

KENNISNEMEN VAN:

Ons voornemen om mee te werken aan de bestemmingsplanprocedure waardoor het landgoed Klingelenburg en de bouw van een woning mogelijk wordt.

INLEIDING

Aan de rand van Tuil, tussen de Graaf Reinaldweg en de Haarstraat, ligt het kasteelterrein van het voormalige Huis Klingelenburg. De (nieuwe) eigenaar van het perceel waar de resten van dit kasteel liggen, wil het perceel gaan herontwikkelen.

Zijn voornemen is het kasteelterrein te renoveren/conserveren, het aanleggen van een openbaar wandelpad en het bouwen van een nieuw huis.

Met bovenstaande omschrijving wordt er een beeld opgeworpen dat er nog bovengrondse resten zijn van een kasteel die onderdeel kunnen gaan worden van een bouwkundige constructie.

Is deze gedachte juist of wordt hier alleen gewezen op de aanwezigheid van rudimenten en/of funderingen?.

In geval van het laatste in hoeverre worden deze rudimenten gebruikt voor de bouw van een nieuw kasteel?

De bouwkundige resten liggen ondergronds. Bovengronds betreft het structuren van kasteelterrein en gracht.

Om dit initiatief mogelijk te maken zal het bestemmingsplan herzien moeten worden.

KERNBOODSCHAP

Wij zijn bereid om mee te werken aan de bestemmingsplanprocedure die de bouw van een woning mogelijk maakt.

Heeft de huidige eigenaar deze grond gekocht als bouwlocatie of als agrarische grond of vergelijkbaar? In geval van het laatste (agrarisch of vergelijkbaar), is het logisch om te bedingen dat de aanvrager van de bestemmingsplanwijziging ook de bouwer moet worden?

De bestemming is agrarisch. De eigenaar is ook voornemens te gaan bouwen.

CONSEQUENTIES

De bouw van een woning heeft consequenties voor woningbouwprogramma omdat deze woning geen onderdeel uitmaakt van de door u, op 26 september 2013, vastgestelde 'Uitwerking Woonvisie'.

In de Uitwerking Woonvisie is een 'hardheidsclausule' opgenomen voor uitzonderlijke plannen waar de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

Met de uitspraak dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd, wordt gesuggereerd dat de huidige status van natuur- of groengebied van een lagere orde is en dus dat versterking hiervan "mooier" is. Op grond van welke uitgangspunten kan deze uitspraak worden gedaan?

De verbetering betreft niet zozeer natuur en of bouwwerken maar veel meer de inrichting en beheer van het terrein op deze zichtlocatie.

COMMUNICATIE

Omdat wij van mening zijn dat dit plan een positieve bijdrage levert aan de leefomgeving leggen wij dit voornemen aan u voor.

Gelet op de aard van dit verzoek kan dit gezien worden als de in de woonvisie bedoelde uitzondering. Wij hebben daarvoor de door u opgestelde uitgangspunten als volgt beoordeelt.

1. Er moet sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of het oplossen van een ruimtelijk knelpunt;
Door deze ontwikkeling zal er een kwaliteitsverbetering plaatsvinden aan de beeldbepalende rand van de kern Tuil mits de te bouwen woning een markant beeldbepalend pand wordt (bijv. een kasteel anno 2016)

Bij dit principeverzoek zijn afbeeldingen bijgevoegd van kastelen en landhuizen. In welke mate stemmen die overeen met uw omschrijving van een kasteel anno 2016 en in hoeverre zal een definitief ontwerp hiermee moeten overeenstemmen ?

Het door de aanvrager geschetste beeld is historiserend. Een eigentijds huis is een voorwaarde om mee te werken aan dit initiatief

In welke mate zullen de inwoners van Tuil vooraf inspraak krijgen in het mede vormgeven van hun woonomgeving, zeker wanneer dit een, zoals gesteld, beeldbepalend project wordt.?

De procedure zal gestart worden met een voorontwerp waar iedere belanghebbende op kan reageren. De formele procedure van ontwerp en vaststelling biedt eveneens de mogelijkheid om op het plan dan wel de doorwerking van inspraakreacties of zienswijze te reageren

2. Er moet behoefte zijn aan het soort woningen. Dit wordt getoetst aan het Woningbehoefteonderzoek. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar (levensloopbestendige) woningen voor de doelgroepen starters en senioren. De gemeente heeft immers regionaal afgesproken om minimaal 36% sociale woningbouw (koop en huur) te realiseren.
De behoefte ligt bij de initiatiefnemer. Het betreft een uitzonderlijk woningbouwplan dat niet binnen de gangbare uitgangspunten voor behoefteaming valt.

3. Het verzoek mag geen directe concurrentie zijn met bestaande plannen in de omgeving;
Het bouwen van landhuizen / kastelen ligt niet binnen het aandachtsveld voor woningbouwplannen in de gemeente. Dit betreft een uitzonderlijke situatie.

In hoeverre is hier wel sprake van concurrentie met het eerder door de raad bepaalde beleid wanneer er nu ook sprake kan zijn van landhuizen. Meer recent is door de raad bepaald dat er in Haaften vrije kavels kunnen worden uitgegeven voor de bouw van oa. landhuizen.

De vrije kavels in Haaften zijn niet vergelijkbaar met dit historisch perceel in Tuil. In Haaften wordt de mogelijkheid geboden vrijstaande woningen te bouwen terwijl het op dit grote perceel in Tuil slechts om één woning gaat. Het betreft hier een uniek project. De concurrentie betreft vermoedelijk alleen één woning die niet elders gebouwd kan worden.

4. Het plan moet daarnaast iets extra's hebben, bijvoorbeeld: Collectief particulier opdrachtgeverschap, duurzame woningen, een zorgcomponent.
Het plan voldoet aan dit uitgangspunt doordat het de herontwikkeling betreft van een kasteelterrein waarbij het behoud van de cultuurhistorische waarden beter gegarandeerd zal zijn alsmede dat deze cultuurhistorische waarden beter ontsloten voor het publiek door de aanleg van het openbare wandelpad. Deze ontsluiting en de hiervoor genoemde beheer dragen bij aan de leefbaarheid van deze kern.

In welke mate wordt door deze ontwikkeling, zoals gesteld, een behoud van cultuurhistorische waarden zeker gesteld?

Het is bekend dat bij de aanwezigheid van historische restanten, de ondergrond niet beroerd mag worden en aldus zou er, in geval er niet gebouwd wordt, een gelijk behoud kunnen zijn van de cultuurhistorische waarden.

Wie wordt verantwoordelijk voor de kosten van een openbaar wandelpad?

Over het behoud en beheer van de cultuurhistorische waarden zullen door de aanvrager / eigenaar garanties gegeven moeten worden (anterieure overeenkomst).

Het voetpad zal wel openbaar toegankelijk zijn maar het blijft een privé weg waarbij het beheer bij de eigenaar zal liggen. Ook hiervoor zal de eigenaar garant moeten staan en zullen afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst..

VERVOLG

Graag vernemen wij van uw raad of u in kunt stemmen met het voorstel om voor dit plan gebruik te maken van de hardheidsclausule zoals bedoeld in de Woonvisie.

Andere vragen.

Het is ons bekend dat er inmiddels op andere locaties, andere initiatieven zijn afgewezen met een beroep op het vastgestelde woningbouwbeleid om eerst te bouwen op de eerder goedgekeurde bouwlocaties en binnen de goedgekeurde contingenten. In welke mate acht u het verantwoord dat met het honoreren van deze aanvraag er een precedent geschapen wordt waarbij ook nog uitgelegd kan worden dat blijkbaar grootschalige projecten een grotere kans van slagen hebben dan bescheidener initiatieven?

Vergelijkbare initiatieven die aan de door u aangegeven uitgangspunten voldoen zullen steeds aan u voorgelegd worden. Het is een nee tenzij uw raad van mening is dat het een initiatief betreft waarvoor u ruimte wilt geven.

Zoals u bekend loopt er een dijkverzwarringsproject dat ook voor Tuil gevolgen kan hebben. Voor ons is onduidelijk of voor dit tracé al een barro of vergelijkbare beperking is of kan worden opgelegd. In welke mate is hier rekening mee gehouden?

Nadat de nu lopende procedure voor het principestandpunt is afgerond, zullen bij een positief standpunt alle onderzoeken uitgevoerd worden die noodzakelijk zijn voor de bestemmingsplanprocedure en zal het vooroverleg met Waterschap en provincie gestart worden.