

Nota van beantwoording zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Molenstraat 35a” heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 26 augustus 2010 gedurende 6 weken (tot en met woensdag 6 oktober 2010) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden hun zienswijze kenbaar maken aan het college. De binnengekomen zienswijzen worden hieronder weergegeven en beantwoord.

Zienswijzen t.a.v. ontwerpbestemmingsplan “Molenstraat 35a”

1.

■■■■■■■■■■ heeft op 5 oktober 2010 een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend, maar heeft deze per brief (d.d. 7 maart 2011) ingetrokken. De zienswijze wordt daarom in deze Nota niet inhoudelijk behandeld.

2. ■■■■■■■■■■, namens ■■■■■■■■■■, ■■■■■■■■■■, Waalre

Samenvatting zienswijze

- 1) De ■■■■■■■■■■ is eigenaar van een perceel dat iets ten zuiden van het plangebied gelegen is. Dit perceel heeft de bestemming “Bos”, net als een klein deel van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan “Molenstraat 35a”. Op grond van het gelijkheidsbeginsel zou de ■■■■■■■■■■ ook op haar perceel de mogelijkheid tot het ontwikkelen van woningbouw moeten krijgen;
- 2) In de Gebiedsvisie Westrand Waalre wordt als grens tussen dorp en bos/buitengebied onder meer de Smeleweg genoemd, hoe rijmt dit met de bouw van tenminste één woning aan de Smeleweg?;
- 3) Het perceel met ■■■■■■■■■■ ligt slechts 150 meter verwijderd van het plangebied;
- 4) Beide percelen liggen op dit moment in bestemmingsplan “Buitengebied”;
- 5) Meerdere malen is meegedeeld dat bebouwing aan de bewuste zijde van de Smeleweg niet is toegestaan, geldt dit alleen voor de ■■■■■■■■■■?;
- 6) Delen van teksten uit het bestemmingsplan zijn ook van toepassing op het perceel van de ■■■■■■■■■■, waarom wordt aan hun plan geen medewerking verleend?;
- 7) De ■■■■■■■■■■ geeft aan bezwaar te zullen maken tegen het bestemmingsplan voorzover dit ziet op bouwen aan de Smeleweg, tenzij ■■■■■■■■■■ ook de mogelijkheid krijgt woningen aan de Smeleweg te bouwen.

Beantwoording zienswijze

Alvorens inhoudelijk in te gaan op de ingediende zienswijze constateren wij dat het erop lijkt dat deze niet zozeer betrekking heeft op het ontwerpbestemmingsplan “Molenstraat 35a”, maar meer op het feit dat een door de [REDACTED], namens de [REDACTED], ingediend principeverzoek voor woningbouw op het perceel [REDACTED] is afgewezen. De behandeling van dat principeverzoek staat echter los van dit bestemmingsplan. De in de zienswijze geuite mededeling dat bezwaar zal worden gemaakt, tenzij wordt besloten ook woningbouw mogelijk te maken op het perceel van de [REDACTED], kan en mag voor ons geen reden zijn een ander standpunt in te nemen ten aanzien van de in het ontwerpbestemmingsplan “Molenstraat 35a” voorgenomen ontwikkeling.

Hoewel de zienswijze naar onze mening dus met name betrekking heeft op een afwijzing ten aanzien van een principeverzoek van de [REDACTED], namens de [REDACTED], zullen wij hieronder kort ingaan op de in de zienswijze aangegeven punten.

Ad 1) Een klein gedeelte van het plangebied heeft onder het huidige bestemmingsplan inderdaad de bestemming “Bos”. Het gaat hierbij een strook van zo’n 8 meter breed, gelegen aan de Smeleweg. Overigens is deze strook (reeds vele jaren) ingericht als erf en tuin behorend bij het bedrijfspand en de bedrijfswoning op het perceel Molenstraat 35a. Voor het overige heeft het plangebied de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” met de nadere aanduiding “Tegelhandel met showroom”. Dit is een wezenlijk andere situatie dan op het perceel [REDACTED] dat volledig de bestemming “Bos” heeft en waarop nooit sprake is geweest van enige vorm van bebouwing. Reeds om deze reden is het gelijkheidsbeginsel niet van toepassing.

Ad 2) In de, overigens op dit moment nog niet vastgestelde, Gebiedsvisie is op pagina 57 inderdaad aangegeven dat de Smeleweg een van de grenzen is tussen dorp en buitengebied. Op pagina 55 van dezelfde visie is aangegeven dat aan de zuidzijde van de Molenstraat geen verdere uitbreiding zal plaatsvinden *“met uitzondering van het perceel op de hoek van de Molenstraat en Smeleweg. Hier is een initiatief tot herontwikkeling van de leegstaande showroom tot drie bouwkavels.”*. In de Gebiedsvisie is dit perceel gelegen in een gebied dat is aangeduid als “Dorpse verweving van groen en bebouwing”. De voorgenomen ontwikkeling past, gezien het bovenstaande, naadloos binnen de Gebiedsvisie Westrand Waalre.

Ad 3) De afstand van het perceel [REDACTED] tot de grens van het plangebied “Molenstraat 35a” is iets minder dan door de [REDACTED] wordt aangegeven. Dit neemt echter niet weg dat de karakteristieken van beide percelen volstrekt anders en onvergelijkbaar zijn.

Ad 4) Zowel het plangebied als het perceel van de [REDACTED] liggen binnen het plangebied van het op dit moment geldende bestemmingsplan “Buitengebied”. Om de ontwikkeling op de hoek van de Molenstraat en Smeleweg mogelijk te maken wordt voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan gemaakt.

Ad 5) Naar aanleiding van diverse verzoeken van de [REDACTED] is gemotiveerd aangegeven om welke redenen bebouwing van het perceel [REDACTED] niet aan de orde is. Dit geldt overigens voor alle gronden ten westen en zuiden van de Smeleweg welke een agrarische- dan wel bosbestemming hebben, met uitzondering van de geringe strook grond met de bestemming “Bos” die deel uitmaakt van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan “Molenstraat 35a”.

Ad 6) In de zienswijze wordt gesteld dat de teksten en conclusies van een aantal tekstuele onderdelen van de Toelichting behorend bij het ontwerpbestemmingsplan ook van toepassing zijn voor het perceel [REDACTED]. Voor een aantal van deze teksten is dit mogelijk het geval. Het betreft hier echter de analyse van de bestaande, algemene beleidskaders van diverse overheden.

Wanneer hieraan, ten dele, kan worden voldaan, wil dit nog niet zeggen dat een bepaald initiatief daarmee passend is binnen alle beleidskaders dan wel ruimtelijk gewenst is.

Wanneer bijvoorbeeld ergens wordt gesteld dat er vanuit woonbeleid behoefte bestaat aan seniorenwoningen, wil dit niet zeggen dat het wenselijk is deze in het buitengebied te bouwen. Het gaat bij ontwikkelingen altijd om een totaal afweging op verschillende aspecten.

Ad 7) Feitelijk geeft de [REDACTED], namens de [REDACTED], aan bezwaar te zullen maken (wij gaan er overigens vanuit dat hiermee bedoeld wordt dat in beroep zal worden gegaan) indien de gemeente niet afziet van het toestaan van de bouw van woningen aan de Smeleweg, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, tenzij ook het verzoek van de [REDACTED] voor woningen op het perceel [REDACTED] alsnog wordt gehonoreerd. Aan de hand van deze stelling leiden wij af dat de bezwaren van de [REDACTED] zich niet zozeer richten tegen het ontwerpbestemmingsplan “Molenstraat 35a”, maar tegen de afwijzing van het door hem, namens de [REDACTED], ingediende principeverzoek.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen

Samenvatting en conclusies

In het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro is één zienswijze ontvangen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan “Molenstraat 35a”. In deze “Nota van beantwoording zienswijzen” zijn wij inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijze. Wij komen, gezien het bovenstaande, tot de conclusie dat de zienswijze geen aanleiding geeft het bestemmingsplan te wijzigen.