

NOTA VAN BEANTWOORDING

Het concept ontwerpbestemmingsplan “Molenstraat 35a” heeft op grond van artikel 2, lid 2 onder b van de Inspraakverordening gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In de periode van 4 februari 2010 tot en met 3 maart 2010 konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreactie indienen bij het college. In deze periode is tevens het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening formeel opgestart. Voor zover reacties zijn ontvangen van diensten van provincie en rijk en overige instanties, zijn deze ook in deze nota van beantwoording opgenomen.

De ingekomen (inspraak)reacties zijn hieronder weergegeven. Elke reactie (met uitzondering van de reactie van provincie Noord-Brabant) is voorzien van een beantwoording.

Overlegreacties instanties

Provincie Noord- Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Op 16 februari 2010 is de vooroverlegreactie van de Provincie Noord-Brabant van 11 februari 2010, verzonden 12 februari 2010, ontvangen. In de reactie is aangegeven dat bij de beoordeling gekeken is naar de provinciale belangen die gezien vanuit het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Geconcludeerd wordt dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen en dat de provinciale belangen goed geborgd zijn.

Waterschap De Dommel

Op 10 maart 2010 hebben wij de reactie ontvangen van Waterschap De Dommel met betrekking tot het concept-ontwerpbestemmingsplan. Het waterschap stemt in met de voorgenomen ontwikkeling, aangezien deze geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg heeft. Wel wordt verzocht de mogelijkheid te bekijken het hemelwater afkomstig uit het plangebied af te voeren naar zijwatergang DL 47 aan de noordwestzijde van het plangebied (overzijde Molenstraat). Wij zullen in overleg met ontwikkelaar Circumflex in overleg treden ten aanzien van de mogelijkheden voor het afvoeren van hemelwater van het plangebied.

Inspraakreacties

- De [REDACTED]

De [REDACTED] heeft op 16 februari 2010 in een gesprek een mondelinge reactie gegeven op het concept ontwerpbestemmingsplan Molenstraat 35a. De reactie kan als volgt worden samengevat:

- Als belangstellende voor de koop van een van de te realiseren kavels, gelegen op de hoek van de Molenstraat en Smeleweg vraagt de [REDACTED] aandacht voor de beperkte mogelijkheden die dit perceel in de huidige opzet zal bieden. Een relatief groot deel van het perceel aan de zijde van de Molenstraat zal onbebouwd blijven, waardoor de bebouwing zich aan de zuidzijde concentreert en er weinig buitenruimte over blijft. De vraag is of er mogelijkheden zijn voor een verschuiving van de hoofdmassa in de richting van de Molenstraat, zodat een betere perceelsindeling mogelijk zal zijn.

Reactie gemeente Waalre:

- De gekozen planopzet is tot stand gekomen aan de hand van een stedenbouwkundige opzet, welke deels in een (concept) beeldkwaliteitsplan is neergelegd. Met deze opzet heeft de gemeente Waalre ingestemd. Naar aanleiding van de reactie van de [REDACTED] is nogmaals vanuit stedenbouwkundig oogpunt naar de beoogde situatie gekeken, waarbij is geconcludeerd dat een kleine verschuiving van het bouwvlak in noordelijke richting (richting de Molenstraat) vanuit stedenbouwkundig oogpunt in principe acceptabel is. Een dergelijke verschuiving betekent dat de hoofdmassa van de woning dichterbij de Molenstraat zal worden geplaatst, hetgeen vanuit de Wet Geluidhinder mogelijk belemmeringen zal ondervinden. Een aangepast akoestisch onderzoek zal in dat geval moeten uitwijzen of de verschuiving vanuit dit oogpunt mogelijk is. In overleg met de initiatiefnemer voor de ontwikkeling op deze locatie zal dit in het kader van het ontwerpbestemmingsplan worden uitgewerkt.

- De [REDACTED]

De [REDACTED] is eigenaar van het perceel Molenstraat 37, dat aan de westzijde van het plangebied is gelegen en hieraan direct grenst. Op 17 februari 2010 heeft de [REDACTED] in een gesprek een mondelinge inspraakreactie gegeven ten aanzien van het concept ontwerpbestemmingsplan "Molenstraat 35a". In de reactie is een aantal punten aangehaald, welke hieronder kort worden samengevat.

1. In de Toelichting behorend bij het concept ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar een beeldkwaliteitsplan, wat is hier de status van?;
2. Onder kopje 5.4.2 wordt geadviseerd een geconstateerde asbestverontreiniging te saneren voordat wordt gestart met graafwerkzaamheden, hoe wordt gewaarborgd dat dit zal gebeuren en het dus niet bij een advies blijft?;
3. De maximale goothoogte op de kavel die grenst aan het perceel van de [REDACTED] bedraagt 6 meter, dit wordt als fors ervaren, zeker aangezien zij zelf bij de bouw van hun woning deze hoogte niet hebben mogen realiseren;
4. Er is geen maximale bouwhoogte opgenomen;
5. Er is geen minimale afstand van aan- en/of bijgebouwen ten opzichte van de perceelsgrens aangegeven;
6. In de regels staat dat een zwembad alleen binnen het bouwvlak mag worden opgericht, klopt dit?;
7. In het plan is een ontheffingsmogelijkheid van 10% opgenomen, bijvoorbeeld voor afwijkende goothoogte, etc.. Hiermee zou dus een goothoogte van 6,6 meter kunnen worden gerealiseerd, dit is niet wenselijk;

Reactie gemeente Waalre:

Ad 1) Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld ten behoeve van de te realiseren woningen. Hiernaar wordt in het concept ontwerp al verwezen, zonder dat er op dit moment sprake is van een voldoende uitgewerkt beeldkwaliteitsplan. Gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan zal echter een ontwerp van het beeldkwaliteitsplan ter inzage worden gelegd. Dit plan heeft echter niet eenzelfde status en procedure als het bestemmingsplan, en is niet vatbaar voor beroep.

Ad 2) Zoals in het plan is aangegeven zal een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek zal blijken of de provincie Noord-Brabant of de gemeente Waalre bevoegd gezag is ten aanzien van de sanering van de verontreiniging. In het onderzoeksrapport zal tevens worden beschreven welke vervolgstappen zullen worden genomen met betrekking tot het saneren van de asbestverontreiniging. Alvorens kan worden overgegaan tot uitvoering van werkzaamheden dient de verontreiniging te zijn gesaneerd.

Ad 3) De gemeente Waalre is van mening dat een goothoogte van 6 meter voor een te realiseren woning op de betreffende kavel, mede gelet op de omvang van de kavel vanuit ruimtelijk-planologisch en stedenbouwkundig oogpunt alleszins acceptabel is. Met betrekking tot de woning van de [REDACTED] zelf gaat het, hoe begrijpelijk dit argument ook is, om een situatie die zich in het verleden heeft voorgedaan, waarbij sprake was van andere uitgangspunten.

Ad 4) Deze constatering is juist, in regel worden in de bestemmingsplannen van de gemeente Waalre (enkele uitzonderingen daargelaten) geen nokhoogtes vastgelegd. Om deze reden zien wij geen aanleiding om in dit plan nokhoogtes vast te leggen.

Ad 5) Ten aanzien van afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen geldt dat in de (recentere) bestemmingsplannen van de gemeente Waalre in principe is vastgelegd dat de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens 0 dan wel ten minste 1 meter dient te bedragen. Deze regeling is op dit moment niet opgenomen in het (concept) ontwerpbestemmingsplan Molenstraat 35a, maar zal in het ontwerp alsnog worden opgenomen.

Ad 6) In het plan is bepaald dat zwembaden dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak. Nu in het bestemmingsplan slechts de bouwvlakken zijn vastgelegd waarbinnen hoofdgebouwen dienen te worden opgericht en deze qua oppervlakte derhalve beperkt zijn, ligt het niet voor de hand dat zwembaden binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Dit zal in het ontwerp bestemmingsplan worden aangepast, waarbij de overige voorwaarden uiteraard gehandhaafd blijven.

Ad 7) Een dergelijke algemene ontheffingsmogelijkheid is min of meer een standaardbepaling die in elk bestemmingsplan kan worden teruggevonden. Het betreft hier een mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om ontheffing te verlenen, het toepassen van deze ontheffing is geen vaste regel. Aan een dergelijke ontheffing is een procedure verbonden, waarin belanghebbenden eventuele bezwaren kenbaar kunnen maken. In het kader van een zorgvuldige besluitvorming en de daarbij behorende afweging van betrokken belangen dient een besluit te worden genomen. Wij zien, gezien het algemene karakter van de ontheffing en het feit dat dit een standaard regeling betreft, geen reden deze uit het bestemmingsplan Molenstraat 35a te laten.

- De [REDACTED]

De [REDACTED] is eigenaar van de direct aan de zuidzijde van het plangebied grenzende percelen welke bij de [REDACTED] in gebruik zijn ten behoeve van een (biologische) plantenkwekerij. De reactie van de [REDACTED] kan, puntsgewijs, als volgt worden samengevat:

- 1) In de Toelichting behorend bij het plan is op diverse plaatsen aangegeven dat het perceel is gelegen op de grens van stedelijk en landelijk gebied, dit zijn rekbare begrippen, er moet staan dat het plangebied in het buitengebied ligt;
- 2) In paragraaf 3.2 is vermeld dat ten noorden van het plangebied een woonwijk ligt, dit is onjuist;
- 3) Het perceel Molenstraat 35a is een karakteristiek punt in Waalre, de indruk die wordt gewekt is dat het perceel nu mooier zal worden, dit is subjectief en onjuist;
- 4) De indruk bestaat dat naar een positief oordeel is toegewerkt en er geen sprake is van een objectieve afweging;
- 5) Het plan gaat in tegen algemene uitgangspunten als het voorkomen van verstening van het buitengebied, de stelling dat het functioneel gezien past in de omgeving is niet onderbouwd, het gaat ten koste van de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied;
- 6) De [REDACTED] geeft aan bang te zijn voor klachten ten aanzien van de activiteiten van de kwekerij;
- 7) Door de [REDACTED] wordt gesteld dat zijn belangen worden geschaad en verzoekt geen woningen ter plaatse toe te staan;
- 8) Wat zijn nut en noodzaak van het plan, waarom steekt de gemeente er tijd en geld in en hoe wordt gegarandeerd dat er geen belangen worden geschaad.

Reactie gemeente Waalre:

Ad 1) De gebruikte termen “stedelijk” en “landelijk” zijn wellicht niet overal even toepasselijk voor een kleine gemeente als Waalre. In een aantal (beleids)stukken, onder meer van hogere overheden, zijn dit echter wel de gangbare termen, waardoor het niet voor de hand ligt deze te wijzigen. Het plangebied is gelegen op de overgang van stedelijk gebied (bebouwde kom) en het landelijk (buitengebied) gebied, binnen het huidige plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied”.

Ad 2) Wanneer vanuit het plangebied wordt gekeken naar de woonwijk die hier wordt bedoeld (Molenstraat, Smeleweg, Adalbertstraat, Swidbertstraat en Engelmondstraat) ligt deze geografisch gezien ten noorden en noordoosten van het plangebied. Wij zullen in deze zin als volgt aanpassen: “De woonwijk ten noorden en noordoosten...open verkavelingsopzet”.

Ad 3) Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de ter plaatse aanwezige bedrijfsbebouwing, inclusief een bestaande bedrijfswoning, vervangen door een beperkte woningbouwontwikkeling. De bestaande bebouwing heeft geen bijzondere architectonische of cultuurhistorische waarde die maakt dat deze behouden zou moeten blijven. Dat het voor sommige mensen een “referentiepunt” is maakt dit niet anders. Bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen en de bouw van gebouwen is in principe altijd in enige mate sprake van subjectiviteit. Vanuit ruimtelijk oogpunt en gezien de situatie in de directe omgeving van het plangebied achten wij een geringe woningbouwontwikkeling ter plaatse wenselijker en passender dan een bedrijfslocatie ter plaatse, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede zal komen.

Ad 4) In de Toelichting behorend bij het bestemmingsplan wordt onderbouwd om welke redenen de voorgenomen ontwikkeling passend is op deze locatie en waarom wij dit als een positieve ontwikkeling zien. Het doel van de opmerking dat er naar een positieve conclusie is toegewerkt is dan ook enigszins onduidelijk. Het betreft een wenselijke ontwikkeling, waarbij uiteraard een zorgvuldige afweging van voor- en nadelen van de ontwikkeling plaats heeft en de betrokken belangen worden gewogen. Voorop staat het wegnemen van een bedrijfsbestemming op een ruimtelijk gezien hiervoor niet gepaste en gewenste locatie, die vervolgens herinvulling krijgt door een kleinschalige woningbouwontwikkeling.

Ad 5) In de nieuwe situatie zal de totale bebouwde oppervlakte niet meer bedragen dan in de huidige situatie en op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk is, zodat van verstening geen sprake is. De ligging van de locatie met woningen aan de noord-, oost- en westzijde van het perceel maakt dat functioneel gezien een wijziging naar een woonbestemming voor de hand ligt. Overigens blijkt uit de reactie van de provincie Noord-Brabant ten aanzien van het concept ontwerpbestemmingsplan dat zij hiertegen geen bezwaren hebben en de provinciale belangen (gelet op het provinciaal beleid) voldoende gewaarborgd zijn.

Gezien de ligging van het perceel, de positionering van de bouwvlakken en de aanwezigheid van woningen in de directe omgeving zal de voorgenomen ontwikkeling geen extra beperkingen opleveren ten aanzien van agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving.

Ad 6) Eventuele klachten van omwonenden zijn bij bepaalde activiteiten nooit helemaal uit te sluiten. Zoals eerder aangegeven betreft het hier een bestaande situatie, waarvan de toekomstige eigenaren van de aangrenzende percelen vooraf op de hoogte zijn. Nu het een biologische kwekerij van beperkte omvang betreft zien wij geen zwaarwegende redenen de voorgenomen ontwikkeling niet toe te staan. Bovendien is, in de bestaande situatie gezien, er reeds een woning op zeer korte afstand tot de perceelsgrens gelegen zodat de voorgenomen ontwikkeling geen extra belemmeringen voor de kwekerij met zich mee brengt.

Ad 7) Op het noordelijk deel van de percelen mag op grond van het overgangsrecht de kwekerij worden voortgezet. Gezien de ligging van de woning op het perceel Molenstraat 37 leveren de nieuw te realiseren woningen geen extra belemmeringen op voor de bedrijfsvoering. Bovendien is de kwekerij van de [REDACTED] een biologische kwekerij, waar geen gebruik wordt gemaakt van kunstmest en chemische bestrijdingsmiddelen. Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat er geen sprake is van het onevenredig aantasten van de belangen van de [REDACTED].

Ad 8) De voorgenomen ontwikkeling betreft een particuliere ontwikkeling, waarbij door een ontwikkelaar aan de gemeente is gevraagd of deze bereid is medewerking te verlenen aan een wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de, in de toelichting op het bestemmingsplan, en in deze nota van beantwoording aangegeven redenen, is de gemeente Waalre bereid hieraan, door middel van een bestemmingsplanprocedure medewerking te verlenen. Zoals aangegeven staat de gemeente positief ten opzichte van het wegnemen van een bedrijfslocatie en het vervangen hiervan door een beperkte woningbouwontwikkeling.

De kosten met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling komen volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar die het verzoek heeft ingediend. Ten aanzien van het voorliggende plan en de te doorlopen procedure geldt dat sprake is van een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen.

Conclusie

Gedurende de periode waarin het concept-ontwerpbestemmingsplan Molenstraat 35a ter inzage heeft gelegen in het kader van inspraak zijn in totaal twee vooroverlegreacties en drie inspraakreacties ontvangen. De reacties geven op enkele (ondergeschikte) punten aanleiding tot aanpassingen in het plan. Deze wijzigingen zullen worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, dat in het kader van artikel 3.8 Wro in procedure zal worden gebracht.