

Raadsvoorstel

Waalre, 31 augustus 2021

Vergaderdatum	: 21 september 2021
Voorstelnummer	: 2021-64
Zaaknummer	: 202741
Portefeuillehouder :	: Wethouder J. van Burgsteden
Naam opsteller	: Frank Niessen
Naam voorstel	: Voorstel tot gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Landgoed Achtervoorde
Grondslag raadsbesluit	: Op grond van artikel 3.8 Wro ligt de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan bij de gemeenteraad

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met het antwoord op de ingekomen zienswijzen zoals verwoord in de 'Nota van beantwoording zienswijzen';
2. In te stemmen met de wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan zoals verwoord in de 'Nota van wijzigingen';
3. Het bestemmingsplan Landgoed Achtervoorde gewijzigd vast te stellen;
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Onderwerp

Bestemmingsplan Landgoed Achtervoorde

Voorstel

1. In te stemmen met het antwoord op de ingekomen zienswijzen zoals verwoord in de 'Nota van beantwoording zienswijzen';
2. In te stemmen met de wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan zoals verwoord in de 'Nota van wijzigingen';
3. Het bestemmingsplan Landgoed Achtervoorde gewijzigd vast te stellen;
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

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. Behalve de realisatie van 2 nieuwe woningen betrof het plan ook de realisatie van nieuwe natuur en de realisatie van wandelpaden. Eerder heeft u ingestemd met de voor het plan ontwikkelde inrichtingsvisie. Omdat het plan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk om medewerking te verlenen aan het initiatief. Vervolgens is gestart met de bestemmingsplanprocedure.

Van 17 oktober 2019 tot en met 13 november 2019 heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegen en vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro plaatsgevonden met de betrokken instanties (waterschap en provincie). In het kader van de inspraak is één reactie binnengekomen van de provincie Noord-Brabant, Waterschap de Dommel, IVN en één particulier. Deze gaven aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan én aanscherping van de overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Zie ook bijlage 'nota van beantwoording inspraakreacties'.

Na afloop van de inspraakprocedure is het ontwerpbestemmingsplan uitgewerkt en heeft het conform hetgeen bepaald in artikel 3.8 Wro van 14 mei 2020 tot en met woensdag 24 juni 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure. Hierop zijn zienswijzen binnengekomen van de provincie Noord-Brabant, IVN en twee particulieren. Daarnaast is er een reactie binnengekomen van Waterschap de Dommel waarin ze schrijven te kunnen instemmen met het plan. Verrast waren we met name door de zienswijze van de provincie die anders dan tijdens het vooroverleg alsnog aanpassingen wenste van het inrichtingsplan. In hun inspraakreactie hadden ze wel omschreven dat het onderwerp cultuurhistorie beter onderbouwd moest worden in het ontwerp bestemmingsplan (is ook uitgevoerd) maar was niet op te maken dat ze alsnog wijzigingen van het inrichtingsplan wenste. Na nieuw overleg werd dan ook pas duidelijk dat ze graag diverse groensingels verplaatst zagen naar plaatsen zoals die voorkwamen op kaarten van 1870, een verplaatsing van de toegangsweg wilden én een andere situering van de noordelijke villa in het landschap. Omdat dit een behoorlijke wijziging was is daarna besloten het plan aan te passen en de ontwerp bestemmingsplanprocedure opnieuw te doorlopen. Alle indieners van de zienswijzen zijn hier destijds schriftelijk geïnformeerd. Immers, mogelijk waren door deze wijzigingen bezwaren weggenomen of zouden nieuwe bezwaren kunnen ontstaan. Hierover bent u ook geïnformeerd in een raadsinformatiebrief d.d. 10 maart 2021.

Van 18 maart 2021 tot en met woensdag 28 april 2021 heeft het ontwerp bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzeprocedure. Hierop zijn zienswijzen binnengekomen van het IVN en dezelfde twee particulieren. We hebben de zienswijze inhoudelijk beoordeeld en komen tot de conclusie dat deze geen aanleiding geeft voor aanpassing van het plan dan wel afzien van het bestemmingsplan. Aanvullend heeft de Provincie laten weten te kunnen instemmen met het plan. De provincie merkte wel nog op dat de planregels qua bouwhoogte wel erg ruim waren ten opzichte van de beoogde bebouwing. Dat klopt en om die reden stellen wij voor om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Hoewel de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan van 2021 veel gelijkennis vertoont met die van 2020 zijn beide voor de volledigheid meegenomen in de beantwoording. Zie hiervoor bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen'.

Beoogd resultaat

Het mogelijk maken van een landgoed met twee woningen, nieuw natuur en wandelpaden in het Tongelreepdal.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en geven geen aanleiding voor wijziging van het plan;

Tijdens de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan in 2020 zijn vier zienswijzen ingediend en een instemmende reactie. Tijdens de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan in 2021 zijn 3 zienswijzen ingediend. De binnengekomen zienswijzen uit 2020 vertoonden veel gelijkennissen met die van 2021. Beiden zijn omschreven en beoordeeld in bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen. Zij gaven geen aanleiding voor het aanpassen van het plan. Voorgesteld wordt in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen.

2.1 De regels qua bouwhoogte voor de beoogde woningen minder ruim hoeven te zijn

Hoewel geen officiële zienswijze (die hebben ze in 2021 niet ingediend omdat ze aangaven akkoord te zijn met het plan) merkte de provincie in een reactie nog op dat er voor de initiatiefnemer beoogde bebouwing niet zulke ruime planregels nodig zijn qua bouwhoogte. De constatering van de provincie is inderdaad juist en om die reden wordt voorgesteld de planregels iets aan te passen naar;

- een hoofdgebouw of bijgebouw bestaat uit één woonlaag;
- de bouwhoogte van een hoofdgebouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- een hoofdgebouw of bijgebouw wordt plat afgedekt, zonder dakhelling.

Zie hiervoor ook bijlage Nota van wijzigingen. Voorgesteld wordt in te stemmen met de Nota van wijzigingen.

3.1 Door de wijzigingen in de planregels wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld

Zoals onder 2.1 argumenten omschreven wordt voorgesteld de regels van het bestemmingsplan aan te passen. Door deze aanpassing moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

4.1 *Het wettelijk kostenverhaal is 'anderszins verzekerd'*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ten behoeve van het wettelijk kostenverhaal in de regel een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit is niet nodig indien het wettelijk kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, doordat er bijvoorbeeld sprake is van een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is geregeld. In dit geval is tussen de gemeente en initiatiefnemer op 30 april 2020 een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee er sprake is van het 'anderszins verzekerd' zijn van kostenverhaal waardoor er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

Kanttelingen

1.1 *Er is een kans dat beroep wordt ingesteld*

Ondanks het feit dat wij van mening zijn dat de zienswijzen geen aanleiding geven het plan te wijzigen, bestaat de kans dat beroep wordt ingesteld tegen het vaststellingsbesluit.

Kosten en dekking

De kosten met betrekking tot de planontwikkeling en de bestemmingsplanprocedure komen volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Een en ander is evenals de door initiatiefnemer af te dragen exploitatiebijdragen en afspraken met betrekking tot duurzaamheid en eventueel verhaal van planschade, vastgelegd in de met ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst.

Duurzaamheid

Het plan bestaat uit een aanzienlijke hoeveelheid realisatie van nieuwe natuur. 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 woningen. Het is een wens van de aanvrager dat dit duurzame woningen worden. Dit past ook binnen het beleid van de gemeente. Op het gebied van energie streeft men naar GPR waarde 10. Daarnaast wordt het uitgevoerd in duurzame materialen.

Afspraken met betrekking tot duurzaamheid zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Burgerparticipatie

Inwoners hebben kunnen reageren in het kader van de doorlopen ruimtelijke procedure en vooraf tijdens de fase van het opstellen van de inrichtingsvisie. Verder heeft de initiatiefnemer zelf contact gehad met zijn omgeving en partijen als Brabants Landschap. Tijdens de oordeelsvormende raadsvergadering van 7 september a.s. bestaat er nog een mogelijkheid voor inwoners om in te spreken.

Inclusieve samenleving

Niet van toepassing.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Schakel, Staatscourant en op de gemeentelijke website. De indieners van de zienswijzen worden eveneens rechtstreeks schriftelijk geïnformeerd over het besluit.

Kernboodschap

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan landgoed Achtervoorde vastgesteld. Deze maakt de bouw van 2 woningen en aanleg van nieuwe natuur en wandelpaden mogelijk. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal de initiatiefnemer starten met de realisatie, te beginnen met de aanleg van de natuur.

Vervolprocedure en planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal hiervan kennis worden gegeven via een publicatie in de Schakel, Staatscourant en op de gemeentelijke website. De indieners van de zienswijzen worden rechtstreeks schriftelijk op de hoogte gesteld van de beantwoording van haar zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan. Vervolgens start de wettelijke beroepstermijn van 6 weken waarbinnen belanghebbenden, die tevens een zienswijzen hebben ingediend, beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1; Nota van beantwoording inspraakreacties
Bijlage 2; Nota van beantwoording zienswijzen
Bijlage 3; Nota van wijzigingen
Bijlage 4; Zienswijzen 2020
Bijlage 5; Zienswijzen 2021
Bijlage 6; Bestemmingsplan Landgoed Achtervoorde

Ter informatie: de precieze wijzigingen in het bestemmingsplan zijn het beste te vinden in de nota van wijzigingen. Na vaststelling van het bestemmingsplan is het uiteindelijke digitale plan pas digitaal raadpleegbaar.

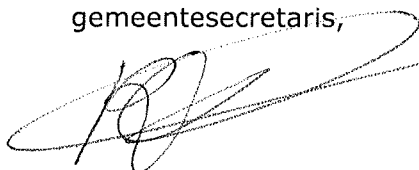
Bijlagen ter informatie

Niet van toepassing.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

waarnemend burgemeester,



mr. drs. R.L. Franken



dr. A.J.W. Boelhouwer