

Aan de gemeenteraad van Waalre

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandelaar

Ruimtelijke Ontwikkeling/
D. Dings

Onderwerp

Landgoedbeleid

Ons kenmerk

953655

Datum

VERZONDEN 27 MAART 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op de termijnagenda van uw raad staat al enige tijd dat wij uw raad een voorstel voorleggen voor vaststelling van nieuw beleid voor landgoederen. In deze brief informeren wij u hoe wij daar nu invulling aan willen geven.

Voorgeschiedenis

Op 2 april 2019 heeft uw raad een motie aangenomen die het college oproept om binnen een aantal in de motie geformuleerde uitgangspunten een beleidsnotitie Landgoederen nader uit te werken en in afwachting hiervan geen medewerking te verlenen aan nieuwe landgoed-initiatieven.

Ook is toen besloten om eerst de lopende landgoed-initiatieven Achtervoorde en Gildebosch vast te stellen voordat er nieuwe beleidskaders voor landgoederen worden vastgesteld.

Op 6 juli 2021 heeft uw raad informierend gesproken over een door het college hiertoe opgestelde beleidsnotitie landgoederenbeleid. Oorspronkelijke insteek was om dit landgoederenbeleid vervolgens te verwerken in de Omgevingsvisie die toen in de maak was. Uw raad heeft echter aangegeven de beleidsnotitie separaat te willen vaststellen en om het college de tijd te geven om rondom landgoedbeleid een uitgebreider participatieproces te doorlopen.

Inmiddels is op 21 september 2021 het bestemmingsplan Landgoed Achtervoorde vastgesteld door uw raad. De planontwikkeling voor landgoed Gildebosch is echter vertraagd. Deze vertraging is voor een deel terug te voeren op het samenbrengen van het opgekomen burgerinitiatief 'Gildewoud' met het landgoedinitiatief Gildebosch. Het burgerinitiatief en de ontwikkelaar hebben hiertoe een mediation-traject doorlopen (hierover bent u destijds ook geïnformeerd via een raadsinformatie brief van 23 maart 2021). Uiteindelijk heeft het mediationtraject echter niet geleid tot een vorm van samenwerking.

Vervolgens heeft ook een plantechische omstandigheid geleid tot verdere vertraging; omdat hier sprake is van hergebruik van een voormalige stortlokatie was er aanvullend bodemonderzoek vereist. Dit onderzoek kon echter maandenlang niet worden uitgevoerd vanwege het vele regenwater op het perceel.

Tot op heden is het plan dan ook nog niet ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Daarnaast is er na de bespreking in uw raad in juli 2021 ook nieuw beleid voor landgoederen ontwikkeld door de provincie. Hierbij is vooral meer ruimte voor maatwerk mogelijk gemaakt. Deze beleidskaders zijn inmiddels ook doorvertaald in de provinciale Omgevingsverordening en gelden daarmee ook voor de gemeente Waalre.

Hoe nu verder?

Gezien het bovenstaande hebben wij nu het volgende overwogen.

Er liggen binnen de ambtelijke organisatie forse ruimtelijke opgaven, denk aan (versnelling van) de woningbouw, onderwijshuisvesting, aanpak netcongestie en dergelijke. De ontwikkeling van landgoederenbeleid heeft daarbij niet de hoogste prioriteit.

Uw raad heeft in januari 2025 besloten om deel te gaan nemen aan de Gebied Gerichte Aanpak (GGA) Grenscorridor. Hierbij wordt uitgegaan van een integrale aanpak van de transitie van het landelijk gebied; balans tussen natuur, water, klimaat en perspectief voor de agrarische sector. Deze aanpak vormt tevens de opmaat naar de beleidsmatige invulling van het plandeel Buitengebied van ons nieuwe Omgevingsplan.

Wij willen nu via deze lijn nieuw landgoedbeleid verder vorm geven en gelijk doorvertalen naar het plandeel Buitengebied van het nieuwe Omgevingsplan.

Ook voorzien we dat we, mede gezien de regionale schaa sprong, ergens de komende jaren onze Omgevingsvisie uit 2021 moeten gaan actualiseren. Daarin kan zo nodig het voorgestane beleid rondom landgoederen worden verankerd mocht het GGA-traject onverhoopt vertraging oplopen.

Noch voor het plandeel Buitengebied van het Omgevingsplan noch voor de herijking van de Omgevingsvisie bestaan er al harde tijdplanningen maar beide kunnen het landgoedbeleid integraler en breder inbedden in andere ontwikkelingen in het buitengebied. Dit levert betere besluitvorming op en ook een betere benutting van onze ambtelijke capaciteit.

Tenslotte constateren wij dat er ook geen urgente behoefte is aan actuele beleidskaders voor landgoederen. Er spelen op dit moment geen nieuwe landgoedinitiatieven. Mocht dat wel aan de orde zijn dan zullen we deze binnen de al geldende kaders op zijn eigen merites beoordelen waarbij de kaderstelling en de besluitvorming over het plan altijd bij uw raad ligt. Dit is ook verankerd in uw besluit van 15 februari 2022 inzake het adviesrecht van uw raad bij 'buitenplanse omgevingsplan-activiteiten' onder de nieuwe Omgevingswet. Hierin is ondermeer bepaald dat voor het realiseren van een landgoed in Waalre uw raad altijd een bindend adviesrecht heeft.

We vertrouwen er op dat we u met deze informatiebrief volledig te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,

mr. drs. R.L. Franken

Burgemeester,

M.F. Oosterveer

b.a.