Bijlage IV - Beantwoording technische vragen bestemmingsplan Landgoed De Berkt

50PLUS
De monumentencommissie geeft aan dat nieuwe ontwikkelingen aan de rand van het landgoed moeten plaatsvinden. Dat staat haaks op de clustering die in de IOV wordt bepaald. De provincie geeft geen oordeel over de toetsing aan de regels m.b.t. de locatie van de nieuw te bouwen woningen. Dus de afwijking van de verordening.

Vragen:
1. Is de locatie van de woningen alleen aan het oordeel van de gemeente?

De 'oude' landgoederenregeling was erg gedetailleerd waardoor creativiteit en afweging naar specifieke gebiedskenmerken steeds vaker achterwege bleef. Bijvoorbeeld: bij de landgoederenregeling werd in het verleden per wooneenheid van 750 m3 als tegenprestatie de aanleg van 2,5 hectare natuur gevraagd. Er werden daarbij geen eisen gesteld aan wat voor natuur. De nieuwe landgoederenregeling in de Interim Omgevingsverordening (artikel 3.78 lid 2) gaat uit van een nieuwe aanpak aan waarbij de gemeente als eerste aan zet is maar met een stevige rol voor de provincie om kennisontwikkeling, eenheid van beleid en het versterken van omgevingskwaliteit te ondersteunen. De landgoedregeling is bedoeld om meer natuur in het buitengebied te realiseren en om kwaliteit en allure aan het buitengebied toe te voegen. Het is daarom van belang om omgevingskwaliteit en de 'kwaliteit van het ontwerp' te betrekken. Onder de kwaliteit van het ontwerp wordt verstaan: eenheid tussen bebouwing en landgoed, eenheid in vorm/uitstraling van de aanwezige bebouwing, zoveel mogelijk concentratie van bebouwing en de wijze waarop gebruik is gemaakt van kenmerken van de omgeving. Doordat de doelen van de eerdere regelingen zijn gehandhaafd, zijn de basisuitgangspunten niet veranderd maar wel algemener geformuleerd. Daardoor biedt de regeling meer mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen en het combineren van opgaven. Met de nieuwe regeling kan meer maatwerk geleverd worden. De regeling schrijft dus niet precies voor waar landgoedwoningen gebouwd moeten of mogen worden.

2. Is de concurrentie, genoemd door de monumentencommissie, welke de clustering teweeg zou brengen, de enige onderbouwing om de clusterverplichting op te heffen?

Er is, blijkens Interim Omgevingsverordening artikel 3.78 lid 2, dat over landgoederen gaat, geen verplichting tot clusteren. Wel dient er sprake te zijn van 'zoveel mogelijk concentratie van bebouwing'. In casu is concentratie van alle bebouwing niet wenselijk voor de monumentencommissie. De inpassing van twee nieuwe wooneenheden op het landgoed is zorgvuldig ontworpen binnen de toekomstige gewenste structuur van het landgoed. De twee wooneenheden zijn gesitueerd rondom het beginpunt van de herstellen diagonale lindenlaan. Ze vormen samen één ensemble.

3. Is het een optie om alsnog, ondanks de onderbouwing in de Nota van zienswijzen en planbeschrijving, nader overleg/onderzoek te hebben m.b.t. de locatie aan de Vinkelsestraat?

Niet duidelijk is wat er precies met deze vraag wordt bedoeld. Overleg en onderzoek is altijd mogelijk maar afgevraagd moet worden welk doel dit dient. Wij menen dat nader onderzoek en overleg niet nodig is. Alle ruimtelijke en private belangen zijn in de voorbereiding en totstandkoming van het plan dat voorligt voldoende in beeld gebracht en afgewogen.

4. Hoe is/wordt het toezicht geregeld dat de voorgenomen plannen compleet worden uitgevoerd.

Op dezelfde wijze als dat bij andere plannen gebeurt.

CDA

Vraag:

Is in de anterieure overeenkomst voldoende geborgd dat de genoemde fysieke maatregelen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd?

Antwoord:

Ja, dit is nadrukkelijk als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels . Wat betekent dat hierop ook gehandhaafd kan worden wanneer de afspraken niet worden nageleefd.

Vervolgvraag:

Geldt voor deze voorwaardelijke verplichting alles of niets? Stel nu dat de genoemde fysieke maatregelen deels gerealiseerd worden, wat is hiervan dan het effect op de rest van de ontwikkeling?

Het gebruik van het gehele landgoed (in brede zin) is strijdig wanneer, 1 jaar nadat de landgoedwoningen in gebruik zijn genomen, de fysieke maatregelen als bedoeld in het landschapsplan, inrichting- en beheerplan en het restauratieplan niet zijn gerealiseerd. De opbrengsten van de kavels zijn nodig om de fysieke maatregelen te kunnen doen.