

Reactieformulier oordeelsvormende bijeenkomst

Onderwerp: Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan "Tuinen Oliemolen".
Nummer: 2020-57
Datum vergadering: 13 oktober 2020



Portefeuillehouder: Wethouder H.M. Kruij
Behandelaar: R. van den Kerkhof

Kernboodschap voorstel:

De gemeenteraad wordt voorgesteld in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Tuinen Oliemolen. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat drie agrarische percelen, grenzend aan het woningbouwproject De Smaragd, in gebruik genomen kunnen worden als tuin bij de te bouwen woningen.

Voorstel aan de gemeenteraad 1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze zoals opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen'; 2. Het bestemmingsplan "Tuinen Oliemolen" gewijzigd vast te stellen; 3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.	A-stuk (bespreekstuk)
	B-stuk (hamerstuk)

In overleg met de portefeuillehouder/het college is vastgesteld dat de volgende punten nog beantwoording behoeven:

Fractie ZW14:

1. a. In hoeverre betaalt bij nieuwbouw de grondeigenaar mee met aanleg van voorzieningen of het bouwrijp maken van de gronden?
b. Is dit in een percentage van de grondprijs uit te drukken?
c. Hoe is dit bij De Smaragd geregeld?
2. De 3 kadastrale eenheden die onderdeel zijn van het nieuwe bestemmingsplan hebben twee verschillende omschrijvingen, nl. 'grasland' en 'nieuwbouw', resulterend in verschillende prijzen per vierkante meter.
a. Wat is de oorzaak van verschillende omschrijvingen?
b. Hoe kan een perceel de omschrijving 'nieuwbouw' krijgen, terwijl er geen infrastructuur naar toe loopt?
3. De 3 percelen die onderdeel zijn van het bestemmingsplan zijn in 2017 en 2018 aangekocht, door 1 particulier (met aangrenzend een huis in De Smaragd) en 2 projectontwikkelaars. Door een bestemmingplanwijziging ten gunste van de eigenaar, worden hun percelen veel meer waard, omgekeerde planschade of 'planologisch voordeel' dus.
a. Hoe wordt dit verevend met de eigenaar van de gronden?
b. Staat er in de Structuurvisie voor welke ruimtelijke ontwikkelingen elders een gevraagde financiële bijdrage (ter compensatie van het planologische voordeel) aangewend zal worden?
4. Volgens bijlage 1 van de toelichting "Specificatie Rood-met-Groen" wordt er 11 Euro /m2 gevraagd als bijdrage voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Vervolgens wordt dit bedrag gebruikt om de grond te bewerken, bomen te planten etc. op dezelfde percelen. Ofwel de tuin wordt ervan ingericht. Maar dat is iets wat bij dergelijke villa's altijd moet gebeuren en dus niet extra is. Klopt het dat er dus eigenlijk helemaal niets wordt afgedragen voor Rood-met-Groen landschapsverbetering?

5. Wat is de kern van het dispuut over o.a. dit perceel, waarover de Raad van State op 2 oktober 2019 een uitspraak heeft gedaan?
6. Waarop baseert het college, dat de landbouwgrond ernaast in de toekomst qua gebruik niet zal veranderen? Klopt het dat er hierdoor geen bescherming nodig is van de rechten van die betreffende eigenaar?
7. Er is hier sprake van een archeologisch kwetsbaar gebied. Is het mogelijk om in de bestemmingsplanwijziging ter bescherming hierover aanvullende voorwaarden op te nemen?
8. Waarom is dit perceel niet meegenomen bij de start van de planologische opzet van de Smaragd?

Het college heeft toegezegd:

1. Bovenstaande vragen te beantwoorden.

Beantwoording college vragen:

1. In hoeverre betaalt bij nieuwbouw de grondeigenaar mee met aanleg van voorzieningen of het bouwrijp maken van de gronden?

De grondeigenaar maakt altijd voor eigen rekening en risico percelen bouw- en woonrijp en ook de kosten die verband houden met aanleg en installatie van (nut)voorzieningen zijn voor rekening en risico van de grondeigenaar. Hierover worden voorafgaand van de ruimtelijke procedure afspraken gemaakt met de grondeigenaar en/of ontwikkelaar in een anterieure overeenkomst.

b. Is dit in een percentage van de grondprijs uit te drukken?

Nee.

c. Hoe is dit bij De Smaragd geregeld?

Ook bij de Smaragd hebben de grondeigenaren voor eigen rekening en risico de grond bouwrijp gemaakt. Hierover zijn ook afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Overigens werden in het plan van de Smaragd woningen toegevoegd en daarom zijn er, conform de Structuurvisie, in 2016 afdrachten gedaan door de ontwikkelende partij aan zowel het Regiofonds als het Lokaal Fonds (bovenwijkse voorzieningen). Ook is conform het Rood-met-Groeninstrumentarium behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied een afdracht gedaan aan het Rood-met-Groenfonds.

2. De 3 kadastrale eenheden die onderdeel zijn van het nieuwe bestemmingsplan hebben twee verschillende omschrijvingen, nl. 'grasland' en 'nieuwbouw', resulterend in verschillende prijzen per vierkante meter.

U doelt op de omschrijvingen die betrekking hebben op de WOZ-waardes van de verschillende percelen. Alhoewel eigendom en WOZ-waarde planologisch niet relevant zijn en daarmee niet van belang zijn bij dit bestemmingsplan, zullen wij hieronder toch kort ingaan op de verschillende omschrijvingen.

a. Wat is de oorzaak van verschillende omschrijvingen? De twee noordelijk gelegen percelen (5975 en 5976) hebben in de WOZ-taxatie de omschrijving 'grasland' gekregen, omdat bij de vaststelling van de WOZ-waarde voor 2020 hier nog geen sprake was van een andere ontwikkeling dan agrarisch grasland. Bij het zuidelijk gelegen perceel (5977) is bij de WOZ-taxatie vastgesteld dat er het voornemen is om deze grond bij de tuin te betrekken. De woning op

Oliemolen 5 was destijds ook al in aanbouw. Bij de taxatie is daarom de omschrijving 'bouwterrein' (dus niet 'nieuwbouw') opgenomen. Met dien verstande dat voor alle drie de percelen de WOZ-waardes worden aangepast zodra het bestemmingsplan Tuinen Oliemolen is vastgesteld en onherroepelijk is geworden.

b. Hoe kan een perceel de omschrijving 'nieuwbouw' krijgen, terwijl er geen infrastructuur naar toe loopt?

Zie het antwoord op vraag 2a.

3. De 3 percelen die onderdeel zijn van het bestemmingsplan zijn in 2017 en 2018 aangekocht, door 1 particulier (met aangrenzend een huis in De Smaragd) en 2 projectontwikkelaars. Door een bestemmingplanwijziging ten gunste van de eigenaar, worden hun percelen veel meer waard, omgekeerde planschade of 'planologisch voordeel' dus.

Het betreft hier particuliere grondaankopen. Oftewel de grond is gekocht in 2017 en 2018 van een particuliere partij. Wij staan als gemeente buiten een dergelijke transactie.

a. Hoe wordt dit verevend met de eigenaar van de gronden?

Zoals hierboven aangegeven betreft het een particuliere grondtransactie en zijn wij als gemeente hierin geen partij.

b. Staat er in de Structuurvisie voor welke ruimtelijke ontwikkelingen elders een gevraagde financiële bijdrage (ter compensatie van het planologische voordeel) aangewend zal worden?

Niet bij een particuliere grondtransactie. Zie het antwoord op vraag 1C over de afdrachten die bij het bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat zijn gedaan op basis van de Structuurvisie.

4. Volgens bijlage 1 van de toelichting "Specificatie Rood-met-Groen" wordt er 11 Euro /m2 gevraagd als bijdrage voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Vervolgens wordt dit bedrag gebruikt om de grond te bewerken, bomen te planten etc. op dezelfde percelen. Ofwel de tuin wordt ervan ingericht. Maar dat is iets wat bij dergelijke villa's altijd moet gebeuren en dus niet extra is.

Klopt het dat er dus eigenlijk helemaal niets wordt afgedragen voor Rood-met-Groen landschapsverbetering?

Op basis van de 'Uitwerking Rood-met-groeninstrumentarium' moeten door belanghebbende investeringen worden gedaan in de verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Het Rood-met-groeninstrumentarium schrijft voor dat belanghebbende zelf direct de investeringen in het landschap doet of dat hij een bijdrage levert aan het landschapsfonds en de fondsbeheerder de investeringen doet. In het geval van het bestemmingsplan Tuinen Oliemolen kan er een kwaliteitsverbetering van het landschap op eigen terrein plaatsvinden door het plaatsen van een houtwal. Hiervoor is ook een landschappelijk inpassingsplan opgesteld die is geborgd in zowel de planregels van het bestemmingsplan als in de afspraken in de anterieure overeenkomst. De investering in deze houtwal is eveneens geborgd in het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst.

Er is daardoor geen sprake van een tuin-inrichting maar van een landschappelijke kwaliteitsverbetering middels een landschappelijk inrichtingsplan op eigen terrein. De grondeigenaren realiseren dus zelf de kwaliteitsverbetering van het landschap op eigen terrein ter waarde van € 23.592,65. Daar waar vanuit het Rood-met-Groenfonds een bijdrage van € 22.070,- wordt geëist. En daarmee is een financiële afdracht aan het Rood-met-Groen fonds dus niet nodig.

De provincie heeft het bestemmingsplan ook beoordeeld als een landschappelijke kwaliteitsverbetering en is akkoord met de toepassing van het Rood-met-Groen instrumentarium in dit bestemmingsplan.

In het aangrenzende bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat (2016) is destijds een afdracht gedaan aan het Rood-met-Groenfonds omdat aldaar niet de gehele landschappelijke kwaliteitsverbetering op eigen terrein verwezenlijkt kon worden.

5. Wat is de kern van het dispuut over o.a. dit perceel, waarover de Raad van State op 2 oktober 2019 een uitspraak heeft gedaan?

In de uitspraak van de Raad van State inzake het beroep tegen het bestemmingsplan Buitengebied-reparatieplan (2018) was er geen dispuut specifiek over dit perceel. In de uitspraak zijn de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' en 'Agrarisch met waarden-natuur' vernietigd. Dit had betrekking op Agrarische bestemmingen met een bouwvlak.

De percelen die het bestemmingsplan Tuinen Oliemolen betrokken zijn, zijn agrarische gronden zonder bouwvlak. Daarmee is de uitspraak van de Raad van State niet van toepassing op deze percelen.

6. Waarop baseert het college, dat de landbouwgrond ernaast in de toekomst qua gebruik niet zal veranderen? Klopt het dat er hierdoor geen bescherming nodig is van de rechten van die betreffende eigenaar?

Wij hebben niet gesteld dat dit gebruik in de toekomst niet zal wijzigen. We hebben zowel planologisch de situatie als de feitelijke situatie bekeken. Daaruit blijkt dat het aangrenzende perceel de bestemming 'Agrarisch' heeft en feitelijk als paardenwei in gebruik is. Het perceel kan ook voor andere agrarisch gebruik worden ingezet, binnen de regels van het bestemmingsplan Buitengebied. De rechten hiertoe worden niet beperkt door het bestemmingsplan Tuinen Oliemolen.

7. Er is hier sprake van een archeologisch kwetsbaar gebied. Is het mogelijk om in de bestemmingsplanwijziging ter bescherming hierover aanvullende voorwaarden op te nemen?

Het plangebied is inderdaad op de archeologische beleidskaart van de gemeente Waalre aangeduid als gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is in de planregels al opgenomen dat een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen of te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Binnen het plangebied zijn ingevolge de bouwregels geen bouwwerken toegestaan met een omvang van 500 m² of meer. In overeenstemming met de regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Molenstraat - Dreefstraat', is ter bescherming van de eventuele waarden toch een dubbelbestemming 'Archeologie – waarde 4' opgenomen. Hierdoor zijn geen aanvullende voorwaarden noodzakelijk, zo oordeelde ook de afdeling Archeologie en Erfgoed van de Omgevingsdienst.

8. Waarom is dit perceel niet meegenomen bij de start van de planologische opzet van de Smaragd?

Zoals door u zelf al aangegeven zijn de percelen in 2017 en 2018 in eigendom gekomen van de initiatiefnemers. Ten tijde van het bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat (vastgesteld in 2016) waren deze percelen nog niet in eigendom van ontwikkelende partij van het plan De Smaragd. Mocht dat destijds wel het geval geweest zijn, was de bestemmingsplanwijziging van deze percelen wellicht toen al meegenomen.

Datum reactie college: 20 oktober 2020	