

Naar aanleiding van raadsinformatiebrieven van 30 april jl. hebben wij de volgende vragen aan het college, met het verzoek deze met toepassing van het bepaalde in artikel 39 van het Reglement van orde van de gemeenteraad, te beantwoorden.

Bij raadsinformatiebrief d.d. 30 april 2020 zijn wij geïnformeerd over de tervisielegging van het ontwerp- bestemmingsplan 'Tuinen Oliemolen', en de verdere behandeling van dit plan door de raad. Het ontwerp- bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Tuin' van de percelen kadastraal bekend Gemeente Waalre Sectie E5975,5976,5977 aan de Oliemolen. Het plan grenst aan het bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat dat onherroepelijk is geworden in 2016 en ziet op het realiseren van woonbuurt de Smaragd. Dit bestemmingsplan kent naast het bouwvlak voor de bestemming Wonen, in de voorschriften de bestemmingen Tuin (artikel 4), die onder meer het oprichten van niet overdekte zwembaden mogelijk maakt, en Tuin -2 (artikel 5).

Het ontwerp-bestemmingsplan "Tuinen Oliemolen" kent in afwijking van het voornoemde plan ook een tuinbestemming die de oprichting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en eveneens de bouw van niet overdekte zwembaden mogelijk maakt. In de toelichting op het plan onder 2.2. wordt vermeld dat het de bedoeling is op deze gronden niet overdekte zwembaden op te kunnen richten. De regels voor de verschillende tuinbestemmingen wijken van elkaar af en zijn niet eensluidend.

Dit roept de navolgende vragen op bij de raadsfractie van Aalst Waalre Belang:

1. Hebben de desbetreffende woningbouwpercelen in woonbuurt De Smaragd straks feitelijk drie tuinbestemmingen nl. Tuin en Tuin-2 uit het bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat en Tuin uit het ontwerp-bestemmingsplan Tuinen Oliemolen?
2. Wat is de achterliggende gedachte om te kiezen voor twee maal de bestemming Tuin en een maal de bestemming Tuin-2 met allemaal verschillende planregels bij de woningbouwpercelen kadastraal bekend Gemeente Waalre Sectie E5975,5976,5977, waarbij Tuin-2 alleen verbaal is beschreven?
3. Heeft de Tuin 2 bestemming betrekking op de onbebouwde delen van het bouwvlak bestemd voor Wonen?
4. Is een dergelijke opzet van planregels transparant? Zijn de juridisch bindende planregels duidelijk leesbaar voor de burger?
5. Is de regeling beter leesbaar te maken?
6. Is het de bedoeling dat bij een woning slechts 1 niet overdekt zwembad kan worden opgericht, ofwel binnen de bestemming Tuin van het bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat dan wel op gronden met de bestemming Tuin van bestemmingsplan Tuinen Oliemolen?
7. Zo ja, biedt de standaard anti-dubbelbepaling als bedoeld in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening die in dit plan is opgenomen in artikel 5 van de regels in dit opzicht voldoende maatwerk?

Eveneens zijn wij bij raadsinformatiebrief d.d. 30 april 2020 geïnformeerd over het ontwerp- bestemmingsplan Landgoed Achtervoorde. Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de eerder door de initiatiefnemer opgestelde inrichtingsvisie, welke in de raadsvergadering van 2 april 2019 besluitvormend is behandeld. In de toelichting op pagina 23 staan de uitgangspunten van de initiatiefnemer nog eens vermeld. Naar aanleiding hiervan en mede in relatie tot onder meer de regels van het plan zijn bij de fractie Aalst Waalre Belang de volgende vragen gerezen: Het betreft hier "geen klassiek landgoed, maar vooral nieuwe natuur".

Dit roept allereerst de vraag op:

- 1.a. In hoeverre wordt bij de planontwikkeling een beschermende zone aangelegd, zodat het beekdal van de Tongelreep niet wordt aangetast?
- 1.b. Zijn daarbij ook onderzoeken van lokale natuur- en milieuorganisaties betrokken?

Daarnaast wordt in het oprichten van twee woningen c.q. landhuizen voorzien. In artikel 6 van de regels wordt de regeling voor de op te richten woningen beschreven. Opvallend is dat in artikel 6.5.2. via een vrijstelling per woning vier Bed & Breakfast kamers kunnen worden toegestaan. Vragen in dit verband zijn:

- 2.a. Is dit overeenkomstig de wensen van initiatiefnemer aangezien het niet in de toelichting op pagina 23 is vermeld bij de uitgangspunten?
- 2.b. Zo nee, wordt hiermede dan alvast vooruitgelopen op het lokale toerisme en recreatiebeleid wat nog ontwikkeld en vastgesteld moet worden? Of betreft het gewoon vaststaand beleid voor alle woningen in Waalre?

Eveneens valt in artikel 6 op dat ten aanzien van duurzaamheid in regel

6.6.4 is bepaald: " In geval van niet nakomen van de duurzaamheidseisen in artikel 6.6.1 door de ontwikkelaar bij oplevering van de woningen hij een boete aan de gemeente verschuldigd is van € 35.000 per woning."

2.c. Deze bepaling roept de vraag op of hoogte van de boete in verhouding staat tot de kosten van het niet voldoen aan de duurzaamheidseisen?

Een ander op pagina 23 van de toelichting genoemd uitgangspunt is dat de "bestaande woning wordt verkocht voor de financiering van de landgoedontwikkeling". Hierbij komen de volgende vragen naar voren:

3. a. Was het niet de bedoeling om de woning met paardenhouderij annex KI-station te verkopen om de landgoedontwikkeling te bekostigen?

3.b. Als de woning en ook de paardenhouderij elk separaat verkocht worden, komt er dan een extra burgerwoning in het buitengebied?

3.c. Zo ja, wat zijn hiervan dan de consequenties?

3.d. Bij separate verkoop van de paardenhouderij ontstaat dan de situatie dat de nieuwe eigenaar een dienstwoning bij zijn bedrijfsactiviteiten kan claimen?

Naast de bestemming Wonen in dit bestemmingsplan is zeker ook de bestemming Landgoed de aandacht waard. Regel 13 beschrijft de bestemming landgoed: "De voor 'Waarde - Landgoed aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, bescherming en beheer van de samenhang binnen het landgoed als ruimtelijk-functionele eenheid (agrarisch met waarden, natuur, verkeer, wonen), mede in relatie tot de in bijlage 1 Inrichtingsvisie met daarin opgenomen beeldkwaliteitsplan en bijlage 5 Uitwerking natuurinrichting Landgoed Achtervoorde, die als bijlagen zijn opgenomen bij dit bestemmingsplan, vastgelegde landschappelijke entiteit."

Deze beschrijving van de bestemming landgoed geeft de fractie Aalst Waalre Belang aanleiding voor de volgende vragen:

4.a. Waarom wordt alleen een verwijzing gemaakt naar bijlage 1 en 5? Zou bijlage 10 Realisatie, beheer en instandhouding hier ook niet moeten worden opgenomen?

4.b. Zo nee, waarom niet?

4.c. Wat is de achterliggende gedachte om voornoemde bijlages 1,5, en 10 niet op te nemen als een bijlage bij de regels? Thans maken zij als bijlage deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan, die geen juridisch bindende werking heeft.

4.d. Is het te overwegen om in artikel 13 een boeteregeling op te nemen op het moment dat het landgoed niet, of niet conform de bijlages 1, 5 en

10 wordt gerealiseerd, beheerd en in stand gehouden? Een en ander naar analogie van de boete bij het niet realiseren van duurzame woningen (zie hiervoor onder 2c bij artikel 6).

4.e. Is de realisatie, beheer en instandhouding van het landgoed met boetebeding anderszins verzekerd en (privaatrechtelijk) geregeld in een separaat opgestelde notarieel gepasseerde, of nog te passeren (landgoederen)akte?

Met vriendelijke groet,
Namens de fractie Aalst Waalre Belang
Alexandra Groeneveld