

Raadsvoorstel

Waalre, 26 februari 2019

Vergaderdatum	: 26 maart 2019
Voorstelnummer	: 2019-23
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: F. Niessen
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen kaders en inrichtingsvisie landgoed Achtervoorde.
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 het Achtereind in Waalre;
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 Achtereinde.

Voorstel

1. In te stemmen met de genoemde kaders en inrichtingsvisie voor de realisatie van een landgoed aan het Achtereind in Waalre;
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

Eind 2015 heeft een grondeigenaar aan het Achtereind van Waalre (Aalst) bij de gemeente een verzoek ingediend voor de realisatie van een nieuw landgoed. Naast de realisatie van 2 nieuwe villa's wordt er nieuwe natuur en een aantal wandelpaden gerealiseerd. Op basis van de vigerende gemeentelijke structuurvisie heeft het College besloten hier in principe aan te willen meewerken. Hierop heeft de gemeente samen met de ontwikkelaar een inrichtingsvisie opgesteld (zie bijlage 1) welke op 16 januari 2018 aan uw raad is gepresenteerd. Het afgelopen jaar is gebruikt voor het uitvoeren van diverse onderzoeken en het opstellen van een concept-ontwerp bestemmingsplan. Dit is nog niet zover dat de ruimtelijke procedure kan worden opgestart. In dit voorstel worden kaders gepresenteerd die zullen worden gebruikt bij de totstandkoming van de overeenkomsten en het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

De realisatie van een landgoed aan het Achtereind in Waalre.

Argumenten

1.1 Voorgestelde ontwikkeling passend is 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 kan worden opgemaakt dat er in het gebied ruimte is voor de realisatie van landgoederen. Er wordt gesproken over een landgoederenzone. De initiatiefnemer doet daar een beroep op. Het plan voldoet verder aan provinciale regelgeving (Verordening Ruimte – landgoedregeling). De inrichtingsvisie is reeds met de provincie besproken die dat bevestigt.

1.2 Voorgestelde ontwikkeling is passend binnen het gebied

Met experts (landschapsarchitecten en stedenbouwkundigen) is uitgebreid gestudeerd op het plan. Gestart is dan ook met een hele analyse van het gebied rond buurtschap Achtereind. Door de nieuwe villa's / woningen op deze manier te situeren ontstaan twee afzonderlijke groepjes van hoofd- en bijgebouwen. De hoofdgebouwen worden maximaal 1.500 m³ elk. Voor bijgebouwen wordt binnen de gemeente een standaard oppervlakte gehanteerd van 100 m². Omdat voor het beheer en onderhoud van het landgoed de nodige machines benodigd zijn kan de initiatiefnemer hier niet mee uit de voeten. Voorgesteld wordt voor elke hoofdgebouw 250 m² aan bijgebouw toe te staan.

Op een groter schaalniveau vormen deze gebouwen een ensemble. Door ze van de Achtereindsestraat af te situeren wordt voorkomen dat er lintbebouwing zal ontstaan. De nieuwe woningclusters worden aan 2-zijden omzoomd. De doorzichten in oost-westelijke richting blijven vrij van beplanting. Zie verder bijlage 1 (inrichtingsvisie) voor alle voorgestelde keuzes.

De initiatiefnemer heeft momenteel een paardenhouderij in het gebied. Ze wenst dat de gebouwen en een deel van de gronden geen onderdeel uitmaken van de landgoedontwikkeling. Als financiering voor het landgoed zal hij dit bedrijf uiteindelijk verkopen. Als gemeente stellen we als eis dat deze paardenhouderij wel een minimale omvang (qua Ha'en grond) moet hebben teneinde nog als een volwaardig bedrijf te kunnen worden aangemerkt. Hierop is door de gemeente advies ingewonnen bij de AAB (Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen) om een minimale omvang te kunnen bepalen. Door dit als eis te stellen voldeed de initiatiefnemer niet meer aan de minimale omvang van een landgoed zoals omschreven in de Verordening Ruimte. Hierop heeft de gemeente, welke grondeigendom had in de directe omgeving, grond geruild (waarde tegen waarde) met een agrariër welke nog gronden had gelegen in de huidige landgoedontwikkeling. Deze grondruil (gemeente-agrariër) ligt nu voor bij de notaris. Uiteindelijk is het doel dat de gemeente deze gronden inbrengt in de landgoedontwikkeling, (lees weer verkoopt aan de initiatiefnemer, uiteraard voor een bedrag waarvoor een taxateur bepaald heeft dat het waard is) zodat wel aan de regels van de Verordening Ruimte wordt voldaan.

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 nieuwe natuur (ruim 5 Ha), de realisatie van nieuwe wandelpaden, een wandelbruggetje en de openbaarstelling van het landgoed. Het biedt kansen voor de inwoners van Aalst die dit kunnen gebruiken als mooi wandel ommetje. De nieuwe natuur is overwegend gelegen binnen de grenzen van het NatuurNetwerkBrabant (NNB) welke ter plaatse dan volledig wordt gerealiseerd. De realisatie van dit NNB is een overheidsdoel (Rijk/Provincie/Gemeente). 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 initiatiefnemer. Uiteraard worden de gronden ook als zodanig bestemd en ingericht.

Het ontwikkelen van nieuwe wandelpaden, welke aansluiten op wandelpaden van een bestaand landgoed, de aanleg van een wandelbruggetje en het openstellen van het landgoed passen binnen de gemeentelijke doelstelling 'het versterken van het toeristisch-recreatief profiel'. Momenteel kun je ter plaatse ver weg het beekdal inkijken. Voorwaarde die de gemeente heeft gesteld is dat deze zichtlijnen behouden moeten blijven. Dit is het resultaat van het onderhandelingsproces met de initiatiefnemer.

1.4 Duurzaamheid hoog in het vaandel staat

Het plan bestaat uit een aanzienlijke hoeveelheid realisatie van nieuwe natuur (ruim 5 Ha). Daarnaast wordt gestreefd naar het herstel van het oude cultuurhistorisch akkercomplex door de overgebleven gronden in te richten als kruiden- en faunarijke akker. 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. Dit zullen duurzame woningen worden, uitgevoerd met 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 overeenkomst met de initiatiefnemer worden vastgelegd.

1.5 Samengevat zijn de kaders die de gemeente voor dit landgoed hanteert;

- Er mogen maximaal 2 woningen 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);
- De zichtlijnen richting beekdal moeten vanaf de Achtereindsestraat behouden blijven (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);
- De wandelpaden middels een nog aan te leggen bruggetje moeten in verbinding staan met wandelpaden aan de westoever van de Tongelreep (kader gemeente)
- Het landgoed moet overwegend als natuur worden ingericht waarbij natuurwaarden voorop staan (kader gemeente);
- De initiatiefnemer brengt gronden in behorende bij zijn huidige paardenhouderij. De paardenhouderij moet na inbreng van de gronden een minimale omvang hebben van 1,5 Ha (kader gemeente).

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

2.1 Afspraken die door de gemeente 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;
 - Inbreng van de gemeentelijke grond en de voorwaarden dat deze permanent als natuur moeten worden ingericht en opengesteld;
 - Dat alle inrichtingskosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn, bijv. ook aanleg bruggetje;
 - De door de gemeente opgelegde duurzaamheidseisen (volgens methodiek GPR gebouw; energie (prestatie 10), milieu (prestatie 7), gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde (prestatie 8));
 - De omvang van de hoofdwoonings maximaal 1.500 m³ per stuk zijn en de bijgebouwen bij de hoofdwoonings maximaal 250m² per stuk.
- Overeenkomst inzake beheer en onderhoud;

Hierin wordt de openbaarheid en toegang tot het landgoed geregeld, net als het beheer en onderhoud. Ook het behouden van de zichtlijnen komt hierin terug.
- Notariële akte;

De gemeente brengt agrarische grond in. Daarvoor is een gang naar de notaris benodigd. Uitsluitend voor het deel dat de gemeente inbrengt kan in de akte een kwalitatieve verplichting worden opgenomen. In dit geval de verplichting tot omvormen en beheren van de natuur en het openbaarstellen.

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, wandelbrug en openbaarstelling van de grond zouden komen zonder dat er woningen worden ontwikkeld. Echter, dat is geen reële gedachte. De landgoedregeling is een middel om deze doelen te bereiken. Een middel waar de gemeente zich in de structuurvisie 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 een kwetsbaar beekdal-landschap.

2.2. Het inbrengen van 1,5 Ha gemeentegrond minder pachtopbrengsten betekent.

Met de verkoop van gemeentelijke gronden aan de initiatiefnemer ten behoeve van de realisatie van dit landgoedplan kiest de gemeente voor een actieve grondpolitiek.

Hiermee wordt het mogelijk maatschappelijke doelen te realiseren. Doelen zoals ook in het gemeentelijk beleid (structuurvisie) omschreven staat. Daarnaast genereert dit ook een eenmalige opbrengst (waarde inbreng grond €108.024,-). Gevolg is wel dat de gemeente minder grond kan verpachten (in verband met de genoemde grondruil is het perceel niet opgenomen in het areaal te verpachten gronden in 2019). De pachtprijs in 2019 is €550,- per Ha. Dit betekent dus het jaarlijks mislopen van €825,- aan inkomsten indien we het perceel vanaf 2020 weer zouden gaan verpachten.

Kosten en dekking

Principe van een landgoedontwikkeling

Waardevermeerdering versus waardedaling. Het toevoegen van nieuwe woningen met bijgebouwen levert de eigenaar een waardevermeerdering op. Daar tegenover staat dat de eigenaar 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 initiatiefnemer 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 initiatiefnemer.

Plankosten

Alle kosten met betrekking tot de ontwikkeling van dit plan (onderzoekskosten, realisatiekosten) komen voor rekening van de initiatiefnemer. In de voorfase van deze landgoedontwikkeling waarin de gemeente samen met de initiatiefnemer een visie heeft ontwikkeld, heeft de gemeente een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer 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 initiatiefnemer de gemeente leges verschuldigd. Per saldo heeft de gemeente dan ook geen kosten bij deze ontwikkeling.

Opbrengsten voor de gemeente

Het plan levert de gemeente geld op door de inbreng van circa 1,5 Ha agrarische grond (uit een onafhankelijke taxatie blijkt dat de gronden met de huidige agrarische bestemming €108.024,- waard zijn, en voor die waarde worden ze ook ingebracht).

Daarnaast moet de initiatiefnemer 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 m²ers 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 initiatiefnemer aan de gemeente in Euro's zal zijn.

Het inbrengen van gronden van de gemeente heeft tot gevolg dat de gemeente minder grond kan verpachten (in verband met de genoemde grondruil is het perceel niet opgenomen in het areaal te verpachten gronden in 2019). De pachtprijs in 2019 is €550,- per Ha. Dit betekent dus het jaarlijks mislopen van €825,- aan inkomsten indien we het perceel vanaf 2020 weer zouden gaan verpachten.

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 zoiets 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 op het gebied van inkomstenbelasting en 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.

Duurzaamheid

Door de aanzienlijke hoeveelheid natuurontwikkeling komt het hele plan de biodiversiteit ten goede. Ook wordt het beekdal van de Tongelreep met het plan klimaatrobuuster.

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 overeenkomst met de initiatiefnemer worden vastgelegd.

Burgerparticipatie

Het betreft hier een particuliere ontwikkeling in een gebied waar weinig mensen wonen. De initiatiefnemer geeft aan dat de omgeving van de plannen op de hoogte is. Daarnaast is gesproken met belangenorganisaties zoals Waterschap, Provincie en Brabants Landschap welke de plannen enthousiast hebben ontvangen.

In een later stadium zal een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Afspraak is om dit binnen de gemeente Waalre te doen in 2-fasen. Allereerst ligt het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage. Een ieder kan daarbij een inspraakreactie indienen. Op- en aanmerkingen worden waar nodig vertaald in een ontwerp bestemmingsplan.

Communicatie

Het plan is naar aanleiding van de informatieve raadsvergadering in januari 2018 reeds in de publiciteit geweest. Het Eindhovens dagblad heeft destijds een artikel gepubliceerd.

Na het raadsbesluit wordt de laatste hand gelegd aan het concept ontwerp 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.

Vervolprocedure en planning

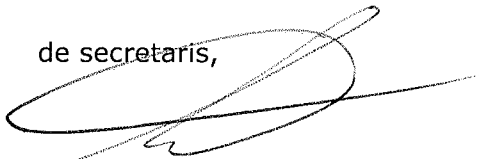
- Febr./Mei; afronden concept bestemmingsplan + anterieure overeenkomst;
- Jun; College akkoord op concept bestemmingsplan + anterieure overeenkomst;
- Voor de zomervakantie; ter inzage concept ontwerp bestemmingsplan;
- Sept./Okt; Ontwerp bestemmingsplan opnieuw ter inzage;
- Dec.; Vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad.

Bijlagen onderdeel van het voorstel
Inrichtingsvisie landgoed Achtervoorde.

Bijlagen ter informatie
Niet van toepassing.

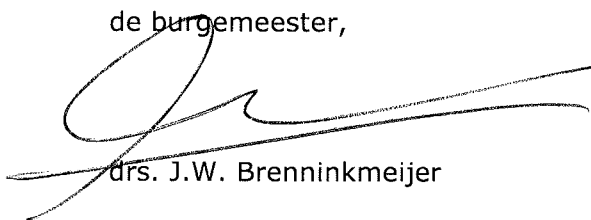
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,



drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer