

Raadsvoorstel

Waalre, 26 februari 2019

Vergaderdatum	: 26 maart 2019
Voorstelnummer	: 2019-22
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: F. Niessen
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen kaders en inrichtingsvisie landgoed Gildebosch.
Grondslag raadsbesluit	: Het is een bevoegdheid van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen. Op verzoek wil zij daarbij vooraf een separate behandeling waar zij kaders kan stellen.

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de genoemde kaders en inrichtingsvisie voor de realisatie van een landgoed aan de rand Waalre-dorp;
2. Het college opdracht te geven de kaders vast te leggen in overeenkomsten;
3. Het college opdracht te geven het project verder uit te werken middels het in procedure brengen van een bestemmingsplan.

Onderwerp

Landgoed Gildebosch.

Voorstel

1. In te stemmen met de genoemde kaders en inrichtingsvisie voor de realisatie van een landgoed aan de rand Waalre-dorp;
2. Het college opdracht te geven de kaders vast te leggen in overeenkomsten;
3. Het college opdracht te geven het project verder uit te werken middels het in procedure brengen van een bestemmingsplan.

Inleiding

Begin 2018 heeft een projectontwikkelaar een formeel verzoek ingediend om aan de rand van de kern Waalre-dorp een landgoed te ontwikkelen. Behalve de realisatie van 2 nieuwe villa's betreft het initiatief ook de realisatie van nieuwe natuur, nieuwe wandelpaden, het openstellen van het landgoed en herinrichting van een oude stortlocatie. Destijds heeft het College besloten hier in principe aan te willen meewerken. Hierop heeft de ontwikkelaar samen met de gemeente een inrichtingsvisie opgesteld (zie bijlage 1) welke onlangs, op 15 januari 2019 aan uw raad is gepresenteerd. In dit voorstel worden de kaders gepresenteerd die zullen worden gebruikt bij de totstandkoming van overeenkomsten leidend tot een bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

De realisatie van een landgoed aan de rand van Waalre-dorp.

Argumenten

1.1 Voorgestelde ontwikkeling is passend binnen het beleid

Om te beoordelen of dit plan passend is in het gebied is gekeken naar het gemeentelijk beleid en provinciaal beleid wat daar aan ten grondslag ligt. Uit de door uw gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie en Gebiedsvisie Westrand Waalre kan worden opgemaakt dat er in het gebied ruimte is voor de realisatie van landgoederen. Er wordt gesproken over een landgoederenzone. De projectontwikkelaar doet daar een beroep op. Omdat de projectontwikkelaar van oudsher geen gronden in het gebied heeft waren deze documenten voor hem de aanleiding om in het gebied op te zoek te gaan naar gronden. De gronden die hij gevonden heeft zijn in handen van Natuurmonumenten waar hij een optie tot koop heeft onder voorbehoud van planologische wijziging. Het plan zoals omschreven in bijgevoegde inrichtingsvisie (zie bijlage 1) voldoet aan provinciale regelgeving (Verordening Ruimte – landgoedregeling). De inrichtingsvisie is reeds met de provincie besproken, die dat bevestigt. Wel heeft de provincie voor de verdere uitwerking nog aandachtspunten die verder onderzocht en uitgewerkt moeten worden. Denk hierbij aan de invloed van het voorgestelde ven op de reeds bestaande natuur en stortlocatie. Verder ziet zij graag een uitwerking van de kwaliteit van de natuur tegemoet.

1.2 Voorgestelde ontwikkeling passend is binnen het gebied

In samenspraak met de gemeente heeft de ontwikkelaar onder begeleiding van een landschapsarchitect en stedenbouwkundige een inrichtingsvisie opgesteld. Daarbij is gestart met uitvoerige analyse van het plangebied. De historie van het gebied met de oude kleinschalige verkaveling en verdwenen paden vormt de basis van het plan. Doel is dit weer terug te brengen. Het coulisselandschap rond Waalre dorp wordt daarbij versterkt.

1.3 Er met de landgoedontwikkeling ook overheids-/ gemeentedoelen worden gerealiseerd

De landgoedontwikkeling bestaat naast de realisatie van 2 nieuwe villa's met bijgebouwen uit de realisatie van een aanzienlijke hoeveelheid nieuwe natuur. Eigenlijk wordt alles (het gehele landgoed van 10Ha) natuur uitgezonderd de nieuwe villa's. Het landgoed zelf ligt buiten de grenzen van het NatuurNetwerk Brabant (NNB, de beleidsmatig aangewezen grens waarbinnen in ieder geval natuur moet worden gerealiseerd) maar grenst hier wel aan. Het is prima denkbaar dat het NatuurNetwerk zal worden uitgebreid met de realisatie van het landgoed. Dit kan middels een eenvoudige NNB herbegrenzingsprocedure. De gronden worden uiteraard afgewaardeerd van agrarisch (circa €7,00/m²) naar natuur (circa €1,12/m²) waarbij de afwaardering volledig voor rekening komt van de projectontwikkelaar. Uiteraard wordt de beoogde natuur ook als zodanig bestemd en ingericht.

Opzet is dat de villa's (de hoofdgebouwen worden maximaal 1.500 m³ elk) en bijgebouwen volledig moeten opgaan en onderdeel zijn van de natuur (zie ook beeldkwaliteit gebouwen in bijlage 1). Omdat voor het beheer en onderhoud van het landgoed de nodige machines benodigd zijn kan de initiatiefnemer niet uit de voeten met de standaard binnen de gemeente gehanteerde oppervlakte van 100 m². Voorgesteld wordt voor elke villa 250 m² aan bijgebouw toe te staan. Een traditionele tuin is binnen dit plan niet aan de orde. De gebouwen moeten onderdeel uitmaken van de nieuw te realiseren natuur. Doel is dit ook te waarborgen in een nog op te stellen bestemmingsplan. Ook worden nieuwe wandelpaden gerealiseerd en wordt het landgoed opengesteld. Het biedt kansen voor de inwoners van Waalre-dorp die dit kunnen gebruiken als mooi wandel ommetje.

1.4 Een structurele inrichting voor de gronden wordt voorgesteld

Onder een deel van de 10 Ha waar het landgoed op is voorzien heeft in het verleden een particuliere puinstort gezeten. Dit is geen vuilstort in de zin van huis tuin en keukenafval en daarmee mogelijk gepaard gaande stortgassen. Zie hiervoor ook p.18 (oranje vlekken) uit het inrichtingsplan (bijlage 1) voor de exacte locatie. Bekend is dat deze afdeklaag in de loop der jaren is ingeklonken en mogelijk niet overal meer dik genoeg is. Met het huidige agrarische gebruik (ploegen) zie je op de akker af en toe wat puin naar boven komen. Het plan voorziet in het beter afdekken van dit puin met de grond die vrijkomt uit het voorgestelde ven. Bovenop de puinstort delen zal dan natuur worden ontwikkeld en nooit meer worden geploegd. Er zal geen bebouwing bovenop de contouren van de puinstort worden gesitueerd. Uiteindelijk zal de projectontwikkelaar voor de locatie ook een hergebruiksplan moeten indienen bij het bevoegd gezag (provincie) welke eveneens akkoord zal moeten gaan. De eerste gesprekken hierover met de provincie hebben reeds plaatsgevonden. Zij gaven aan dat het plan wel nog verder onderbouwd moest worden, er mogelijk extra onderzoeken noodzakelijk zijn, maar dat het in theorie zeker zou moeten kunnen. Randvoorwaarden voor de

ontwikkeling is dan ook dat de deklaag weer overal voldoende dik is, dat het ven geen drainerende werking heeft op de bestaande natuur in de omgeving (door zijn vele vennen gekenmerkt als Natte Natuurparel) en dat het ven en het stortlichaam niet negatief met elkaar interfereren.

1.5 Duurzaamheid hoog in het vaandel staat

Het plan bestaat uit de realisatie van een aanzienlijke hoeveelheid nieuwe natuur. Daarnaast wordt gestreefd naar het herstel van het oude kleinschalige landschap met daarop paden. Voorgestelde inrichting is voor vogels en kleine zoogdieren bijzonder aantrekkelijk. Gesteld kan dan ook worden dat de hele ontwikkeling de biodiversiteit ten goede komt.

Behalve nieuwe natuur voorziet het plan in de aanleg van 2 nieuwe villa's met bijgebouwen. Dit zullen duurzame woningen worden, uitgevoerd in duurzame materialen waarbij de gemeente strenge duurzaamheidseisen oplegt (volgens methodiek GPR gebouw; energie (prestatie 10), milieu (prestatie 7), gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde (prestatie 8). Dit zal ook in een nog nader op te stellen anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar worden vastgelegd.

1.6 Met dit plan verdere investeringen in het Dommeldal mogelijk worden gemaakt

Zoals eerder omschreven is Natuurmonumenten de huidige eigenaar van de gronden. Zij zijn eigenaar geworden van de deze gronden als onderdeel van een grote grondruil in het verleden. Omdat er op het perceel geen natuurdoelstelling (NNB begrenzing) is gelegen beschouwd zij dit perceel als ruilgrond. De opbrengst die zij hieruit genereert wil zij investeren in Natuurontwikkeling in het Dommeldal. Natuurmonumenten heeft al eerder geprobeerd het betreffende perceel te verkopen. Dit is niet gelukt omdat de aanwezigheid van een stortlichaam een belemmering bleek te zijn. Ook in de kavelruil Dommeldal de Hogt heeft Natuurmonumenten het perceel proberen in te brengen. Ook daar was geen belangstelling door agrariërs om het perceel in eigendom te krijgen in verband met de aanwezigheid van de stort. Momenteel verpacht Natuurmonumenten het perceel kortlopend aan een agrariër uit Waalre. Als de planologische wijziging doorgaat is de verkoop een feit en zal het agrarisch gebruik worden beëindigd.

1.7 Samengevat zijn de kaders die de gemeente voor dit landgoed hanteert:

- Er mogen maximaal 2 woningen met daarin maximaal 4 wooneenheden worden gerealiseerd (kader Verordening Ruimte);
- De woningen mogen maximaal 1.500 m³ inhoud hebben, exclusief bijgebouwen (kader Verordening Ruimte);
- De nieuwe woningen moeten voldoen aan de door de gemeente opgestelde duurzaamheidseisen welke door de initiatiefnemer ook moeten worden aangetoond (kader gemeente);
- De bijgebouwen mogen per woning maximaal 250m² groot zijn (kader gemeente);
- Het oude coulissen-landschap zoals dit vroeger was, wordt hersteld (kader gemeente);
- Het landgoed moet worden opengesteld middels de aanleg van wandelpaden die aansluiten op bestaande wandelpaden. Aan de vereisten van openstelling (Provincie/Natuurschoonwet) wordt voldaan. Maximaal 1 Ha mag afgesloten zijn in verband met privacy bewoners. Verder dienen de paden gelijkmatig over het landgoed verdeeld te zijn. (kader Verordening Ruimte, kader gemeente);
- Het landgoed moet overwegend als natuur worden ingericht waarbij natuurwaarden voorop staan (kader gemeente);

- De afdeklaag van de vuilstort moet overal voldoende dik zijn (kader provincie en gemeente);
- Het te graven ven mag geen negatieve invloed hebben op de omliggende natuur (kader provincie en gemeente);
- Het te graven ven mag niet negatief interfereren met het stortlichaam (kader provincie en gemeente).

De genoemde kaders zijn niet vrijblijvend en zullen in overeenkomsten met de initiatiefnemer worden vastgelegd. Zie ook 'argumenten punt 3'.

2.1 Afspraken schriftelijk worden vastgelegd

Voorgesteld wordt om genoemde kaders in overeenkomsten vast te leggen (nog op te stellen) met de volgende inhoud;

- Anterieure overeenkomst;
 - Afdrachten voor het lokale en regionale fonds;
 - Planschade;
 - Dat alle inrichtingskosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn;
 - De door de gemeente opgelegde duurzaamheidseisen (volgens methodiek GPR gebouw; energie (prestatie 10), milieu (prestatie 7), gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde (prestatie 8));
 - Dat er maximaal 4 wooneenheden gerealiseerd mogen worden binnen 2 hoofdgebouwen. De hoofdgebouwen elk max 1.500 m³ mogen zijn met bijgebouwen van max. 250 m².
- Overeenkomst inzake beheer en onderhoud;

Hierin wordt de openbaarheid en toegang tot het landgoed geregeld, net als het beheer en onderhoud. Ook het terugbrengen van het coulissen-landschap komt hierin terug.

De overeenkomsten worden zo opgesteld dat de bepalingen niet alleen gelden voor huidige eigenaren, maar ook voor toekomstige eigenaren.

3.1 De door uw raad vastgestelde uitgangspunten worden verwerkt in een bestemmingsplan wat vervolgens in procedure wordt gebracht

Omdat de uitgangspunten voor de ontwikkeling door uw raad zijn vastgesteld en het bestemmingsplan op basis van deze uitgangspunten wordt opgesteld, wordt voorgesteld om u alleen nog schriftelijk te informeren over de bestemmingsplanprocedure. Uiteraard wordt u het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden en wordt u gaandeweg het proces schriftelijk geïnformeerd over de voortgang.

Kanttekeningen

2.1 De nieuwe woningen in kwalitatieve zin weinig toevoegen.

Idealiter zou je als gemeente willen dat de natuurontwikkeling, wandelpaden en openbaarstelling van de grond zouden komen zonder dat er woningen worden ontwikkeld. Echter, dat is geen reële optie. De landgoedregeling is een middel om deze doelen te bereiken. Een middel waar de gemeente zich in de Structuurvisie en Gebiedsvisie Westrand Waalre positief over heeft uitgelaten middels het aanwijzen van een landgoederenzone. Door de situering en beeldvorming van de woningen zo te doen als in het plan omschreven staat wordt zo min mogelijk afbreuk gedaan aan het landschap en het landschap weer hersteld zoals het vroeger was.

Kosten en dekking

Principe van een landgoedontwikkeling

Waardevermeerdering versus waardedaling. Het toevoegen van nieuwe woningen met bijgebouwen levert de projectontwikkelaar een waardevermeerdering op. Daar tegenover staat dat de projectontwikkelaar de agrarische gronden behorende bij het landgoed gaat omvormen naar natuur. Dat betekent een grondwaardedaling van deze gronden van gemiddeld €7,00 agrarische waarde naar €1,12 voor alle natuurhectares die onderdeel uitmaken van het landgoed. Omdat de projectontwikkelaar gebruik maakt van de landgoedregeling van de provincie is deze uitgesloten voor subsidies voor de grondwaardedaling. Verder komt de aanleg van de nieuwe natuur inclusief wandelpaden en openstelling volledig voor rekening van de projectontwikkelaar.

Plankosten

Alle kosten met betrekking tot de ontwikkeling van dit plan (onderzoekskosten, realisatiekosten) komen voor rekening van de projectontwikkelaar. In de voorfase van deze landgoedontwikkeling waarin de gemeente samen met de projectontwikkelaar een visie heeft ontwikkeld, heeft de gemeente een intentieovereenkomst met de projectontwikkelaar gesloten. Daarin is onder meer geregeld dat de gemeente een vergoeding krijgt voor de ambtelijke uren die zij in de voorfase heeft geïnvesteerd. Voor het uiteindelijk in behandeling nemen van een bestemmingsplan is de projectontwikkelaar de gemeente leges verschuldigd. Per saldo heeft de gemeente dan ook geen kosten bij deze ontwikkeling.

Opbrengsten voor de gemeente

De projectontwikkelaar voor het toevoegen van de woningen de gebruikelijke afdrachten aan de gemeente doen ten behoeve van de in de nota kostenverhaal omschreven lokaal (€8,75/m²) en regionaal fonds (€7,90/m²). Dit bedrag wordt bepaald aan de hand van de hoeveelheid m²'ers uitgeefbaar gebied (lees, de oppervlakte die bestemmingsplan-technisch bestemd en gebruikt wordt als wonen). Omdat de contouren hiervan pas later bekend worden (een definitief ontwerp van de woningen is er nu nog niet) is nu niet bekend wat de exacte bijdrage van de projectontwikkelaar aan de gemeente in Euro's zal zijn.

Overig

Ander OZB regime. Hoewel met dit voorstel voorligt of de gemeente in ruimtelijke zin medewerking wil verlenen aan een landgoed op deze locatie middels het instrument 'landgoedregeling van de provincie' bestaat er ook nog zoets als een landgoed onder de Natuurschoonwet (NSW). Dit zijn 2 aparte dingen die los van elkaar staan. Na realisatie van het landgoed staat het de eigenaren vrij om hun landgoed te rangschikken onder de Natuurschoonwet (voorwaarde; min. oppervlakte 5 hectare, 30% houtopstanden, 30% natuurterreinen, openstelling). Rangschikken gaat buiten de gemeente om door aanmelding van de landgoedeigenaar bij het Rijksdienst voor Ondernemingen. Eenmaal gerangschikt geniet de landgoedeigenaar fiscale voordelen waaronder een ander OZB regime en voordelen in overdrachtsbelasting. De gedachte van de wetgever hierbij is dat natuur beheren en ontwikkelen geld kost. De wetgever komt de landgoedeigenaar dus financieel tegemoet. Het ander OZB regime houdt in dat de bossen en natuurterreinen vrijgesteld zijn van OZB. Opstallen en de ondergrond van de opstallen vallen wel onder de OZB, zij het voor 80% en niet voor 100%. Het betreft hier nationale wetgeving waar we als gemeente aan dienen te voldoen.

Kiest de projectontwikkelaar om binnen de 2 villa's meerdere wooneenheden te realiseren dan zullen niet alle eigenaren aan de minimale oppervlakte van 5 hectare kunnen voldoen en niet als zodanig gebruik kunnen maken van de rangschikking onder de Natuurschoonwet.

Duurzaamheid

Door de aanzienlijke hoeveelheid natuurontwikkeling komt het hele plan de biodiversiteit ten goede.

Behalve nieuwe natuur voorziet het plan in de aanleg van 2 nieuwe villa's met bijgebouwen. Dit zullen duurzame woningen worden, uitgevoerd in duurzame materialen waarbij de gemeente strenge duurzaamheidseisen oplegt (volgens methodiek GPR gebouw; energie (prestatie 10), milieu (prestatie 7), gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde (prestatie 8). Dit zal ook in een nog op te stellen anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar worden vastgelegd.

Burgerparticipatie

Het betreft hier een particuliere ontwikkeling in een gebied waar weinig mensen wonen. De initiatiefnemer is reeds met de omgeving in gesprek, net als met belangenorganisaties zoals Waterschap, Provincie en IVN.

Na het raadsbesluit zal worden gestart met het verder uitwerken van het ontwerp en het opstellen van een bestemmingsplan en anterieure overeenkomst. Als deze door het College akkoord is bevonden wordt de bestemmingsplanprocedure opgestart. Gedurende 4 weken krijgt een ieder de mogelijkheid om in te spreken op het plan. Daarna wordt het plan indien nodig aangepast. Een ontwerp bestemmingsplan gaat vervolgens opnieuw in procedure. Dan heeft een ieder de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Uiteindelijk moet uw gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen.

Communicatie

Het plan is naar aanleiding van de informatieve raadsvergadering (15 januari 2019) reeds in de publiciteit geweest. Het Eindhovens dagblad heeft onlangs een artikel gepubliceerd.

Na het raadsbesluit wordt gestart met opstellen van het concept ontwerp bestemmingsplan, anterieure overeenkomst en benodigde onderzoeken. Als deze door het College akkoord zijn bevonden wordt de bestemmingsplanprocedure opgestart. Gedurende 4 weken krijgt een ieder de mogelijkheid om in te spreken op het plan. Daarna wordt de reguliere voorbereiding gevolgd voor het bestemmingsplan. Uiteindelijk moet uw gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen.

Vervolgprocedure en planning

- Rest 2019; afronden concept ontwerp bestemmingsplan, anterieure overeenkomst, onderzoeken, hergebruiksplan;
- Jan 2020; College akkoord op concept ontwerp bestemmingsplan + anterieure overeenkomst;
- Jan 2020; ter inzage concept ontwerp bestemmingsplan;
- Mrt 2020; Ontwerp bestemmingsplan opnieuw ter inzage;
- Jun 2020; Vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad.

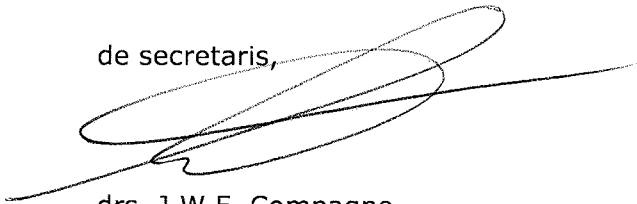
Bijlagen onderdeel van het voorstel
Inrichtingsvisie landgoed Gildebosch.

Bijlagen ter informatie
Niet van toepassing.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

de burgemeester,



drs. J.W.F. Compagne



drs. J.W. Brenninkmeijer