit te begrenzen en het hele nieuwe bouwvlak als Groen Blauwe mantel aan te duiden. Dit geldt voor beide locaties (Putseweg en Herenbaan).

Door het volgen van de begrenzing in de van kracht zijnde planvormen is ook de toevoeging aan de oostzijde van het toekomstig bouwvlak met 322 m<sup>2</sup> aan het NNB niet opgenomen in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Dit deel is in het voorstel nu opgenomen als Groen Blauwe mantel en zal dus aangepast moeten worden naar Natuur Netwerk Noord-Brabant.

Bij het nog in te dienen verzoek om herbegrenzing door uw gemeente op grond van de artikelen 5.5 en 38.4 Vr dienen de te wijzigen begrenzingen digitaal in overeenstemming te worden gebracht met hetgeen hierboven is vermeld. Ten overvloede merken wij op dat zowel het bestemmingsplan als de te verlenen omgevingsvergunning pas kunnen worden vastgesteld nadat wij positief over de herbegrenzingen hebben besloten.

*Kwalitatieve compensatie*

De geplande locatie van het te bouwen woongebouw binnen het nieuwe bouwvlak is gelegen in het huidige NNB en in Natura 2000 gebied. Dit deel van het NNB zal ook moeten worden herbegrensd en worden toegevoegd aan de GBM.

Eerder is aangegeven dat de compensatieopgave door de bouw van het woongebouw in kwalitatieve zin ingevuld kan worden. Dit is in voornoemd gesprek d.d. 13 februari 2019 besproken en nogmaals bevestigd in onze brief

van 7 maart 2019. Die kwalitatieve compensatie houdt in dat in de randen van het omringend bos een zoom- en mantelvegetatie wordt aangelegd. Dit wordt bereikt door een bosrand te kappen dan wel te dunnen waarin deze zoom - en mantelvegetatie ontwikkeld kan worden. Met een zoom -en mantelvegetatie wordt de kwaliteit van het bos ter plaatse versterkt.

**Datum**

13 mei 2019

**Ons kenmerk**

C2242339/4518729

De bouw op de geplande locatie binnen het landgoed kan ingevolge artikel 5 Vr alleen met een herbegrenzing van het NNB en in samenhang met compensatiemaatregelen worden gerealiseerd. In de plantoelichting wordt alleen gesproken over een compensatieplan in algemene zin, doch ingevolge de Vr is een specifiek compensatieplan juist een directe voorwaarde om de natuurcompensatie te borgen die door het verlies van NNB optreedt. Die verplichting heeft stichting Titurel op zich genomen en dient juridisch deel uit te maken van het bestemmingsplan. Wij constateren dat hieraan vooralsnog niet is voldaan. Daarom dient in het bestemmingsplan de natuurcompensatie in de vorm van een specifiek compensatieplan expliciet in de planregels te worden opgenomen. Daarbij dient de uitvoering van de compensatie tevens te worden geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke gebruiksbepaling, gekoppeld aan het gebruik van de nieuwbouw. Het compensatieplan dient dus gekoppeld te worden aan de planvoorschriften en de verbeelding. Het gaat hier om een compensatieplan als bedoeld in artikel 5.7 Vr met daarin een uitgebreide beschrijving van welke inrichtingsmaatregelen op welke locatie worden genomen en in welke omvang. De thans opgenomen omschrijving in het rapport 'effectenonderzoek beschermde gebieden inclusief natuurcompensatieplan' achten wij te summier. Voorts dient het plan te vermelden op welke wijze de zoom en mantelvegetatie wordt beheerd en ook de uitvoeringstermijn van maximaal 3 jaar dient in de planregels te worden geborgd. Wij verzoeken u dringend het plan op bovengenoemde onderdelen aan te passen ter voldoening aan de regelgeving in de Vr. Tenslotte dient op de verbeelding van het plan ook het compensatiegebied digitaal aan te geven/te begrenzen. Al deze zaken en de borging ervan, komen ook niet terug in de ontwerp-omgevingsvergunning, waardoor deze ook nog niet voldoet aan de regelgeving in de Vr.

*Cultuurhistorische waarden*

Zoals wij hierboven onder algemeen/voorgeschiedenis hebben vermeld, missen wij in het plan een juridische koppeling van het cultuurhistorisch rapport (bijlage 6 plantoelichting) met de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1, sub b, van de planvoorschriften. Aangezien het hier een complex van cultuurhistorisch belang betreft met onder meer van belang zijnde zichtlijnen en terreininrichting, achten wij een dergelijke juridische koppeling hier op zijn plaats (óók in de omgevingsvergunning). Wij verzoeken u het juridisch plan in die zin aan te vullen.

*Planvoorschriften*

In het juridisch plan wordt nog steeds de oude term 'EHS' gebruikt in plaats van 'NNB'. Wij verzoeken u om het plan op dit onderdeel aan te passen. Verder is

ter plaatse van de beoogde nieuwbouw ten onrechte de aanduiding 'militair oefenterrein' gehandhaafd. Wij verzoeken u om de aanduiding op de verbeelding aan te passen/te verwijderen.

*Overige opmerkingen*

Uit de nagestuurde stukken met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning merken wij nog op dat deze niet is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en dat ook de status van de situatietekeningen niet duidelijk is. Bovendien is het toegevoegde rapport d.d. 17 september 2018 achterhaald door een latere versie en een aanvulling daarop.

**Conclusie**

Wij achten het bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning, zoals dit nu in ontwerp voorliggen, op bovengenoemde punten strijdig met de Verordening. Wij dringen erop aan om het ontwerp op die delen gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Aangezien het, ook vanuit een juiste verdere procesgang, van belang is dat het plan op de juiste manier wordt aangepast/aangevuld ter voldoening aan de regelgeving in de Vr, verzoeken wij u om het aangepaste plan en de te verlenen omgevingsvergunning eerst met onze ambtelijke organisatie af te stemmen alvorens deze aan uw raad en uw college ter vaststelling worden aangeboden.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,  
namens deze,

projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

**Datum**

13 mei 2019

**Ons kenmerk**

C2242339/4518729