

Nota van beantwoording Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Aalst'

Het bestemmingsplan 'Aalst' is opgesteld ter vervanging van het bestemmingsplan uit 2002. Door het opstellen van dit bestemmingsplan ontstaat voor het kerndorp Aalst eenduidige regelgeving en systematiek die aansluit bij het reeds vastgestelde bestemmingsplan 'Ekenrooi'. Om te voldoen aan alle wettelijke bepalingen heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf **22 november 2012 tot en met 2 januari 2013** ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Waalre.

Wij hebben gedurende deze periode 8 zienswijzen ontvangen. Alle ontvangen zienswijzen zullen worden beantwoord in deze 'Nota van beantwoording Zienswijzen'.

1. Mevr. C. van de Wakker, Gestelsestraat 50, 5582 HJ Waalre. (Ontvangen op 7 december 2012)

Het verplaatsen van het bouwvlak van het naastgelegen perceel op nr. 50, met een hoogte van 6 meter tot op de perceelsgrens is niet acceptabel. Er dient een afstand te worden bewaard van 3 meter, zeker i.v.m. brandveiligheid.

De lichtinval in de woning zal verdwijnen en zorgt voor blijvende overlast.

De waardevermindering van de woning is onacceptabel. Er zal schade ontstaan aan mijn perceel en het is onduidelijk wie dit moet betalen.

ANTWOORD GEMEENTE

De ingebrachte zienswijze heeft geleid tot heroverweging van de stedenbouwkundige argumenten die de wijziging in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk hebben gemaakt. Hierbij hebben wij geconcludeerd dat de verwachte confrontatie met een bouwhoogte van 6 meter op de perceelsgrens, een wezenlijke inbreuk op de woonsfeer ter plaatse zal betekenen. Dit is niet wenselijk in een woonomgeving. De situatie zal dan ook in de oude staat worden hersteld, zoals in het bestemmingsplan uit 2002.

Conclusie: Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

2. De heer R. Reijnders van R-Consult B.V., namens de heer M.J. van Bezel, Eindhoveneweg 20, 5582 HS Waalre. (Ontvangen op 10 december 2012)

De activiteiten ter plaatse worden reeds 27 jaar uitgeoefend. De activiteiten hebben betrekking op o.a. autodemontage, reparatie, handel van auto's en motorfietsen, onderdelen en accessoires, reparatie en service. Het betreft hier categorieën 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan. Deze activiteiten zijn echter niet aangegeven in het bestemmingsplan. Er dient dan ook in de bestemming 'Bedrijf I' een verwijzing te worden gemaakt naar de categorie 3.1. en 3.2. waarbij de hiervoor aangegeven activiteiten dienen te worden

opgenomen. Categorie 1 en 2 (behorende bij 'Bedrijf 1') zouden een beperking opleveren van de activiteiten die ter plaatse al jaren worden uitgevoerd en in de toekomst dient te worden voortgezet.

Op de betreffende locatie worden tevens op- en overslag en het ver- en bewerken van autowrakken en de daarbij behorende afvalstromen uitgevoerd, alsmede het uitvoeren van herstelwerkzaamheden. De bestemming dient zodanig te worden aangepast dat de activiteiten die ter plaatse worden uitgevoerd, worden gekoppeld aan categorie 3.2.

ANTWOORD GEMEENTE

De gemeente Waalre staat in principe geen bedrijvigheid in de categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toe, wanneer het bedrijf gelegen is in een woongebied. Een uitzondering hierop is wanneer het reeds van oudsher ter plaatse gevestigd is en dit middels een bestemmingsplanherziening mogelijk is gemaakt. Om de huidige werkzaamheden zoals in de zienswijze geschetst ter plaatse mogelijk te maken, wordt ter plaatse de bestemming 'Bedrijf-1' met een aanduiding 'sb-ADB' toegekend. Door de bestemming op deze manier vorm te geven (i.p.v. de verzochte bestemming 'Bedrijf-2') wordt voorkomen dat er zich een ander bedrijf in de categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zou kunnen vestigen. Tevens wordt het perceel geconformeerd aan de feitelijke omstandigheden na de goedkeuring die door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant er aan heeft onthouden in 2002.

Een qua milieubelasting vergelijkbaar bedrijf ter plaatse vinden wij niet wenselijk. Wanneer de heer Van Bezel in de toekomst zijn werkzaamheden ter plaatse stopt, kan er zich enkel een ander autodemontagebedrijf vestigen, óf een bedrijf dat past binnen de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Conclusie: Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen.

3. Mevr. M. van Brussel, Eindhoveneweg 29, 5582 HN Waalre. (Ontvangen op 18 december 2012)

Naast het pand ligt een doodlopende straat die eigendom is van de gemeente. Hiervan wordt gebruik gemaakt als vluchtroute bij noodgevallen. De uitbreiding van het bouwblok van het pand Eindhoveneweg 31 zorgt voor een blokkering van deze vluchtroute. Daarnaast zal het uitzicht van het restaurant verslechteren bij het realiseren van een mogelijke uitbreiding van het pand. Het is tevens een doorgang van onze eigen parkeerplaats naar de voorzijde van het restaurant en naar het centrum. De situatie is mondeling toegelicht.

ANTWOORD GEMEENTE

Het in het ontwerpbestemmingsplan voorziene bouwvlak aan de zijde van Eindhoveneweg 29 had een afmeting van 5 meter breed bij 16 meter lang (op het langste deel), waarvan de lengte de vluchtroute zou belemmeren. Om tegemoet te komen aan de zienswijze is er voor gekozen de lengte van het bouwblok te verkorten naar 7 meter (op het langste deel), zodat de vluchtroute voldoende gewaarborgd is en het uitzicht vanaf het restaurant, niet of nauwelijks verstoord wordt. Daarnaast zal het bouwblok in de breedte worden beperkt tot een maximale breedte van 3 meter. Er is daarmee voldoende doorloopmogelijkheid naar de achterzijde van het perceel. Het betreft hier géén doorgaande weg waarvan auto's gebruik kunnen maken (de weg is afgesloten met paaltjes). Doorgang mogelijk maken van het achtergelegen parkeerterrein naar de Eindhoveneweg zou een gevaarlijke sluiproute opleveren. De weg is dan ook enkel bedoeld als weg voor langzaam verkeer. Wij hebben geen intentie deze doorgang in de toekomst geschikt te maken voor autoverkeer, en daarmee stuit het versmallen van deze doorgang niet op verkeerskundige bezwaren.

Conclusie: Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen.

4. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel. (Ontvangen op 21 december 2012)

Naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie op 19 april 2012 zijn de meeste inspraakreacties naar tevredenheid verwerkt. Er resteren echter 2 reacties die nog niet zijn verwerkt:

1. Op verbeelding 2 ontbreekt de leggerwatergang TR50.I Goorloop. Dit dient te worden opgenomen als 'Water'.
2. Er dient conform artikel 5.7, lid I VR een zoekgebied van 25 meter aan weerszijden van de waterloop veilig te worden gesteld voor watersysteemherstel (betreft Tongelreep). De meanderzone dient op de verbeelding te worden aangeduid als 'Waterstaat-waterhuishoudkundige functies' of 'Waarde – beekherstel of meanderzone'.

ANTWOORD GEMEENTE

1. Met de herinrichting van het terrein tot natuurgebied is de leggerwatergang TR50.I Goorloop droog gevallen. Deze heeft inmiddels geen functie meer en is nog nauwelijks zichtbaar. In overleg met het waterschap is overeengekomen dat deze toch zal worden opgenomen. Ten overvloede hebben wij in de bestemmingsomschrijving van 'Natuur' (artikel 17, lid b) opgenomen dat de als natuur aangewezen gronden bestemd zijn voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.
2. De indruk werd gewekt dat er door het waterschap is getoetst aan de situatie van vóór de herinrichting van dit natuurgebied. Bij de ontwikkeling van kantorenpark Diepenvoorde is het gebied aan weerszijden van de Tongelreep opnieuw ingericht. De Tongelreep is zodanig verlegd dat deze is gaan meanderen. Het is dan ook niet noodzakelijk om op grond van artikel 5.7, lid I VR een zoekgebied van 25 meter aan weerszijden van de Tongelreep op te nemen in de vorm van 'Waterstaat-waterhuishoudkundige functies' of 'Waarde – beekherstel of meanderzone'. Daarnaast hebben wij (ten overvloede) in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Natuur (artikel 17, lid c) opgenomen dat meandering van de Tongelreep mogelijk is.

Uit nader overleg met het Waterschap is gebleken dat een zoekgebied voor 'Waterstaat-waterhuishoudkundige functies' of 'Waarde – beekherstel of meanderzone' tevens gewenst is ter plaatse van de percelen Eindhovenseweg 91, 93 en 95. Aangezien het betreffende tracé van de Tongelreep gelegen is tussen twee bruggen en de afstand tussen de bruggen te kort is voor meandering, is het niet zinvol deze belemmering op particulier gronden te leggen. Daarnaast is het zeer onwaarschijnlijk dat deze meandering binnen 10 jaar zal worden uitgevoerd, aangezien de percelen bebouwd zijn en bewoond worden.

Conclusie: Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen.

5. De heer A.J. Mateboer, Irenelaan 3, 5583 AD Waalre. (Ontvangen op 21 december 2012)

1. Het ontwerpplan geeft een nokhoogte van 7 meter, goothoogte van 4 meter aan. In werkelijkheid is de nokhoogte ongeveer 10 meter en de goothoogte aan twee zijdes van het huis ongeveer 7 meter. In een mail is toegezegd dat dit zou worden aangepast aan de feitelijke situatie, maar dit is niet gebeurd.
2. Vroeger wat het perceel splitsbaar in twee bouwpercelen. Dit is volgens de vorige eigenaar zonder overleg gewijzigd. Wij zouden die wijziging graag ongedaan maken.

ANTWOORD GEMEENTE

1. Abusievelijk is hier de reeds toegezegde nokhoogte niet opgenomen. De feitelijke hoogte is bij benadering alsnog opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.
2. In het voorliggende bestemmingsplan is geen splitsingsmogelijkheid opgenomen. De voormalig eigenaar is destijds in de gelegenheid gesteld hiertegen een zienswijze in te dienen, dan wel beroep aan te tekenen. Van deze mogelijkheid heeft hij geen gebruik gemaakt. De wijziging is daarmee onherroepelijk geworden en onomkeerbaar.

Conclusie: Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen.

6. De heer H. Koppelmans, Raadhuisstraat 93, 5582 JC Waalre. (Ontvangen 27 december 2012)

Momenteel wordt onderzocht of het pand Raadhuisstraat 89a kan worden gerenoveerd. Aangezien er nog geen definitief ontwerp is en zoveel mogelijk opties opengehouden moeten worden zouden wij graag het bestaande bouwvlak aan de achterzijde verruimen met maximaal 2 meter.

ANTWOORD GEMEENTE

Wanneer wij medewerking zouden verlenen aan de gewenste verruiming van het bouwvlak, dan zou de maximaal toegestane diepte van bouwvlakken voor vrijstaande woningen worden overschreden (15 meter). Dit beleid is opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota van uitgangspunten voor bestemmingsplannen Aalst en Waalre'. Wij zijn wel bereid medewerking te verlenen aan verschuiving van het bouwvlak naar de achterzijde van het perceel met 2 meter. Er zijn geen stedenbouwkundige of ruimtelijke bezwaren tegen deze verschuiving in de weg staan. Op deze wijze kan de indiener van de zienswijze zijn voorgenomen bouwplan realiseren.

Conclusie: Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Wel wordt het bestemmingsplan n.a.v. de zienswijze aangepast.

7. Milieuwerkgroep IVN Valkenswaard/Waalre, Vincent van Goghlaan 22, 5581 JM Waalre. (Ontvangen op 2 januari 2013)

Verzocht wordt om bij artikel 22.2.4 (Wonen – Bosvilla's) het volgende toe te voegen:

1. dat (ter bescherming van fauna) het niet is toegestaan om als (of in) erfafscheidingen prikkeldraad te gebruiken)
2. dat (ter bevordering van vrije doorloop van dieren die zich over de grond verplaatsen) de erfafscheiding aan de onderzijde minimaal 15 cm vrij van de bodem moet zijn (of vergelijkbaar d.m.v. passages)
3. Artikel 22.3.3 toevoegen dat werken en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zal zijn als het oppervlaktaandeel houtopstand/bos van het perceel tenminste 50% blijft.

ANTWOORD GEMEENTE

1. Wij zien geen aanleiding om eisen op te nemen in het bestemmingsplan t.b.v. materiaalgebruik voor erfafscheidingen. Een bestemmingsplan is geen geschikt instrument om dit soort zaken op detailniveau vast te leggen.
2. Het is niet gangbaar om vast te leggen dat erfafscheidingen 15 cm vrij van de bodem dienen te zijn. In voorgaande bestemmingsplannen is een dergelijke eis nooit opgenomen zodat in veel gevallen er sprake zal zijn van reeds bestaande erfafscheidingen. Wij zien dan ook geen aanleiding om een dergelijke bepaling op te nemen. In geval van vergunningsvrije erfafscheidingen zou een dergelijke bepaling bovendien niet afdwingbaar zijn.
3. In het kader van het bestemmingsplan is nadrukkelijk gekeken naar de wijze waarop de landschappelijke en natuurlijke waarden zoveel mogelijk kunnen worden gewaarborgd. Een dergelijk percentage is niet haalbaar, aangezien op een aanzienlijk deel van het bosvillagegebied er geen sprake meer is van oppervlakteaandeel van houtopstand/bos van meer dan 50%. Wij zijn van mening dat het opgenomen artikel 22.3.3 voldoende waarborg biedt voor het behoud van de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarde van het gebied.

Conclusie: Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

8. DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappelijk N.V., namens A2 Catering & Organisatie, Gestelsestraat 46a, 5582 HJ Waalre. (Ontvangen op 9 januari 2013)

De volgende punten worden naar voren gebracht:

1. Het nieuwe bestemmingsplan biedt meer mogelijkheden. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet dat er enig onderzoek heeft plaatsgevonden naar de uitbreiding van gebruiks- en bouw mogelijkheden ter plaatse en de gevolgen er van voor milieu en woon- en leefklimaat voor omwonenden. Het bestemmingsplan voldoet daarmee niet aan de vereisten zoals gesteld in artikel 3.1.6 Bro.
2. In de plantoelichting wordt opgemerkt dat ten aanzien van de aanwezige bedrijvigheid in de kern een regressief beleid wordt gevoerd. Het uitbreiden van gebruiks- en bebouwingmogelijkheden ter plaatse staat hier haaks op.
3. Middels het bestemmingsplan zal een met het vigerende bestemmingsplan strijdige situatie worden gelegaliseerd. Het vervangen van de containers in een gebouw met inbegrip van een woning is niet passend in de omgeving.
4. Uit de planregels in combinatie met de plankaart volgt dat ter plaatse een Bedrijf-2 gevestigd kan worden. Er wordt een mogelijkheid geboden om een bedrijf in de milieucategorie 2 ter plaatse te vestigen. Tevens wordt er een mogelijkheid geboden om een bedrijfswoning op te richten.
5. Ten aanzien van de toegestane milieucategorie dient een afstand van 30 meter te worden aangehouden. Dit kan niet worden gehaald en maakt dat het niet ruimtelijk passend is. Dit wordt tevens bevestigd in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009'.
6. Door realisatie van bovengenoemde bedrijfsmogelijkheden, zal het bedrijf van cliënt mogelijk schade oplopen. Het cateringbedrijf aan huis zal hinder ondervinden van geuroverlast. Het woongenot zal als gevolg van geur- en geluidsoverlast onevenredig verslechteren.
7. Binnen de bestemming is het mogelijk om de reeds illegale activiteiten buiten voort te zetten. Het is niet uitgesloten dat de ter plaatse APK-keuringen buiten kunnen plaatsvinden.
8. Ten onrechte is er geen rekening gehouden met de ter plaatse geldende parkeerproblematiek. Het is niet onderzocht of en hoeveel parkeerplaatsen er voor een bedrijf uit milieucategorie 2 nodig zijn.

9. Het ziet er naar uit dat het bedrijf aan huis, waarvoor in 2003 een vrijstelling en vergunning is verleend, niet langer is toegestaan onder de woonbestemming. In de planregels is uitdrukkelijk aangegeven dat onder strijdig gebruik valt: enige vorm van handel/bedrijf aan huis. Hiermee bestemd u hetgeen vergund is weg, althans brengt u dat onder het overgangsrecht. Dit is in de toelichting niet nader toegelicht.
10. Verzocht wordt op grond van bovenstaande redenen de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpplan gewijzigd vast te stellen.

ANTWOORD GEMEENTE

1. N.a.v. zowel deze zienswijze als die van mevrouw Van de Wakker (nr. 1) hebben wij alle betrokken belangen heroverwogen. Hierbij hebben wij geconstateerd dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de gevolgen van het wijzigen van het bouwvlak. Om deze reden hebben wij het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de feitelijke en de vergunde situatie.
2. In de toelichting is inderdaad aangegeven dat ten aanzien van bedrijvigheid regressief beleid wordt gevoerd. De bestaande rechten van bedrijven worden gerespecteerd. Nu de eerder voorziene uitbreiding van het bouwvlak komt te vervallen, blijven de bedrijfsmatige bouw- en gebruiksmogelijkheden ongewijzigd.
3. Uit punt 1 en 2 volgt reeds dat de voorziene wijziging van het bouwvlak niet langer aan de orde is. Het bestaande bouwvlak is teruggebracht naar zijn oorspronkelijke vorm en afmeting.
4. De toegestane bedrijfsmogelijkheden worden in het nieuwe bestemmingsplan niet gewijzigd t.o.v. het vigerende bestemmingsplan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan, waar het perceel de bestemming 'Industriële doeleinden' heeft, zijn bedrijven in de categorie 2 toegestaan (de bestaande bedrijfsactiviteiten vallen in de categorie 2). In het nieuwe bestemmingsplan is dit niet gewijzigd. Voor de reeds lange tijd aanwezige bedrijfswoning is nu de aanduiding 'bw' opgenomen zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de feitelijke situatie.
5. Nu de uitbreiding van het bouwvlak niet meer aan de orde is, betreft het hier een bestaande situatie met bestaande rechten, welke dienen te worden gerespecteerd. Overigens zijn de richtafstanden die genoemde VNG brochure indicatief.
6. Nu de uitbreiding van het bouwvlak niet meer aan de orde is, betreft het hier een bestaande situatie met bestaande rechten, welke dienen te worden gerespecteerd. Er is op dit moment geen sprake van een met het bestemmingsplan strijdige situatie.
7. Nu de uitbreiding van het bouwvlak niet meer aan de orde is, betreft het hier een bestaande situatie met bestaande rechten, welke dienen te worden gerespecteerd. Er is op dit moment geen sprake van een met het bestemmingsplan strijdige situatie.
8. Nu de uitbreiding van het bouwvlak niet meer aan de orde is, betreft het hier een bestaande situatie met bestaande rechten, welke dienen te worden gerespecteerd. Er is op dit moment geen sprake van een met het bestemmingsplan strijdige situatie.
9. De bestemming wijzigt niet: er is nog steeds sprake van een woonbestemming aan de Gestelsestraat 46. In het oude bestemmingsplan zat tevens een afwijkingsmogelijkheid voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis. De verleende vergunning voor het exploiteren van een cateringbedrijf blijft van kracht. Er is daarmee geen sprake van het wegbestemmen. Daarnaast zit er in het nieuwe bestemmingsplan binnen de woonbestemming nog steeds een afwijkingsmogelijkheid voor een beroep of bedrijf aan huis.
10. Mede naar aanleiding van deze zienswijze zal de voorgenomen uitbreiding van het bouwvlak geen doorgang vinden.

Conclusie: Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen.