

Aan de gemeenteraad van Waalre
T.n.v. mevrouw A. Groeneveld
Postbus 10.000
5580 GA WAALRE

Uw brief van
25 mei 2020

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar
Leefomgeving/

R. van den Kerkhof en
F. Niessen

Onderwerp

Beantwoording art39-vragen
ontwerpbestemmingsplannen Tuinen
Oliemolen en Landgoed Achtervoorde

Ons kenmerk

Datum

Geachte mevrouw Groeneveld,

Op 25 mei jl. ontvingen wij uw schriftelijke vragen ex. Art. 39 RvO omtrent de ontwerpbestemmingsplannen Tuinen Oliemolen en Landgoed Achtervoorde. In deze brief beantwoorden wij uw vragen.

Ontwerpbestemmingsplan Tuinen Oliemolen

1. Hebben de desbetreffende woningbouwpercelen in woonbuurt De Smaragd straks feitelijk drie tuinbestemmingen nl. Tuin en Tuin-2 uit het bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat en Tuin uit het ontwerp-bestemmingsplan Tuinen Oliemolen?

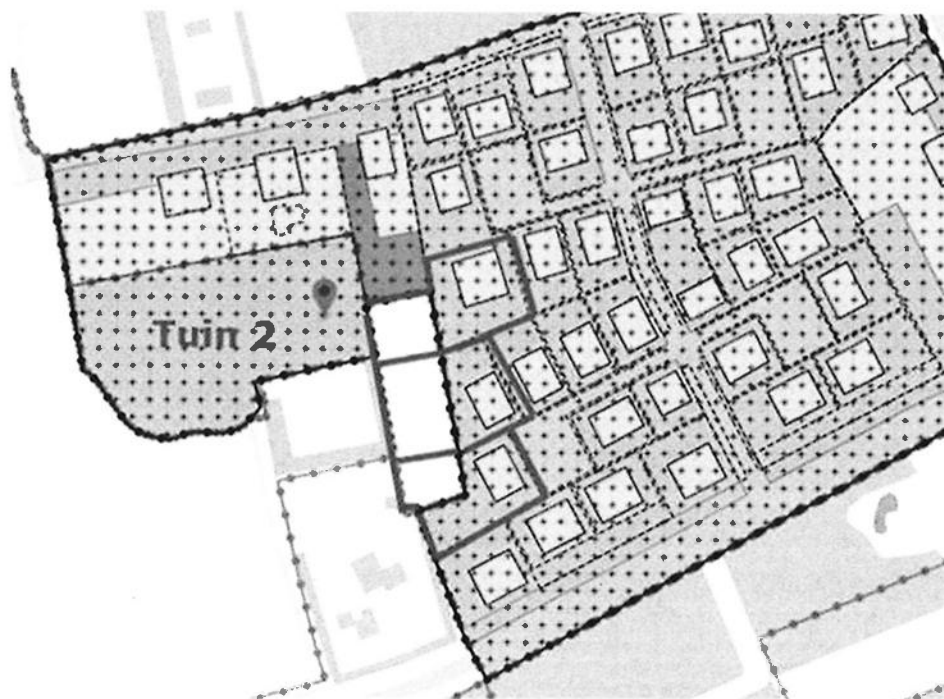
Antwoord: De drie percelen die in het ontwerpbestemmingsplan Tuinen Oliemolen worden omgezet van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Tuin' zijn in eigendom van 3 verschillende eigenaren. Deze eigenaren hebben tevens de aangrenzende percelen aan de oostzijde, gelegen in het bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat, in bezit. Met dit bestemmingsplan worden hun drie tuinen uitgebreid. Dit betreft tuinen waar in het bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat de bestemming 'Tuin' op van kracht is. De regels bij de bestemming 'Tuin' in zowel het bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat als het ontwerpbestemmingsplan Tuinen Oliemolen zijn overeenkomstig, echter zijn op de gronden met de bestemming 'Tuin' uit bestemmingsplan Tuinen Oliemolen geen gebouwen toegestaan. Deze sluiten dan ook op elkaar aan wanneer het bestemmingsplan Tuinen Oliemolen door uw raad wordt vastgesteld.

De bestemming Tuin-2 in het bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat is enkel toegepast op gronden aan de Dreefstraat, ten westen van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Tuinen Oliemolen. Omdat het niet gewenst is om hier bebouwing op te richten, mogen binnen deze bestemming geen gebouwen worden opgericht. Het doel van deze separate bestemming is om nadrukkelijk weer te geven

dat in deze zone niet mag worden gebouwd. In deze zone is het derhalve niet mogelijk om vergunningsvrij te bouwen in de zin van het Besluit omgevingsrecht.

Het klopt dat er na vaststelling van het bestemmingsplan Tuinen Oliemolen sprake is van verschillende bestemmingen 'Tuin' in woonbuurt De Smaragd. Geborgd binnen twee bestemmingsplannen.

In onderstaande afbeelding is de verbeelding uit het bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat met daarin de gronden van bestemming 'Tuin-2' aangegeven. Rood omrand zijn de drie percelen waarvan de bestemming 'Tuin' vergroot wordt met het vaststellen van het bestemmingsplan Tuinen Oliemolen. Het witte vlak binnen de omrande percelen betreft de gronden die door het bestemmingsplan Tuinen Oliemolen de bestemming 'Tuin' krijgen. Op deze gronden mogen dus geen gebouwen worden opgericht. Op de met groen aangeduide gronden binnen de rood omrande percelen zit de bestemming 'Tuin' uit het bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat. Hier mogen wel aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen de geldende regels van het bestemmingsplan worden opgericht.



2. Wat is de achterliggende gedachte om te kiezen voor twee maal de bestemming Tuin en een maal de bestemming Tuin-2 met allemaal verschillende planregels bij de woningbouwpercelen kadastraal bekend Gemeente Waalre Sectie E5975,5976,5977, waarbij Tuin-2 alleen verbaal is beschreven?

Antwoord: De percelen die in het bestemmingsplan Tuinen Oliemolen worden omgezet naar 'Tuin' liggen momenteel braak en zijn ingesloten door gronden met de bestemming 'Tuin'. Het toevoegen van de percelen als achtertuin van de nog te realiseren woningen komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede, aangezien er ook een

landschappelijk inrichtingsplan is opgesteld voor dit stuk tuin. Daarmee wordt voorkomen dat de percelen een stuk 'niemandland' worden en vindt er landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats. Die kwaliteitsverbetering vindt enkel plaats als op de gronden die worden toegevoegd aan de bestaande tuinen geen gebouwen zijn toegestaan, enkel bouwwerken (geen gebouwen zijnde) en niet overdekte zwembaden zijn hier toegestaan. Middels deze beperking en de landschappelijke inpassing (die als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen) wordt in een passende overgang voorzien van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied, passend bij de visie op de westrand van Waalre-dorp. Met deze beperking en de voorwaardelijke verplichting is er een afwijking van bestemmingen 'Tuin' en 'Tuin 2' uit het bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat. Vandaar dat er in het ontwerpbestemmingsplan Tuinen Oliemolen voor enkele andere bestemmingsregels bij de bestemming 'Tuin' is gekozen.

3. Heeft de Tuin 2 bestemming betrekking op de onbebouwde delen van het bouwvlak bestemd voor Wonen?

Antwoord: Zoals in de verbeelding op de voorgaande pagina is verbeeld is enkel op de gronden aan de Dreefstraat, ten westen van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Tuinen Oliemolen, de bestemming 'Tuin 2' van kracht. Op deze gronden zijn geen bouwvlakken aanwezig, dan wel bestemd voor 'Wonen'.

4. Is een dergelijke opzet van planregels transparant? Zijn de juridisch bindende planregels duidelijk leesbaar voor de burger?

Antwoord: De regels zijn conform landelijke beleid als het gaat om het opstellen van bestemmingsplannen. Deze regels zijn in onze ogen duidelijk leesbaar voor burgers en transparant raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

5. Is de regeling beter leesbaar te maken?

Antwoord: Binnen de huidige wet- en regelgeving rondom bestemmingsplannen niet. Met de komst van de Omgevingswet zullen ook de regels in de vigerende bestemmingsplannen tegen het licht worden gehouden. In het nog op te stellen Omgevingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente Waalre, nemen wij ook de leesbaarheid van de regels mee.

6. Is het de bedoeling dat bij een woning slechts 1 niet overdekt zwembad kan worden opgericht, ofwel binnen de bestemming Tuin van het bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat dan wel op gronden met de bestemming Tuin van bestemmingsplan Tuinen Oliemolen?

Antwoord: In zowel het bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat als in het ontwerpbestemmingsplan Tuinen Oliemolen staat bij de planregels behorende bij de bestemming 'Tuin' opgenomen dat de oppervlakte van een niet overdekt zwembad maximaal 10% van het bouwperceel en niet meer dan 100 m² mag bedragen. Het zwembad dient tevens minimaal 2 meter uit de bouwperceelsgrens te worden gesitueerd. Met dit bouwperceel wordt in beide bestemmingsplannen het zelfde perceel aangeduid. Daarmee is er dus maximaal 1 niet overdekt zwembad per woning mogelijk.

7. Zo ja, biedt de standaard anti-dubbelbepaling als bedoeld in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening die in dit plan is opgenomen in artikel 5 van de regels in dit opzicht voldoende maatwerk?

Antwoord: De anti-dubbelregel in artikel 5 regelt dat grond die is meegerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een later bouwplan. Daarmee biedt de anti-dubbelbepaling, naast de in artikel 3.2.3 opgenomen planregels in het ontwerpbestemmingsplan Tuinen Oliemolen, voldoende maatwerk.

Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Achtervoorde

1.a. In hoeverre wordt bij de planontwikkeling een beschermende zone aangelegd, zodat het beekdal van de Tongelreep niet wordt aangetast?

Antwoord: Het beekdal wordt niet aangetast. Het plan is juist een versterking van het beekdal. Het beekdal is nooit open geweest, maar was eeuwenlang juist een besloten en deels halfopen landschap bestaande uit singels en kleine graslandjes. 5 hectare agrarische grond die decennia lang geen enkele ecologische betekenis heeft gehad en jaarlijks rijkelijk wordt bemest, wordt in het kader van dit plan omgevormd naar duurzame natuur. Dit geeft een enorme meerwaarde voor het beekdal, voor de biodiversiteit en niet als minste voor de Tongelreep. Ten aanzien van beschermende zones ligt een deel van het gebied binnen een regionaal waterbergingsgebied. Dit gebied blijft beschikbaar voor waterberging. Met de aanleg van natuurelementen wordt hier rekening mee gehouden en de vegetatie is hierop aangepast. Er worden ook geen gebouwen opgericht in het waterbergingsgebied.

1.b. Zijn daarbij ook onderzoeken van lokale natuur- en milieuorganisaties betrokken?

Antwoord: Initiatiefnemer heeft geen onderzoeken van lokale natuur- en milieuorganisaties betrokken om de reden dat noch hij, noch de gemeente van het bestaan van onderzoeken afweet. Wel heeft de initiatiefnemer zelf zorgvuldig onderzoek gedaan. Gronden zijn bemonsterd in samenwerking met Universiteit Nijmegen door Onderzoekscentrum B-Ware. Het hele plan is verder opgesteld door een ecologisch adviesbureau.

Daarnaast wordt in het oprichten van twee woningen c.q. landhuizen voorzien. In artikel 6 van de regels wordt de regeling voor de op te richten woningen beschreven. Opvallend is dat in artikel 6.5.2. via een vrijstelling per woning vier Bed & Breakfast kamers kunnen worden toegestaan. Vragen in dit verband zijn:

2.a. Is dit overeenkomstig de wensen van initiatiefnemer aangezien het niet in de toelichting op pagina 23 is vermeld bij de uitgangspunten?

2.b. Zo nee, wordt hiermede dan alvast vooruitgelopen op het lokale toerisme en recreatiebeleid wat nog ontwikkeld en vastgesteld moet worden? Of betreft het gewoon vaststaand beleid voor alle woningen in Waalre?

Antwoord: Initiatiefnemer heeft geen intenties om een B&B te beginnen. Dat het opgenomen is in de regels is omdat het een standaardbepaling is in onze bestemmingsplan buitengebied regels bestemming Wonen. Met het plan is dan ook

zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de huidige regels. Bij een herziening van BP buitengebied in de toekomst zal dit plan daar dan ook in opgaan.

Eveneens valt in artikel 6 op dat ten aanzien van duurzaamheid in regel

6.6.4 is bepaald: " In geval van niet nakomen van de duurzaamheidseisen in artikel 6.6.1 door de ontwikkelaar bij oplevering van de woningen hij een boete aan de gemeente verschuldigd is van € 35.000 per woning."

2.c. Deze bepaling roept de vraag op of hoogte van de boete in verhouding staat tot de kosten van het niet voldoen aan de duurzaamheidseisen?

Antwoord: Dat is omissie in het bestemmingsplan. Bij behandeling van het ontwerp bestemmingsplan in het College van B&W is dit ook opgemerkt, te laag bevonden en daarom aangepast. In de bij het plan behorende en ook reeds ondertekende overeenkomsten waar de boete / verplichting in is vastgelegd is dit bedrag verhoogd naar €80.000,- per landhuis. Per abuis is dit in het bestemmingsplan niet aangepast. Als oplossing stellen wij voor dit specifieke punt een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan voor. Wij zullen dit opnemen in het raadsvoorstel welke u van ons krijgt inzake vaststelling van het bestemmingsplan.

Een ander op pagina 23 van de toelichting genoemd uitgangspunt is dat de "bestaande woning wordt verkocht voor de financiering van de landgoedontwikkeling". Hierbij komen de volgende vragen naar voren:

3. a. Was het niet de bedoeling om de woning met paardenhouderij annex KI-station te verkopen om de landgoedontwikkeling te bekostigen?

3.b. Als de woning en ook de paardenhouderij elk separaat verkocht worden, komt er dan een extra burgerwoning in het buitengebied?

3.c. Zo ja, wat zijn hiervan dan de consequenties?

3.d. Bij separate verkoop van de paardenhouderij ontstaat dan de situatie dat de nieuwe eigenaar een dienstwoning bij zijn bedrijfsactiviteiten kan claimen?

Antwoord: Zoals u het in 3a omschrijft zijn ook de voornemens van de initiatiefnemer. Splitsing van dat object is niet aan de orde. Als gemeente zouden we daar ook geen medewerking aan verlenen, immers de bedrijfswoning is gekoppeld en heeft een relatie met de bedrijfsgebouwen. We hebben juist als gemeente extern advies gevraagd bij de AAB (Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen) wat een minimale omvang van het achtergebleven bedrijf moest zijn om daar in de toekomst nog een rendabel bedrijf uit te voeren. Dit heeft geleid tot de omvang die het bedrijf krijgt (blijft houden) na vaststelling van dit bestemmingsplan.

Naast de bestemming Wonen in dit bestemmingsplan is zeker ook de bestemming Landgoed de aandacht waard. Regel 13 beschrijft de bestemming landgoed: "De voor 'Waarde - Landgoed aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, bescherming en beheer van de samenhang binnen het landgoed als ruimtelijk-functionele eenheid (agrarisch met waarden, natuur, verkeer, wonen), mede in relatie tot de in bijlage 1 Inrichtingsvisie met daarin opgenomen beeldkwaliteitsplan en bijlage 5 Uitwerking natuurinrichting Landgoed Achtervoorde, die als bijlagen zijn opgenomen bij dit bestemmingsplan, vastgelegde landschappelijke entiteit."

Deze beschrijving van de bestemming landgoed geeft de fractie Aalst Waalre Belang aanleiding voor de volgende vragen:

4.a. Waarom wordt alleen een verwijzing gemaakt naar bijlage 1 en 5? Zou bijlage 10 Realisatie, beheer en instandhouding hier ook niet moeten worden opgenomen?

4.b. Zo nee, waarom niet?

4.c. Wat is de achterliggende gedachte om voornoemde bijlages 1,5, en 10 niet op te nemen als een bijlage bij de regels? Thans maken zij als bijlage deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan, die geen juridisch bindende werking heeft.

Antwoord: Uiteraard zit er een relatie tussen de documenten en verwijzen ze inhoudelijk naar elkaar. De bijlage over realisatie, beheer en instandhouding had genoemd kunnen worden. Het aanpassen van de overeenkomst is in onze ogen niet noodzakelijk. Direct en indirect voldoet de overeenkomst hier namelijk al aan. Direct door de toegevoegde bijlage 2 bij de overeenkomst met daarin een duidelijk inrichtingsschets. Indirect met omschrijvingen als '....ontwikkelaar de verplichting opgelegd om het registergoed niet anders in te richten dan overeenkomstig het goedgekeurde inrichtings- en beheerplan, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan.' Dat impliceert dus alle documenten.

4.d. Is het te overwegen om in artikel 13 een boeteregeling op te nemen op het moment dat het landgoed niet, of niet conform de bijlages 1, 5 en 10 wordt gerealiseerd, beheerd en in stand gehouden? Een en ander naar analogie van de boete bij het niet realiseren van duurzame woningen (zie hiervoor onder 2c bij artikel 6).

Antwoord: Dat zit reeds in de overeenkomst realisatie, beheer en onderhoud artikel 13.3 t/m 13.5. Daarmee is het in onze ogen voldoende geborgd.

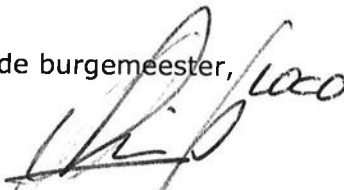
4.e. Is de realisatie, beheer en instandhouding van het landgoed met boetebeding anderszins verzekerd en (privaatrechtelijk) geregeld in een separaat opgestelde notarieel gepasseerde, of nog te passeren (landgoederen)akte?

Antwoord: Het is dus opgenomen in de bij het plan behorende overeenkomst realisatie, beheer en onderhoud. Dit overigens inclusief kettingbeding. De landgoedeigenaar heeft zich verplicht toekomstig eigenaren hierover te informeren dat alle afspraken mee overgaan. Er wordt nu niets opgenomen in aktes.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Waalre,

de waarnemend secretaris,

M.W. de Brouwer

de burgemeester,

drs. J.W. Brenninkmeijer