

Geachte commissieleden,

Clënten zijn eigenaar van landgoed De Karperton dat zij ruim een jaar geleden van de heer Bruynzeel kochten. Naast het landhuis en de voorwoning bevinden zich op het land goed nog een zomerwoning. Voor het overige is het een groene oase met een waterpartij en veel groen, in het bijzonder goed ontwikkelde bomen. Om die reden is aan circa 95% van de gronden een natuurbestemming toegekend.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid, vastgesteld op 2 juli 2013, is voor de bouw van een woning een bestemmingsvlak/bouwvlak van 15 x 15 meter opgenomen. dit bouwvlak bevindt zich deels op grond die bij cliënten in eigendom is. Een woning kan reeds daarom niet worden gebouwd. In zoverre kan geen beroep worden gedaan op een bestaande bouwmogelijkheid die slechts wijzigt. De ruimtelijke impact van het plan is vele malen groter!

Daarnaast wordt met het verschuiven van het bouwvlak een bouwmogelijkheid die thans rust op het eigendom van cliënten weggenomen. Nu het bouwvlak op twee kadastrale percelen rust, kunnen ook cliënten aanspraak maken op het bouwvlak. Een dergelijke afweging van belangen is niet gemaakt. Het vervallen van deze bouwmogelijkheid creëert sowieso een planschadevergoedingsplicht.

In de plantoelichting wordt als reden voor de verschuiving genoemd dat het ruimtelijk gezien wenselijk is om het bouwvlak richting het zuidwesten te verplaatsen. Dit is gezien hetgeen ik zojuist naar voren bracht niet juist. De werkelijke reden is de kadastrale begrenzing en het gedeeltelijk gesitueerd zijn van het bouwvlak op andermans eigendom alsmede het op last van de vroegere eigenaar, de heer Bruynzeel, niet mogen kappen van een zestal bomen.

Ondanks bekendheid met genoemde belemmeringen heeft initiatiefnemer de grond aangekocht. Hij heeft daarmee willens en wetens het risico genomen dat hij nimmer tot het bouwen van een woning kan overgaan. De voormalige eigenaar had aangegeven vast te houden aan de contractueel overeengekomen datum 15 mei 2017 en deze niet te zullen verlengen.

Het bouwvlak schuift respectievelijk 7 meter naar het zuiden en 16 meter naar het westen op. Gelet op de omvang van het bouwvlak, 15 x 15 meter, is sprake van een nieuw bouwvlak. De ruimtelijke effecten dienen derhalve ten volle te worden beoordeeld. Dit geldt in gelijke mate voor het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid.

In de provinciale verordening is het plangebied aangewezen als landelijk gebied, Natuurnetwerk Nederland, weidevogelleefgebied en aardkundig waardevol gebied. Gelet op artikel 13, lid 1, is nieuwe woningbouw in het buitengebied, meer in het bijzonder binnen het hier aan de orde zijnde natuurgebied/landgoed, niet toegestaan. Immers is geen sprake

van Ruimte voor Ruimte-regeling en een transformatiegebied. Ook is geen sprake van verbrede landbouw. In de plantoelichting wordt daarop niet ingegaan. Het is onbegrijpelijk dat de provincie tijdens het vooroverleg heeft geantwoord dat het voorontwerpbestemmingsplan geen provinciale belangen raakt. Temeer daar in artikel 25, lid 1, sub a, van de provinciale verordening de mogelijkheid van nieuwe bebouwing uitsluitend binnen een bestaand bouwvlak is toegestaan. Hier gaat het om een nieuw bouwvlak.

In de gemeentelijke Structuurvisie Landelijk Gebied wordt het gebied gekenmerkt als “een open natuurlijk weidelandschap waar rust, landelijkheid, natuur te ervaren zijn. Landgoed de Karperton is in de structuurvisie benoemd als ‘cultuurhistorisch object’. Voorts is in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) onder andere aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen voldoende aandacht moet worden gegeven aan ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarden. Daaruit volgt duidelijk dat een extra woning in dit gebied niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening kan worden aangemerkt. Temeer niet nu, zoals in dit geval, op geen enkele wijze aandacht is gegeven aan ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarden. Er is simpelweg uitgegaan dat een eens toegekend bestemmingsvlak/bouwvlak automatisch opnieuw kan worden toegekend. Dit is een misvatting.

Met de ligging van de beoogde woning ten opzichte van het landhuis van cliënten is in het geheel geen rekening gehouden. De bouw van een woning tast de natuurlijke waarden en de landschappelijke kwaliteiten onaanvaardbaar aan. Nu sprake is van het zo goed als volledig buiten de contouren van het vigerende bestemmingsvlak/bouwvlak treden had de inbreuk op de bestaande kwaliteit en het behoud van een goed leef- en woonklimaat dienen te worden beoordeeld. Dit wordt bevestigd in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 24 augustus 2016, nummer 201507665/1/R6. Uit rechtsoverweging 76.1 volgt dat niet kan worden volstaan met veranderen van een eerdere situatie zonder dat onderzoek wordt gedaan naar de gevolgen van het planologisch vastleggen van die nieuwe situatie. Ook dient verantwoording te worden afgelegd over het in overeenstemming zijn van de wijziging met een goede ruimtelijke ordening. In die zaak was het per abuis hebben toegekend van een agrarische bestemming aan een boerderij waar in het voorgaande bestemmingsplan een woonbestemming was toegekend. De Afdeling was van oordeel dat ook dan een onderzoek en belangenafweging dient te worden uitgevoerd. Nu dat niet was gebeurd, is de woonbestemming vernietigd.

Ik verzoek u hetgeen ik vanavond naar voren heb gebracht bij de besluitvorming te betrekken en niet in te stemmen met de voorgestelde planologische wijziging.

Advocaat/gemachtigde

Mr. J. van Groningen