

Memo

Onderwerp

Landgoedontwikkeling Rozephoeve en Verordening ruimte 2014

Aan

Simon van der Putten
Lex Giesen

Kopie aan

Arend Dijkstra
Liesbeth van Kempen
Johan van Cuyk
Inge Slippens

Datum

29 september 2015

Contactpersonen

Hubert van Hout

Telefoon

(073) 681 2720

Op 10 april 2015 zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de (voortgang van) de ontwikkelingen op landgoed Rozephoeve. Deze memo gaat in op de beoordeling van de plannen aan de Verordening ruimte 2014:

1. Landgoedregeling;
2. ontwikkelingen op het landgoed;
3. beoordeling van het plan in relatie tot de landgoedregeling;
4. conclusie;

Bijlage: Tekst Verordening ruimte 2014 ten aanzien van landgoederen (artikel 6.9)

1. Landgoedregeling

De landgoedregeling biedt een mogelijkheid om in afwijking van het verbod om nieuwvestiging woningen te realiseren binnen een landgoed. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Minimaal 10 ha aanwijzen als landgoed;
- per 750 m³ maximaal 1 woonfunctie;
- per 1500 m³ tenminste 5 ha landgoed aanwijzen, waarvan 2,5 ha nieuwe natuur moet zijn;
- kwaliteitsverbetering landschap (LIR 'Kempen') is niet van toepassing (zie lid 6).

Uiteraard zal ook moeten worden voldaan aan de overige criteria in de Verordening ruimte 2014 (zie bijgevoegde tekst)

2. De ontwikkelingen op het landgoed

Conform de bestuurlijke afspraken op 10 april wordt uitgegaan van de (rode) ontwikkelingen op het landgoed zoals die zijn opgenomen in de door de gemeenten opgestelde Nota van Uitgangspunten, met uitzondering van de nieuwvestiging van een biomassacentrale. Dit betreffen de volgende rode ontwikkelingen:

- gemeente Oirschot: 2 poortwoningen á 1000 m³
- gemeente Oisterwijk: 1 poortwoning 1000 m³ en 1 hoofdgebouw van allure waarin (6) appartementen of een vergelijkbaar gebouw wat volume betreft waarbij wordt voldaan aan artikel 6.9, lid 4 van de Verordening ruimte.

De plannen gaan gepaard met de aanleg van natuur. Een deel van de nieuwe natuur is al ontwikkeld (gronden natuurmonumenten, en MOB).



Aan nieuwe natuur wordt nu in de plannen uitgegaan van:

- locatie beekherstel 0,67 ha gerealiseerd, nog niet bestemd; 10,94 ha nieuwe natuur in de tweede fase = 11,61 ha
- gronden bij voormalig MOB-complex 4,26 ha
- SAMEN: 15,87 ha nieuwe natuur.

Overigens is in het verleden al meer natuur aangelegd vooruitlopend op de nu voorliggende rode ontwikkelingen. Voor deze natuur wordt/is in de vigerende bestemmingsplannen een passende bestemming opgenomen.

3. Beoordeling

- Omvang landgoed minimaal 10 ha.

In het bestemmingsplan moet minimaal 10 ha landgoed worden aangewezen. Het landgoed is in de vigerende bestemmingsplannen niet als zodanig aangeduid. Het landgoed heeft een totale oppervlakte van ca. 550 ha. Het aanwijzen van minimaal 10 hectare landgoed is dus mogelijk. Om de eenheid planologisch tot uitdrukking te brengen wordt voorgesteld om in het bestemmingsplan een aanduiding c.q. dubbelbestemming op te nemen. De bescherming, openbaarheid etc. van het landgoed wordt in de regels tot uitdrukking gebracht. Het is niet de bedoeling om, met uitzondering van de hiervoor genoemde landgoedontwikkelingen, nieuwe bestemmingen toe te kennen. De manier waarop de eenheid (het landgoed) het beste kan integreren in het bestaande bestemmingsplan wordt met de gemeente besproken.

Zie in dit verband de toelichting op de landgoedregeling in de Verordening ruimte:

Om ieder misverstand te voorkomen dient het desbetreffende bestemmingsplan aan te geven op welke gronden het landgoed aangewezen wordt. Dit kan door middel van een aanduiding 'landgoed' of een sub-bestemming landgoed binnen diverse aldaar aangewezen (hoofd-)bestemmingen. Tevens is hier geregeld dat in ieder geval de aanwijzing tenminste 10 hectare dient te betreffen. Reden hiervoor is dat een kleinere omvang tot gevolg heeft dat allerlei kleine initiatieven ontwikkeld kunnen worden die onvoldoende robuust zijn."

- De woningen

Er worden in totaal 3 poortwoningen gerealiseerd á 1000 m³ = 3000 m³. Daarnaast wordt 1 hoofdgebouw gerealiseerd met 6 appartementen. Op grond van de regeling moet per woonfunctie sprake zijn van 750 m³. Dat betekent dat 6 appartementen een inhoud van 750 m³ = 4500 m³ met zich mee brengt. Totaal bedraagt de inhoud van de rode ontwikkelingen 7500 m³. De inhoudsmaat is mogelijk op grond van de landgoedregeling (zie ook onder nieuwe natuur) maar moet in het bestemmingsplan worden vastgelegd vanwege de koppeling met nieuwe natuur.

- Aanleg nieuwe natuur in relatie tot de te realiseren woningen

Bij een inhoud van 7500 m³ moet 25 ha landgoed worden aangewezen (7500:1500 m³ = 5x5 ha). Daarvan moet 12,5 ha (5x2,5 ha) bestaan uit nieuwe natuur. Het landgoed heeft een omvang van maximaal 550 ha en er wordt 15,87 ha nieuwe natuur aangelegd.

4. Conclusie

De berekeningen laten zien dat de landgoedregeling in de Verordening ruimte mogelijkheden biedt voor het bouwen van de beoogde woningen in samenhang met de aanwijzing van het landgoed. Er is in tegenstelling tot de eerdere procedure geen sprake van een meerwaardetraject.

Enkele vereisten moeten nog worden uitgewerkt, zoals kwalitatieve aspecten voor de nieuwe natuur, recreatie en cultuurhistorie. De gemeenten Oisterwijk en Oirschot toetsen verder aan hun eigen gemeentelijk beleid. In de bestuurlijke afspraken is in dit verband (ook) verwezen naar de Nota van uitgangspunten.

Bijlage: Tekst Verordening ruimte 2014 landgoederen (artikel 6.9)

1. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in de aanwijzing van een landgoed.

2. Op het bestemmingsplan bedoeld in het eerste lid zijn de volgende regels van toepassing:

a. het aangewezen landgoed heeft een omvang van ten minste 10 hectare waarbij bestaande agrarische bedrijven met de bijbehorende bebouwing, alsmede gronden gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur hiervan deel kunnen uitmaken;

b. in afwijking van artikel 6.7, eerste lid (wonen), kunnen er één of meer woongebouwen worden opgericht, waarbij:

I. de woongebouwen een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben en de situering en omvang daarvan passen bij de aard en het karakter van het landgoed;

II. per 750 m³ woongebouw maximaal één woonfunctie wordt toegelaten;

III. artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging), niet van toepassing is.

c. ingeval van nieuwbouw van woongebouwen wordt per 1500 m³ woongebouw tenminste 5 hectare landgoed aangewezen, waarvan ten minste 2,5 hectare wordt aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur, waaronder mede begrepen een gebied waar een daadwerkelijke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur wordt voorzien;

d. in afwijking van het bepaalde onder b en c kan het plan voorzien in de vestiging van, of splitsing in meerdere, woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;

e. het bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een (vollegronds)teeltbedrijf of een veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder;

f. de bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht, waarbij in ieder geval een situering in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten;

g. de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;

h. de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed, met inbegrip van de op grond van dit lid vereiste voorzieningen, zijn verzekerd.

3. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de op grond van het tweede lid toegelaten ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.

4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een planologische gebruiksactiviteit binnen de op grond van het tweede lid, onder b, toegelaten woonbebouwing, anders dan wonen, mits de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en niet leidt tot:

- a. een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - b. twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - c. een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - d. een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlakte van meer dan 200 m².
5. Een landgoed dat is aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang bedoeld in artikel 24, kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel.
6. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap) en artikel 6.10 (niet-agrarische functies) zijn niet van toepassing op een als zodanig aangewezen landgoed.