

Schriftelijke vragen art. 41		
Datum	15 November 2024	
Onderwerp	Woningbouwplan Hazenhurk 1 – artikel 41 vragen	
Ingediend door	GroenLinks Heeze-Leende	

Hierbij aan het college schriftelijke vragen zoals vastgelegd in artikel 41 van het Reglement van Orde.

Aanleiding:

De mededeling van de POHO van 9 oktober 2024: ontwikkelingen Hazenhurk. Hierin is aangegeven dat de eigenaar van Hazenhurk 1 (een melkveehouder) gaat stoppen met zijn bedrijf en het volledig bedrijf (inclusief de gronden) heeft verkocht aan de provinciale ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (RvR). Hierbij heeft de gemeente aangegeven dat, nadat de agrarische bebouwing is gesloopt, woningbouw op de locatie voorstelbaar is als daar een duidelijke maatschappelijke meerwaarde tegenover staat. Hierover wordt intensief ambtelijk overleg gevoerd met RvR. Namens RvR heeft bureau Crijns Rentmeesters een eerste versie van een woningbouwplan opgesteld voor de locatie Hazenhurk 1 en deze voor reactie verstuurd aan o.a. de buurtbewoners. Zie de brief van 18 oktober jl. Bewoners van buurtschap Kerkhof hebben middels een brief (dd. 3 november jl.) aan het college en de raad hun zorgen uitgesproken over dit plan.

Graag willen wij een toelichting van het college hierop door het beantwoorden van de onderstaande vragen. We hebben hierbij onderscheid gemaakt tussen een aantal inhoudelijke vragen over het plan zelf en een aantal vragen over het te doorlopen proces en de te doorlopen ruimtelijke procedures. Dit inclusief de rol van de gemeenteraad hierbij.

Inhoudelijke vragen over het bouwplan:

1. Klopt het dat het bouwplan 9 woningen bevat? Zijn dit allemaal nieuwe woningen of is er ook sprake van het omvormen van bestaande agrarische bebouwing naar woningen.
2. Hoeveel m2 aan agrarische bebouwing zal gesloopt gaan worden?
3. Hoeveel m2 zullen de te bouwen woningen totaal gaan beslaan?
4. Wat voor soort woningen zijn er gepland en hoe is de verdeling sociale huur, sociale koop/middenhuur en vrije sector? Is dit in lijn met de woningbouwstrategie en de afspraken in de woondeal waarin staat dat 2/3 van nieuwbouwwoningen betaalbaar moet zijn.
5. Voorheen bevatte de Ruimte voor Ruimte (RvR)-regelgeving de bepaling dat per 1000 m2 gesloopte stal één bouwtitel werd verkregen. Wordt deze regel nog steeds gehanteerd en is de RvR-regelgeving van toepassing op dit plan?
6. Het bouwplan past niet binnen het nu geldende Omgevingsplan/ bestemmingsplan, zo lezen we in de brief van de buurtbewoners. Heeft dit betrekking op de geplande hoeveelheid woningen of op andere aspecten? Klopt het dat in het huidige bestemmingsplan/omgevingsplan op geen enkele wijze mag worden (bij)gebouwd?
7. In de omgevingsvisie staat dat er alleen kleinschalige woningbouwprojecten in het buitengebied toegestaan worden. Het plan aan Hazenhurk 1 laat zien dat het nodig is om helder te definiëren wat onder kleinschalig wordt verstaan. Wordt dit plan als kleinschalig gezien?
8. De wegen Kerkhof, Lijkweg en Hazenhurk zijn smal. Worden de mogelijke negatieve gevolgen van de toename van verkeer voor de verkeersveiligheid meegewogen in de besluitvorming?

9. Mocht dit bouwplan goedgekeurd worden, is het college er zich dan van bewust dat precedentwerking het gevolg is, waardoor in de toekomst andere bouwactiviteiten in het buitengebied die niet in het omgevingsplan passen moeilijker te weigeren zijn?
10. In de Woonvisie staat: "De RvR regeling passen we alleen toe indien hiermee een knelpunt wordt opgelost en er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang, zoals bijvoorbeeld het opheffen van hindercirkels, gezondheid etc." Waaruit zou het maatschappelijk belang bestaan? Er zijn al diverse plannen voor woningbouw in de gemeente. Het belang lijkt grotendeels bij de initiatiefnemer te liggen.
11. Het gebied rond het oude kerkhof is een historisch zeer waardevol landschap, waar we zorgvuldig mee om moeten gaan. In de Omgevingsvisie staat: "De gemeente wil voor het gebied in en rondom Kerkhof, Hazenhurk en Ven een gebiedsplan opstellen. Bij ontwikkelingen zetten we in op herstel van de cultuurhistorische situatie en de versterking van erfgoed." Hoe verhoudt deze doelstelling zich tot het toevoegen van de in het plan genoemde woningen?
12. Onder welke voorwaarden is er maximale invloed van de zijde van de gemeente op de vormgeving en de landschappelijke inpassing van een eventueel te ontwikkelen plan? Hoe kunnen we nu al daarop sturen?
13. In de brief van de buurtbewoners lezen we dat de gemeente onder bepaalde voorwaarden zou willen meewerken aan dit plan. Klopt dit en wat zijn dan die voorwaarden?
14. In de POHO brief lezen we dat woningbouw op de locatie voorstelbaar is als daar een duidelijk maatschappelijke meerwaarde tegenover staat. Kan het college concreet aangeven over welke maatschappelijke meerwaarde we het dan hebben?
15. We hebben begrepen dat de betrokken agrariër zijn bedrijf inclusief de gronden verkocht heeft aan RvR en dat er gebruik gemaakt is van de zogenaamde stoppersregeling van het rijk (LVB+). Kan het college aangeven hoe de geldstromen lopen in dit project en waar de eventuele winst/verlies neerslaat?

Vragen over het te doorlopen proces en de ruimtelijke procedures:

16. In de POHO brief wordt gesproken dat er een aantal procedures in gang zijn gezet. Het betreft de aanvragen van een sloopvergunning, het intrekken van de milieu- en natuurbeschermingsvergunningen en de is procedure voor de herbestemming in gang gezet. Kan het college aangeven wat de stand van zaken is van deze procedures?
17. In de beleidsnota Adviesrecht Buitenplanse Activiteiten (BOPA) staat dat aan de gemeenteraad bindend advies gevraagd moet worden bij het toevoegen van meer dan 3 woningen buiten de bebouwde kom. Wanneer gaat de raad geïnformeerd en betrokken worden?
18. In de POHO brief staat dat er afspraken zijn gemaakt met RvR. Zijn dat algemene afspraken of specifiek voor dit geval? Is RvR op de hoogte dat conform BOPA de raad een bindend adviesrecht heeft? In welk stadium vindt het college dat dit actief kenbaar gemaakt behoort te worden aan RvR c.s.?
19. In de brief van bureau Crijns Rentmeesters wordt gesproken over de toepassing van de TAM-IMRO procedure voor de noodzakelijke wijziging van het omgevingsplan om het bouwplan juridisch mogelijk te maken. Wat houdt deze procedure in en wat is de rol van de gemeenteraad in deze procedure? Hou verhoudt zich deze procedure tot de BOPA procedure (zie vraag 17).
20. Kortom kan het college schematisch aangeven welke ruimtelijk procedures van toepassing zijn voor dit bouwplan en wanneer en op welke manier de raad betrokken gaat worden?
21. Hoe verloopt het participatieproces met de omwonenden en overige stakeholders, dit voor de verschillende hierboven genoemde procedures?