



College van Burgemeester en wethouders gemeente Heusden
Postbus 41
5250 AA VLIJMEN

Betreft:

Inspraakreactie Voorontwerp bestemmingsplan Steenenburg, zaaknummer 0057452

Vlijmen, 26 januari 2019

Geacht college,

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van het voorontwerp bestemmingsplan Steenenburg, dat 20 december 2018 ter inzage is gelegd. Uit de toelichting blijkt dat het initiatief van de Keldersgroep om een Hightechcampus met een medisch onderzoeks- en development centrum te realiseren directe aanleiding is om een bestemmingsplan voor het gebied Poort van Heusden op te stellen. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt naast de genoemde voorzieningen gedacht aan ondersteunende bedrijvigheid en woningbouw.

Wij zijn blij dat het initiatief van de Keldersgroep ertoe heeft geleid dat de restauratie van het kasteel is gestart en dat het voornemen bestaat om ook de natuur en het groen in het park flink aan te pakken. Het park was de laatste jaren zoals in de toelichting wordt gesteld sterk in verval. "Het parkbos oogt troosteloos en verwilderd. De gracht is overwoekerd en de kwaliteit van de lanen is door het beperkte onderhoud achteruitgegaan en de ecologische kwaliteit van de vennen is sterk verminderd."

Bezwaar hebben wij tegen het volbouwen van de akkers aan weerszijde van de Kasteellaan. De Natuur- en Milieuvereniging gemeente Heusden (NMVH) vindt dat de daar geplande woningbouw de openheid en de cultuurhistorische waarde van het gebied ernstig aantast. In de uitwerking van het plan is onvoldoende rekening gehouden met de uitgangspunten van bestaand provinciaal en gemeentelijk beleid.

Beleid

De Poort van Heusden is op de kaart Ruimtelijke Hoofdstructuur in de Ruimtelijke structuurvisie Provincie Noord-Brabant (2010) aangemerkt als landschap ecologische zone. De Poort van Heusden is een onderdeel van de duurzame groene geleding die ten zuiden van de A59 tussen de kernen Drunen en Nieuwkuijk en ten noorden van de A59 aan weerszijde van de N267 ligt. De beplantingselementen van het voormalige landgoed van de graaf d'Oultremont zijn nog ruim aanwezig en vormen het uitgangspunt voor de

Adres

Copernicuslaan 4
5251ZC Vlijmen

Contact

Telefoon: 06-826 80 826
Email: info@natuurenmilieuheusden.nl

Informatie

Internet: www.natuurenmilieuheusden.nl
Bank rek: NL38INGB0005377889



ontwikkeling van het gebied. Het provinciale beleid gaat uit van een behoud en waar mogelijk versterking van de groene geleidingszone. Het gebied poort van Heusden wordt gezien als een geleidingszone die een landschappelijke buffer vormt te midden van het stedelijk gebied.

Het landgoed Steenenburg behoort tot het Natuurnetwerk Brabant. Volgens de Provinciale Structuurvisie ligt Steenenburg buiten het stedelijk concentratiegebied. Het landgoed maakt deel uit van het landelijk gebied, waarbinnen een menging van functies aanwezig is. Op de plankaart is het gebied grotendeels aangeduid als "ïntegratie stad – land". Delen van zowel Steenenburg als van de Meerdijk zijn aangewezen als bestaande natuur in de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Alleen enkele gebieden langs de Spoorlaan hebben de aanduiding 'zoekgebied verstedelijking'.

In de gemeentelijke structuurvisie (21 juli 2009) ligt het gebied Poort van Heusden in het "buitengebied" met daarover heen een groene pijl met de aanduiding "landschapszone met recreatieve potenties". Deze zone verbindt de Loonse en Drunense Duinen met de vesting Heusden en symboliseert de ambitie van de gemeente om de vesting en de natuurgebieden aan de zuidkant van de gemeente ruimtelijk en functioneel met elkaar te verbinden. Hiermee wordt tevens een groene buffer gewaarborgd tussen de kernen Drunen en Nieuwkuijk. Het zuidelijke deel van het plangebied is aangeduid landgoederenzone. Deze zone loopt onder de Bossche weg door tot het villapark de Eendekooi in Drunen.

Dezelfde uitgangspunten vinden we terug in de Corridorstudie "de Maasroute stroomt door" (17 oktober 2007). Volgens deze nota hebben de landschap ecologische zones een functie als groene buffer tussen bebouwde gebieden. In de zone tussen Drunen en Nieuwkuijk is volgens de gebiedsvisie A59 geen intensieve bebouwing wenselijk. De 'visuele openheid' dient er te worden beschermd; functies en elementen die de openheid verstoren zijn niet toegelaten. In deze zone wordt naast een agrarische een recreatieve functie voorzien. Er zijn kansen om een doorgaande noord-zuidroute voor wandelaars en fietsers te creëren wanneer de aansluiting op de A 59 wordt aangepakt. Met de investeringen in recreatie en landschapsbeleving wordt volgens de corridorstudie het gebied aantrekkelijker voor recreanten van buiten de regio. In de op 29 september 2010 door partijen ondertekende Intentieovereenkomst Gebiedsversterking Oostelijke Langstraat (GOL) zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Poort van Heusden bevestigd.

Onze vereniging vraagt zich af, waarom in het voorontwerpbestemmingsplan Steenenburg is gekozen voor een omvangrijk woningbouwprogramma en het uitgangspunt om in het gebied tussen Drunen en Nieuwkuijk een geleidingszone en landschap ecologische verbindingszone te realiseren is losgelaten.

Woningbouw

In het Voorontwerp bestemmingsplan Steenenburg zijn in totaal 226 woningen voorzien. Daarbij gaat het In het Kasteelpark om de bouw van een statig appartementencomplex (woongebied 1 met 120 appartementen) en 40 tot 50 hofwoningen (woongebied 2). Het

Adres

Copernicuslaan 4
5251ZC Vlijmen

Contact

Telefoon: 06-826 80 826
Email: info@natuurenmilieuheusden.nl

Informatie

Internet: www.natuurenmilieuheusden.nl
Bank rek: NL38INGB0005377889



gaat om 'nultredewoningen'. De woningen zijn daarom geschikt voor de vitale ouderen en mensen met een beperking. De bewoners kunnen volgens de toelichting steunen op de zorg en medische voorzieningen in het medisch onderzoekscentrum. Verder is het park natuurlijke een prachtige locatie om te wandelen en te wonen.

In het zuidelijk deel van het plangebied, het gebied tussen het kasteel d'Oultremont en de Bosscheweg/Nieuwkuijksestraat wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van 56 kavels voor grondgebonden woningen in het exclusieve segment. Dergelijke kavels zijn volgens de toelichting in de gemeente en de directe omgeving nauwelijks te vinden.

De NMVH begrijpt niet waarom voor deze woningen geen plaats is gezocht in het Geerpark en de Grassen. Door een goede mix van woningtypen ontstaan aantrekkelijke wijken. En als er onvoldoende ruimte is in de woongebieden, die op dit moment in ontwikkeling zijn, dan zou in de lijn van Provinciale Verordening Ruimte eerder moeten worden gekeken naar de ruimte in de stedelijke concentratiegebieden. Daarbij is bijvoorbeeld te denken aan het gebied tussen de Duinweg en de Kooiweg in Drunen of aan het gebied tussen de Nassaulaan, Lavendelweg en Heidijk in Vlijmen, aansluitend op het onlangs gerealiseerde villapark Lavendelhof. De locatie langs de Duinweg heeft overigens op de plankaart structuurvisie Heusden dezelfde aanduiding als het plangebied Steenenburg landgoederenzone.

De woningen in het voorontwerp bestemmingsplan liggen geïsoleerd en ver van de voorzieningen. Daarom is het beter te zoeken naar locaties die wat betreft verkeersontsluiting en afstand tot winkels en voorzieningen beter liggen.

Voor de ontwikkeling van aantrekkelijke wijken is het gelijktijdig op de markt brengen van een groot aantal woningbouwlocaties niet gewenst. Het voltooiën van de wijken duurt dan te lang om de bijpassende voorzieningen te kunnen realiseren en wijk met groen en beplanting af te kunnen werken. Ook bedrijfseconomisch is het niet gewenst tegelijkertijd veel woningbouwlocaties tegelijkertijd om de markt te brengen. Het bouwrijp maken van nieuwe woon- en werkgebieden kost veel geld. Met een verlenging van de looptijd van de exploitatie nemen de renteverliezen toe.

De NMVH wil de woningbouw in het kasteelpark Steenburg, gelegen in het gebied met de Aanduiding "Integratie stad – land" in samenhang de ontwikkeling van het medisch onderzoek en ontwikkelings- centrum accepteren, maar wijst woningbouw in het open landbouwgebied langs de Kasteellaan af. Wij kunnen ons niet vinden in de onderbouwing die in de toelichting en de bijlagen "Visie op de Integratie stad – land" en "Ladder voor duurzame verstedelijking" voor de woningbouw in het Voorontwerp bestemmingplan Steenenburg wordt gegeven.

Wij hebben het vermoeden dat de coalitie zich in haar afweging heeft laten leiden door de kosten, die op de planexploitatie van het project Poort van Heusden na aankoop van het Land van Ooit eind 2007 met een jaarlijkse bijtelling van de kosten van beheer en renteverliezen zijn gemaakt. Naar onze mening is het beter een deel van de gemaakte kosten via het Grondbedrijf af te schrijven. Alle inwoners profiteren per slot van rekening van het Kasteel en het park als dat weer in de oude luister is hersteld.

Adres

Copernicuslaan 4
5251ZC Vlijmen

Contact

Telefoon: 06-826 80 826
Email: info@natuurenmilieuheusden.nl

Informatie

Internet: www.natuurenmilieuheusden.nl
Bank rek: NL38INGB0005377889



De NMVH verzoekt het college dan ook de alternatieve mogelijkheden voor woningbouw in de gemeente nader te onderzoeken. Dit betekent dat in de Regels artikel 12 en 13 voor de woongebieden 3 en 4 en in de Verbeelding de bestemming 2 en 3 moeten worden heroverwogen. Tegelijkertijd kan worden onderzocht op welke wijze de ecologische verbinding tussen het kasteelpark Steenenburg en de Meerdijk, het Vlijmens Ven en de Moerputten kan worden versterkt. Een eerste aanzet daartoe kan zijn het verbreden van de groenzone langs de Kasteeldreef. Onze vereniging is geen voorstander van het doortrekken van de Kasteellaan aan de zuidzijde van de Bossche weg over het terrein van Hoveniersbedrijf Roostenburg, zoals voor de toekomst is voorgesteld in het rapport Visie op integratie stad-land van het bureau ruimtelijk denkers Wissing (21 juli 2018).

Hoogachtend,

Namens het bestuur van de Natuur- en Milieuvereniging gemeente Heusden,

J.H. Nijenstein
(Secretaris)

Adres

Copernicuslaan 4
5251ZC Vlijmen

Contact

Telefoon: 06-826 80 826
Email: info@natuurenmilieuheusden.nl

Informatie

Internet: www.natuurenmilieuheusden.nl
Bank rek: NL38INGB0005377889