

Reactieformulier oordeelsvormende bijeenkomst

Onderwerp: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Mosbroekseweg 2
Nummer: 2018-54
Datum vergadering: 21 augustus 2018



Portefeuillehouder: Weth. A. Uijlenhoet
Behandelaar: R. van den Kerkhof

Kernboodschap voorstel:

De eigenaar van het perceel Mosbroekseweg 2 is voornemens om de huidige woning met kleine bijgebouwen te slopen en de voormalige varkensstal om te bouwen tot een nieuwe woning. Dit plan zorgt voor een afname van het verhard oppervlak in het buitengebied met ongeveer 275 m². Daarnaast is sprake van een kwaliteitsverbetering in het buitengebied door middel van landschappelijke inpassing. De te realiseren woning wordt zoveel mogelijk energieneutraal en draagt bij aan de versterking en behoudt van het groene karakter in het buitengebied. Het plan past daarmee binnen het geldende Rijks-, Provinciale en gemeentelijk woonbeleid. Doordat de fundering van de varkensstal buiten het bouwvlak ligt en het totale bouwvolume van het hoofdgebouw boven het maximaal toegestane bouwvolume komt, past het initiatief echter niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' (2017). Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk om medewerking te verlenen aan het initiatief.

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

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

Fractie D66:

1. Welke mate van energieneutraliteit wordt nagestreefd in dit plan?

Fractie CDA:

1. Wat zijn de risico's van het roeren in het fundament naast de put?
2. Wie beheert het landschapsfonds?

Fractie AWB:

1. Zijn de zekerheidsstellingen opgenomen in de anterieure overeenkomst?

Het college heeft toegezegd:

1. Bovenstaande vragen te beantwoorden;

Beantwoording college vragen:

Fractie D66:

1. In dit project wordt, conform het beleid 'Duurzame Nieuwbouw 2017-2020', gestreefd naar een bijna energieneutrale woning. Met de initiatiefnemer zijn afspraken over duurzaam bouwen vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De woning wordt o.a. gasloos, voorzien van zonnepanelen en van voorzien van een warmtepomp.

Fractie CDA:

1. Enkel in de voormalige mestput ligt mogelijk asbesthoudend materiaal. Het verbod is daarom in het bestemmingsplan opgenomen dat er niet geroerd mag worden in de bodem ter hoogte van de oude mestput. De overige fundering kent dit verbod niet. Uit het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen vormt voor de realisatie van een woning. Er wordt enkel geroerd in de bodem op enkele plekken nabij de buitenmuur. Op basis van het verkennend onderzoek kan geconcludeerd worden dat de risico's bij dit roeren nihil zijn.
2. De gemeente beheert het gemeentelijke landschapsfonds. Om aan dit fonds geld te kunnen onttrekken is toestemming van de gemeenteraad nodig. Dit wordt gedaan wanneer voor concrete realisatieprojecten met als thema landschaps- en natuurontwikkeling krediet nodig is.

Fractie AWB:

1. In de anterieure overeenkomst is de projectomschrijving opgenomen. In deze projectomschrijving staat dat de sloop van de huidige woning en de bijgebouwen onderdeel is van het project dat de initiatiefnemer wil realiseren. Initiatiefnemer heeft in de overeenkomst meerdere keren bekrachtigd dat het project wordt gerealiseerd volgens de projectomschrijving. De eisen en wensen van de provincie zijn verder bestuursrechtelijk geborgd in het bestemmingsplan. De voorwaardelijke verplichting dat de huidige woning wordt gesloopt is zeker gesteld in de algemene bouwregels van het bestemmingsplan. In artikel 10.2 van het bestemmingsplan staat opgenomen: *De woning als bedoeld in artikel 4.2.1 mag uitsluitend worden gebouwd indien binnen zes maanden na ingebruikname van deze woning de bestaande bebouwing, zoals weergegeven in Bijlage 2, wordt gesloopt.* Vanuit onze toezichthouders zal op deze verplichting worden toegezien. In de anterieure overeenkomst staat opgenomen de initiatiefnemer de gemeente ten allen tijde in de gelegenheid stelt om haar toezichthoudende taak uit te oefenen.
Indien de initiatiefnemer niet aan deze verplichtingen tegemoet komt, zal door de gemeente handhavend worden opgetreden.

Datum reactie college: 28-08-2018