ontvangen 5/2/2024

Per brievenbusbestelling
Per e-mail (gemeenterozendaal.nl)

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rozendaal en leden van de Raad

GEMEENTE ROZENDAAL (GLD.)

Datum 17 januari 2024

Betreft Zienswijze Bestemmingsplan Pinkenberg

Geacht College,

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om onze zienswijze in te dienen met betrekking tot het Bestemmingsplan Pinkenberg. Onze zienswijze lichten wij hieronder toe.

Zienswijze

Vitens is voornemens om op het erf van boerderij Elijzen nieuwbouw neer te zetten. Ons bezwaar betreft voornamelijk de omvang en locatie.

De locatie ligt binnen het Rijks-monumentale complex Nr 522241. Dit is beschermd en alleen al om die reden is nieuwbouw niet toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn. En er is een alternatief, maar dat vindt Vitens te duur (de combinatie met Ellecom). Dat mag geen reden zijn om het bestemmingsplan te wijzigen. Er is overigens nóg een alternatief, waarover later meer.

Er kan niet over getwist worden of het erf voor de boerderij waarop Vitens wil bouwen wel deel uitmaakt van het Rijks-monumentale complex. Dit blijkt uit de omschrijving van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna te noemen RCE):

"- Het complex speelt bovendien een beeldbepalende rol in het beeld van het dal. Het heeft als zodanig landschappelijke waarde.

- De boerderijen hebben bovendien een cultuurhistorische waarde voor de geschiedenis van de agrarische bebouwing. "

Het erf waarop het bouwplan is gepland hoort bij dit ensemble, net als de weide bij het kleine pomphuisje, monument nr 522244. Temeer daar ook duidelijk vermeld welke bouwsels er niet bij horen, zoals bijvoorbeeld de prise d 'eau. (bron:Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nrs 522241t/m522246)

Daarmee vormen de nieuwbouwplannen een aantasting van de volgende kernkwaliteiten nrs 2,3, 5 en 6 van het Veluwemassief zoals beschreven op pagina 19 van de toelichting op het bestemmingsplan:

Ad 2: Stuwwal met grootschalige afwisseling van open heide, gesloten bos, uitgestrekt open stuifzand en vennen, agrarische enclaves. Deze afwisseling is in het westelijk deel sprekender dan in het oostelijk.

De boerderijen Wijlhuizen en Elijzen met erf moeten gezien worden als (kleine) agrarische enclaves. Nieuwbouw tast de monumentale waarde aan.

Ad 3. Rijk aan aardkundige kwaliteiten (vooral het reliëf)

Het reliëf wordt zeker voor het bouwoppervlak van 1500m2 vernietigd.

Ad 5. Weinig bebouwing.

Toevoegen van bebouwing is ongewenst, dat vindt ook Vitens. Maar zeker in deze schaal en maatvoering: het gebouw is 3x breder, 3x langer dan en ruim anderhalf keer zo hoog als de boerderij en staat er pal op. Het beeldbepalende karakter van de boerderij met schuur in het glooiende dal zal volledig weggezogen worden door deze kolos. Deze enorme schuur past niet bij een kleine (keuter)boerderij. Bovendien heeft de boerderij al een schuur, ongeveer even groot als de boerderij zelf, die door de RCE al als relatief fors wordt omschreven (bron RCE nr 522245)

Ad 6. Karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle open essen op de flanken.

Het erf van Elijzen vertoont kenmerken van een es , zoals gebleken is uit de plaatselijk zelfs 65 cm dikke 19e eeuwse eerdlaag, al kon de archeoloog geen enkeerdgrond aantonen.(bron: Bijlage 8 samenvatting).Wel verwacht hij esgreppels te vinden op dit terrein. (bron: Bijlage 8 tabel 2). Een es dus volgens deze archeoloog en in tegenstelling tot de conclusie van Vitens is het plangebied volledig gelegen op een es.

Ook op gemeentelijk niveau zijn deze plannen strijdig met de ambities zoals weergegeven in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit: " Essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van landschap, stedenbouw en architectuur worden gerespecteerd" , " het bouwplan vormt een versterking van markante stedenbouwkundige en landschappelijke ruimten en locaties", "Het bouwplan is afgestemd op de omgeving voor wat betreft positie, hoofdvorm, maat en schaal", zijn drie speerpunten van het beleid waaraan in onderhavig plan niet aan voldaan wordt en dat is te wijten aan de gekozen locatie.(bron: Nota ruimtelijke kwaliteit Gemeente Rozendaal maart 2021 p52,53)

Tijdens de inloop/informatieavond eind maart 2023 kregen wij nog een ontkennend antwoord op de vraag of er naar alternatieven was gekeken. Kennelijk heeft dit naderhand geresulteerd in drie alternatieve locaties. Als eerste wordt Sportpark de Pinkenberg genoemd, dat in zijn geheel zou moeten verhuizen om plaats te maken voor beoogde nieuwbouw. Waarom is een raadsel, aangezien de bouwplannen 1500m2 bouwoppervlak behelzen terwijl het sportpark vele malen groter is.

Er is wél een alternatief: Terloops worden de weilanden direct ten zuiden hiervan genoemd, die qua dubbelbestemming (waarde archeologie3) en enkelbestemming (agrarisch met waarden) redelijk vergelijkbaar zijn met de locatie op het erf van Elijzen, maar verder van het Natura 2000 gebied, buiten het Rijksmonumentencomplex en verder van de bestaande bebouwing liggen. Voldoende redenen om de slagingskans van een bestemmingswijziging aldaar hoger in te schatten dan die van de wijziging voor het erf van Elijzen. Dit alternatief is niet onderzocht.

Onvoldoende rekening wordt gehouden met het feit dat het huidige bestemmingsplan pas heel recent is vastgesteld (2020) en dat toen aan het huidige plangebied géén bouwvlak is toegekend. Dat is een bewuste keuze geweest en daar mag – ook in het kader van de rechtszekerheid – niet zomaar aan voorbij worden gegaan.

De omgeving van het plangebied kan niet worden aangeduid als bestaand stedelijk gebied. De gebouwen van Vitens liggen in een beboste omgeving. Rozendaal heeft anders dan de toelichting wil doen voorkomen geen echte kern. Bij de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is wel heel duidelijk toegeredeneerd naar het uiteindelijk resultaat. Een goede argumentatie om welke reden een dergelijke verstening op deze locatie moet worden toegestaan ontbreekt.

Door dit bouwplan wordt de oppervlakte van de gebouwen verzesvoudigd (van 200 m2 naar 1.580 m2), een uitbreiding van maar liefst 1380 m2, zie pagina 12 toelichting.

Zoals hiervoor al is vermeld is slechts een beperkt aantal alternatieven (zie pagina 15 toelichting) onderzocht. Juist als het gaat om een dergelijk grootschalige ingreep mag verwacht worden dat meer en intensiever wordt gezocht naar andere mogelijkheden. Het lijkt erop dat uitsluitend gezocht is naar alternatieven met een beperkte slagingskans. Dat er geen reële alternatieven zijn, zoals de toelichting op pagina 19 vermeldt, staat helemaal niet vast.

In de toelichting wordt op pagina 35 en 36 melding gemaakt van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit uit 2017. Een van de ambities is "Bouwplannen voegen zich in de hoofopzet van de omgeving en nemen ook de beeldbepalende kenmerken over". Van het bouwplan kan niet gezegd worden dat het past binnen de door de gemeente opgestelde ontwerprichtlijnen en evenmin "is afgestemd op de omgeving voor wat betreft positie, hoofdvorm, maat en schaal". Het bouwplan is veel hoger en veel groter dan de bestaande gebouwen.

Tot slot wijzen wij u erop dat op grond van artikel 7.3 van dit ontwerp-bestemmingsplan door de gemeente nadere eisen kunnen worden gesteld als wordt gebouwd bij een monument. Uit de ter inzage gelegde stukken blijkt niet dat daarvan rekenschap is gegeven.

Conclusie

Het belang van goede drinkwatervoorziening is evident, maar bij het kiezen van een locatie voor nieuwbouw is Vitens voorbijgegaan aan de beschermde status van het erf van Rijksmonument Elijzen binnen het Pinkenbergcomplex Nr 522241. Alternatieven zijn er, maar niet gedegen onderzocht.

Daarom zijn wij van mening dat de door Vitens gevraagde wijziging van het bestemmingsplan niet gehonoreerd zou moeten worden en dit niet verder in procedure gebracht moet worden.

[redacted]

[redacted]

Mede namens

[redacted]

[redacted]