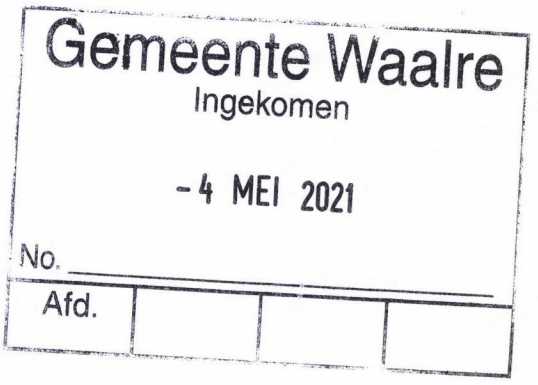
Bezwaarschrift Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Achtervoorde

Gemeenteraad van Waalre

Postbus 10000

5580 GA Waalre

Waalre 20-04-2021



Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Achtervoorde

Geachte Gemeenteraad van de gemeente Waalre,

Inleiding

Bij deze wil ik gebruik maken van de geboden mogelijkheid bezwaar aan te tekenen tegen het Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Achtervoorde.

Op mijn eerdere bezwaren tegen het concept ontwerpbestemmingsplan heb ik slechts zeer summiere en weinigzeggende reacties gekregen, waardoor ik mij genoodzaakt voel een groot deel van mijn bezwaren tegen het definitieve ontwerpbestemmingsplan te herhalen, of via een andere vorm beter toe te lichten.

Voor de duidelijkheid wordt via de paragraaf "Conclusies" begonnen met de weergave van de essentie van de bezwaren. Hierna wordt via de paragraaf "Overwegingen" voor een aantal onderwerpen nader beschreven waarop de conclusies gebaseerd zijn.

Conclusies

Het Tongelreepdal is een al eeuwen bestaand, open en agrarisch cultuurlandschap en moet als zodanig zo sterk als mogelijk beschermd worden en gevrijwaard worden van ongewenste elementen.

In het voorliggende bestemmingsplan wil de Gemeente toestemming geven in het Tongelreepdal een landgoed te vestigen en daarmee ook twee grote villa's te bouwen. In ruil daarvoor wordt aan enige natuurontwikkeling gedaan en zal er een voor iedereen toegankelijk wandelpad rondom het landgoed opengesteld worden. Het landgoed heeft in vergelijking met het onderhavige beekdal de grootte van een postzegel op een enveloppe. De suggestie wordt gewekt dat door op de postzegel natuur te ontwikkelen het gehele beekdal weer in de oude

staat hersteld wordt. Uiteraard is dat niet waar, maar wat erger is, is dat door dit landgoed toe te staan, het voor de gemeente onmogelijk is zelf nog initiatieven te nemen het gehele beekdal weer meer allure te geven, zoals dat ook al met succes gebeurd is met de gronden ten westen van de Tongelreep en ten noorden van de Wilhelminalaan.

De voordelen van het ontstaan van een heel klein beetje extra natuur (in feite wordt er niet veel meer gedaan dan wat grondwerk en het planten van bomen) op een relatief klein oppervlak en van een beperkt interessant wandelpad, wegen bij benadering niet op tegen de nadelen van het in het Tongelreepdal bouwen van twee villa's, het verloren laten gaan van een stuk agrarisch cultuurlandschap en het open houden van het Tongelreepdal. Onder de titel landgoed worden wel erg gemakkelijk mogelijkheden geboden die zonder die titel terecht volledig onmogelijk zouden zijn. Daarom moet niet actief aan het realiseren van dit landgoed worden meegewerkt. De gemeente moet af van de gedachte dat het met dit landgoed een mooi cadeau krijgt, waarbij het vanzelfsprekend is dat daar door de gemeente heel veel tegenover moet worden gesteld.

Het is een heel vreemde gedachte dat je door het bouwen van twee grote villa's in het Tongelreepdal, je bijdraagt aan het scheppen van natuur aldaar.
Het toestaan van het bouwen van twee woningen in het Tongelreepdal is onacceptabel.

Er ontbreekt een financiële paragraaf en er wordt dus geen inzicht gegeven in de te verrekenen kosten, zoals b.v. ten aanzien van bouwrijpmakingskosten, algemene wijk en bovenwijkse voorzieningen. De Gemeente en de Eigenaar blijken een anterieure overeenkomst aan te gaan. Zo'n overeenkomst is op belangrijke onderdelen geheim voor de burgers maar ook voor de raadsleden en onttrekt zich dus aan elke controle. Er is geen enkele reden te bedenken waarom de overeenkomst geheim zou moeten zijn, behalve als de verrekeningen niet onder gangbare regels en normen verlopen. En juist bij dit soort gevoelige transacties zou je om wantrouwen te voorkomen, openheid moeten betrachten. Het is zowel ondenkbaar als onacceptabel dat landbouwgrond zonder de juiste financiële consequenties omgezet wordt in bouwgrond. De nadelen daarvan voor de Gemeente en dus de voordelen daarvan voor de Eigenaar moeten snel in miljoenen Euro's uitgedrukt worden. Voor een globale berekening daarvan, zie onder "overwegingen". De bestemmingsplanwijziging mag niet doorgevoerd worden als het via een anterieure overeenkomst tot stand komt en de te verrekenen kosten niet via de gangbare en openbare regelingen vastgesteld worden. Het zal door niemand begrepen worden als de Gemeenteraad van Waalre toestaat dat haar College een dergelijke anterieure overeenkomst afsluit.

Ook dat de Gemeente zich blokkeert om in de toekomst eventueel zelf vorm te geven aan ontwikkelingen in het Tongelreepdal, draagt bij aan het verzoek geen medewerking te geven aan de realisatie van het landgoed. Zeker moet geen medewerking gegeven worden om gronden van de gemeente die aan de Tongelreep grenzen, te verkopen

In de structuurvisie Gemeente Waalre staat vermeld dat bij een landgoed 90% van het landgoed voor het publiek toegankelijk moet zijn. Er wordt zelfs bij benadering niet aan deze eis voldaan en dus zullen er nog aanvullende regelingen moeten komen.

Het toestaan van een wandelpad rondom het landgoed lijkt voor de Gemeente een reden te zijn concessies te doen. Het pad is echter van zeer beperkte betekenis en de mening over het nut of de noodzaak van dat wandelpad moet herzien worden. Zie hiervoor onder "overwegingen".

Uitdrukkingen als "streven naar" moeten vervangen worden door harde verplichtingen en als de mogelijkheid van een brug door de gemeente gewenst wordt, mag die niet afhankelijk zijn van een achteraf toestemming van de eigenaar.

Het is niet duidelijk wat de garanties zijn over het onderhoud en het voortbestaan van het landgoed, en wat de rechten en plichten van de Gemeente en Eigenaar daarbij zijn. Wat gebeurt er als de status landgoed vervalt?

Overwegingen

Het Tongelreepdal is een eeuwenlang oud, open, mooi en agrarisch cultuur landschap dat vanuit Valkenswaard door het gehucht Achtereind en de wijk Ekenrooi via het dorp Aalst naar Eindhoven loopt, een landschap dat wat betreft historische waarde bepaald niet onderdoet voor welk natuurlandschap ook. Voorheen zal daar zeker meer boomgroei zijn geweest en zullen houtwallen het landschap meer bepaald hebben. Dit zijn echter zaken die weer gemakkelijk te herstellen zijn, zoals ook al bewezen is in het Tongelreepdal benoorden de brug bij de Wilhelminalaan en ten westen van de Tongelreep en daar zou de Gemeente zich, in samenwerking met het Brabants Landschap, op moeten richten.

Met de realisatie van landgoed Eeckenrhode en de latere uitbreiding daarvan met sportvelden, waarbij het hele gebied door meer dan 3 tot 4 meter hoge beukenheggen volledig aan het zicht onttrokken is, is aan het Tongelreepdal grote schade toegebracht. Het Tongelreepdal is daarmee compleet doormidden gebroken. Tussen Achtereind en Eeckenrhode is echter toch nog een heel mooi gebied over, dat nu door landgoed Achtervoorde weer in twee stukken verdeeld dreigt te raken.

Al vele tientallen jaren is het in dit beekdal volstrekt verboden bebouwing te laten plaats vinden. En als dat toch onvermijdelijk was, moest dat zover mogelijk van de Tongelreep af. Nu zien we een bebouwing zo dicht mogelijk bij de Tongelreep. Omdat het nu om een landgoed gaat, lijkt de Gemeente bereid grote concessies te doen, waarschijnlijk vanuit de gedachte daar veel voor terug te krijgen. Niets is echter minder waar, zoals o.a. Landgoed Eeckenrhode ons heeft geleerd, maar zoals ook verder uit deze notitie blijkt. De balans van baten en lasten, van voordelen en nadelen slaat voor de gemeente heel negatief door.

Waarom zou je het nu in gebruik zijnde cultuurlandschap omzetten in een natuurlandschap, althans wat daar tegenwoordig voor doorgaat? Het gebied heeft al eeuwenlang een agrarische

bestemming en is direct verbonden met het gehucht Achtereind. Het is dan ook van grote historische waarde. Het handhaven van cultuur is hier duidelijk te verkiezen boven het laten ontstaan van natuur. En zeker is dat bouwen van woningen in het Tongelreepdal niet spoort met het laten ontstaan van natuur. In feite is een landgoed een vreemd element in deze omgeving. Bebouwing in het Tongelreepdal moet absoluut afgewezen worden, ook al zou het landgoed daardoor niet gerealiseerd kunnen worden.

Als lokkertje voor de gemeente komt er aan de buitenranden van het landgoed een wandelpad, waardoor je een klein stukje langs de Tongelreep kunt lopen, overigens niet 1 km zoals de toelichting suggereert, maar eerder zo'n 200 meter. Zo'n pad zal weinig tot geen toegevoegde waarde hebben. Zoals de ervaring leert bij de landgoederen Eeckenrhode en de Hurken weten de eigenaren zo'n pad goed te maskeren, waardoor er in de praktijk nauwelijks gebruik van wordt gemaakt. Maar ook al zou het goed zichtbaar zijn, zou de behoefte aan zo'n pad zeer beperkt zijn, omdat er in de directe omgeving al een overvloed aan wandelpaden is. Zo begint er een paar honderd meter zuidwaarts een schitterend wandelpad direct langs de Tongelreep dat tot in Valkenswaard doorloopt. Het nu voorziene pad vindt geen aansluiting aan soortgelijke paden en om het te bewandelen moet je op en neer van en naar de Achtereindsestraat lopen. Mocht de Gemeente echter toch langs de Tongelreep een wandelpad willen hebben, dan kan dat veel beter aan de andere (West) kant van de Tongelreep gebeuren, alwaar de Gemeente al begonnen is een natuurlandschap aan te leggen. Dit pad kan rechtstreeks aansluiten bij het hiervoor genoemde pad langs de Tongelreep richting Valkenswaard. Als je die oplossing kiest belast je het landgoed niet met een pad over het landgoedterrein en spaar je ook nog een brug uit. Wel heb je een argument minder om het landgoed te steunen.

Als een brug toch gewenst is, is de Gemeente afhankelijk van de Eigenaar, want die heeft als voorwaarde gesteld dat privacy en veiligheid de realisering daarvan kan verhinderen. Dat zal echter pas door de Eigenaar bepaald (kunnen) worden nadat de overeenkomst gesloten is en er is dus geen zekerheid vooraf. Dat betekent dat de Gemeente zich in haar padenplan afhankelijk heeft gemaakt van de subjectieve argumenten van de Eigenaar.

De eigenaar krijgt het recht twee villa's van allure met bijgebouwen te bouwen. Er wordt geen gewag gemaakt van financiële verrekeningen en bouwrijpmakingskosten. Dit zou kunnen betekenen dat met dit plan landbouwgrond van zeg € 50,00 per m2 omgezet wordt in bouwgrond van zeg € 600,00 per m2. Als je per woning 2500m2 bouwgrond toerekent, betekent dit een voordeel van 2*2500*(600-50) = €2750000. Dit is uiteraard een globale berekening om een ordegrootte aan te geven en ook ik weet dat er meer kosten in het geding zijn. De woningen zijn bedoeld voor de eigenaar en zijn gezin maar kunnen direct na realisatie verkocht worden.

Ook is er nog sprake van het ontwikkelen van natuur, zelfs duurzame natuur, wat dat ook wezen mag. Dat geldt echter voor een vlekje in een veel groter landschap en heeft behalve voor de Eigenaar weinig betekenis voor anderen. De delen met natuur zijn ook nog heel sterk georiënteerd op de te realiseren woningen en niet op de voorbijgangers aan de

Achtereindsestraat. Of je er al wandelend op het pad veel van ziet moet nog maar blijken, omdat het zien ervan ook de privacy van de bewoners kan verstoren.

Het gestelde herstel van historische structuur en de stevige kwaliteitsimpuls aan de verdwenen elementen van het beeklandschap, worden nauwelijks uitgewerkt en zullen vanwege de kleinschaligheid ook van weinig betekenis zijn.

Er wordt gesteld dat als de beoogde plannen uitgevoerd gaan worden, er weer een landschap zal gaan ontstaan dat refereert aan het verdwenen beeklandschap. Nog los van het feit dat dat alleen zou gelden als dat grootschalig gebeurd, is het toch een illusie te denken dat het realiseren van twee woningen dicht tegen de Tongelreep aan, het beeld van een verdwenen beeklandschap zal oproepen.

Het is niet duidelijk waarom in de toelichting is opgenomen dat de Eigenaar van plan is ter dekking van de nieuwbouw zijn huidige woning te verkopen. Wel brengt het je op de gedachte dat het ook niet duidelijk is waarom hij voor het gewenste landgoed zijn huidige woning en bijbehorende gronden (17 ha) niet als basis ziet. Als natuurontwikkeling zijn voornaamste drijfveer is, lijkt dat een heel serieuze mogelijkheid, waar de Gemeente ook best medewerking aan zou mogen geven. Als het om de extra te bouwen woningen gaat moet je natuurlijk wel voor het voorgelegde plan kiezen. In dat geval is het echter ook logisch dat de Gemeente dan de planologische en bedrijfseconomische argumenten zwaar laat wegen, hetgeen echter door de Gemeente nagelaten lijkt te worden.

Bij de aanbiedingen van de Eigenaar valt het op dat er nog al eens “er wordt naar gestreefd” voorkomt en een vrijblijvend voornemen is nu eenmaal iets anders dan een belofte of overeengekomen verplichting. Er wordt bijvoorbeeld gestreefd naar hoogwaardige en duurzame natuur of er wordt gestreefd naar circulaire bouw. Ook dat een eventuele brug afhankelijk is verklaard van dat die de veiligheid en privacy van de bewoners niet mag aantasten, geeft weinig houvast.

Het landgoed zal ongetwijfeld een prachtig verblijf aan de bewoners geven, maar het belang voor Waalre is heel betrekkelijk, eerder negatief en zeker geen reden daar offers voor te brengen. Het blijft een oase in een veel groter cultuurlandschap waar je niet binnen kunt komen, hooguit omheen. Het ontneemt de zichtlijnen in het beekdal en versnippert een mooi stuk agrarisch cultuurlandschap. Daarom is er voor Waalre geen reden dit plan te bevorderen (financiële transacties, opstellen bestemmingsplan, het verkopen van de meest kwetsbare grond aan de Tongelreep) en daarmee de mogelijkheid te geven twee ruime woningen in het Tongelreepdal te realiseren.

Naar ik hoop heb ik U hiermede voldoende geïnformeerd over mijn bezwaren ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Achtervoorde. Zo nodig wil ik U die graag persoonlijk toelichten.

Met vriendelijke groeten

Gemeente Waalre
Ingekomen
- 4 MEI 2021
No.
Afd.

Gemeente raad Waalre