

Uw brief van :

Uw kenmerk :

Onderwerp : zienswijze ontwerp-bestemmingsplan “Tuinen Oliemolen”

Riethoven,

Geachte raad.

Onlangs heb ik kennis genomen van het in ontwerp ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan “Tuinen Oliemolen”. Graag wil ik daaromtrent een zienswijze naar voren brengen.

Het bestemmingsplan beoogt om de zij en/of achtererven van een aantal woningen aan de Oliemolen substantieel te vergroten. Ik ben van mening dat dit bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Allereerst stel ik vast dat er geen enkele aanleiding was en is om te veronderstellen dat het betreffende perceel niet meer gebruikt kan worden voor de daaraan destijds toegekende bestemming. Immers het is altijd als grasland gebruikt en er is geen enkele aanleiding te veronderstellen dat in de toekomst een agrarisch gebruik niet meer mogelijk is.

Verder ben ik van mening dat het vergroten van de woonpercelen met ruim 400 tot zelfs min.1000 m² per kavel vanuit een goede ruimtelijke ordening volstrekt onnodig en onaanvaardbaar is. Immers als een dergelijke noodzaak er wel is, had u destijds het bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat niet vast kunnen stellen op de wijze waarop dat is gebeurd. Bovendien mag binnen het plangebied Molenstraat-Dreefstraat blijken dat kavels met vergelijkbare grootte van 800 tot 1200 m² snel zijn verkocht en dus in een grote behoefte voldoen. In 2016 was ook u diezelfde mening toegedaan. Vanuit het principe van zuinig ruimtegebruik een voor mij onvoorstelbare ontwikkeling. Het opofferen van schaars buitengebied door middel van het toevoegen van een tweetal tot drietal (ruimte voor ruimte) woningen binnen dit voorgelegde plangebied met een gemiddelde kavelgrootte van 600 m² zou voor mij dan veel logischer zijn geweest en een bijdrage hebben geleverd aan ruimtelijke doelen ten koste van het buitengebied, te meer omdat er in Waalre, evenals in de rest van Nederland een enorme schaarste aan woningbouw is.

Er is dus geen enkele noodzaak om dit bestemmingsplan vast te stellen en daarmee het buitengebied van Waalre te verkleinen t.b.v. het vergroten van al zeer ruim bemeten achtertuinen van burgerwoningen. En daarmee is er in mijn opvatting geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Ik stel vast dat vanwege de gekozen bestemming tuin het straks mogelijk is om tot maximaal 150 m² vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken op te richten, zoals garages, bergingen maar zelfs ook een mantelzorgwoning. Dit terwijl in de toelichting van het bestemmingsplan duidelijk wordt aangegeven dat het bestemmingsplan beoogt uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde en onoverdekte zwembaden toe te staan.

Als ik verder naar de begripsomschrijvingen kijk, dan is het mogelijk dat een grote delen van de gronden bebouwd kunnen worden met overkappingen. Sterker nog het volledige plangebied (met uitzondering van de gronden met een aanduiding ‘groen’) zou kunnen worden overkapt, zolang er per overkapping niet meer dan een wand wordt geplaatst.

Daarmee is de voorgestelde bestemming niet in overeenstemming met hetgeen wordt beoogd. Namelijk een grotendeels onbebouwd erf.

U stelt dat de gronden als achtertuin/erf worden gebruikt t.b.v. de woonfunctie. Ook staat u toe dat op de betreffende gronden een openluchtzwembad van 10% van het betreffende perceel tot een maximum van 100 m² kan worden gerealiseerd. U gaat er dan in mijn opvatting aan voorbij dat de belendende gronden bestemd zijn voor agrarische doeleinden. En dat t.b.v. deze bestemming het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de open lucht toegestaan is en afhankelijk van een mogelijke teelt noodzakelijk is. Hierbij moet worden gedacht aan bometeelt of teelt van groenblijvende heesters. Voor een perceel in de omvang van mijn perceel en gelet op de ligging verder een logische invulling van de agrarische bestemming. Immers dergelijke kleinere percelen op een wat grotere afstand van het agrarische bedrijf lenen zich prima voor dergelijke teelten. Gelet op mede de grootte van mijn perceel en de huidige ontwikkelingen binnen de agrarische sector is het realistisch te veronderstellen dat mijn perceel binnen de planperiode op een andere wijze worden ingezet t.b.v. de agrarische bedrijfsvoering, dan grasland. Daarmee is een gewijzigd gebruik, bijvoorbeeld t.b.v. de bovenaangehaalde bometeelt, waarbij gewasbestrijdingsmiddelen in de open lucht worden gebruikt, dan ook zeker voorzienbaar. Met betrekking tot het zwembad geeft u aan dat dat maximaal 10% van het bouwperceel mag beslaan tot een maximum van 100 m². In alle drie de gevallen betekent dit dat er een zwembad van 100 m² is toegestaan. Immers ook de bestaande bouwkvavels maken straks onderdeel uit van het bouwperceel, waardoor in alle drie de gevallen er sprake is van bouwpercelen van (veel) meer dan 1000 m².

Door de bestemming 'tuin' is het mogelijk om vergunningsvrij tot 150 m² bijbehorende bouwwerken op te richten (dus ook bijgebouwen waaronder een mantelzorgwoning) en deze gronden nagenoeg geheel te bebouwen met overkappingen, wat in strijd is met het beoogde doel om de grond onbebouwd te laten (behoudens erfafscheidingen en een onoverdekt zwembad van 100 m²).

Door de tuinbestemming en de mogelijkheid van de bouw van een onoverdekt zwembad op slechts 2 meter afstand van mijn perceel en de mogelijkheid tot een vergunningsvrije mantelzorgwoning tot op de perceelsgrens met mijn perceel waar gewasbestrijdingsmiddelen mogelijk zijn, toegestaan zijn en voorzienbaar zijn is er geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plekke van de voorgestelde bestemming c.q. de daarin toe te stane en bij recht toegestane objecten.

U legt op een nieuw perceel van meer dan 1800 m² een dubbelbestemming "archeologie 4". Dit omdat er ter plekke hoge archeologische waarden worden verwacht. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. U verbindt daar een vergunningplicht c.q. een onderzoeksplicht aan ingeval van bouwwerken en werkzaamheden groter dan 500 m² en dieper dan 0,3 meter.

U ziet er op voorhand vanaf om zelf een dergelijk onderzoek te houden. Naar mijn mening is een onderzoek waaruit blijkt dat het aannemelijk is dat de toegekende bestemming realistisch is tenminste noodzakelijk. Dit temeer omdat het meer dan aannemelijk is dat het huidige perceel dat in gebruik is als landbouwgrond voor meer dan 500 m² op een diepte van meer dan 0,3 meter zal moeten worden geroerd om het geschikt te maken voor de nieuwe bestemming.

Door de regeling die u nu in het bestemmingsplan heeft opgenomen past u feitelijk een salami-tactiek toe. Immers door deze regeling kunnen de betreffende eigenaren/gebruikers per werkzaamheid steeds onder de minimum-oppervlakte blijven van 500 m², waardoor een onderzoek en/of vergunning niet noodzakelijk is.

In een gebied met hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden en een zeer grote kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen pleegt de regeling zoals u die nu heeft opgenomen op onaanvaardbare wijze afbreuk aan het belang van de archeologie.

U koppelt het gebruik als woonperceel/tuin aan de aanleg en instandhouding van een inrichtingsplan. Het aan de planregels gekoppelde inrichtingsplan is echter onvoldoende concreet om te kunnen dienen

als een voorwaardelijke verplichting om de gronden t.b.v. de bestemming in gebruik te nemen en te houden. Het inrichtingsplan suggereert gedetailleerd te zijn maar is verre van dat. Zo ontbreekt het aan concrete maatvoeringen. Naar mijn mening voldoet een aantal aan te brengen groenelementen niet aan hetgeen daarover is bepaald in het Burgerlijk Wetboek. De betreffende hagen zijn nu geprojecteerd op de erfgrans met mijn perceel. Ik zal voor plaatsing op de erfgrans geen toestemming verlenen.

Daarmee is er een evidente strijd met het burgerlijk recht, hetgeen betekent, dat uitvoering van het landschapsplan niet uitvoerbaar is. En daarmee het beoogde gebruik c.q. het realiseren van de beoogde bestemming illusoir is.

Tevens is onvoldoende duidelijk op welke afstand de betreffende bomen ten opzichte van mijn perceel zijn geprojecteerd. Ik sluit zeker niet uit dat dit op een afstand van minder dan 2 meter ten opzichte van de perceelsgrens is. En daarmee is ook het realiseren van dit onderdeel van het landschapsplan illusoir, omdat ik ook daar geen toestemming voor zal geven.

De juridische koppeling die u legt tussen het inrichtingsplan en het gebruik van de gronden, komt tot stand door aan te geven dat het inrichtingsplan dient te worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'groen' zoals op de verbeelding is weergegeven. In de toelichting van het bestemmingsplan suggereert u dat er in de toekomstige situatie sprake is van een houtwal met bomen over een strook van 5 meter breed.

Ik constateer, onverlet bovenstaande, dat de strook met de aanduiding 'groen' voorzover dit meetbaar is in het digitale plan, een maximale breedte heeft van 1 meter, terwijl het inrichtingsplan zich op plaatsen uitstrekt over een grotere breedte dan de op de verbeelding aangegeven meter.

Door de bestaande juridische koppeling met het inrichtingsplan is het al toereikend om de betreffende haag van 1 meter te realiseren om de gronden in gebruik te mogen nemen en houden t.b.v. de tuin.

Juridisch heeft u geen enkele mogelijkheid om de overige landschapselementen af te dwingen, noch m.b.t. de aanleg, noch m.b.t. de instandhouding. Zelfs de genoemde haag hoeft niet volledig gerealiseerd te worden, omdat de aanduiding 'groen' ontbreekt tussen bepaalde onderlinge perceelsgrenzen.

Ik mis verder in het inrichtingsplan in welke dichtheid en welke planthoogte de betreffende groenelementen dienen te worden aangebracht. Als voorbeeld: opgenomen is dat er een dubbele haag moet komen. Wat de plantafstand van de haagplanten is en wat de minimale planthoogte van de planten is, is niet duidelijk.

Het inrichtingsplan is niet uitvoerbaar vanwege evidente strijd met het burgerlijk wetboek en op grond van de aanduiding op de verbeelding werkt slechts een beperkt gedeelte van het inrichtingsplan juridisch door. Verder is het inrichtingsplan onvoldoende concreet om als objectiveerbaar toetsingskader te kunnen dienen om de gronden in gebruik te laten nemen t.b.v. een tuin. En daarmee is de beoogde landschappelijke inpassing juridisch gedegradeerd tot een volstrekte farce.

Ik verzoek u om op grond van bovenstaande zienswijze het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Hoogachtend,