

Eindverslag inspraak en vooroverleg **Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze**

Inspraak

Het (concept) Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze heeft vanaf 24 april 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Iedereen kon tijdens de terinzagelegging schriftelijk of mondeling een inspraakreactie indienen bij burgemeester en wethouders.

In die inspraakperiode is op 8 mei 2017 een informatieavond gehouden over dit plan. Op deze avond waren medewerkers van de gemeente (en ontwerpers en mede-ontwikkelaars) beschikbaar voor het beantwoorden van vragen.

Er zijn vijf schriftelijke inspraakreacties ingediend. Hieronder zijn de ingekomen inspraakreacties samengevat weergegeven en cursief voorzien van gemeentelijk commentaar. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reactie die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. Elke inspraakreactie is in zijn geheel beoordeeld.

Inspraakreactie 1, d.d. 27 april 2017

Brief is binnengekomen als zienswijze op het agendapunt raadsinformatiebrief over het Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze. De reactie is in de vorm van een ontwerpbesluit gegoten. Daarbij is bij voorbaat akkoord gegeven als het doel van de reactie wordt onderschreven maar een betere manier is om deze te verwezenlijken.

Gemeentelijk commentaar: Wij hebben deze reactie behandeld als een inspraakreactie op het Ruimtelijk en functioneel kader.

De inspraakreactie betreft een voorstel voor een experiment met zelfvoorzienend wonen bij uitzichtloze uitkeringsafhankelijkheid. Inspreker stelt voor een plekje in te ruimen voor de minst bedeelde stadsgenoten. Een ruime tuin bij de woning biedt deze stadsgenoten een bijzondere meerwaarde door er aardappelen, groenten en fruit te telen. Om minder afhankelijk van voedselbank te zijn.

Inspreker licht toe dat bij voortdurende armoede voornamelijk gezond eten en wonen onder druk staan. Hij verwijst hiervoor naar de aanpak van het Aanvalsplan Den Bosch Schuldenvrij waaraan gemeente met allerlei maatregelen tegemoet probeert te komen. Ook haalt hij enkele passages van de website van de Voedselbank aan.

Inspreker is van mening dat het volkshuisvestingsbeleid mogelijkheden biedt om mensen met een laag inkomen tegemoet te komen. Hij constateert vervolgens dat in de Woonagenda 2017-2018 niets is vastgelegd over woningen en woonkwaliteit van bijstandsgerechtigden.

Geen uitleg behoeft dat verse aardappelen, groenten, fruit en eieren belangrijk zijn voor gezondheid en welzijn. Deze zijn een punt van zorg bij de voedselbank.

Het voorstel van inspreker is dan ook betaalbare cottages met bijbehorende cottagemoestuin aan te bieden aan werklozen zonder uitzicht op een baan en dus langdurig aangewezen op een uitkering. Anders dan bij volkstuin gaat het daarbij om 'geïntegreerd wonen'.

Ten slotte vraagt inspreker zich af of er politiek draagvlak is voor dit idee. Hij houdt een bloemlezing van de relevante delen van de programma's van de verschillende politieke partijen. En concludeert dat dwars door het politiek centrum de wens bestaat om op te komen voor zelfbeschikking, gezondheid en fatsoenlijk wonen van ook Bosschenaren met een zeer laag inkomen.

Het ontwerpbesluit van inspreker houdt in het college te verzoeken een voorstel te ontwikkelen voor een experiment met circa 15 cottagewoningen met een tuin van minstens 480 m² met als doelstelling de combinatie van wonen en zelfvoorziening van de bewoners in groente, fruit en eieren.

Gemeentelijk commentaar: Hoewel het idee van inspreker om in een kasteel van Haverleij 15 cottagewoningen te plannen voor uitkeringsgerechtigden met als doel zelfvoorzienend wonen op

zichzelf sympathiek is, vinden wij het voorstel niet duurzaam, niet uitvoerbaar en ook niet noodzakelijk om dit doel te bereiken.

Een (sociale huur)woning op een kavel van 480 m² op een prachtige locatie is “een lot uit de loterij”. Hiervoor zal ook vanuit andere woningzoekenden veel belangstelling zijn. Het voorstel is niet duurzaam omdat het onmogelijk is de woningen (blijvend) te reserveren voor uitkeringsgerechtigden. Dit komt door huurbescherming en toewijzingsregels.

Daarnaast is het voorstel niet uitvoerbaar omdat het (verplicht) telen van eigen levensmiddelen niet te regelen is in een huurovereenkomst. Financieel is het voorstel bovendien niet haalbaar omdat er investeringen gedaan zijn (voorinvestering aankoop gronden en de aanleg van het landschap in De Haverleij), die dienen te worden gedekt door voorziene woningbouwontwikkeling in de koopsfeer. Er is geen (voldoende) alternatieve dekking beschikbaar voor het voorstel.

Ten slotte is het experiment niet noodzakelijk om het doel van zelfvoorzienend telen te bereiken.

Burgers kunnen nu al via burgerparticipatie verzoeken indienen voor stadslandbouw. Het is niet nodig dat zij ook eigenaar of huurder zijn van de moestuin of dat deze naast de woning gelegen is.

Inspraakreactie 2, d.d. 25 mei 2017

Inspreker vindt dat de gemeente in De Haverleij een Vinewijk op een prachtige manier omgetoverd heeft tot een parkachtig landschap met kastelen en burchten. Het is een groots en mooi voorbeeld van natuur-inclusief bouwen. Hij constateert dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het voormalig weidelandschap eerder vooruit dan achteruit is gegaan. Bouwen, wonen en natuur gaan er op een harmonieuze manier met elkaar samen.

Inspreker is van mening dat de situatie nu anders is dan ten tijde van het ontstaan van De Haverleij: het gaat niet meer over weidegebied maar over een van de mooiste punten in ons open rivierlandschap. Hij stelt dat het gebied dat onderdeel uitmaakt van de Zuidwaterlinie en is aangemerkt als UNESCO erfgoed.

Langs de Maasdijk staat een groep planten die de inspreker samen met gemeente probeert te beschermen. Het betreft onder andere Weidekervel omdat hier bijna de enige vindplaats in Nederland is. Hij benoemt het gebied als uniek dat met zorg moet worden omgesprongen.

Inspreker is van mening dat het ruimtelijk en functioneel kader onvoldoende rekening houdt met deze aspecten. Sterker nog hij vindt dat financiële belangen prevaleren t.o.v. de ruimtelijke kwaliteit van het riviereengebied terwijl dit niet nodig is.

Inspreker benoemt als nadeel dat de Maas aan de noordzijde ligt. Het gevolg is dat bebouwing een schaduw werpt over het landschap direct aan de Maas. Hij haalt het voorbeeld van de Maasboulevard aan om aan te tonen dat hoogbouw aan de Maas een enorme impact heeft op de openheid en beleving van het gebied. Richting Empel is sprake van een positief voorbeeld waar gebouwd is met respect voor de dijk en de beleving daarop. Inspreker constateert dat dit beleid nu wordt losgelaten op een plek die landschappelijke en cultuurhistorisch nog belangrijker is. Hij vindt dit inconsistent beleid. Inspreker laat gefotoshopte afbeeldingen zien van de situatie zonder en met bouwplan. Op basis daarvan constateert hij dat de burcht in plan Heesterburgh zo ver mogelijk van de dijk geplaatst moet worden. Ontwikkelaar zou daartegenin brengen dat de huizen aan de achterzijde in de schaduw komen te liggen. Inspreker denkt dat er alternatieven denkbaar zijn die niet ten koste gaan van de landschappelijke beleving op deze locatie.

Inspreker maakt bezwaar tegen locatie van Oeverhuyze. De bebouwing wordt zoveel mogelijk gelegd tegen de Maasuitwaarden. Hij stelt voor de bebouwing naar achter te plaatsen zodat je er aan de Maaswijk niets meer van ziet. De zeldzame planten die nu aan de voorzijde groeien zouden dan behouden kunnen blijven.

Inspreker merkt nog op dat hij liever had gezien dat de kastelen nooit gepland waren. Er bestaan nog bouwlocaties genoeg. Ook aan de westzijde is nog ruimte genoeg. Hij merkt in dat kader op dat de

organisatie altijd bezwaar heeft gemaakt tegen deze twee laatste kastelen. Hij dacht dat voortschrijdend inzicht had geleid tot het afblazen van de kastelen.

De conclusie van inspreker is dat als de kastelen er toch moeten komen, hij graag respect ziet voor het UNESCO erfgoed van de Zuidwaterlinie. Ook hoopt hij dat het uiterwaardenlandschap zo min mogelijk wordt aangetast. Ofwel de toren en huizen moeten zoveel mogelijk naar het zuiden opschuiven. Daarnaast wenst inspreker de afsluiting van de Bokhovense Maasdijk/ van Solmsweg vanaf Slot Haverleij tot aan de straat Hennenweide.

Ten slotte ziet inspreker in het rapport geen inventarisatie van de natuurwaarden. Er wordt niet gesproken over de verschillende soorten. Bovendien wordt met geen woord gerept over de milieueffecten van de zware bebouwing bij de dijk, effecten van bereikbaarheid, verkeersbewegingen, veiligheid, recreatiedruk etc. Hij hoopt dat gemeente een milieueffectrapportage laat uitvoeren over de gevolgen van de bouw en bijvoorbeeld de mening vraagt van de Rijkslandschapsarchitect.

Inspraakreactie 3, d.d. 29 mei 2017

Inspreker haalt aan dat vele partijen fors geïnvesteerd hebben in herstel en versterking van de natuur langs de Maas. Realisatie van Natuurnetwerk Brabant blijkt hard nodig om tegenwicht te bieden aan de achteruitgang van de natuur in onze hoogdynamische provincie.

Hij benoemt het belang van het natuurnetwerk niet alleen voor de biodiversiteit maar draagt ook bij aan het leef- en investeringsklimaat en aan de landschappelijke kwaliteit. En verwijst daarbij naar het door inspreker opgestelde Aanvalsplan Landschap om meer aandacht te vragen voor het belang van landschap, ook bij de Groene Delta.

Inspreker zet vraagtekens bij Heesterburgh en Oeverhuyze, waardoor bebouwing in westelijke richting opschuift in het nu onbebouwde en ongeschonden Maasdallandschap. Hij vindt dit een landschappelijk zeer karakteristiek punt waar ook aan de overzijde van de Maas bebouwing ontbreekt. Verder stelt hij dat de Zuidwaterlinie is aangemerkt als UNSECO-gebied.

Inspreker concludeert dat er sprake is van een landschappelijk, ecologisch en cultuurhistorisch zeer waardevolle plek. Hij vindt dat er maximaal op in zou moeten worden gezet om dit te behouden voor de toekomstige generaties. Hij verzoekt dan ook om het Maasdallandschap te behouden en met de bebouwing veel meer afstand tot de Maasdijk te respecteren.

Inspreker merkt nog op dat niet terug te lezen is dat de woningbouwlocatie past binnen de ladder van verstedelijking en wat de noodzaak is van deze bouwlocaties. Hij is van mening dat als al een bouwlocatie in deze vorm noodzakelijk is, een alternatieve locatie westelijk van het huidige Haverleij het Maasdallandschap gespaard kan worden.

Inspraakreactie 4, d.d. 31 mei 2017

Inspreker vindt de voorgestelde bebouwing ongewenst. Bebouwing zal nadelen opleveren als meer verkeer en hondenoverlast. Hij maakt een vergelijking met de Maasboulevard. Hij vindt dit een grote barrière in de ecologische verbinding langs de Maas.

Burger kan nu genieten van prachtig uitzicht. Bovendien wijst de inspreker erop dat de locatie ligt in of nabij de Groene Delta. Ter plaatse heeft zich unieke flora met bijbehorende fauna ontwikkeld, die beschermd moet worden. Inspreker is van mening dat de biodiversiteit in het geding is.

Hij stelt voor om de bouwlocaties te verplaatsen naar de westkant van het gebied naast de kastelen Wuyvenhaerd en Velderwoude. Hij meent dat dit weinig schade geeft aan dit onbebouwde en onbegroeide stuk agrarische grond.

Gemeentelijke commentaar op inspraakreacties 2, 3 en 4:

De inspraakreacties 2, 3 en 4 hebben veel overeenkomsten. Daarom hebben we deze voor de beantwoording gezamenlijk behandeld en van gemeentelijk commentaar voorzien. Op ambtelijk niveau heeft op 28 juni 2017 een overleg plaatsgevonden met deze insprekers om een uitleg te geven

over de plannen in relatie tot de ecologische en landschappelijke belangen van het gebied. Insprekers hebben in het overleg duidelijk aangegeven tegen de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie te zijn. Hun belangrijkste vraag is of er een noodzaak is voor woningbouw en vervolgens of hiervoor een alternatieve locatie mogelijk is. Pas daarna komt voor hen de vraag of er te verschuiven is vanaf de dijk. Deze vragen zijn hieronder beantwoord onder het gemeentelijk commentaar 'Woningbehoefte', 'Locatie Heesterburgh en Oeverhuyze' en 'Aanpassingen plannen'. Ook de andere onderdelen van de drie inspraakreacties zijn hieronder van een gemeentelijk commentaar voorzien per aspect.

Gemeente vindt het niet reëel of gewenst de woonbebouwing in zijn geheel achterwege te laten. Enerzijds vanwege de woningbehoefte (zie gemeentelijk commentaar onder 'Woningbehoefte'), anderzijds juist vanwege de onlosmakelijke samenhang van bebouwing en landschap (zie het gemeentelijk commentaar onder 'Locatie Heesterburgh en Oeverhuyze' en 'Relatie bouwplannen en landschap').

Woningbehoefte

De gemeente 's-Hertogenbosch moet voorzien in de groeiende woningbehoefte en veranderende woonwensen. Op 3 april 2017 heeft de gemeenteraad 's-Hertogenbosch de Woonagenda 2017-2018 vastgesteld. De Woonagenda formuleert een ambitie waar de stad komende jaren op in zet. De ambitie is vertaald in meerdere hoofdoopgaven. Een van de opgaven is het versnellen van de woningproductie. Gemeente moet actief inzetten op vergroting van de woningproductie gericht op de toenemende vraag naar woningen. Gemeente gaat daarbij uit van een productie van 8.000 woningen tot en met 2025 om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017 van de provincie Noord-Brabant (vastgesteld in mei 2017) onderstrepen deze woningbehoefte. De woningvoorraad in 's-Hertogenbosch moet van 70.255 groeien naar 78.110 in 2030 en 82.195 in 2040 in het lage scenario. In het hoge scenario moet de woningvoorraad zelfs groeien naar 79.345 in 2030 en 83.425 in 2040.

In de Woonagenda is geconstateerd dat we tot 2020 voldoende potentiële woningbouwcapaciteit hebben, maar dat dit in de periode 2020 - 2023 al lastiger wordt. Voor de periode na 2023 moeten we zelfs op zoek naar extra locaties voor 1.500 tot 2.000 woningen. De gemeenteraad heeft dan ook met het vaststellen van de Woonagenda expliciet besloten om nieuwe woningbouwlocaties in de stad aan te gaan wijzen. Daarbij wordt ingezet op inbreiding, op transformatie én op uitbreiding. De woningbouw in De Haverleij hebben we, naast de ook al geplande woningbouw op locaties als Willemspoort, Paleiskwartier, Groote Wielen, GZG, kwantitatief nodig om aan de woningbehoefte te voldoen. De woningbouwlocaties Heesterburgh en Oeverhuyze zijn de afgelopen jaren ook consequent in de potentiële woningbouwcapaciteit van gemeente meegenomen.

Daarnaast is de ontwikkeling van de laatste twee locaties in De Haverleij ook vanuit kwalitatief oogpunt gewenst. Deze ontwikkeling betreft een specifiek segment, namelijk stedelijk wonen in een natuurlijke omgeving. Dit vormt een waardevolle toevoeging op het overige woningbouw aanbod in onze gemeente.

Gemeente vindt het niet reëel of gewenst de bebouwing in zijn geheel achterwege te laten. Het schrappen van een woningbouwlocatie als De Haverleij is dan ook zeker niet aan de orde.

Locatie Heesterburgh en Oeverhuyze

De locaties van Heesterburgh en Oeverhuyze zijn gekozen als onderdeel van een totaal grid van de ontwikkeling van landgoed De Haverleij. Het Slot Haverleij en negen kastelen zijn gelijkmatig over het landgoed verdeeld. Het Slot en de zeven kastelen Zwaenenstede, Holterveste, Wuyvenhaerd, Daliënwaard, Velderwoude, Leliënhuyze en Beeckendael zijn vervolgens gebouwd. De twee locaties in de bocht van de Maas van Heesterburgh en Oeverhuyze zijn de laatste twee locaties die nog worden ontwikkeld. Het is daarmee altijd in beeld geweest, en gewenst, om deze twee locaties met zicht richting de Maasdijk te ontwikkelen.

De locaties van het Slot en de in totaal negen kastelen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan De Haverleij, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 25 februari 1999. Het bestemmingsplan 'De Haverleij' is vervolgens geactualiseerd met het bestemmingsplan 'Kom Engelen – Haverleij'. Dit laatstgenoemde bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 19 maart 2013. In dit bestemmingsplan zijn ook de twee locaties van Heesterburgh en Oeverhuyze als bouwlocaties meegenomen. Op basis van dit geldende bestemmingsplan kunnen op de locaties woningen worden gebouwd binnen de bestemmingsvlakken die voor deze locaties zijn voorzien. Voor de woningaantallen geldt het volgende: Heesterburgh minimaal 50 en maximaal 70 woningen en Oeverhuyze minimaal 70 en maximaal 90 woningen. Het geldende bestemmingsplan geeft een rechtstreekse bouwtitel voor beide locaties. Dit betekent dat als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd die past binnen het bestemmingsplan deze moet worden verleend. Er is daarvoor geen juridisch-planologische procedure nodig.

De gemaakte plannen voor Heesterburgh en Oeverhuyze passen echter niet geheel meer binnen de kaders van dat bestemmingsplan. De plannen voor Heesterburgh en Oeverhuyze zijn namelijk toegespitst op de huidige marktwensen en maatstaven. Zij vormen als het ware variaties op de oorspronkelijk bedachte kastelen: twee kasteeldorpen. De plannen verschuiven hiermee enigszins buiten het bestemmingsvlak van het geldende bestemmingsplan. De belangrijkste uitgangspunten van De Haverleij blijven echter van kracht: negen kastelen en Slot Haverleij door een grid verdeeld over het landgoed. Per kasteel 50 - 90 woningen. Ruimte en rust staan centraal. Alle projecten zijn modern, duurzaam en hebben een hoog afwerkingsniveau.

Het programma voor de hele ontwikkeling van landgoed De Haverleij gaat uit van 50 tot 70 woningen voor Heesterburgh en van 70 tot 90 woningen voor Oeverhuyze. De aantallen van de concept-verkavelingen wijken hier niet veel van af: circa 72 woningen in Heesterburgh en circa 68 woningen in Oeverhuyze.

Het Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze geeft de hoofdlijnen voor de locaties, dat zekerheid biedt richting de uitwerking van de bouwplannen, en tegelijkertijd enige flexibiliteit biedt. Dit kader dient vervolgens als basis voor de juridisch-planologische procedures voor de betreffende bouwplannen. Met deze juridisch-planologische procedure wordt afgeweken van de precieze ligging en van enige maatvoering van het oorspronkelijke bestemmingsplan, maar niet van het uitgangspunt van het bestemmingsplan dat het woningbouwlocaties betreft. De locaties zijn in overeenstemming met het grid zoals dat ontworpen is voor het landgoed De Haverleij. De genoemde alternatieve locaties hebben niet vergelijkbare kwaliteiten, en bevinden zich ook nog eens buiten het landgoed.

Relatie bouwplannen en landschap

Met de ontwikkeling van het landgoed De Haverleij is ervoor gekozen om bebouwing en landschap in samenhang én gelijktijdig te ontwikkelen. Voor de locaties Oeverhuyze en Heesterburgh geldt dat het landschap is ontwikkeld vooruitlopend op de ontwikkeling van de bebouwing. Het landschap heeft zich al een aantal jaren kunnen ontwikkelen. De landschappelijke kwaliteiten worden breed onderschreven. Deze kwaliteiten hebben en kunnen echter alleen tot ontwikkeling komen dankzij de totale opzet van de Haverleij; dus mét kastelen in het landschap.

Het Maasdal met zijn uiterwaarden is een bijzonder rivierenlandschap waar we zorgvuldig mee om moeten gaan. Overigens heeft het gebied Zuiderwaterlinie geen beschermde status als Unesco erfgoed. 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 de concept-verkavelingen, zoals opgenomen in het concept Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze hebben wij, samen met betrokken ontwerpers en supervisor, de overtuiging dat een evenwichtige opzet van landschap en kasteeldorpen kan worden gerealiseerd. Er is juist rekening gehouden met openheid in het plan met doorzichten naar de dijk en langs de kastelen.

De hoogtes in de kasteeldorpen zijn overwegend gelijk of lager dan toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Op de noordwestelijke hoek van Oeverhuyze en met de 'burcht' in Heesterburgh zijn hogere accenten voorgesteld. De vormgeving ervan is slank en verfijnd doordat het getrapt en gedetailleerd is, en daarmee niet vergelijkbaar met bijvoorbeeld de Maasboulevard waar sprake is van een lange wand.

De opbouw van de concept-verkaveling van het concept RFK voor Heesterburgh is een kasteeldorpje naar typologie uit de geschiedenis: eerst een toegangsweg met een duidelijke entree, dan de eerste huizen / dorpje voor het kasteel, toegang naar het kasteel en als hoogtepunt, iets hoger gelegen dan het kasteel. Vanuit de historie is de gekozen plek voor de burcht aan het vaarwater de meest logische plek. Het betreft een plek ter verdediging en om tol te heffen. Een van de eerste referenties toen het plan Haverleij in de jaren '90 ontstond, was Slot Loevestein, een kasteel dat ligt aan de Waal.

De burcht van Heesterburgh wordt zeker géén flat maar een getrapt en gedetailleerd volume. Het zal dus niet als een blok in het zicht maar als een verfijnd volume worden ervaren. De hoogte zal steeds variëren en het hoogste punt is alleen een hoogteaccent, geen massief blok. De hoogte en de opbouw van de burcht in Heesterburg ligt ook in lijn met de bestaande kastelen aan de rivieren in Nederland. Het is juist vanwege zicht op en vanaf de dijk ruimtelijk wenselijk geacht de hogere plandelen aan de noordzijde te situeren.

Wij vinden dat de schaduwwerking niet een zodanig effect heeft, dat deze de ruimtelijke kwaliteit van de dijk en het landschap aantast. Wij hebben daarbij overwogen dat het slechts gaat om enkele accenten, en dat bovendien ook in de bestaande situatie nabij de sluis en langs de dijk ook andere bebouwing en bestaande bomengroepen hun schaduwwerking hebben.

Schaduw van het hoogste gebouw valt door de gekozen positie echter uitsluitend op een stuk groen ten noorden van de burcht. Alleen in december valt de schaduw overdag tot over de dijk. Dit geldt overigens ook voor de aanwezige bomen langs de dijk.

Wij verwijzen voor een bezonningsstudie naar Heesterburgh naar de bijlage bij dit eindverslag inspraak en vooroverleg.

Aanpassingen plan

De inspraakreacties 2, 3 en 4 zijn aanleiding geweest om de planopzet aan te passen en de 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. Bijkomend voordeel is dat er hierdoor geen gronden van het Waterschap Aa en Maas benodigd zijn.

Het kasteeldorp Heesterburgh krijgt met het opschuiven een meer compacte vorm. Dit is met behoud van de belangrijkste ontwerpuitgangspunten van het dorp.

Om samenhang te behouden wordt ook Oeverhuyze beperkt opgeschoven in zuidelijke richting. Hiermee kan ons inziens in meer dan voldoende mate tegemoet worden gekomen aan de wensen voor het behoud van het Maasoeverlandschap en meer ruimte ten opzichte van de dijk.

Het definitieve Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze is hierop aangepast.

Ecologie

Met de aanleg van landgoed De Haverleij is de natuur en biodiversiteit in het gebied enorm toegenomen. Door de aanleg van het landgoed met waterpartijen, bomenlanen, struwelen, bloemrijke graslanden etc. komen er momenteel veel meer plant- en diersoorten voor dan voorheen toen het nog intensief agrarisch gebied was. En met het volwassen worden van het landgoed nemen de soorten nog verder toe. Ook verandert de soortensamenstelling door het ouder worden van het landgoed. De bosvogels vervangen de pioniersvogels. En op de bloemrijke graslanden komen steeds meer vlinders, bijen en sprinkhanen voor. Met het nieuwe bouwplan voor de laatste twee kastelen borduren we daar op voort. Met de aanleg van inheems struweel, amfibieënpoelen en kruidenruigte rond en in de woonkastelen krijgt de biodiversiteit een extra impuls.

We gaan ook natuur-inclusief bouwen zodat vooraf rekening gehouden wordt met gebouwbewonende soorten zoals huismussen, huiszwaluwen en vleermuizen. Hiervoor worden allerlei voorzieningen opgenomen in het ontwerp. Ook voeren we al een tijd een natuurvriendelijk beheer door extensief te maaien. Daarbij houden we rekening met bloeiperioden en bijzondere soorten. In de lagere gedeelten langs Het Slot zijn daardoor al bijzondere soorten waargenomen zoals de zeldzame bijenorchis. In de Maasuiteerwaarden zelf en op de taluds van de dijk gebeurt er niks. Dit blijft zoals het is. Sterker nog, hier gaan we verder met een aangepast beheer zodat de bijzondere flora behouden blijft en nog verder versterkt wordt. Wij verwachten niet dat de flora aangetast wordt door het bouwplan. Hiervoor doen we nog een uitgebreid flora en fauna-onderzoek in het kader van de Wet Natuurbescherming.

Vanuit ecologie hebben wij begrip voor uw verzoek om de dijk verkeersluw of verkeersvrij te maken. Dit sluit aan bij het beeld dat op de dijk de nadruk ligt op recreatief gebruik. Dit deel van de dijk is echter ook een belangrijke ontsluitingsweg van Bokhoven richting het Slot en Engelen, maar vooral ook richting Treurenburg en verder naar de snelweg A2. Wij zien bij de voorgestelde afsluiting een verlegging van het verkeer, van en naar Bokhoven, via het Slot Haverleij als nadelige consequentie. De twee nieuwe kastelen worden niet ontsloten op de dijk, maar krijgen een toegangsweg op De Omloop. Dit betekent dat als gevolg van de ontwikkeling er geen toename van het verkeer op de dijk plaatsvindt.

Over de zorg ten aanzien van de bescherming van bijzondere flora willen we graag in overleg met de betrokken organisaties. Met hen moet bekeken worden hoe de bermen op onderhoudsvriendelijke, verkeersveilige en ecologisch gunstige wijze beschermd kunnen worden.

Effecten van de ontwikkeling

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Bepalend hierbij is de activiteit(en) waarop het plan of besluit betrekking heeft. Hierbij vindt toetsing plaats aan het Besluit milieueffectrapportage. De geplande aantallen woningen betreft geen activiteit of plan en/of besluit welke wordt genoemd in het Besluit milieueffectrapportage. Voor deze ontwikkeling geldt dus geen m.e.r.-(beoordelings)plicht. De effecten van de geplande woningbouw op het milieu en vice versa zullen per milieuthema in de juridisch-planologische procedure worden verantwoord.

Gezien de relatief beperkte uitbreiding van het aantal woningen, zal de bereikbaarheid van het gebied gelijk blijven. De huidige intensiteiten van de betrokken wegen liggen nog ver onder hun maximum. Het is wenselijk om de aansluiting van de kastelen op De Omloop aan te leggen met een plateau-constructie. Dit heeft een snelheidsverlagende en attentieverhogende werking.

Inspraakreactie 5, d.d. 6 juni 2017

Inspreker vindt dat de essentie van het plan Haverleij volledig dreigt te worden losgelaten. Verwezen wordt naar het beeldkwaliteitplan (en bestemmingsplan) dat wordt gekenmerkt door compacte woongebouwen met een harde confrontatie tussen de gebouwen en de natuur. Hij is van mening dat de plannen voor de laatste twee kastelen de oorspronkelijke uitgangspunten frustreren: zowel de stedenbouwkundige opzet als de vormgeving.

Over Heesterburgh merkt inspreker op dat er in de toekomst chaos ontstaat doordat vanuit het landschap uitzicht op achterkanten van huizen / tuinen is. Hij vreest voor individuele vergunningsvrije aanvullingen door een gebrek aan privacy doordat de appartementen grotendeels uitzicht hebben op de tuinen. Hij vindt dat de uitstraling extra wordt ontkracht doordat het grootste deel van het autoparkeren door het plan heen verspreid wordt.

Inspreker vindt dat er van een consequent integraal totaalplan geen sprake meer kan zijn. Hiermee laat de gemeente zich kennen als inconsequent. Ten slotte merkt hij op dat miljoenen euro's aan voorbereidingskosten verdampen nu een totaal afwijkend plan voor Heesterburgh komt.

Gemeentelijk commentaar: Nu we de kans krijgen om het unieke gebied Haverleij met Heesterburgh en Oeverhuyze af te maken, hebben we opnieuw gekeken naar de kansen van deze locaties. We maken van de gelegenheid gebruik om een onderscheidend en aanvullend aanbod voor de stad en De Haverleij toe te voegen. De nieuwe plannen voor Heesterburgh en Oeverhuyze zijn toegespitst op de huidige behoefte en maatstaven. Daarbij hebben we geleerd van de ervaringen van zittende bewoners. Het landschap en de kwaliteit van de woonomgeving worden hoog gewaardeerd. Buitenruimtes worden echter vaak te klein of niet praktisch ervaren. De keuze voor ruimere buitenruimtes komt voort uit het voorzien in aanbod dat ingaat op deze woonbehoefte. Daarnaast willen we in De Haverleij een onderscheidend aanbod toevoegen; de kasteeldorpen vormen een variatie op het bestaande thema.

We streven een programma na dat een aanvulling vormt voor de wijk. Er ligt nu meer nadruk op grondgebonden wonen, met ruime buitenruimtes. Dit biedt ook ruimte voor doorstroming vanuit de andere kastelen in De Haverleij. We vinden dat met deze plannen de geborgenheid, kwaliteit en ontworpen eenheid van de kastelen en het landschap wordt gerespecteerd. De randen worden ontworpen, maar hebben een groen karakter. In het plan Oeverhuyze wordt met een groene omwalling, waarbinnen de tuinen lager zijn gelegen, een duurzame groene rand gemaakt. Bij Heesterburgh wordt de rand gevormd door een verhoogd terras nabij de burcht. De tuinen van de grondgebonden woningen liggen iets hoger dan de omgeving en worden omzoomd met hagen en dichte robuuste beplanting.

In beide plannen worden de bergingen bij woningen mee ontworpen. Er zijn geen bijgebouwen toegestaan in de tuin.

Het parkeren vindt waar mogelijk plaats in gebouwde vorm, in ieder geval bij de gestapelde woningen in Oeverhuyze. Daarnaast vindt het parkeren ook zoveel mogelijk uit beeld plaats door hagen en hoogteverschillen (Oeverhuyze) of op eigen terrein (Heesterburgh). Voor overige is gekozen voor verspreide oplossingen, die integraal onderdeel uitmaken van het ontwerp van de straat/openbare ruimte. Overigens wijzen wij erop dat ook in andere kastelen (zoals Wuyvenhaard) en het Slot op maaiveld wordt geparkeerd.

Het eerdere plan dat voor Heesterburgh werd ontwikkeld, past niet meer bij de huidige marktvaart. Het was een stedelijk plan met weinig buitenruimte. Overigens merken wij op dat dit bouwplan ook niet paste binnen het geldende bestemmingsplan. Hiervoor is destijds een artikel 19 lid 2 WRO-procedure gevoerd. Tegen deze besluitvorming is bezwaar en beroep ingesteld. Het beroep is gegrond verklaard bij de rechtbank. Dit plan zou dus ook niet zonder aanpassing danwel nieuwe besluitvorming kunnen worden gerealiseerd. Bovendien sluit het plan niet aan op de marktwensen van nu.

Vooroverleg

Het Ruimtelijk en functioneel kader Haverleij, Heesterburgh en Oeverhuyze is voor vooroverleg aan Waterschap Aa en Maas en provincie Noord-Brabant voorgelegd. Van beide instanties is een inhoudelijke reactie ontvangen.

Vooroverlegreactie 1.

Het Waterschap verwijst naar het overleg dat heeft plaatsgevonden. Hierbij zijn de randvoorwaarden voor het bouwen in of bij een dijk. Verwezen wordt naar een tekening met de waterkering.

Het Waterschap benoemt de in het verleden opgestelde eisen voor de ontwikkeling Haverleij:

1. Bebouwing moet buiten waterstaatswerk worden opgericht;
2. Bebouwing moet buiten toekomstig benodigde "pipingberm" worden gebouwd;
3. Eerder opgestelde eisen in een Rapport van Heidemij.

Vervolgens wijst het waterschap op de op 1 januari 2017 in de Waterwet geïntroduceerde nieuwe normering voor primaire waterkeringen. Deze zijn strenger dan voorheen. Het waterschap verwacht dat op termijn langere pipingbermen nodig zijn.

Daarnaast wil het Waterschap weten of en waar binnen het plangebied de maaiveldhoogte wordt verhoogd.

Ten slotte wil het waterschap graag betrokken blijven bij toekomstige planologische procedures en bouwplannen gezien de ligging van het plangebied naast een primaire waterkering.

Gemeentelijk commentaar: De bouwplannen van Heesterburgh en Oeverhuyze worden buiten de pipingberm van het Waterschap gerealiseerd. Uiteraard blijft er overleg over de effecten van de bouw op de waterkeringszone. De bescherming tegen het water mag niet in het geding komen.

Vooroverlegreactie 2.

Provincie merkt op dat de planlocaties op de verbeelding van de Verordening zijn gelegen binnen de structuur Groenblauwe mantel met de aanduiding integratie stad-land. Er is sprake van in totaal 144 te realiseren woningen. Dit aantal is passend binnen de regionale woningbouwafspraken, zoals deze in het RRO Noordoost van december 2016 gemaakt zijn.

Een onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking is in voorliggend Ruimtelijk en functioneel kader niet opgenomen en heeft ook niet plaatsgevonden in het kader van het vigerende bestemmingsplan. Provincie gaat er van uit dat een dergelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van de toekomstige omgevingsvergunningen/bestemmingsplannen.

Gemeentelijk commentaar: De aantallen woningen zijn inderdaad passend binnen de regionale woningbouwafspraken. Onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking vindt plaats in de juridisch-planologische procedure. Dat is waarschijnlijk een herziening van het bestemmingsplan maar zou ook een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan zijn.

Provincie merkt op dat ingevolge artikel 9.1 in de Verordening ("integratie stad-land"), een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding integratie stad-land kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits voldaan wordt aan de in dat artikel gestelde voorwaarden. In het voorliggend Ruimtelijk en functioneel kader is geen verantwoording opgenomen op welke wijze wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 9.1 van de Verordening en hoe deze zich verhoudt met de landschapsontwikkeling zoals deze op basis van het vigerende bestemmingsplan is bepaald en heeft plaatsgevonden, nu het grondoppervlak van de stedelijke ontwikkeling toeneemt.

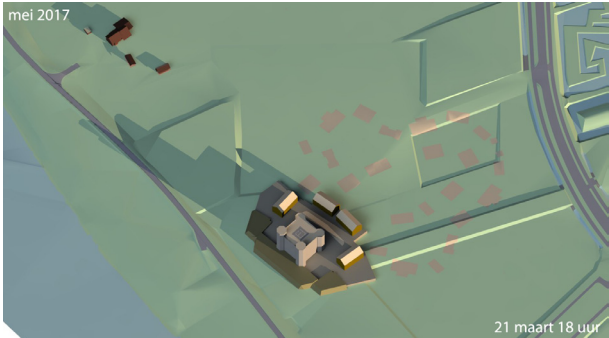
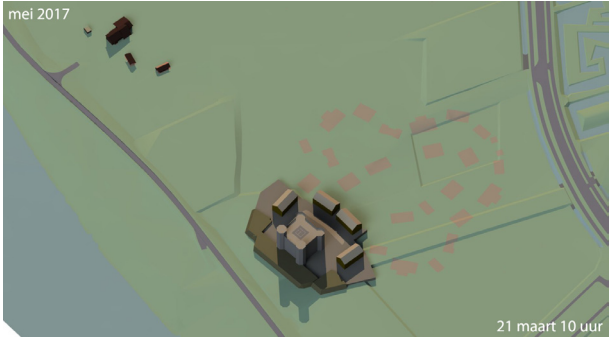
Provincie is van mening dat in de omgevingsvergunningen moet worden onderbouwd op welke wijze is voldaan aan de voorwaarden van artikel 9.1, lid 1 onder a en lid 2 onder c van de Verordening. Daarnaast wijst provincie er op dat eerder genoemd lid 5, onder a stelt dat in de omgevingsvergunningen juridisch en planologisch geborgd moet worden dat de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling behouden blijft.

Gemeentelijk commentaar: Onderbouwing hiervan vindt plaats in de juridisch-planologische procedure. Dat is waarschijnlijk een herziening van het bestemmingsplan maar zou ook een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan zijn.

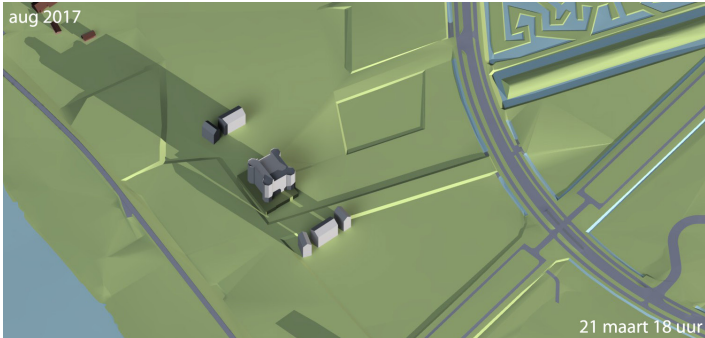
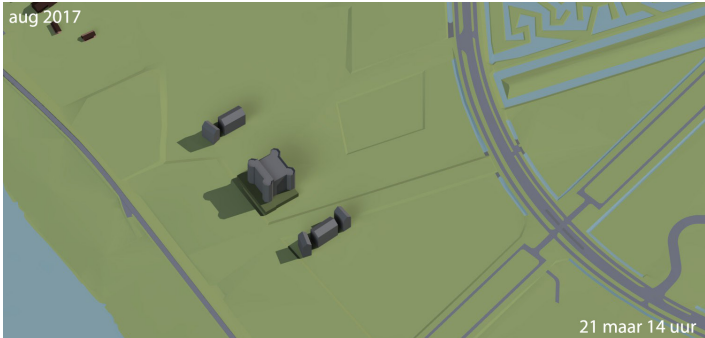
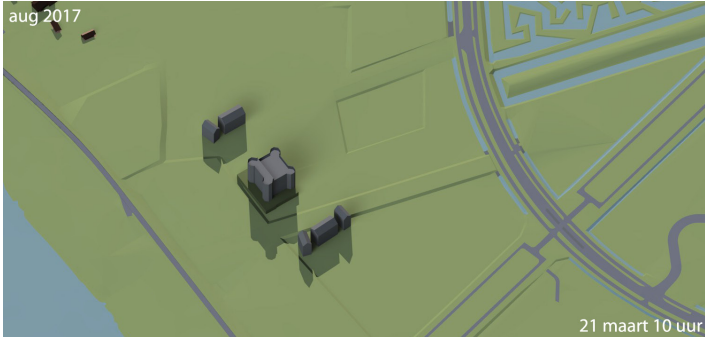
Bijlage – Bezonningsstudie Heesterburgh

Bezinning maart

Ontwerp mei 2017

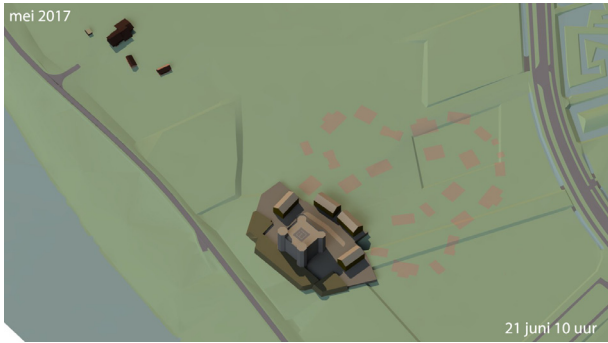


Ontwerp aug 2017

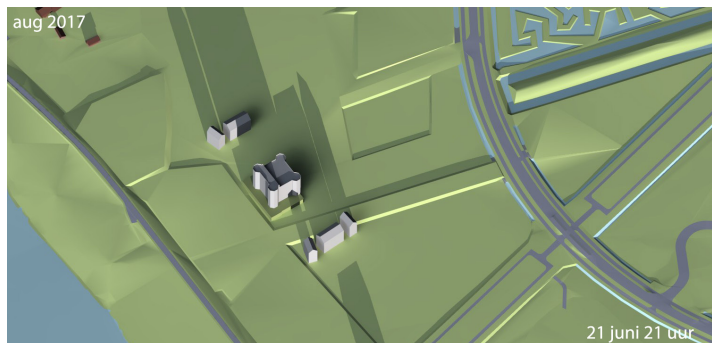
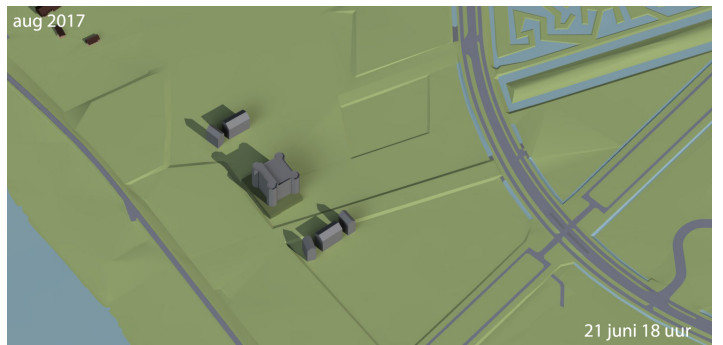
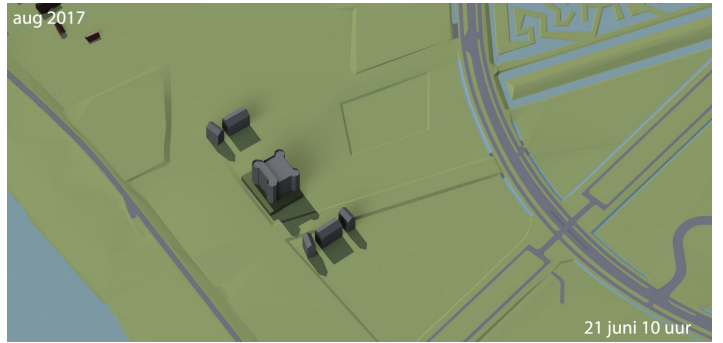


Bezinning juni

Ontwerp mei 2017



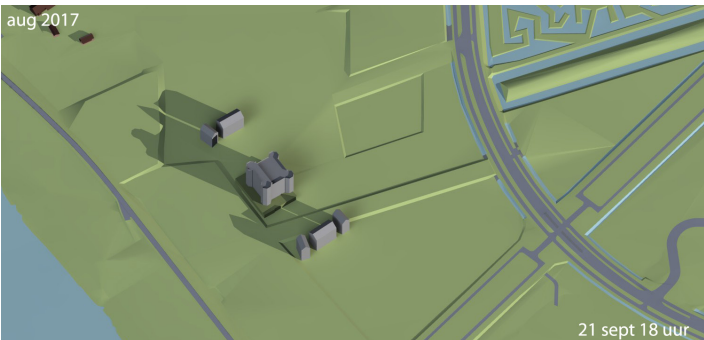
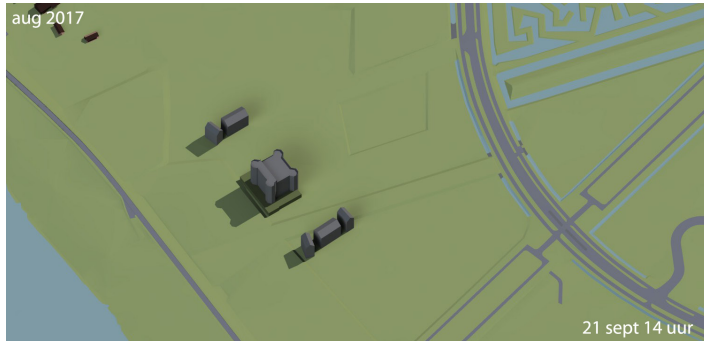
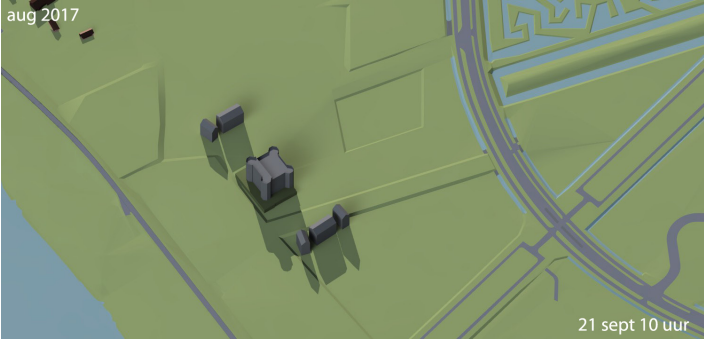
Ontwerp aug 2017



Bezinning september

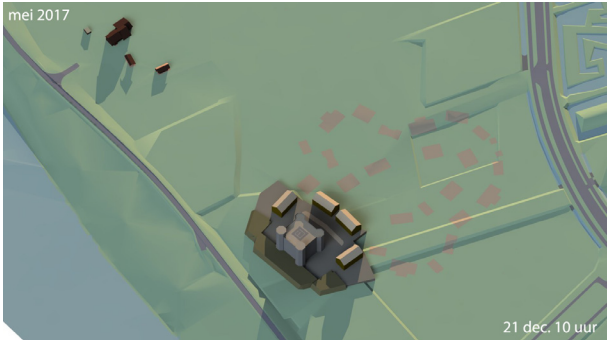
Ontwerp mei 2017

Ontwerp aug 2017



Bezinning december

Ontwerp mei 2017



Ontwerp aug 2017

