

Schriftelijke vragen betreffende commissie Ruimte en Mobiliteit, agendapunt 7
Naam Raadslid/partij de heer J. Vroomans/POI
15 januari 2024

Geacht college,

In de adviesnota wordt het volgende gesteld:

3.3 Het voorontwerpbestemmingsplan is eerder opgestuurd naar de betrokken medeoverheden:

Het bestemmingsplan is op 8 april 2022 opgestuurd naar medeoverheden t.b.v. het vooroverleg. Samengevat zijn de volgende reacties gegeven:

-

Provincie Noord-Brabant: de provincie is van mening dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor de financiering van de restauratie van het kasteel omdat de meerwaarde die deze ontwikkeling genereert wordt besteed in een 'complex van cultuurhistorisch belang'. In dat kader wordt, conform artikel 3.78 IOV een fysieke tegenprestatie geleverd, gericht op het versterken van omgevingskwaliteit en qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel. Omdat door de provincie een specificering van de fysieke tegenprestatie wordt gemist, is verzocht is om het bestemmingsplan op dit onderdeel nader uit te werken en zorg te dragen voor voldoende borging in de planregeling;

Vraag 1: Politiek op inhoud wenst de onderbouwing te ontvangen van het standpunt van de provincie dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor de financiering van de restauratie van het kasteel omdat de meerwaarde die deze ontwikkeling genereert wordt besteed in een complex van cultuurhistorisch belang.

Antwoord:

De onderbouwing staat in de reactie van de provincie die op 23 september 2022 in het kader van het wettelijk vooroverleg is gegeven (zie bijlage). Naar aanleiding van dit vooroverleg is de onderbouwing in paragraaf 3.3.2 van de Ruimtelijke Onderbouwing aangepast. De provincie heeft in een ambtelijk overleg aangegeven dat deze aanpassing voldoet aan de provinciale kaders. Er is ook geen zienswijze door de provincie ingediend.

Vraag2 : Wat is de meerwaarde in euro's volgens de provincie van het plan De Haag dat wordt besteed / geïnvesteerd t.b.v. de restauratie van het kasteelcomplex?

Antwoord: De bijdrage die wordt besteed aan de restauratie van het kasteel is berekend op 3 x € 125.000,= is € 375.000,=. Zie ook paragraaf 3.3.2 van de plantoelichting:

De woningen worden gerealiseerd op een aanvaardbare locatie binnen het landelijk gebied. Onder artikel 3.7 van de Interim Omgevingsverordening wordt getoetst aan de lagenbenadering. Hieruit blijkt dat binnen deze locatie woningbouw mogelijk is, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

De kwaliteitsverbetering, op grond van artikel 3.78 IOV, gericht op het versterken van de omgevingskwaliteit en qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekael, bedraagt € 125.000 per toe te voegen woningen. Voor de ontwikkeling van De Haag gaat het om een totaalbedrag van € 375.000 (3 x € 125.00). De Haag maakt onderdeel uit van het masterplan voor de ontwikkeling van het kasteelcomplex. De ontwikkeling is noodzakelijk om de restauratie van het kasteelcomplex te bekostigen. De investering van € 375.000 wordt besteed aan de sloop van het Reftergebouw en de restauratie van de Hoofdburcht. Dit bedrag kan als volgt nader worden gespecificeerd:

Sloop Reftergebouw	€ 79.860,00
Herstellen gevelkozijnen en metselwerk Hoofdburcht	€ 53.442,89
Restauratie Hoofdburcht	€ 242.00,00
Totaalsom	€ 375.302,89

Tabel 3.1 Specificatie kwaliteitsverbetering

Voor de sloop van het Reftergebouw is een sloopvergunning verleend en het gebouw is inmiddels gesloopt. Voor de restauratie van de Hoofdburcht is een omgevingsvergunning verleend en de restauratie is momenteel in volle gang. De totale kosten voor de restauratie bedragen een veelvoud van de noodzakelijke investering van € 375.000. De kwaliteitsverbetering wordt ook geborgd in de anterieure overeenkomst. Hiermee is de kwaliteitsborging geborgd.

Vraag 3: Geldt dit uitgangspunt van de provincie niet voor bestemmingsplan Ommuurde tuin? (Staat niet in betreffende adviesnota).

Antwoord: Voor beide planonderdelen is artikel 3.78 van de IOV van toepassing. Echter valt het planonderdeel Ommuurde tuin binnen de historische buitenplaats en is daarom lid 2 van toepassing.

Toetsing aan artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Regels

Lid 1. Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;
- de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
- de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;
- de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 ;
- is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
- de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
- bij de uitwerking van het plandeskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Lid 2. De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- n.v.t.
- n.v.t.
- n.v.t.
- als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.

Lid 3. Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Lid 4. Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- artikel Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;
- artikel Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- artikel Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste Lid, onder a.