

Nota van beantwoording Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Ekenrooi'

Het vast te stellen bestemmingsplan 'Ekenrooi' is opgesteld ter vervanging van nagenoeg alle op dit moment geldende bestemmingsplannen binnen de gehele wijk Ekenrooi. Door het opstellen van dit bestemmingsplan ontstaat voor de hele wijk een eenduidige regelgeving. Om te voldoen aan alle wettelijke bepalingen heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf **16 september tot en met 27 oktober 2010** ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld mondeling dan wel schriftelijk zijn zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Waalre.

Wij hebben gedurende deze periode 10 zienswijzen ontvangen. Twee van deze tien zienswijzen zijn gezamenlijk ingediend en door meerdere personen ondertekend. Alle ontvangen zienswijzen zullen worden beantwoord in deze 'Nota van beantwoording Zienswijzen'.

ZIENSWIJZEN

I. [REDACTED], (ontvangen op 29 september 2010), mede ondertekend door:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

De bestemmingswijziging van delen van de openbare weg van 'Groenvoorzieningen' naar 'Verkeer' heeft een negatief effect op de verkoopwaarde van de betreffende woningen, aangezien de feitelijke bestemming nu gemakkelijker gewijzigd kan worden.

Reactie gemeente

De bestemming 'Groenvoorzieningen' ter hoogte van het perceel Haydnlaan 6 en 8 zal de bestemming 'Verkeer' krijgen. Hetgeen daar de bestemming 'Groenvoorziening' heeft, is feitelijk gezien geen groen, maar openbare weg. Dit is in het vigerende bestemmingsplan niet juist weergegeven en dient daarom in het vast te stellen plan te worden gewijzigd naar de bestemming 'Verkeer'.

De bestemming 'Groenvoorzieningen' ter hoogte van het perceel Haydnlaan 13 en 15 zal ook wijzigen in 'Verkeer'. Er is hier sprake van gemeentegrond wat door de bewoners in gebruik is. Er is hier geen sprake van hoogwaardig groen, zoals gedefinieerd in het gemeentelijke Groenbeleidsplan. Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen de hoofdgroenstructuur, de nevangroenstructuur en overig groen. Hiertoe zijn o.a. de bestaande groenelementen geïnventariseerd en beoordeeld op hun waarde. Alleen bestaand groen dat deel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur en/of de nevangroenstructuur kan worden bestemd als 'Groen'. Het versnipperde groen aan de Haydnlaan

valt hier niet onder. Gezien de verkeerstechnische situatie ter plaatse is het niet aannemelijk dat de betreffende groenstroken zullen worden gewijzigd in parkeerplaatsen. Er is in de Haydnlaan geen sprake van parkeerdruk omdat alle bewoners van dit deel van de Haydnlaan beschikken over een of meerdere parkeerplaatsen op eigen perceel.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. [REDACTED] (ontvangen op 29 september 2010)

De perceelsgrens tussen nr. 2 en nr. 4 is niet juist ingetekend. De schuur op het perceel is minder groot dan is ingetekend. Ten tijde van de inventarisatie is dit ook geconstateerd. De afmetingen zijn bekend bij de gemeente.

Reactie gemeente

De zienswijze heeft er toe geleid dat de situatie ter plaatse nogmaals is onderzocht. De verbeelding zal voor wat betreft het bijgebouw worden aangepast aan de feitelijke situatie. Dit geldt ook voor de situatie aan de Mr. J.I. Hamminglaan 4.

Conclusie: de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. [REDACTED] (ontvangen op 25 oktober 2010)

De strook grond naast hoekwoning aan de Ernst Casimirstraat I krijgt gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk de bestemming 'Tuin'. Verzocht wordt of dit gedeelte van het perceel geheel de bestemming 'Wonen' kan krijgen.

Reactie gemeente

De systematiek van het vast te stellen bestemmingsplan is zodanig, dat bij hoekpercelen de bestemming 'Tuin' niet doorgetrokken wordt tot de perceelsgrens wanneer er op korte afstand woningen haaks op het betreffende perceel staan (in dit geval de woningen aan de Frederik Hendrikstraat). Er is voor deze systematiek gekozen omdat anders het zicht van de haaks op het perceel liggende woningen, aanzienlijk beperkt kan worden door de bouwmogelijkheden die de bestemming 'Wonen' met zich mee brengt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien is het om deze reden niet wenselijk de situatie het bestemming voor het perceel Ernst Casimirstraat I aan te passen.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. [REDACTED] (ontvangen op 25 oktober 2010), mede ondertekend door:

[REDACTED]
[REDACTED]

De scheidingsstrook tussen de woningen van de Sophiastraat 38, 40, 42 en de Pracht 8, 9, 10 heeft momenteel de bestemming 'Groenvoorzieningen'. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt dit 'Wonen'. Er dient gehoor te worden gegeven aan het raadsbesluit van 17 september 1996, waarbij de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Ekenrooi Midden, partiële herziening Sophiastraat' heeft besloten de betreffende strook als 'Groenvoorzieningen' aan te merken.

Reactie gemeente

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Ekenrooi Midden, partiële herziening Sophiastreet' is besloten de achterzijde van de percelen aan de Sophiastreet 38, 40 en 42 te voorzien van een scheidingsstrook, ter compensatie van de geplande achterliggende woningen. Deze strook heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Groenvoorzieningen'. In het vast te stellen bestemmingsplan is deze groenstrook bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming brengt bouwmogelijkheden met zich mee. Om te voorkomen dat het toekennen van deze bestemming ervoor zorgt dat de scheidingsstrook bebouwd kan worden, krijgt de betreffende strook de bestemming 'Groen'. Hiermee wordt recht gedaan aan het raadsbesluit van 17 september 1996.

Conclusie: de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. [REDACTED] (ontvangen op 27 oktober 2010)

Het ingediende schetsplan voor het realiseren van een dakopbouw op het platte dak van de bestaande garage, voldoet niet aan de voorschriften van het vast te stellen bestemmingsplan, aangezien de goothoogte niet hoger mag zijn dan 3.5 meter. De voorgestelde kapvorm komt op meerdere plaatsen voor in Ekenrooi. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan zo aan te passen dat de gewenste dakopbouw passend is.

Reactie gemeente

De gemeenteraad heeft eind 2008 enkele uitgangspunten vastgesteld waaraan het vast te stellen bestemmingsplan 'Ekenrooi' dient te voldoen. Zo is onder andere bepaald dat in de gehele wijk Ekenrooi bij grondgebonden woningen, de goothoogte van bijgebouwen wordt gesteld op maximaal 3,5 meter. De nokhoogte wordt gesteld op maximaal 6 meter. Dit houdt in dat een volwaardige eerste laag kan worden gerealiseerd. In het kader van rechtsgelijkheid en eenduidigheid geldt dit nu voor alle woningen binnen de wijk Ekenrooi. Er is geen ruimtelijke dan wel stedenbouwkundige reden om voor de woning aan de Brahmslaan hiervan af te wijken.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. [REDACTED] (ontvangen op 27 oktober 2010)

Naar aanleiding van overleg tussen het Waterschap en de gemeente zal de eerder ingediende inspraakreactie niet volledig worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. De aanduiding 'swa-ol' (specifieke vorm van wateroverloopgebied) op de verbeelding komt samen met het bijborende aanlegvergunningstelsel te vervallen. Het waterbergend vermogen van het reserveringsgebied is desalniettemin voldoende beschermd. In de omschrijving van de bestemming 'Sport' zal het 'Reserveringsgebied waterberging' apart worden opgenomen. Daarnaast zal ook in de toelichting van het bestemmingsplan nog een omschrijving van het reserveringsgebied worden opgenomen, waarbij duidelijk wordt dat het waterbergend vermogen van het gebied beschikbaar dient te zijn om toekomstige piekafvoeren van de Tongelreep te kunnen bergen en daarmee wateroverlast te voorkomen.

Reactie gemeente

Tijdens de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan 'Ekenrooi' heeft er overleg plaatsgevonden met het Waterschap. De bovenstaande zienswijze van het Waterschap verwoordt de afspraken zoals deze tijdens het overleg zijn gemaakt. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen gewijzigd:

- onder artikel 7.1 (bestemmingsomschrijving) wordt sub i (reserveringsgebied waterberging) toegevoegd.
- artikel 7.5 (aanlegvergunning) komt geheel te vervallen.
- In artikel 1 (Begrippen) wordt de definitie van een 'reserveringsgebied waterberging' toegevoegd.
- De aanduiding op de verbeelding 'swa-ol' (specifieke vorm van wateroverloopgebied) komt te vervallen.

Conclusie: de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.

(ontvangen op 27 oktober 2010)

- Op 14 september 2009 is er een bouwvergunning afgegeven voor het vergroten van de woning aan de Prins Mauritsweg 75. De ontstane bebouwing heeft een bouwmassa met een lengte van 14,6 meter over 2 verdiepingen. Daarnaast is het een zij-uitbouw, met een afstand tot de perceelsgrens van 1,95 meter. De vast te stellen situatie komt niet overeen met hetgeen is verleend. Dit dient in overeenstemming te worden gebracht.

Daarnaast wordt er met de nieuw aangebrachte bouwblokken geen recht gedaan aan de oorspronkelijke vorm van de Philipswoningen. Bovendien wordt de bebouwingsmogelijkheid niet uitgebreid terwijl dit wel een uitgangspunt is.
- Uit de verbeelding blijkt dat de overgang van 'Tuin' naar 'Wonen' bij de woningen Prins Mauritsweg 63-65 gelegen is bij de voorgevel. Dezelfde overgang is bij de woningen van nr. 75-77 terugliggend van de voorgevel ingetekend. Dit is niet juist.
- Voor de woningen in het Philipsdorp is in het vast te stellen bestemmingsplan een goothoogte voorzien van 4 meter. De feitelijke goothoogte van Prins Mauritsweg 75 is 5,8m. Dit dient in overstemming te worden gebracht met de feitelijke situatie.

Reactie gemeente

- De gerealiseerde bebouwing van de Prins Mauritsweg 75 bestaat uit 2 woonlagen met een schuine kap. Dit betekent dat de bestemmingsplanregels voor aan- en bijgebouwen van de bestemming 'Wonen' van toepassing zijn. Hierbij is een maximale goot- en nokhoogte toegestaan van 3,5 meter resp. 6 meter. De bebouwing hoeft daarom niet binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' te worden gesitueerd, waar een volwaardige tweede woonlaag hoger dan 6 meter mogelijk is.

Veel van de woningen in het Philipsdorp zijn reeds in meer of mindere mate aan de achterzijde uitgebouwd. De nieuwe bouwblokken bieden de woningen die nog niet zijn uitgebreid de mogelijkheid tot uitbreiding tot een diepte van maximaal 10m. De aangebrachte bouwblokken verstoren de karakteristieke uitstraling van de panden niet, aangezien de uitbreidingsmogelijkheden zich voornamelijk aan de achterzijde van de woningen voordoen en de karakteristieke voorgevel zoveel mogelijk in tact blijft.
- Hetgeen is geconstateerd zal worden aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan.
- Het bestemmingsplan 'Ekenrooi Noord' bepaalde reeds dat de maximale goothoogte 4 meter mag bedragen. Voor een ondergeschikt deel aan de voorzijde van de woning is de gevel opgemaakt waardoor ter plaatse een hogere goothoogte is ontstaan. Gelet op de karakteristieke uitstraling van de woningen is het niet wenselijk de goothoogte in het gehele blok te leggen op 5,8 meter. In een bestemmingsplan wordt aangegeven wat de maximale bouwvoorwaarden zijn en niet wat de feitelijk gerealiseerde bebouwing is.

Conclusie: de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. [REDACTED] (ontvangen op 27 oktober 2010)

- Verschillende woningen in de Dr. Hein Hoebenlaan hebben een aanbouw gerealiseerd ter plaatse van de carport/garage met een afgetopt puntdak. Uit de regels van het vast te stellen bestemmingsplan blijkt dat er enkel een opbouw mag worden gerealiseerd als puntdak, zonder aftopping. Er is immers alleen een dakhelling, goot- en nokhoogte voorgeschreven. Verzocht wordt de gerealiseerde aanbouwen positief te bestemmen. Het laten vallen onder de overgangsregeling is niet toegestaan.
- Verzoeker wil een vergelijkbare opbouw realiseren. Verzoeker vraagt zich af of hier een beroep kan worden gedaan op het gelijkheidsbeginsel zoals bij meerdere woningen in de Dr. Hein Hoebenlaan het geval is.

Reactie gemeente

- De betreffende aanbouwen zijn in strijd met de voorschriften van zowel het huidige bestemmingsplan (voor wat betreft goot- en nokhoogte), als het vast te stellen bestemmingsplan. In het verleden is met toepassing van een buitenplanse vrijstelling (o.g.v. art. 19, lid 3 WRO) toch medewerking verleend aan de realisatie van de betreffende aanbouwen. Wij hebben bij een aantal van de later gerealiseerde opbouwen het gelijkheidsbeginsel van toepassing verklaard. Met de komst van het vast te stellen bestemmingsplan 'Ekenrooi' worden alle bouwregels voor Ekenrooi zoveel mogelijk uniform, zodat er geen onderlinge verschillen in bouwmogelijkheden meer zijn. De betreffende opbouwen achten wij voor wat betreft de aftopping vanuit stedenbouwkundig oogpunt in principe niet wenselijk. Zoals eerder ook al is aangegeven naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie, zien wij daarom geen reden om de betreffende opbouwen rechtstreeks toe te staan. Dergelijke opbouwen vereisen maatwerk en een aparte afweging vanwege hun ruimtelijke impact. Dit betekent concreet dat wij bij eventuele toekomstige aanvragen voor gelijksoortige opbouwen, zullen afwegen of we bereid zijn medewerking te verlenen d.m.v. een afwijking van het bestemmingsplan. Voor de bestaande aanbouwen is een aanpassing van het bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.
- De vraag of eventueel sprake is van toepasbaarheid van het gelijkheidsbeginsel is in het kader van deze bestemmingsplanprocedure in principe niet aan de orde, aangezien dit betrekking heeft op het al dan niet verlenen van een vergunning.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. [REDACTED]
(ontvangen op 27 oktober 2010)

Indieners hebben een garage van 55m² met daaraan vast gebouwd een windscherm met een glazen afdak van 35m² op een perceel dat groter is dan 1.000m². Dit is in het vast te stellen bestemmingsplan niet opgenomen. Verzocht wordt deze situatie in dit bestemmingsplan te verwerken.

Reactie gemeente

Zowel op grond van het bestaande bestemmingsplan 'Ekenrooi Noord' als het vast te stellen bestemmingsplan is het enkel toegestaan 2 vrijstaande bijgebouwen van elk maximaal 50m² te realiseren i.p.v. één bijgebouw van 100m² (het betreft hier een bouwwerk van 90m²). In het verleden is gekozen voor dit uitgangspunt om massale bouwwerken in de bebouwde kom te voorkomen. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig uitgangspunt wordt dit niet wenselijk geacht. Tevens is bij bijgebouwen van een omvang van meer dan 50m² het gevaar aanwezig dat deze bijgebouwen oneigenlijk worden gebruikt als volwaardige woningen. Dit is ook een uitgangspunt in de overige

bestemmingsplannen binnen de bebouwde kom. De gemeenteraad heeft besloten dit uitgangspunt te handhaven in het vast te stellen bestemmingsplan. Dit geldt ook voor percelen die groter zijn dan 1.000m².

Conclusie: de zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. [REDACTED] (ontvangen op 27 oktober 2010)

- De carport is momenteel op 1,5 m achter de voorgevelrooilijn gesitueerd. Het vast te stellen bestemmingsplan bepaalt dat de afstand van de voorgevelrooilijn tot een aanbouw minimaal 3 meter dient te zijn. De verbeelding dient hierop aangepast te worden.
- In de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Wonen' is opgenomen dat het mogelijk is waterhuishoudkundige voorzieningen aan te brengen. Dergelijke voorzieningen dienen te worden aangebracht op openbaar gebied en niet op privégronden.
- Het is onduidelijk waarom in de regels een bouwperceel een minimale oppervlakte moet hebben van 400m² om een niet-overdekt zwembad te realiseren. In het vast te stellen bestemmingsplan dient deze eis te worden aangepast naar 250m², dan wel met een maximum maat van 50m² voor een niet-verdekt zwembad op percelen kleiner dan 400m².

Reactie gemeente

- Met het vast te stellen bestemmingsplan 'Ekenrooi' worden de bouwregels voor de gehele wijk zoveel mogelijk uniform, ook ten aanzien van de plaats waar bijgebouwen kunnen worden opgericht ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de woningen. Hierbij is gekozen voor een afstand van 3 meter tot deze lijn. Dit geldt echter niet voor bouwwerken, zoals carports, die ook kunnen worden opgericht op gronden met de bestemming "Tuin", mits wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 8.2.3 van de planregels. De bestaande carport voldoet hieraan. Wanneer, zoals door reclamant wordt gevraagd de bestemming "Wonen" op 1,5 meter achter de bestaande voorgevel zou worden gelegd zou dit betekenen dat hier ook een bijgebouw kan worden opgericht conform de regels van het bestemmingsplan. Dit achten wij niet wenselijk. Wij zien, gelet op de bestaande situatie en gezien de gewenste toekomstige situatie en (uniforme) opbouw van de planregels geen aanleiding om de verbeelding op dit punt aan te passen.
- Gezien de toenemende verstening in de gebouwde omgeving, de toenemende problematiek ten aanzien van (hemel)water en gelet op het beleid van waterschappen is het, zeker richting de toekomst, noodzakelijk dat voorzien wordt in voldoende mogelijkheden voor het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen (zoals bijv. infiltratievoorzieningen). Uiteraard worden er door de gemeente geen voorzieningen gerealiseerd op particuliere eigendommen, maar het is wel van belang dat mogelijkheden bestaan (ook voor particulieren) om waterhuishoudkundige voorzieningen te realiseren.
- Een bestemmingsplan is de vertaling van beleid van de gemeente ten aanzien van onder meer de ruimtelijke en stedenbouwkundige invulling. Hierbij worden uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van bijvoorbeeld de toegestane hoeveelheid bebouwing per perceel, vaak mede gezien in relatie tot de oppervlakte van een perceel. Ten aanzien van zwembaden achten wij het redelijk een dergelijke gebouwde voorziening slechts toe te laten wanneer sprake is van een minimale bouwperceelgrootte van 400m². Dit uitgangspunt hanteren wij al enige jaren en wij zien geen aanleiding hierin wijzigingen aan te brengen.

Conclusie: de zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

* * *