

Breda 04-01-2018

Natuurplein de Baronie

Secretariaat:
't Haantje 20
4854MV Bavel

Aan: College van burgemeester en wethouders van Breda,
Afdeling ruimte,
Postbus 90156,
4800 RH te Breda.

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Noord, Bredestraat 9 (de Keihoef)

Geacht College,

Hierbij doen wij U de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan buitengebied Noord (Bredestraat 9) vanuit Natuurplein de Baronie toekomen.
De bemerkingen/vragen om verduidelijking zijn gekoppeld aan uit het conceptbestemmingsplan gekopieerde teksten met vermelding van de originele bladzijde.

Algemeen:

Waarom wordt er nergens duidelijk beschreven of het complex als rijksmonument blijft bestaan, of dat het wordt her bestemd. Dit vraagt om een duidelijke uitspraak.

Er steeds gesproken wordt over 'Landgoed Keihoef'. Om van een landgoed te kunnen spreken moet toch aan bepaalde regels voldaan worden zoals het gedeeltelijk openstellen van gronden voor derden. En er mag meer bebouwing aanwezig zijn. Is de term landgoed nu ineens toegevoegd aan het rijksmonument om daarmee meer bebouwing mogelijk te maken? De huidige boerderij Keihoef is niet toegankelijk voor derden, dus voldoet niet aan 1 van de criteria voor een landgoed. Bij het overgaan naar een landgoed is het grote gevaar dat als het goed gaat men dan mogelijk zal willen uitbreiden. En daar is dan niks meer tegen te doen door de dan inmiddels vastgestelde regels voor een nieuw bestemmingsplan. Kijk maar naar de uitbreiding van Amarant in Ulvenhout aan de Chaamsebeek.

Op ruimtelijkeplannen.nl is de bestemming Bredestraat 9 nagekeken en deze heeft een **agrarische bestemming** met een bouwvlak van ca. 3300 m². Er is dus nu al een discrepantie m.b.t. tot het huidige gebruik.

Aan de Werftseweg is -volgens ruimtelijkeplannen .nl - geen bouwvlak aangegeven, dus iedere verwijzing naar de benaming Werftseweg in de stukken dient vermeden te worden voor de duidelijkheid en eenduidigheid.

Op blz 4 staat:

Op 14 juni 2016 is bij de Gemeente Breda (Afd. Gemeentelijke directie Ontwikkeling) een verzoek ingediend voor het realiseren van een energie neutrale kleinschalige luxe groepswoonzorgvoorziening met een maatschappelijke functie voor kapitaal krachtige ouderen in de bestaande woonboerderij op het perceel Bredestraat 9, daarnaast in de

Natuurplein de Baronie

Vlaamsche schuur op het perceel Werftseweg 3 het tijdelijk en kortstondig verblijven van revaliderende ouderen en het leveren van hospicezorg binnen het reguliere segment en voor minder kapitaalkrachtige ouderen, en het realiseren van 8 zomerzorgstudio's in een voormalige varkensschuur die gebruikt worden in de vakantieperiode (april tot en met september).

Moet hier de conclusie uit getrokken worden dat het perceel inmiddels is gesplitst in twee adressen? Terwijl in de inleiding staat dat het een rijksmonument (dus 1 adres en 1 complex) is dat bestaat uit boerderij en Vlaamse schuur, een Wagenschuur en overige opstallen.

Op blz 10 staat;

De boerderij, Vlaamse schuur en het bakhuisje zijn in de huidige situatie nog aanwezig als agrarische woon- en werkgebouwen. Het historisch ensemble betreft een Rijksmonument welke recentelijk in authentieke stijl zijn hersteld. De voormalige varkensschuur is in 1998 gesloopt. Deze was kenmerkend door zijn geknikt zadeldak voorzien van pannen en de gevels van de schuur waren deels metselwerk, deels gepotdekseld hout. De boerderijwoning wordt gebruikt als woonhuis met subfunctie agrarisch en de Vlaamse schuur wordt gebruikt als kantoor (186 m²).

- Kan hier de conclusie uit getrokken worden dat er dus gebruik van het complex gemaakt wordt voor activiteiten die niet zijn toegestaan volgens huidige bestemmingsplan?
- Wat heeft de afgebroken varkensschuur te maken met de huidige situatie? Wordt hier een recht aan ontleend tot herbouw?

Op blz 11 staat:

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

- 1) Concurrentiekracht
- 2) Bereikbaar
- 3) Leefbaar en veilig

Bereikbaarheid is niet om over naar huis te schrijven. Alleen met auto goed bereikbaar, absoluut niet met openbaar vervoer.

Leefbaar en veilig is hier niet echt van toepassing. Perceel ligt afgelegen en afgeschermd van toezicht.

Op blz 11 staat;

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden

voor de middellange termijn (2028):

- *Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de*

ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

- *Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;*
- *Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.*

Daaruit wordt de conclusie getrokken;

Ten aanzien van bovenvermelde is het Rijksbeleid niet direct van toepassing op onderhavige Ontwikkeling.

Er is hier toch duidelijk een gebrek aan leefbare en veilige omgeving en het handhaven van natuurlijke en cultuurhistorische waarden? Dus is het rijksbeleid wel van toepassing?

Op blz 12 staat;

Besluit ruimtelijke ordening “Ladder duurzame verstedelijking”

In het Besluit ruimtelijke ordening is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen die van toepassing is op ontwikkelingen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als een nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een planologische functiewijziging van een agrarische bestemming naar deels ‘Maatschappelijk’ en deels ‘Natuur’. Het feitelijke gebruik binnen het plangebied betreft een woonhuis en kantoor, dit betreffen stedelijke functies. Het plangebied is gelegen binnen het Gemengd landelijk gebied, grenzend aan bestaand stedelijk gebied, binnen de aanduiding ‘Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling concentratiegebied’ en valt, gezien de minimale ruimtelijke impact, niet onder een “ladderplichtige” stedelijke ontwikkeling.

- Er wordt er wel een heel vrije interpretatie gegeven aan de het begrip ‘stedelijke functie’ . In ieder buitengebied staan woonhuizen met wel of geen kantoor erbij, en dat zijn zeker geen stedelijke gebieden.
- De ‘planologische functiewijziging’ is volgens ons een foute veronderstelling . Het is een wijziging van agrarisch naar maatschappelijk, er is geen sprake van ‘deels’, althans niet in de beschreven toekomstige situatie.
- Verder wordt gesteld dat het feitelijk gebruik niet agrarisch is maar woon/kantoor naar onze mening geen functiewijziging maar een bestemmingswijziging.
- De schuur wordt herbouwd dus toename van verhard opp. Nergens staat beschreven wat de afmetingen zijn en i hoeverre of deze wel of niet de oorspronkelijke afmetingen overschrijden.

Op blz 12 staat;

Het zorgprogramma van een groeps-woon-zorg-complex op het landgoed, is gericht op kapitaalkrachtige en zorgbehoevende ouderen. Ten behoeve van deze doelgroep zijn er geen zorgvoorzieningen aanwezig binnen de regio en op lokaal niveau.

Deze uitspraak valt niet te rijmen met de aanwezigheid van; Zorghotel Merlinde, Nieuwsservices Vredenberg en Martha Flora Bavel

Conclusie

Vanuit de regio is er behoefte aan onderhavige ontwikkeling van een woon-zorg-complex binnen

een bestaand monumentaal bebouwingsensemble, gelegen binnen het Gemengd landelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen. De behoefte kan niet worden voorzien

binnen bestaand stedelijk gebied waardoor de ontwikkeling voorzien wordt binnen bestaande bebouwing en bebouwingsmogelijkheden.

- Er is geen enkele onderbouwing dat die zorg geleverd moet worden in een monumentaal pand.
- En er is op geen enkele wijze een onderbouwing beschreven dat de geplande activiteiten niet mogelijk zouden zijn binnen bestaand stedelijk gebied. Dit is een doel redenatie.

Op blz 13/14 staat;

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied', artikel 7 van de Vr en binnen de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling concentratiegebied' (artikel 8 van de Vr). Binnen deze structuur is er, onder voorwaarden, ruimte voor lokale beleidskeuzes over het invullen van de gemengde plattelandseconomie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland.

Het aanwijzen van de bestemmingen zoals in dit artikel benoemd draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3 van de Vr en het gewenste ontwikkelingsperspectief.

Bovenstaande voldoet niet aan:

7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied

Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:

een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen, en een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;

het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

In afwijking van artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, voorzien in een stedelijke ontwikkeling.

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:

de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;

bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;

voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid,

onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (EHS) van toepassing is.
Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.11 van overeenkomstige toepassing.

8.2 Regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

In afwijking van artikel 6.7, eerste lid, en artikel 7.7, eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren;
er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling bedoeld in artikel 6.8 en artikel 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

Artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging) is niet van toepassing.

Het wordt niet duidelijk gemaakt op welke wijze er dan bijgedragen gaat worden aan een vitaal platteland. er is op geen enkel wijze een relatie te ontdekken tussen een zorginstelling op het platteland en een bijdrage aan datzelfde platteland. Het levert voor de aanwezigen op het omliggende platteland geen enkele toegevoegde economische waarde.

Op blz 14 staat;

Artikel 7.10 Vr Niet-agrarische functies

In artikel 7.10 zijn de hoofdregels met betrekking niet agrarische ontwikkelingen in gemengd landelijk gebied opgenomen. In dit artikel staan alleen afwijkingen op genoemde hoofdregels ten aanzien van horeca en maatschappelijke voorzieningen. Dit betekent dat alle overige bepalingen

uit artikel 7.10 van toepassing blijven. Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden uit artikel 7.10 lid 1 met inbegrip van de afwijkingsregels uit artikel 7.14.

Onderhavige

toelichting is de onderbouwning is. De ontwikkeling past binnen de ruimtelijke kaders die gesteld worden en leidt niet tot uitbreiding van bedrijven, voorziening die niet mogelijk zijn of leiden tot meerdere bedrijven.

Bovenstaande is een eenzijdige juridische uitleg van de gestelde regels. Dit is pure interpretatie/eenzijdige uitleg die toevallig goed uitkomt. Iedere echte onderbouwning ontbreekt.

Onderhavige ontwikkeling betreft een vestiging van maatschappelijke voorzieningen in gemengd landelijke gebied welke is gelimiteerd tot 1,5 ha. In het gemengd landelijk gebied zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3. In de praktijk is dit nodig omdat de sommige bedrijven over installaties beschikken waardoor zij in een hogere milieucategorie dan 2 vallen.

Voorwaarde voor een dergelijke uitbreiding of functiewijzigingen naar is wel dat deze in redelijke verhouding staat tot de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in artikel 3.1. Functies die gericht zijn op bewoners van kernen passen eerder in zogenaamde kernrandzones dan in gebieden die ver van een kern afliggen. Onderhavig plangebied betreft een kernrandzone gebied doordat het binnen 90 meter van de bestaande bebouwing is gelegen. De voorziene maatschappelijke woonzorgfunctie wordt voorzien voor bewoners van de kern en regio Breda

- Hier wordt gesproken over een bouwvlak van 1,5 ha terwijl het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan (ruimtelijke plannen.nl) ca. 3300 m² bedraagt. Hoe valt dit te rijmen?
- Een kernrandzone ligt aan de rand van een kern, en dat is degelijk wat anders dan gelegen aan bestaande bebouwing. De rand van de Haagse Beemden is niet hetzelfde als een kern

van de bebouwing. Dat is de stadskern. Er wordt wel heel makkelijk over de nu vastgestelde grens van bebouwing heengestapt als zijnde dat de Keihoef daar een onderdeel van zou (kunnen) zijn.

Artikel 8 Zoekgebied voor ruimtelijke ontwikkeling

Ingevolge artikel 8 kan ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' een bestemmingsplan voorzien in stedelijke ontwikkeling indien uit het bestemmingsplan blijkt dat de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting dient daarbij rekening gehouden te worden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteit ten behoeve van de ecologische en landschappelijke verbindingen in het gebied. Onderhavige onderbouwing voorziet in een dergelijke onderbouwing en voorziet in een ontwikkeling waarbij de stedenbouwkundige en landschappelijke elementen van het plangebied uitgangspunt zijn voor de planvorming.

Ook hier wordt eenzijdige interpretatie van de regels toegepast. Je kunt het ook anders uitleggen; Dit houdt geen rekening met de aanwezige ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke verbindingen door het creëren van een zorgcentrum in een landelijke gebied. Wat meer verkeersbewegingen tot gevolg zal hebben en dus een aantasting van de lokale ecologie.

Op blz 15 staat;

Ingevolge artikel 3.1 stelt de provincie de eis dat een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving, in het bestemmingsplan gewaarborgd dient te worden. Zie hiertoe de volgende alinea en paragraaf 4.4 van onderhavige toelichting:

Het is volkomen onduidelijk welke kwaliteitsverbetering er dan zal gaan plaatsvinden.

Landschapsinvesteringsregeling Breda

De extra landschapsinvestering, naast de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, ligt vast in de regels van het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Hiermee wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda' en aan de uitgangspunten uit de 'Verordening ruimte 2014' inzake ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Doordat er sprake is van een anterieure overeenkomst is er dus geen enkel onderbouwing zichtbaar voor het eerder gestelde omtrent de fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet er worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling gemeente Breda, categorie 3. Dit houdt in dat 20% van de waardevermeerdering van het object moet worden afgedragen in het groenfonds dan wel dat er voor dit bedrag een landschappelijke invulling ter plaatse wordt gecreëerd. De nadere onderbouwing hiertoe is weergegeven in paragraaf 4.4.

Er is hier geen sprake van een landschappelijke invulling, maar slechts van geld dat gemoeid is met het cosmetisch mooier maken van de omgeving t.b.v. de zorginstelling. Er wordt nergens duidelijk gemaakt en onderbouwd welke natuur en natuurverbetering(en) er dan zullen plaatsvinden. Dit is mede te danken aan het zeer zwakke quickscan rapport (daarover later meer).

Op blz 16 staat;

Natuurplein de Baronie

Compact wil zeggen dat ontwikkelingen geconcentreerd worden binnen de huidige stedelijke grenzen en er geen verdere stedelijke uitbreiding plaats zal vinden. Doel is om de huidige kwaliteit van de stad te behouden en te versterken en in het buitengebied de focus te leggen op natuur en landbouw.

De redentatie is ook steeds weer anders; volgens de tekst op blz 12 ligt het complex in een landelijk gebied grenzend aan bestaand stedelijk gebied en hier staat wordt uitgegaan van het feit dat het binnen de huidige stedelijke grenzen zou liggen (selectief shoppen als het uitkomt??).

Het betreffende perceel ligt niet binnen de huidige stedelijke grenzen. Het ligt duidelijk in het (agrarische)buitengebied, en daar moet gefocust worden op natuur en landbouw. Dus hier wordt gemarchandeerd/zeer selectief geshopt uit de eigen structuurvisie.

Op blz 18 staat;

De parkeeropgave van 10 parkeerplaatsen wordt volledig op eigen terrein voorzien van een parkeerkoffer in het groen waar gelegenheid is voor circa 30 parkeerplaatsen. Deze overmaat aan parkeergelegenheid is bewust ingericht om ervoor te zorgen dat ook op piekmomenten voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is. Ten behoeve van de verkeersgeneratie is bepaald dat de verkeersimpact qua motorvoertuigen erg gering is en geen invloed heeft op de afwikkeling en doorstroming van het verkeer.

Stikstof uitstoot extra verkeer en de capaciteit van de Bredestraat?

Er wordt zonder onderbouwde berekening zo maar bepaald dat de verkeersimpact erg gering is. Er zal een duidelijke toename zijn van verkeer van zowel bewoners/bezoekers alsmede van het personeel dat 24/7 aanwezig moet zijn. Er zal dus een verhoogde uitstoot zijn van stikstof. En daarvoor dient een berekening volgens het PAS protocol uitgevoerd te worden.

Er vindt een verdrievoudiging plaats van permanent verkeer, en dat wordt gewoon even afgedaan als gering en geen invloed. En dan hebben we het nog niet eens over voertuigen van hulpdiensten (arts/ziekenauto's) die er binnen een bepaalde tijd moeten zijn waarvan mag worden uitgegaan dat de kans op de noodzaak voor een arts/ziekenauto vele malen hoger is dan op andere locaties in het buitengebied. Terwijl de Bredestraat daar niet voor is ingericht.

Op blz 19 staat;

Het voorstel voor de inrichting van het plangebied gaat uit van de historische kwaliteiten van het landgoed De Keihoef, zoals de landschappelijke openheid en het historische ensemble van gebouwen. Deze kwaliteiten en typologie van de boerderij worden gebruikt om nieuwe ontwikkelingen logischerwijs en locatie specifiek in te passen. Om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te versterken heeft er een landschappelijke verkavelingsstudie plaatsgevonden, deze is tevens bijgevoegd als separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Waarom staat hier ook niet dat de rijksmonumentale status van het gebouw gegarandeerd blijft en er dus geen veranderingen aan het uiterlijk mogen plaatsvinden (zoals de geplande dakramen in de rieten kap).

Natuurcompensatie van ten minste 800 vierkante meter welke in de bestaande situatie in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt;

Is dat alles dat er binnen de compensatieregeling gerealiseerd wordt? Dat is wel heel erg summier/onvoldoende voor de landschappelijke aantasting.

Programma

Om de kwaliteit van de locatie te versterken, verduurzaming in te passen, in relatie tot de historische kwaliteiten, zijn de volgende acties en programma uitgangspunten gesteld:

Natuurplein de Baronie

• *Een groeps-woon-zorg-complex, bestaande uit totaal 22 zorgeenheden waarvan 8 zomerzorgstudio's in nieuwe bebouwing. De zorg bestaat uit een kleinschalige 24/7 woonzorgomgeving voor kortdurend en langdurig verblijf ten behoeve van ouderen met een geïndiceerde herstellzorg- en/of low care verpleegbehoefte, betreft een verbijzondering van het huidige zorgaanbod op lokaal en regionaal niveau;*

- Om hoeveel inwonende permanente verpleegkundigen gaat het ? Ook dat is een extra belasting qua verkeersstromen (3/dag wisseling van personeel, dus verkeersstromen).
- Waar zijn de werk en overnachtingsruimten gesitueerd?

• *Het terugsnijden van de haag langs de Bredestraat en de Weftseweg tot circa 1 meter om de zichtrelatie tussen de boerderij en omgeving te herstellen;*

Dit is een rekbaar begrip ca. 1 meter kan ook 1.30 zijn. Dit zal concreet gemaakt moeten worden en vastgelegd dat deze haag dan niet boven een bepaalde hoogte mag komen, op straffe van handhaving.

Op blz 20 staat;

Aan de voorzijde van de boerderijwoning wordt een siertuin aangelegd;

Die siertuin zal dan wel in lijn moeten zijn met het karakter van de boerderij. Dus een boerentuin, en geen landschapstuin o.i.d.

De aanleg van een duurzaam ecologische waterzuivering in de vorm van een voorfilteringsvoorziening en een ecologische retentievijver;

Heeft hier al een (theoretische) berekening plaatsgevonden van de te zuiveren stoffen, en of dat dit haalbaar is met een ecologische retentievijver. In een zorgcentrum zal sprake zijn van veel medicijn resten in de urine en ontlasting (nu al een probleem voor ziekenhuizen). Zijn er wetenschappelijke onderbouwingen dat dit door riet gezuiverd kan worden?

De aanleg van een vlonder bij de vijver om ontmoeting tussen bewoners van de Keihoef en passanten te stimuleren;

- Het is dus een open gebied. Dat is in tegenspraak met de veilige omgeving uit eerdere door rijk gestelde eisen.
- Is dit een trucje om te komen tot het de invulling van het begrip 'Landgoed Keihoef'? Dan is er een stukje toegankelijk voor derden?

De aanleg van zonnepanelen om zoveel mogelijk gebruik te kunnen maken van duurzame Energie

Zonnepanelen zijn nu niet echt iets dat makkelijk ingepast wordt in een landelijke omgeving, zonder het landschap aan te tasten. En het mag niet zo zijn dat over een aantal jaren bomen gekapt of geknot moeten gaan worden omdat deze de zon voor de panelen wegvangen.

Op blz 21 staat;

Daarnaast wordt voorzien in werk- en overnachtingsruimte voor het verplegend personeel. Het ensemble aan bebouwing vormt gezamenlijk met de inrichting van de onbebouwde ruimte voor een bijzonder en geschikt groepszorgcomplex passen bij de landelijke locatie op het Landgoed Keihoef.

En is dat niet hetzelfde als voorzien in huisvesting seizoenarbeiders?

Natuurcompensatie

Ter plaatse van het parkeren is in de huidige situatie een 800 vierkante meter aan Natuur bestemming ingenomen. Het gebruik van de gronden als ontsluiting en parkeervoorziening zijn daarmee strijdig met de vigerende bestemming. De ecologische of natuurwaarden zijn hierdoor niet onevenredig aangetast omdat ter plaatse geen sprake van beschermd natuurgebied in de zin van soortenbescherming of gebiedsbescherming. In het ontwerp is hiertoe minimaal 800 vierkante meter aan compensatieruimte ingericht en bestemd als natuur. De extra oppervlakte, bestemd en ingericht als natuur, wordt gebruikt ten behoeve van de landschapsinvestering.

Waarom zou je natuur alleen kunnen aantasten als het beschermd natuurgebied is. Natuur is natuur wel of niet beschermd doet er niet toe. Alleen dan zijn er andere regels van toepassing. Dit is geen natuurcompensatie, maar verschuiven van natuur. Er is dus nog niks gecompenseerd, terwijl er wel een extra schuur gebouwd wordt en een retentievijver aangelegd, wat ten koste van bestaande natuur gaat.

Op blz 23 staat;

*Als uitwerking van de 'Verordening ruimte 2014' heeft de gemeente Breda beleid gemaakt om de kwaliteitsverbetering van het landschap te borgen. Dit is vastgelegd in de 'Landschapsinvesteringsregeling Breda'. In de landschapsinvesteringsregeling wordt uiteengezet hoe, naast de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, toepassing wordt gegeven aan de eis van kwaliteitsverbetering van het landschap. **De omschakeling naar een maatschappelijke functie ter plaatse van het plangebied vindt grotendeels plaats binnen bestaande bebouwing en binnen bestaande bebouwingmogelijkheden.** Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet er worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling gemeente Breda, categorie 3. Dit houdt in dat 20% van de waardevermeerdering van het object moet worden afgedragen in het groenfonds dan wel dat er voor dit bedrag een landschappelijke invulling ter plaatse wordt gecreëerd.*

Zie vet; Maar niet volledig binnen bestaande bebouwing. Die varkensschuur is een behoorlijke bebouwing die niet 'weggepoetst' moet worden.

Extra kwaliteitsverbetering

Ingevolge de landschapsinvesteringsregeling dient er 20% van de meerwaarde extra gecompenseerd te worden in landschapselementen. Ingevolge onderhavige ontwikkeling zijn de huidige en toekomstige grondwaardes bepaald. De grondwaardebenadering en bijbehorende taxatierapporten maken onderdeel uit van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Breda en initiatiefnemers. Ingevolge de vergelijking van de grondwaardebenadering wordt geconstateerd dat er sprake is van een waardevermeerdering. De waardevermeerdering is €95.915,50 wat resulteert in een landschapsinvestering van €19.183,10.

Het is onduidelijk hoe aan dit bedrag is gekomen, gezien het feit dat grond met een agrarische bestemming wordt omgezet in grond met een maatschappelijke bestemming en dan gaat het om een aanzienlijk prijsverschil per vierkante meter.

Op blz 24 staat:

Gemeente Breda en de initiatiefnemer zullen ter zake van de landschapsinvesteringen, aanvullende afspraken maken. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, en meer in het bijzonder een overeenkomst inzake de landschappelijke kwaliteitsverbetering. De fysieke realisatie van de extra investeringen in het landschap en de eventuele financiële

investering in het groenfonds, die nodig is als blijkt dat de fysieke investering te laag is ten opzichte van de vastgestelde landschapsinvestering, zijn hiermee gewaarborgd waardoor er wordt voldaan aan de extra kwaliteitsverbetering van het landschap.

Dit is geen transparante zaak, en dus gevoelig voor marchanderen. Hier dient duidelijk gemaakt te worden wat die landschapsinvesteringbijdrage is en waar dat aan besteed gaat worden.

Waterzuivering

Bij voorgenomen ontwikkelingen speelt duurzaamheid een belangrijke rol. In onderhavig plan is daarbij, ondanks dat daartoe geen verplichting bestaat, gekeken naar mogelijkheden voor duurzame waterzuivering binnen het plangebied. Het oppervlaktewater en afvalwater wordt gezuiverd in voorzuiveringen en tot slot in de zuiveringsvijver. Het huishoudelijk afvalwater en rioolwater wordt middels speciale beplanting ecologisch gezuiverd, waarna het als oppervlaktewater mag worden geloosd in de bergingsvijver. Het gezuiverde water wordt niet geconsumeerd, maar wel gebruikt voor alle huishoudelijke en sanitaire doeleinden. De waterkwaliteit voldoet daarbij aan de wettelijk gestelde norm.

Hier zal dan toch een degelijk onderbouwd rapport voor aanwezig moeten zijn. Biologisch zuiveren van door medicijnen vervuild water is een gecompliceerde zaak.

Er worden door biologische zuivering ook geen grondstoffen teruggewonnen (zoals fosfaten).

Zie ook; Handboek Groene Waterzuivering.

Op blz 31 staat;

Oppervlakteverdeling

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling verandert de oppervlakteverdeling van de bebouwing en verharding binnen het plangebied. Er wordt ten opzichte van de huidige situatie een zonnepanelenpark aangelegd van maximaal 600m², een gebouw ten behoeve van zomerzorg gerealiseerd met een oppervlakte van 235m² en de parkeervoorziening welke in halfverharding (50% verhardingstoename) is gerealiseerd van 375m². De overige paden betreffen bestaande verharding welke in de vorm van halfverharding zijn vernieuwd. Totaal is de toename aan verhard oppervlakte van 1.023m². Binnen het plangebied is rondom de bebouwing tevens voldoende onverharde ruimte aanwezig waar infiltratiemogelijkheden aanwezig zijn. Bij een extreem zware regenbuitens is er voldoende bergingsruimte in de ecologische vijvers aanwezig, het water wordt hierheen gevoerd via de oppervlakte. Daarnaast is er sprake van afkoppeling van het hemelwater en het afvalwater, in de vorm van een ecologisch en duurzaam waterzuiveringssysteem.

Een toename met 1023 vierkante meter betekend dus dat er 1023 meter natuur onttrokken wordt en dan is de compensatie van natuur (800 m²) dus te weinig.

Op blz 32 staat;

Conclusie

Op basis van de quickscan is een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, niet noodzakelijk. Voor de geplande activiteiten is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en zijn er geen compenserende maatregelen nodig.

Er is onder meer geen deugdelijk onderzoek gedaan naar vleermuizen populatie en nest/woonruimtes in de omgeving die ook nog verstoord zullen worden door de toename aan verlichting op het terrein.

Een quickscan zou aan onderstaande moeten voldoen, en daar is geen sprake van in het ecologisch rapport uit de bijlage.

Volgorde en aspecten van een ecologische quickscan.

- **Literatuurstudie.** Op basis van bekende waarnemingen via een export uit de NDFF wordt ingeschat welke flora en fauna op basis van hun verspreiding mogelijk in het plangebied voorkomen. In Limburg komen andere soorten voor dan in Overijssel en Friesland.
- **Veldbezoek door een ecooloog.** Tijdens het veldbezoek moet beken worden welke gebiedskenmerken in het plangebied aanwezig zijn (bijvoorbeeld de aanwezigheid van gebouwen met dakpannen, spouwmuren of daklijsten voor de gewone dwergvleermuis). Op basis van de gebiedskenmerken wordt bepaald welke bij de literatuurstudie gevonden soorten ook daadwerkelijk in het gebied voor kunnen komen. Tijdens het veldbezoek wordt niet alleen gekeken welke soorten beschermd onder de Wet natuurbescherming voor kunnen komen, maar ook welke functies (bv voor de gewone dwergvleermuis de functies foerageergebied, vliegroute, zomerverblijfplaats, kraamverblijfplaats, paarverblijfplaats of winterverblijfplaats). Dit is van essentieel belang voor eventuele vervolgstappen.
- **Ingreep.** Een belangrijk onderdeel van de quickscan flora en fauna wordt bepaald door het goed en helder omschrijven van de ingreep. Als de ingreep niet goed omschreven is kunnen de vervolgstappen ook niet uitgevoerd worden. Hierin wordt bepaald wat, wanneer, waar uitgevoerd wordt. Ook voor het bevoegd gezag is dit van groot belang. Zonder goed omschreven ingreep kan een goede quickscan flora en fauna niet gemaakt worden.
- **Effecten inschatting.** Op basis van de potentieel voorkomende soorten moet in combinatie met de ingreep een inschatting gemaakt worden welke effecten er op de potentieel aanwezige beschermde soorten zijn.
- **Toetsing aan de Wet natuurbescherming.** Als bekend is welke effecten op de potentieel aanwezige beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming te verwachten zijn dan kan de ingreep aan de Wet natuurbescherming worden getoetst. In deze quickscan flora en fauna staat dan omschreven welke artikelen van de Wet natuurbescherming overtreden zouden kunnen worden/ welke aanwezige flora en fauna onnodige schade op kan lopen. Tevens wordt daarbij aangegeven welke ingreep daarvoor verantwoordelijk is en welke soort en functie combinaties negatief beïnvloed worden (vaak bestaat een quickscan uit meerdere ingrepen).
- **Conclusie en aanbevelingen.** In de conclusie en aanbevelingen moet dan beschreven worden welke vervolgstappen noodzakelijk zijn. Soms is er geen vervolgstap nodig, vaak is een aanvullend onderzoek noodzakelijk of kan met eenvoudige mitigerende maatregelen voorkomen worden dat de Wet natuurbescherming overtreden wordt/de aanwezige flora en fauna onnodige schade oploopt.

Cultureel Erfgoed

*In de nota 'Erfgoed in context Erfgoed Visie Breda 2008-2015' is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze toelichting op het bestemmingsplan wordt het aanwezige cultureel erfgoed (te verdelen in archeologie, historische geografie **en gebouwd erfgoed**) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden. Archeologie wordt in het bestemmingsplan vertaald middels de Waarde Archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed worden vertaald middels de Waarde Cultuurhistorie.*

Op 'gebouwd erfgoed' wordt verder niet ingegaan. Er staat nergens verder iets beschreven over het gebouwd erfgoed (wat een rijksmonument wel degelijk is).

Op blz 34 staat;

Op basis van de voor dit bestemmingsplan onderzochte milieuaspecten, zie hiervoor de voorafgaande paragrafen, en het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit, wordt geconcludeerd dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten

voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Wegens het ontbreken van een degelijke onderbouwing voor het afvoeren van met medicijnen vervuild water en het ontbreken van een stikstofberekening (zie hieronder) is deze conclusie discutabel/onjuist.

Op blz 34/35 staat;

Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2.

Hoe zit het met de berekeningen voor extra uitstoot stikstof (meer bewoners is dus meer stoken en dus meer stikstof), vergelijkbaar met de eisen waar een verwarmde kas aan moet voldoen. Regeling PAS is ook hier van toepassing en er dient dus een onderbouwde PAS berekening te komen voor zowel de bouw als gebruik, alsmede extra verkeer.

Op blz 39 staat;

7.3 Financiële haalbaarheid

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk. Het voorliggend bestemmingsplan is dan ook financieel haalbaar.

Het betreft een investeringsmaatschappij. En is dus altijd risicovol. Het is bedenkelijk dat niet gevraagd is om een exploitatie onderbouwing.

Namens

Natuurplein de Baronie



Bert van de Haar