

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Molenstraat-Dreefstraat”

Het ontwerp bestemmingsplan “Molenstraat-Dreefstraat” heeft in de periode van 16 juni 2016 tot en met 27 juli 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is, conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Binnen de hierboven genoemde periode zijn 4 zienswijzen binnengekomen. De in deze nota behandelde zienswijzen zijn ingediend door:

1. Boskamp & Willems Advocaten, namens de heer A.H. Buren, eigenaar van Molenstraat 39 te Waalre;
2. De heer H. Karsmakers, namens de familie Van der Aalst;
3. De heer Verhagen, Dreefstraat 44, 5581 BH Waalre;
4. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en zullen per indiener van de zienswijze en per onderwerp worden samengevat en behandeld. Hieronder gaan we nader in op de ingediende zienswijze en onze reactie daarop.

1. Boskamp&Willemsen, namens A.H. Buren

Inhoud zienswijze:

Eerder is door appellant een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan (2012). Met de beantwoording daarvan kan appellant zich niet verenigen. De zienswijze thans ziet op de volgende punten:

1. Appellant wenst aan de Molenstraat 39 een drietal ecologische bosvilla's te ontwikkelen. Hij heeft daarvoor een ruimtelijk ontwerp op laten stellen door “Mannen in de ruimte”. Hiertoe heeft hij meerdere malen een principeverzoek ingediend, deze zijn allen afgewezen onder verwijzing naar de Verordening ruimte. Het perceel maakt onderdeel uit van de EHS. De gemeente is er daarbij, ten onrechte, vanuit gegaan dat er wel degelijk ontwikkelingen in de EHS mogen plaatsvinden mits die bijdragen aan herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden. Appellant heeft op zichzelf geen problemen met de voorgenomen ontwikkeling mits zijn perceel daarin wordt meegenomen;
2. Het huidige bestemmingsplan leidt niet tot de gewenste afronding en laat bestaande kansen en kwaliteiten aan de zuidzijde van de Molenstraat onbenut. Appellant wijst daarbij op de komst van de kwekerij ten zuiden en westen van het perceel van appellant waarmee de bestaande natuur is verdwenen en de kwaliteit van het gebied is aangetast;
3. Gelet hierop wordt verzocht het perceel aan de Molenstraat 39 mee te nemen in het bestemmingsplan en dit plan daarmee gewijzigd vast te stellen.

Reactie op de zienswijzen:

Ad 1: Het perceel van appellant is gelegen binnen de EHS zoals deze is vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014 van de Provincie Noord-Brabant. Anders dan appellant stelt zijn er weliswaar mogelijkheden voor ontwikkelingen binnen de aanduiding EHS, die zien echter niet op woningbouw. De Verordening Ruimte is daar duidelijk in. In het verleden zijn eerdere principeverzoeken voor het realiseren van woningen op het perceel, laatstelijk in 2015, mede om deze reden afgewezen.

In de zienswijze, waarin inhoudelijk feitelijk wordt verzocht alsnog in te stemmen met het eerder als principeverzoek ingediende plan, zien wij zeker nu appellant aangeeft op zich geen problemen te hebben met de voorgenomen ontwikkeling geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Volledigheidshalve wijzen wij erop dat het betreffende perceel niet is gelegen binnen het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan "Molenstraat-Dreefstraat", maar binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Waalre" uit 2013 en dat van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Waalre", dat onlangs (van 2 juni tot en met 13 juli 2016) ter inzage heeft gelegen. In zowel het ter plaatse geldende bestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bos". Gelet op de inhoud van de zienswijze zou het wellicht meer voor de hand hebben gelegen indien er door appelland (tevens) een zienswijze zou zijn ingediend in het kader van de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Waalre". Dit is echter niet het geval.

Ad 2: De kwekerij waarop geduid wordt, is een kwekerij die reeds jarenlang, in elk geval sinds 2000, daar is gevestigd, waarmee naar onze mening niet kan worden gesteld dat dit kan worden gezien als een 'recente ontwikkeling'. Overigens waren de gronden waarop de kwekerij is gevestigd voor die tijd in gebruik als landbouwgrond, waardoor de stelling dat sprake zou zijn van het verdwijnen van natuur als gevolg van deze vestiging onjuist is.

In tegenstelling tot hetgeen door appelland wordt gesteld zijn wij van mening dat met voorliggend plan, mede gelet op hetgeen wij hebben beschreven in de gebiedsvisie Westrand Waalre "Kansen voor nieuwe combinaties", wel degelijk voorziet in een duurzame afronding richting het buitengebied. In deze gebiedsvisie is reeds beschreven dat toevoeging van woningen aan de zuidzijde van de Molenstraat, met uitzondering van de hoek Molenstraat-Smeleweg waar destijds een bedrijfspand gevestigd was, niet aan de orde is.

Ad 3: Gezien de beantwoording onder 1 en 2, gelet op de voorgeschiedenis en het (negatieve) standpunt van de gemeente ten aanzien van eerdere verzoeken om woningbouw op het perceel van appelland mogelijk te maken, het feit dat het perceel in de Verordening Ruimte is aangeduid als EHS en gezien de ligging van betreffende percelen buiten het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan "Molenstraat-Dreefstraat" bestaat er geen aanleiding het plan naar aanleiding van deze zienswijze aan te passen en/of gewijzigd vast te stellen.

De heer Karsmakers namens de familie Van der Aalst:

Inhoud zienswijze:

1. In de gebiedsvisie Westrand Waalre zoals door de gemeente vastgesteld wordt nadrukkelijk woningbouw aan de Smeleweg afgewezen omdat de Smeleweg, Rembrandtlaan en Oude Kerkstraat een grens vormen tussen het dorp en het buitengebied. Nieuwe rode ontwikkelingen in het bos of op open plekken is niet toegestaan. Een uitzondering hierop is, tot verbijstering van appellanden al gemaakt voor de hoek Molenstraat/Smeleweg. Conform het eigen beleid van de gemeente dienen deze 2 woningen geschrapt te worden. Verzocht wordt dit te doen;
2. Appellanden hebben zelf in 2004 een verzoek gedaan voor woningbouw op hun perceel, dit is toen afgewezen. Ditzelfde dient, volgens appellanden, te gebeuren met de 2 woningen waar op gedoeld wordt in punt 1.

Reactie op de zienswijze:

Ad 1: De betreffende passage uit de gebiedsvisie Westrand Waalre heeft waar wordt verwezen naar de Smeleweg, zoals duidelijk blijkt uit het feit dat het gaat om het gebied tussen de Molenstraat en Heikantstraat, betrekking op het deel van de Smeleweg ten zuiden van de Molenstraat. De woningen waarnaar door appelland wordt verwezen zijn gelegen aan de noordzijde van de Molenstraat. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met hetgeen in de gebiedsvisie is beschreven.

In tegenstelling tot hetgeen appellant stelt is de ontwikkeling op de hoek van de Molenstraat en Smeleweg, er vanuit gaande dat wordt bedoeld op een drietal bouwkavels dat is mogelijk gemaakt op de plek waar voorheen een bedrijf gevestigd was, geen uitzondering op hetgeen in de gebiedsvisie is vastgelegd of afwijking van de visie. Op pagina 55 van de gebiedsvisie is deze ontwikkeling immers expliciet benoemd.

Daarnaast geldt dat de locatie waar nu woningbouw is voorzien binnen de Verordening ruimte 2014 de aanduiding "Integratie Stad-Land" heeft. De kavels aan de Smeleweg waarnaar wordt verwezen zijn zelfs voor een deel gelegen binnen de aanduiding "bestaand stedelijk gebied" waarbinnen de toevoeging van een tweetal woningen zondermeer mogelijk is.

Ad 2: De brief waarnaar wordt verwezen heeft betrekking op een (afgewezen) verzoek van appellant om op een perceel aan de Smeleweg, ten zuiden van de Molenstraat, woningen te mogen bouwen. Uit deze brief blijkt dat hiermee wordt bedoeld op de zuidzijde van het deel van de Smeleweg dat is gelegen ten zuiden van de Molenstraat. Er kan dan ook niet worden gesteld dat deze brief uit 2004 aanleiding zou geven om de realisatie van twee woningen op de hoek van de Dreefstraat en Smeleweg af te wijzen.

Gezien het bovenstaande geeft de zienswijze geen aanleiding het plan aan te passen.

De heer Verhagen, Dreefstraat 44 Waalre:

Inhoud zienswijzen:

1. De heer Verhagen vindt, in algemene zin, dat te weinig aandacht wordt is voor duurzaamheid en milieuaspecten bij de ontwikkeling van dit soort plannen;
2. Er is in het plan wel aandacht voor dakbedekking en andere zaken maar er staat nergens dat er sprake dient te zijn van "energieneutraal bouwen". De sturing en beoordeling van plannen zou veel meer gericht moeten zijn op het beperken van energieverbruik. De huidige normen, zoals de EPC zijn verouderd en benaderen de problematiek van de verkeerde kant;
3. Lichtvervuiling: er zijn geen regels opgenomen ten aanzien van de maximale hoeveelheid licht die een woning of perceel mag uitstralen. Het nabijgelegen sportpark leidt al tot lichtvervuiling hetgeen negatieve gevolgen heeft voor de aanwezige fauna. Bij de woningbouw kan hiermee rekening worden gehouden door geen continue verlichting te gebruiken maar met bewegingssensoren te werken;
4. Als laatste vraagt de heer Verhagen zich af of het wel noodzakelijk is om een riolering aan te leggen. Kan het gehele gebied niet "off grid" worden aangelegd waarbij zowel regen- als afvalwater in het gebied zelf wordt opgevangen, geïnfiltreerd en verwerkt.

Reactie op de zienswijzen:

Ad 1: Momenteel zijn er veel ontwikkelingen op gebied van duurzaamheid. De gemeente is bezig beleid hierop te ontwikkelen. Tot die tijd, en ook gelet op het feit dat er hier alleen kavels verkocht worden (en geen projectmatige bouw) is hetgeen kan worden afgedwongen begrensd door de huidige wet- en regelgeving. Dit betekent dat de gemeente niet verder kan en mag gaan dan de eisen die zijn neergelegd in bijvoorbeeld het Bouwbesluit. Deze toetsing vind pas plaats op het moment dat de aanvragen om omgevingsvergunning voor de individuele woningen worden ingediend. Het bestemmingsplan voldoet aan de nu geldende wet- en regelgeving.

Ad 2: Zoals al onder 1 gesteld, betreft het hier de verkoop van kavels en niet de projectmatige ontwikkeling van een wijk. Ruimte voor Ruimte promoot energieneutraal bouwen en brengt dit ook onder de aandacht van potentiële kavelkopers (zie website RvR). De kavelkopers wensen vrijheid in de keuzes die ze gaan maken, ook op dit gebied. Het ruim onder de aandacht brengen van de kopers en de voordelen laten zien is het maximaal haalbare op dit moment. De gemeente kan en mag in dit geval geen eisen opleggen die verder gaan dan de bestaande wet- en regelgeving.

Ad 3: Lichtvervuiling bij woningbouwlocaties is minder evident dan die bij het genoemde sportpark. Er zijn beperkingen aan hetgeen je op woningniveau kunt afdwingen. De gemeente kan wel een bijdrage leveren door met dit gegeven rekening te houden bij de aanleg van de openbare ruimte, onder andere, het verlichtingsplan. Ook hier geldt weer dat het promoten van dit soort zaken het maximaal haalbare is.

Ad 4: De aanleg van de riolering is op dit moment nog noodzakelijk. In de toekomst zullen goed werkbare systemen ontwikkeld gaan worden om dit anders te doen maar op dit moment is het financieel nog niet haalbaar dit op deze wijze vorm te geven. Zeker ook gelet op de individuele kavelbouw die plaats gaat vinden. Bij de ontwikkeling van grote woonwijken kan dit nu al een toegevoegde waarde hebben bij ontwerp en engineering, dat heeft te maken met schaalgrootte.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. Wel zal richting realisatie van het plan en woningen, met name richting de toekomstige kopers, meer de nadruk gelegd worden op de mogelijkheden om zo energieneutraal mogelijk te bouwen.

Provincie Noord-Brabant:

Inhoud zienswijze:

Algemeen: Er is nog op onvoldoende wijze invulling gegeven aan de bepalingen van de Verordening die zien op de aanduidingen “integratie stad-land” en “cultuurhistorisch vlak”.

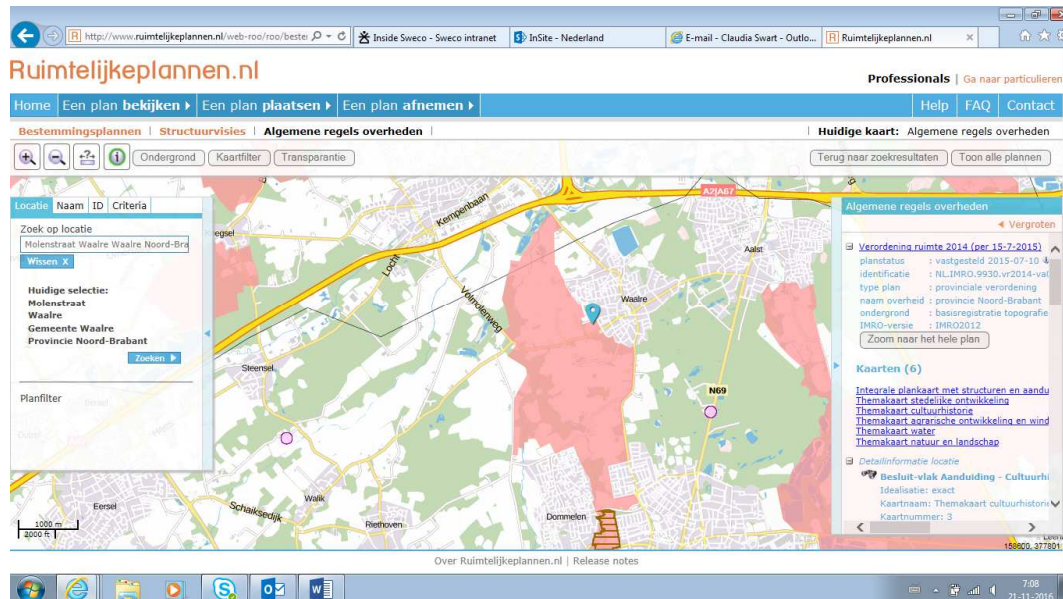
1. De ontwikkeling is voorzien binnen de aanduiding “integratie stad-land”. Hier is, onder specifieke voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk. Artikel 9.1 van de Verordening, lid 1 onder a is opgenomen dat een dergelijke ontwikkeling dient plaats te vinden in samenhang en evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. In de toelichting wordt een doorkijk gemist hoe de geplande ontwikkeling gezien wordt in een breder perspectief van de totale ontwikkeling van dit gebied “integratie stad-land” en de landschapsinvesteringen die daarin, vanwege de samenhang plaats dient te vinden. Gevraagd wordt dan ook om inzicht te geven in de landschapsinvesteringen in het overige deel van het betreffende gebied met dezelfde aanduiding. Het plan wordt, op dit moment, in strijd geacht met artikel 9.1.
2. Daarnaast dient, op basis van artikel 9.1.2 onder b rekening gehouden te worden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren, waaronder cultuurhistorische waarden. Ontwikkelingen binnen een cultuurhistorisch vlak dienen gericht te zijn op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en kenmerken. Het gebied maakt onderdeel uit van het cultuurhistorisch vlak “Akkercomplex Loonse Akkers”. Dit is een complex van provinciaal belang waarbij rekening gehouden dient te worden met deze waarden. De waarden hebben vooral betrekking op de openheid van het complex, de wegenstructuur en de zandpaden. Het plan, in zijn huidige vorm respecteert onvoldoende de cultuurhistorische waarden en neemt onvoldoende het behoud en herstel van die waarden als uitgangspunt. Naar oordeel van de provincie is het mogelijk, gebruikmakend van historisch kaartmateriaal de voorgestane woningbouw binnen het plangebied te projecteren. Hierbij dient de historische wegenstructuur die deels nog herkenbaar is als perceelsgrens als uitgangspunt genomen te worden.

Reactie op de zienswijze:

Ad 1: Binnen de aanduiding “integratie stad-land” is ruimte voor een stedelijke ontwikkeling mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. In onderhavig plan is er voor gekozen de landschapsinvestering in groene en blauwe elementen niet te zoeken binnen het betreffende gebied maar door het inzetten van een 16-tal RvR-titels in dit plan. De keuze om beperkt landschapsinvestering in het gebied met de aanduiding “Integratie Stad-Land” te doen is ingegeven door het feit dat dit gebied, door de eigendomssituatie ter plaatse, niet meer geschikt is om dit te doen. Er is, direct aansluitend aan het plangebied, sprake van particuliere percelen met diepe achtertuinen die het plangebied insluiten. Door

de inzet van een 16-tal RvR-titels, wordt op voorhand een kwaliteitswinst op provinciaal niveau behaald door de inzet van die titels en daarmee wordt voorzien in een totale landschapsinvestering die te begroten is op ca. € 1.840.000,- aan opdrachten richting de provincie. Dit is een significant bedrag waarvan een deel terugvloeit naar de gemeente in het kader van de stimuleringsregeling. Hiermee worden elders binnen de gemeente Waalre, en dus in een bredere context dan alleen het voorliggende plangebied, ingrepen gedaan ter verbetering van de kwaliteit in het buitengebied en de westrand van Waalre in de vorm van landschapsinvesteringen (groene en blauwe elementen in het grotere gebied). Hiermee wordt in een bredere context dus wel voldaan aan hetgeen gesteld is in artikel 9.1 van de Verordening. We zijn dan ook van mening dat, door bovenstaande, genoegzaam is aangetoond dat voldaan wordt aan hetgeen in de Verordening hierover staat aangegeven, alleen in een iets andere vorm dan normaal gebruikelijk. Strikt formeel hoeven er namelijk geen RvR-titels ingezet te worden binnen de genoemde aanduiding, hiervoor is nu juist wel gekozen in het kader van de te behalen kwaliteitswinst in een breder verband. Ons inziens wordt op deze manier voldaan aan de Verordening ruimte en geeft de ingediende zienswijze geen aanleiding het plan aan te passen..

Ad 2: Het plangebied is, zoals terecht is opgemerkt, gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak'. Vanwege de ontwikkelingen die zich in het verleden binnen het gebied hebben voorgedaan is de openheid, die zo typerend is voor dergelijke open akkercomplexen, in dit gebied niet meer herkenbaar. Vanwege de ligging en invulling van een aantal particuliere eigendommen met bijbehorende bebouwing (onder andere bedrijfswoning met daarbij behorende opstallen) is er sprake van een fysieke barrière tussen het plangebied en de overige delen van het 'Akkercomplex Loonse Akkers'. De historische structuren binnen het plangebied kunnen verder, door deze versnippering van eigendommen en een 'rafelige' rand van bebouwing vanwege verkavelingen uit het verleden, binnen dit gebied niet meer behouden worden of hersteld. Gelet op het feit dat het cultuurhistorische vlak veel groter (zie afbeelding hieronder) is dan alleen het plangebied en bovenstaande versnippering door historisch gegroeide bebouwing, is slechts sprake van het verloren gaan van een klein deel van dit vlak dat als zodanig door ontwikkelingen in het verleden ook al niet meer herkenbaar en beleefbaar was/is. De rest van het cultuurhistorische vlak blijft volledig in stand.



In de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan is hierop reeds ingegaan. Gelet op de overwegingen in de Toelichting, het feit dat in het vooroverleg geen reactie is ontvangen op dit punt en gezien het bovenstaande wordt aanpassing van het ontwerp, zeker in dit planstadium, als onevenredig bezwarend gezien. Dit gezien het feit dat, zoals eerder aangegeven, de te behouden waarden door eerdere ingrepen binnen het plangebied niet als zodanig meer herkenbaar en beleefbaar zijn. Vanwege de huidige (eigendom)situatie binnen het gebied is herstel van deze waarden fysiek ook niet mogelijk zoals hierboven al gemotiveerd is weergegeven. Instandhouding van de rest van het cultuurhistorische vlak wordt, door deze ingreep, niet in gevaar gebracht.