

Vragen van de raad

Gesteld op	20 mei 2025
Beantwoord op	23 mei 2025
Partij	SGP
Onderwerp	vragen Landgoed Buurmalsen

In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat het gebied (exclusief de locatie van de woningen) zal worden ontwikkeld tot landschap en natuur. Daarbij zal het gebied actief worden onderhouden.

Vraag 1

In de anterieure overeenkomst is geen verplichting tot rangschikking NSW 1928 opgenomen. Citaat: 'Het landgoed zal conform de eisen van de Natuurschoonwet 1928 toegankelijk worden gemaakt voor dagrecreatie'. In de kwalitatieve verplichting zal dit kadastraal worden geregistreerd.

Op welk wijze is de daadwerkelijke ontwikkeling en openstelling geborgd, anders dan middels overeenkomsten, wie houdt toezicht op de ontwikkeling en instandhouding?

Antwoord

De aanleg en instandhouding (waaronder het beheer en openstelling) van het landgoed (het gedeelte buiten de woonerven) is meervoudig geborgd via een combinatie van bepalingen.

In de planregels van het bestemmingsplan is dit publiekrechtelijk geborgd door de kwalitatieve verplichting in artikel 6.3.4 van de nieuwe regels (zie ook beantwoording vraag 5).

Aanvullend zijn er in de anterieure overeenkomst bij het onderdeel 'landschappelijke inpassing' bepalingen opgenomen om de aanleg, instandhouding en toegankelijkheid van het toekomstige landgoed te verzekeren (zie artikelen 4.9.1 tot en 4.9.6). Over die openstelling is in artikel 4.9.4 het volgende opgenomen: **De openstelling van het nieuwe landgoed voor de op natuurbeleving gerichte recreant dient te worden ingepast binnen de randvoorwaarden van de inrichting en het onderhoud. Het landgoed (excl. de woonerven) zal conform de eisen van de Natuurschoonwet 1928 toegankelijk worden gemaakt ten behoeve van dagrecreatie.** De Natuurschoonwet 1928 (rijksregeling) biedt eigenaren van (opengestelde) landgoederen onder meer fiscale voordelen. Het is dus vooral een stimuleringsregeling om landgoederen in stand te houden.

Via de reguliere taken toezicht en handhaving kan de gemeente op basis van het bestemmingsplan handelend optreden. Daarnaast geeft ook de afgesloten anterieure overeenkomst de gemeente rechtstreeks de mogelijkheid op te treden (zie hiervoor artikel 10 van de anterieure overeenkomst).

Vraag 2

Ontwikkeling (de bijlage bij de anterieure overeenkomst spreekt over 25 jaar) en onderhoud brengt kosten met zich mee gedurende een lange periode.

Hoe is de bekostiging van de aanleg en onderhoud geborgd, is er een VVE fonds of revolverend fonds die de doorlopende bekostiging hiervan garandeert?

Antwoord

Het is aan de toekomstige bewoners van het landgoed om dit uit te werken. Op dit moment ligt de verplichting nog bij de ondertekenaar van de anterieure overeenkomst (= initiatiefnemer zoals vermeld in lid 1 van de overeenkomst). Deze zal dit verder moeten organiseren. Artikel 13 (overdraagbaarheid) van de anterieure overeenkomst bepaalt dat de gemeente toestemming moet geven als het gaat om het overdragen van rechten en verplichtingen uit de overeenkomst naar een andere partij. De initiatiefnemer heeft aangegeven het onderhoud t.a.v. de gemeenschappelijke delen en toegangsweg vast te willen leggen in een mandeligheid.

Vraag 3

De woning boven de werkschuur is bedoeld als een beheerderswoning.

Is het bewonen van deze woning gekoppeld aan de functie van beheerder (dat lijkt niet te blijken uit het bestemmingsplan)?

Antwoord

De woning boven de werkschuur is planologisch gezien geen bedrijfswoning maar een reguliere woning. De term 'beheerderswoning', zoals onder meer vermeld in het beeldkwaliteitsplan, is vooral geïntroduceerd om aan te geven dat deze woning een andere uitstraling/invulling krijgt. Deze woning krijgt een 'ondergeschikte' uitstraling ten opzichte van de vijf schuurwoningen. Zo mag er zoals vastgelegd in de planregels alleen op de verdieping worden gewoond waardoor de begane vloer beschikbaar is voor opslag materieel beheer landgoed. In het beeldkwaliteitsplan (gekoppeld aan de planregels) wordt voor aan die 'ondergeschikte' functie nog nadere bebouwingscriteria toegevoegd.

Maar het is niet zo dat de woning alleen mag worden bewoond door diegene die feitelijk het beheer gaat voeren. Het is aan de initiatiefnemer om het beheer en onderhoud nader uit te werken en te borgen (zie ook vraag 2). Vooralsnog zijn de initiële initiatiefnemers voor het landgoed (insprekers bij oordeelsvormende vergadering van 13-5-2025) hiervoor in beeld.

Vraag 4

Betreft de beheerderswoning een koopwoning of/en is deze woning enkel ten dienste aan het beheer en daarmee ook behorend bij de landgoedexploitatie? Met andere woorden: als de bewoners geen beheerder (meer) zijn van het landgoed, vervalt de geldige woontitel? Artikel 5.3.4 van de planregels lijkt dit te suggereren.

Antwoord

Alle woningen zullen koopwoningen zijn, met dien verstande volgens de initiatiefnemer de beheerderswoning en het landgoed blijvend aan elkaar gekoppeld zullen blijven (e.e.a. nader uit te worden per akte en in de NSW status).

Wat betreft status van de 'beheerderswoning' zie ook beantwoording bij vraag 3.

Artikel 5.3.4/6.3.4 (zie beantwoording vraag 5) is een specifieke gebruiksregel dat de mogelijkheid biedt om handhavend op te treden als de woningen binnen de bestemming 'Wonen' in gebruik worden genomen zonder dat de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen zoals omschreven in het beheer- en inrichtingsplan zijn uitgevoerd. Het is niet zo dat de bestemming komt te vervallen.

Vraag 5

In de beantwoording van de gestelde vragen van CU lees ik in het antwoord op vraag 2 een verwijzing naar artikel 6.3.4.

Ik neem aan dat u hier bedoelt art. 5.3.4?

Antwoord

Zie ook beantwoording vraag 1. De kwalitatieve verplichting is in de nieuwe opzet van de regels opgenomen in artikel 6.3.4. In het ontwerpbestemmingsplan zoals dat in december 2023 ter inzage is gelegd was dat nog artikel 5.3.4. De vernumming is het gevolg van het toevoegen van een extra bestemming (Groen). Zie ook nota van zienswijzen paragraaf 3.2 onder 'reactie gemeente' bij punt 18.b (blz. 30).

Vraag 6

Op welke wijze is de locatie van de te bouwen woningen ontstaan?

Antwoord

In de voorfase van de uitwerking van de opzet van het landgoed is in samenwerking met meerdere medewerkers van het Gelders Genootschap (adviseur landschap en ruimtelijke kwaliteit en een landschapsarchitect) en in combinatie met het ontwerpteam stedenbouwkundig bureau SAB, landschappelijk architect Space Value en architect EVE een onderliggend startdocument opgesteld. Ook waterschap Rivierenland heeft lopende dat proces input aangeleverd voor dit document. Ten slotte zijn de uitkomsten aanvullend besproken met de personen (welstandsdeskundige en erfgoeddeskundige) van het Gelders Genootschap die op dat moment in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van West Betuwe zaten.

Het eindrapport van het Gelders Genootschap zat bij de planstukken van het ontwerpbestemmingsplan. Namelijk als bijlage 1 (startdocument GG) van het beheer- en inrichtingsplan dat als bijlage 2 aan de planregels is verbonden. Voor de volledigheid wordt dit document (geanonimiseerd meegestuurd).

In het rapport is een analyse van het gebied opgenomen en is ook de bouwlocatie vastgelegd. Input is hiervoor zoals is aangegeven ook door het waterschap meegegeven (zie kaders vanuit Waterschap Rivierenland blz. 5. (o.a. bebouwing op lagere plekken ongewenst). Op blz. 12 en 13 van het rapport is een en ander samenvattend uitgeschreven (zie ook onderdeel locatie-erf) op blz. 13.

Bij de positionering van de woningen/bouwvlakken is verder conform de adviezen rekening gehouden met zichtlijnen. Er zit ruimte tussen de woningen (zie ook raadsstuk bijlage 6: verbeelding na vaststelling). De nu toe te kennen bestemming 'Groen' rond de bestemmingsvlakken 'Wonen' laat verder geen bebouwing toe. Dit laatste geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken (zie ook blz. 30 van nota van zienswijzen onder antwoord 18b).

Vraag 7

De locatie van de bebouwing is ongetwijfeld getoetst bij de Welstandscommissie, mogelijk het Gelders Genootschap en/of andere adviseurs. In de toelichting bij het plan staat (blz. 11): 'De positie van de woningen is zo gekozen dat rekening wordt gehouden met zichtlijnen vanuit de omgeving, zoals vanaf de Molenhof, Huize Ravenstein en de Suitbertuskerk. De woningen staan in verbinding met de Lingedijk via een verhoogde weg en worden via de bestaande ontsluitingsmogelijkheid ten westen van Lingedijk 3 ontsloten. Ten oosten van Lingedijk 3 wordt een werkschuur ten behoeve van het onderhoud van het landgoed gerealiseerd met een parkeerplaats. Op de verdieping van de werkschuur is ruimte voor een zesde wooneenheid.'

Zijn deze adviezen beschikbaar en zo ja, wilt u die ter beschikking stellen?

Antwoord

Zie beantwoording vraag 6. Het rapport van het Gelders Genootschap van 20 juli 2023 wordt meegestuurd.

Vraag 8

Is er in het voortraject overleg geweest over de locatie van de woningen?

Antwoord

Ja, zie beantwoording vraag 7.

Vraag 9

Wat zijn de overwegingen geweest de woningen juist op de huidige voorgestelde locatie te situeren?

Antwoord

Zie beantwoording vraag 7 en aanvullend de nota van zienswijzen bij antwoorden in paragraaf 2.1 blz. 5 (omgang met het watersysteem bij de planvorming voor het landgoed, paragraaf 3.2 antwoorden 10 (blz. 26) en 18 d. (blz. 31).