

Nota van beantwoording Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Waalre'

Het bestemmingsplan 'Waalre' is opgesteld ter vervanging van het bestemmingsplan uit 2002. Door het opstellen van dit bestemmingsplan ontstaat voor het kerndorp Waalre eenduidige regelgeving en systematiek die aansluit bij het reeds vastgestelde bestemmingsplannen 'Ekenrooi' en 'Aalst'. Om te voldoen aan alle wettelijke bepalingen heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf **14 maart tot en met 24 april 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 33 zienswijzen ontvangen, waarvan er 2 niet ontvankelijk zijn door het overschrijden van de reactietermijn. Alle ontvangen zienswijzen zullen worden beantwoord in deze 'Nota van beantwoording Zienswijzen'.

1. De heer W.W.C.M. Louwers en mevrouw M.F.J.M. Louwers-Vingerhoets, Bertelindislaan 3, 5581 CS Waalre (ontvangen 2 april 2013)

Verzocht wordt om de maximale bouwhoogte van 4 meter voor de patio's van plan Dassenberg aan te passen naar een maximale goothoogte van 4 meter.

ANTWOORD GEMEENTE

Het betreft hier een ommissie. De verbeelding is aangepast conform de zienswijze.

2. Mevrouw R. van de Gevel, Bolksheuvel 1, 5581 HM Waalre (ontvangen 3 april 2013)

Er wordt gesteld dat er reeds voldoende levendigheid aan de Markt is en dat het creëren van een 'horecaplein' enkel tot overlast zal zorgen. Er is onvoldoende maatschappelijk draagvlak voor het rechtstreeks mogelijk maken van dergelijke functies. Er is sprake van aantasting van de privacy en woongenot.

ANTWOORD GEMEENTE

Op 19 juni 2012 is door de gemeenteraad van Waalre de Centrumvisie Waalre-dorp vastgesteld. In deze visie, welke tot stand is gekomen in samenspraak met onder meer inwoners, ondernemers en organisaties, is aangegeven dat het centrumgebied van Waalre meer levendigheid en functies zou kunnen gebruiken en is eveneens het idee van een horecaplein nabij de voormalige bibliotheek ontstaan. De visie heeft als concept ter inzage gelegen en men heeft gelegenheid gehad een inspraakreactie te geven. Gezien de druk bezochte informatieavonden en het zeer beperkte aantal

reacties is geconcludeerd dat er voldoende draagvlak is voor de Centrumvisie Waalre-dorp en de daarin neergelegde visie op de toekomst van het centrum van Waalre-dorp.

Gezien het feit dat de Centrumvisie Waalre-dorp is vastgesteld en wij daaraan nu graag ook uitvoering willen geven is in het ontwerpbestemmingsplan 'Waalre' ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen, waaronder vestiging van horecafuncties. Dit zou overigens niet betekenen dat alle plekken waar dit mogelijk zou kunnen worden ook daadwerkelijk zouden worden gevuld met horecafuncties. Tevens kan niet op voorhand worden gesteld dat enkel sprake zou zijn van overlast, aantasting van privacy dan wel woongenot. Wij hebben echter op basis van deze en andere zienswijzen besloten de directe mogelijkheid voor vestiging van horecabedrijven uit het bestemmingsplan te halen. In plaats hiervan wordt vestiging van horeca pas mogelijk door middel van een zogenaamde 'afwijkingsprocedure' van het bestemmingsplan. Om hiervan gebruik te kunnen maken dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden (bijvoorbeeld ten aanzien van parkeren, geluid, etc.) die onder meer dienen ter bescherming van de leefbaarheid in het centrumgebied.

Gezien het bovenstaande wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen door de rechtstreekse mogelijkheid voor vestiging van horecafuncties uit het plan te halen. Wel wordt vestiging mogelijk via een afwijkingsprocedure, mits voldaan wordt aan alle daarbij behorende voorwaarden en het college van burgemeester en wethouders bereid is de afwijking toe te staan.

3. De heer W. Bijsterveld en mevrouw C. Bijsterveld, Bolksheuvel 4, 5581 HN Waalre (ontvangen 3 april 2013)

De onder de centrumfunctie vallende horecamogelijkheden zullen zorgen voor parkeerproblemen, geluidsoverlast, vandalisme, laden en lossen en afvalcontainers. Er zijn reeds voldoende horecagelegenheden aan de Markt. Het woongenot wordt beperkt en deze ontwikkelingen zorgen voor waardedaling van de woning.

ANTWOORD GEMEENTE

Zoals wij in de beantwoording van de zienswijze onder nummer 2 reeds hebben aangegeven zijn de ruimere bestemmingsmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan een doorvertaling van de vastgestelde Centrumvisie Waalre-dorp. Hoewel op voorhand niet kan worden gesteld dat deze zullen leiden tot geluidsoverlast, parkeerproblemen, vandalisme, etc. hebben wij besloten de directe mogelijkheid voor vestiging van horecafuncties uit het plan te halen. Vestiging van dergelijke functies is slechts mogelijk na toepassing van een afwijkingsprocedure.

De wijzigingen die nu uiteindelijk in het plan voorzien zijn, zijn niet van dien aard dat aannemelijk is dat sprake zal zijn van waardedaling van de woning. Overigens maakt een eventuele waardedaling van een woning als gevolg van het bestemmingsplan formeel geen onderdeel uit van deze procedure, hiervoor geldt afzonderlijke regelgeving.

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door het wegnemen van de directe mogelijkheid voor de vestiging van horecafuncties binnen de bestemming "Centrum". Vestiging van een dergelijke functie is eerst mogelijk na toepassing van een afwijkingsprocedure, waaraan de nodige voorwaarden zijn verbonden gericht op het voorkomen van aantasting van de leefbaarheid van Waalre-dorp.

4. Mevr. D. van Doormalen-Sanders, P. van der Heijdenstraat 2, 5583 TL Waalre (ontvangen 22 april 2013)

N.a.v. de ingediende inspraakreactie op 15 januari 2013, is in de Nota van beantwoording Inspraakreactie toegezegd de bestemming 'Verkeer' te wijzigen naar 'CI'. Dit is tot op heden niet gebeurd. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

ANTWOORD GEMEENTE

Er is hier sprake van een omissie. De verbeelding is alsnog aangepast naar de bestemming CI.

5. Novaform vastgoedontwikkelaars, De Waal 38, postbus 1080, 5602 BB Eindhoven (ontvangen 22 april 2013)

Verzocht wordt om voor de 'blokhutlocatie' de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen:

- a. De bouw van 26 tot 30 middeldure huurappartementen positief te bestemmen met een directe bouwtitel, geen wijzigingsbevoegdheid;
- b. Het opgenomen bouwvlak te splitsen in 2 bouwvlakken en daarmee het totale bouwvlak feitelijk te verkleinen naar de ons voor ogenstaande woonblokken;
- c. In artikel 18.2.2 van de planvoorschriften wordt verwezen naar artikel 17.1, dit moet 18.1 zijn;
- d. Het is wenselijk dat expliciet bepaald wordt dat balkons binnen en buiten het bouwvlak zijn toegestaan, ook voor de voorgevelrooilijn. Dit is gezien hetgeen vergund is, noodzakelijk;
- e. Binnen de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' is parkeren ten behoeve van bewoners toegestaan. Om onduidelijkheden te voorkomen is het wenselijk dat verduidelijkt wordt dat er naast bewoners ook bezoekers mogen parkeren.

ANTWOORD GEMEENTE

- a. Aan de voorgestelde bestemmingsplanwijziging dient een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag te liggen. De gewenste wijzigingen kunnen gezien de fase waarin het bestemmingsplan zich bevindt en de planning die hieraan ten grondslag ligt, niet op de vereiste manier worden voorbereid en onderbouwd. Wij hebben om deze reden voorgesteld een separaat traject te doorlopen.
- b. Zie a.
- c. Deze omissie is aangepast.
- d. In artikel 22.2 worden de ondergeschikte bouwdelen geregeld. Een balkonoverstek is toegestaan mits de diepte niet meer dan 0.5 meter bedraagt. Wanneer dit meer bedraagt, dient dit binnen het bouwvlak plaats te vinden. In het vast te stellen bestemmingsplan is zijn vallen de contouren van het vergunde bouwplan binnen het bouwvlak.
- e. De bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' zijn algemene bestemmingen die voor de gehele gemeente gelden. Aangezien het hier om particulier eigendom gaat, kunnen deze gronden worden gebruikt als privé parkeergelegenheid. Het betreft hier geen openbaar gebied, wat de bestemming 'Verkeer' heeft. Het betreft in casu geen openbaar gebied, waar bezoekers mogen parkeren. Het is aan de Vereniging van Eigenaren om deze privé gronden beschikbaar te stellen voor bezoekers. Een bestemmingsplan is hier niet voor bedoeld.

6. De heer H. Coppens, Markt 18, 5521 AL Eersel (ontvangen 24 april 2013)

De zienswijze betreft het perceel Dirck van Hornelaan 4, kadastraal bekend sectie A, nummers 2996 en 2997. Verzocht wordt het bestaande bouwvlak te verschuiven in noordelijke richting zodat de

nieuw te realiseren woning gunstig op het perceel kan worden herbouwd. Er is geen sprake van vergroting van het bouwvlak.

ANTWOORD GEMEENTE

Gezien de grootte van het perceel en de belendende percelen zijn er geen stedenbouwkundige of ruimtelijke bezwaren die tegemoetkoming aan dit verzoek zouden kunnen verhinderen. Het bestaande bouwvlak is met 4 meter verschoven in noordelijke richting zodat deze centraal op percelen kadastraal bekend sectie A, nummers 2996 en 2997 komt te liggen.

7. De heer F. Vos, Wollenbergstraat 1, 5581 HH Waalre (ontvangen 24 april 2013)

De zienswijze richt zich op de driehoek gelegen tussen de Wollenbergstraat, Blokvenlaan en Willibrorduslaan. De volgende argumenten worden aangevoerd:

- a. Er is sprake van een maximale goothoogte van 6m en niet nader gespecificeerde nokhoogte. Dit zal leiden tot vermindering van zonlicht op het perceel, met als zwaartepunt in de zomer. Dit tast het leefgenot aan en zal zorgen voor waardevermindering van de woning.
- b. Er is mogelijk sprake van een horecafunctie op de begane grond. Dit zal zorgen voor geluidsoverlast, afval in de tuin en stankoverlast.
- c. Er is mogelijk sprake van detailhandel. Dit zal overlast van leveranciers veroorzaken in de vorm van verkeersstremming en geluidsvermeerdering.
- d. Er is mogelijk sprake van meerdere bouwlagen. Dit zal leiden tot zichtlijnen in de tuin met verlies van privacy tot gevolg. Bij balkons zal dit nog worden versterkt.
- e. Er is sprake van een vergroot bouwvlak t.o.v. het huidige plan wat uitzichtverslechtering tot gevolg heeft. Dit beperkt het leefgenot en heeft gevolgen voor de waarde van de woning.
- f. Er is mogelijk sprake van een parkeergarage. Situering van de ingang aan de Wollenbergstraat zal voor een stremming van de verkeersdoorstroming zorgen met geluidsoverlast e.d. tot gevolg.
- g. Het is onduidelijk of er een adequate oplossing komt m.b.t. de parkeerproblematiek als gevolg van extra detailhandel, horeca en woningen. Het zou tot problemen aan de Wollenbergstraat kunnen leiden, alsmede op de Blokvenlaan.

ANTWOORD GEMEENTE

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze hebben wij in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingsregels voor deze locatie opnieuw kritisch bekeken. Gezien het feit dat er op dit moment geen sprake is van een concreet bouwplan (hoewel wel de intentie is om de locatie binnen de planperiode van het bestemmingsplan "Waalre" tot ontwikkeling te brengen) hebben wij besloten deze directe bouwmogelijkheid uit het bestemmingsplan te halen. In plaats hiervan wordt de thans geldende bestemming opnieuw opgenomen. Wel wordt een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te zijner tijd de bestemming van het oostelijk deel van de driehoek te kunnen wijzigen naar een bestemming "Centrum - I". In deze wijzigingsbevoegdheid is aangegeven binnen welke kaders en randvoorwaarden de wijziging dient plaats te vinden. Om hiervan daadwerkelijk gebruik te kunnen maken dient een afzonderlijke procedure te worden doorlopen.

Aan de zienswijze is tegemoet gekomen door de bestemming "Centrum - I" voor het oostelijk deel van de driehoek te laten vervallen en de huidige bestemming opnieuw op te nemen. Wel is een

wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee later, via een afzonderlijke procedure en binnen de aangegeven kaders, de bestemming alsnog kan worden gewijzigd in een bestemming "Centrum - I".

Hoewel de bestemming ter plaatse dus op dit moment niet zal wijzigen, willen wij vanwege de opgenomen wijzigingsbevoegdheid hier toch kort ingaan op de in de zienswijze genoemde punten:

- a. Binnen de kaders van de bestemmingsplannen in de gemeente Waalre is een maximale goothoogte van 6 meter een zeer veel voorkomende maatvoering welke voor veel reguliere woningen geldt. Daarnaast kennen de meeste bestemmingsplannen geen vastgestelde maximale nokhoogte. In de praktijk komen excessen qua hoogtes en kapvormen zelden voor. Gezien de ligging van de woning ten opzichte van de driehoek en de afstand tussen beide percelen zal van vermindering van zonlicht geen of zeer beperkt sprake zijn. Gezien de ligging van de woning ten opzichte van de driehoek kan niet worden gesteld dat een ontwikkeling daar, zonder dat nu exact duidelijk is wat deze inhoudt, zal leiden tot afname van het leefgenot dan wel een waardedaling van de woning.
- b. Het toestaan van de vestiging van een horecafunctie op de begane grond bij een toekomstige ontwikkeling achten wij niet ondenkbaar. Dit wil echter niet zeggen dat vaststaat dat daadwerkelijk een horecafunctie ter plaatse zal worden gevestigd. Daarbij kan op voorhand niet worden gesteld dat dit zal leiden tot geluidsoverlast, afval in de tuin en stankoverlast. Dit zijn wel factoren waarmee bij een definitieve planuitwerking rekening zal worden gehouden.
- c. Vestiging van detailhandel ter plaatse is functioneel gezien een denkbare invulling. Bij eventuele vestiging en planuitwerking zullen factoren als laden en lossen, doorstroming van verkeer en geluid uitdrukkelijk aan de orde komen.
- d. Bij een eventuele toekomstige ontwikkeling wordt mogelijk uitgegaan van commerciële functies op de begane grond en woningen op de verdieping. Gezien de goothoogte en mogelijkheden die deze biedt en de ligging ten opzichte van de woning zal niet of nauwelijks sprake zijn van zichtlijnen op de tuin. Ook het verlies van privacy zal beperkt zijn. Op dit moment is een mogelijke toekomstige ontwikkeling nog niet concreet, en is onmogelijk te zeggen of er mogelijk sprake zal zijn van balkons.
- e. Dit is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weer teruggebracht naar de bestaande bestemming. Wel geldt een wijzigingsbevoegdheid waarmee mogelijk in de toekomst alsnog het bouwvlak wordt vergroot. Hierdoor zal enige sprake zijn van een verslechtering van verandering van het uitzicht vanuit de woning, maar op dit moment is dat nog niet aan de orde. Tevens kan op voorhand niet worden gesteld dat sprake is van beperking van het leefgenot dan wel gevolgen voor de waarde van de woning.
- f. Ook hiervoor geldt dat op dit moment niet duidelijk is of er in de toekomst sprake zal zijn van een ondergrondse parkeervoorziening. Indien dat wel het geval is, zal uiteraard rekening moeten worden gehouden met de bestaande verkeerssituatie ter plaatse en moet zorgvuldig afgewogen worden waar een in- en uitrit zal worden gesitueerd.
- g. In het kader van de Centrumvisie Waalre-dorp is reeds afgetast welke ontwikkelingsmogelijkheden de driehoek zou kunnen bieden en welke parkeerbehoefte hierbij hoort. Een deel hiervan dient te worden opgevangen binnen het gebied, voor een ander deel wordt aansluiting gezocht bij de herontwikkeling van het (voormalig) terrein van garagebedrijf Dereumaux. Binnen dit gebied krijgt de gemeente een aantal parkeerplaatsen ter beschikking welke deels ten dienste zullen staan van een ontwikkeling op de driehoek. De ontwikkeling zal derhalve geen nadelige gevolgen hebben voor het parkeren aan de Wollenbergstraat en/of Blokvenlaan.

8. Rozemond Advocaten namens mevrouw H.P.E. Sanders-Brouns, Markt 2 te Waalre (Ontvangen 23 april 2013)

- a. In de toelichting wordt gesteld dat er sprake is van een conserverend plan. Gelet op de toegekende functies C1 en C2 aan de Markt en Willibrorduslaan, kan dit niet gesteld worden. Deze functies maken o.a. horeca in de categorie 1 en 2 mogelijk, wonen en dienstverlening mogelijk. C1 maakt detailhandel mogelijk. C2 maakt tevens maatschappelijke functies mogelijk.
- b. Voornoemde wijzigingen zijn een aanzienlijke verruiming van de vigerende bestemmingen die zich thans met name beperken tot wonen.
- c. De wijziging is niet voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De gevolgen van een maximale planologische belasting zijn niet, althans onvoldoende, onderzocht. Dat geldt in het bijzonder voor de gevolgen op grond van verkeer, parkeren en geluid.
- d. Er is geen rekenschap gegeven van het feit dat de bestemmingswijziging leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor cliënte, hetgeen in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.
- e. Het ontwerpbestemmingsplan is niet in overeenstemming met het vigerende beleid van de gemeente Waalre. De afwijking van dit beleid is niet, althans onvoldoende gemotiveerd.
- f. Verzocht wordt om af te zien van de wijziging van de bestemmingen rondom de Markt en de Willibrorduslaan en alsnog de thans vigerende bestemmingen te handhaven.

ANTWOORD GEMEENTE

- a. In de Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan werd inderdaad te nadrukkelijk gesteld dat het enkel een conserverend plan betreft. Om deze reden is de Toelichting op verschillende plekken aangepast en is aangegeven dat het plan een overwegend conserverend karakter heeft, maar daarnaast enkele nieuwe “ontwikkelingen” kent. Hieronder wordt onder meer een beperkte verbreding van functies in het centrumgebied verstaan, welke naar ruimtelijke effecten vergelijkbaar zijn met de bestaande functies en bestemmingen. Naar aanleiding van een aantal zienswijzen, waaronder deze, is besloten de centrumbestemmingen anders in te richten (door toevoeging van een tweetal bestemmingen “Centrum – 3” en “Centrum – 4”) waarmee meer recht wordt gedaan aan de bestaande situatie en alleen functies welke qua ruimtelijke effecten vergelijkbaar zijn, direct mogelijk zijn. Vestiging van ‘zwaardere’ functies, zoals horeca-functies, is eerst mogelijk na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden.
- b. Zoals hierboven aangegeven hebben wij, mede naar aanleiding van ingediende zienswijzen, de verruiming van bestemmingen in het vast te stellen bestemmingsplan deels ‘teruggedraaid’ in die zin dat deze zich beperken tot qua ruimtelijke effecten vergelijkbare functies. In veel gevallen is daarmee de reeds bestaande bestemming gerespecteerd. Wel zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen om een andere functie (horeca), onder voorwaarden, mogelijk te kunnen maken.
- c. In het ontwerpbestemmingsplan is ervoor gekozen het beleidsdocument ‘Centrumvisie Waalre-dorp’, waar mogelijk door te vertalen in de bestemmingsregels. Mede naar aanleiding van de zienswijzen hebben wij nogmaals kritisch gekeken naar de wijze waarop dit is vormgegeven en zijn wij tot de conclusie gekomen dat voor een deel van de functiewijzigingen (met name waarbij horeca rechtstreeks wordt toegestaan) op dit moment onvoldoende is onderzocht wat de gevolgen van een maximale planologische belasting zullen zijn. Om deze reden hebben wij ervoor gekozen om in het bestemmingsplan verruiming van de bestemmingen slechts toe te staan voor zover het functies betreft met een gelijksoortige ruimtelijke uitstraling en effecten als de huidige bestemming. Functiewijzigingen naar ‘zwaardere’ functies zoals horeca zijn wel mogelijk, maar dan via een afwijkingprocedure waarvan slechts gebruik kan worden gemaakt indien in voldoende mate is aangetoond dat er geen sprake is van negatieve gevolgen op het gebied van bijvoorbeeld verkeer, parkeren en geluid.
- d. Zoals hierboven reeds is aangegeven zullen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele wijzigingen worden aangebracht in de opzet van de centrumbestemmingen. Uitgangspunt hierbij is dat rechtstreekse verruimingen van functies slechts mogelijk zijn bij functies met vergelijkbare ruimtelijke uitstraling en effecten. Het ‘verzwaren’ van functies is eerst mogelijk na toepassing van

een afwijking van het bestemmingsplan, welke enkel toelaatbaar is indien is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige effecten op gebieden als verkeer, parkeren en geluid. Dit geldt ook voor de panden in de nabijheid van de woning van mevrouw Sanders. De stelling dat bestemmingswijziging leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat is overigens, gezien het stadium waarin het bestemmingsplan zich bevindt en het feit dat verruiming van een bestemming niet direct betekent dat deze volledig zal worden ingevuld, op dit moment enigszins prematuur.

- e. Gesteld wordt dat het ontwerpbestemmingsplan strijdig zou zijn met gemeentelijk beleid. Een nadere onderbouwing van deze stelling ontbreekt echter, zodat onduidelijk is waarnaar wordt verwezen. Zoals eerder aangegeven is in het bestemmingsplan een doorvertaling gemaakt van de "Centrumvisie Waalre-dorp", een visie welke door de gemeenteraad op 19 juni 2012 is vastgesteld en daarmee als geldend beleid dient te worden aangemerkt. Naar onze mening voldoet het ontwerpbestemmingsplan aan de uitgangspunten van de centrumvisie. Overigens wordt de directe verruiming van bestemmingen, zoals eerder opgemerkt, alsnog beperkt.
- f. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door voor de centrumbestemmingen met name de huidige functies direct op te nemen. Daar waar functieverruiming direct mogelijk is, zijn benodigde onderzoeken verricht, dan wel is sprake van functies welke lichter of gelijkwaardig zijn qua ruimtelijke uitstraling en effecten aan de huidige bestemming. Voor het overige zijn functieverruiming naar 'zwaardere' functies als horeca slechts mogelijk na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, waaraan voorwaarden zijn verbonden ten aanzien van de (ruimtelijke) effecten voor de omgeving.

9. Mevrouw R.W.A.L. Dereumaux, Markt 25, 5581 GK Waalre (ontvangen 23 april 2013)

Voor de weergave van de zienswijze alsmede de beantwoording ervan wordt verwezen naar de onder nummer 8 behandelde zienswijze.

10. De heer J. Habraken, Bolkshoevel 8, 5581 HN Waalre (ontvangen 23 april 2013)

Voor de weergave van de zienswijze alsmede de beantwoording ervan wordt verwezen naar de onder nummer 8 behandelde zienswijze.

11. De heer J. Comer, Bolkshoevel 10, 5581 HN Waalre (ontvangen 23 april 2013)

Voor de weergave van de zienswijze alsmede de beantwoording ervan wordt verwezen naar de onder nummer 8 behandelde zienswijze.

12. De heer W. van den Heuvel en mevrouw B. van den Heuvel-Slaats, Willibrorduslaan 6a, 5581 GE Waalre (ontvangen 23 april 2013)

Voor de weergave van de zienswijze alsmede de beantwoording ervan wordt verwezen naar de onder nummer 8 behandelde zienswijze.

13. De heer G. de Langer, Markt 3, 5581 GK Waalre (ontvangen 23 april 2013)

Voor de weergave van de zienswijze alsmede de beantwoording ervan wordt verwezen naar de onder nummer 8 behandelde zienswijze.

14. Mevrouw B.M.S.M. Munsters, Velddreef 5, 5581 JG Waalre (ontvangen 23 april 2013)

Voor de weergave van de zienswijze alsmede de beantwoording ervan wordt verwezen naar de onder nummer 8 behandelde zienswijze.

15. De heer C.W.J. van Rossum en mevrouw A. Bergsma, Willibrorduslaan 10B, 5581 GE Waalre (ontvangen 23 april 2013)

Voor de weergave van de zienswijze alsmede de beantwoording ervan wordt verwezen naar de onder nummer 8 behandelde zienswijze.

16. De heer T.P. Terhell en mevrouw A.F. van Oerle, Kerkstraat 5, 5581 BA Waalre (ontvangen 23 april 2013)

Voor de weergave van de zienswijze alsmede de beantwoording ervan wordt verwezen naar de onder nummer 8 behandelde zienswijze.

17. De heer H.G. Vossenbergh en mevrouw T.J.M.J. Vossenbergh-Konings, Burg. Uijenstraat 1, 5581 JC Waalre (ontvangen 23 april 2013)

Voor de weergave van de zienswijze alsmede de beantwoording ervan wordt verwezen naar de onder nummer 8 behandelde zienswijze.

18. De heer B.P. Hiddinga, Willibrorduslaan 132A, 5581 GJ Waalre (ontvangen 23 april 2013)

Algemeen:

- a. De gemeente stelt herhaaldelijk dat ze slechts de bestemmingsplannen opstelt en dat de digitale ondergrond door het programma zelf aangemaakt wordt. De digitale ondergrond moet dan ook juist zijn.

ANTWOORD GEMEENTE

- a. Er wordt hier gedoeld op de topografische ondergrond die als onderlegger voor het bestemmingsplan is gebruikt. De lijnen die op de topografische ondergrond staan aangegeven hebben geen juridische status. Wanneer deze op de digitale verbeelding te zien zijn, betekent dat nog niet dat daaraan ook rechten te ontleen zijn. Enkel aan de bestemmingen en aanduidingen zijn rechten te ontleen. De ondergrond kan weliswaar worden verwijderd, maar dan ontbreekt deze in het gehele bestemmingsplan, ook voor de topografie die wel juist en legaal is. Het is een keuze van de gemeente om op de verbeelding de topografische ondergrond wel op te nemen.

Willibrorduslaan 132A:

- a. De zuidgrens van het perceel loopt niet precies gelijk met de grens van het natuurgebied/buitengebied. De zuidwesthoek wijkt een paar meter af. Verzocht wordt bij de jaarlijkse nieuwe Verordening Ruimte deze grens aan te passen aan de perceelsgrens. Bij de precieze vaststelling van de scheiding tussen bouwperceel en 'Natuurgebied' dient de bestaande perceelsgrens door de gemeente te worden aangehouden.
- b. De 'Nota van beantwoording inspraakreacties' geeft aan dat er geen specifieke regels zijn voor bouwvlakken. De bouwvlakdiepte van nr. 132a bedraagt 24 meter. Verzocht wordt om het bouwvlak aan de voorzijde de slaapkamervleugel te betrekken.
- c. De omvang van de schuur klopt niet. De berging is vergroot tot 50m². Verzocht wordt om dit aan te passen.

ANTWOORD GEMEENTE

- a. De perceelgrens, c.q. eigendomsbepalingen, zijn niet per definitie bepalend voor het toekennen van een bestemming. De bestemming 'Natuurgebied' is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en komt voor de betreffende locatie overeen met de EHS zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte. Wij zien geen aanleiding om hetzij de plangrens hetzij de bestemmingsgrens aan te passen. Wanneer in de Verordening Ruimte 2013 deze grenzen worden aangepast, zullen wij bij een nieuw bestemmingsplan de afweging maken of nieuwe bestemmingen moeten worden toegekend dan wel of nieuwe plangrenzen nodig zijn in onze ruimtelijke plannen.
- b. Het bouwvlak is aan de westzijde verbreed tot een maximale breedte van 5m tot de perceelsgrens. Rechttrekken van het bouwvlak aan de voorzijde is niet mogelijk. De bestaande diepte van het bouwvlak bedraagt reeds 24m. Wanneer het bouwvlak aan de voorzijde gelijk wordt getrokken met de bouwvlakbegrenzing van naastgelegen percelen, wordt het bouwvlak zodanig diep, dat dit niet meer passend is in de omgeving en niet meer strookt met ons beleid dat bouwvlakken in principe maximaal 15m diep zijn bij vrijstaande woningen. De reden hiervoor is dat de bouwvlakken voor 100% mogen worden bebouwd. Het verkleinen van het bouwvlak aan de achterzijde is niet mogelijk, aangezien er op deze manier bestaande rechten worden aangetast. Zoals het in het ontwerpbestemmingsplan is aangepast, is het maximaal haalbare.
- c. De exacte oppervlakteweergave van bijgebouwen op de verbeelding is niet relevant voor het bestemmingsplan. Dit heeft geen juridische gevolgen voor eventueel bestaande vergunningen.

Willibrorduslaan 132:

- a. Het bouwvlak aan de voorzijde van het perceel is aanzienlijk vergroot. De argumentatie daarvoor is onjuist. De 'Nota van beantwoording inspraakreacties' stelt dat het bouwvlak aan de westzijde is verbreed met 7 meter, zodat de carport binnen het bouwvlak valt. De carport bevindt zich echter aan de oostzijde.
- b. In de 'Nota van beantwoording inspraakreacties' wordt gesteld dat de afstand tot aan de perceelsgrens minimaal 5 meter dient te bedragen. Hieraan voldoet het ingetekende bouwvlak aan de oostzijde niet. De afstand tot de perceelsgrens is 2 meter en de carport valt nagenoeg geheel buiten het bouwvlak.

ANTWOORD GEMEENTE

- a. Er is verwarring ontstaan over de argumentatie rondom de nummers 132 en 132A. De geciteerde argumentatie is de argumentatie voor de vergroting van het bouwvlak van nummer 132A.
- b. Aan de oostzijde van het perceel Willibrorduslaan 132 is sprake van een bestaande situatie, waar rechten aan kunnen worden ontleend. Het bouwvlak kan dan ook niet worden verkleind. Een carport hoeft overigens niet binnen het bouwvlak te vallen, aangezien het hier gaat om een bijgebouw en geen hoofdmassa. Bij het perceel 132A ligt de carport wel binnen het bouwvlak. Dit betekent dat er ter plaatse hoofdmassa mag worden opgericht met een goothoogte van 6 meter.

Willibrorduslaan 134

- a. Een bestemmingsplan gaat niet over nietig verklaarde bouwvergunningen. Het bouwplan behoort te worden verwijderd zolang er geen onherroepelijke vergunning voor is.
- b. De grens tussen het bouwperceel en het natuurgebied is vastgesteld door de rechtbank op 13 januari 2011. Dit dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

ANTWOORD GEMEENTE

- a. In tegenstelling tot hetgeen wordt gesteld is er geen sprake van een nietig verklaarde bouwvergunning. Vanwege de uitspraken van de rechtbank en de Raad van State ten aanzien van bedoelde bouwplan moest het college van burgemeester en wethouders een nieuwe beslissing op bezwaar nemen met betrekking tot deze kwestie. Dit is inmiddels gebeurd, waarbij besloten is de eerder verleende vergunning in stand te laten.

Vanwege de status van het bouwplan, en het feit dat alle voor het bestemmingsplan relevante onderzoeken en gegevens voorhanden waren is het plan verwerkt in het (ontwerp)bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is overigens niet alleen bedoeld als een document waarin alleen bestaande en onherroepelijke vergunningen en bebouwing mogen worden vastgelegd. In een bestemmingsplan kunnen ook mogelijkheden worden geboden voor ontwikkelingen welke nog gerealiseerd moeten worden en waarvoor dus nog geen sprake is van verleenden dan wel onherroepelijke vergunningen. Als gezegd zijn alle (in het kader van een bestemmingsplan benodigde) onderzoeken uitgevoerd en akkoord bevonden, zodat er geen redenen zijn het plan niet n het bestemmingsplan op te nemen.

- b. In haar uitspraak van 13 januari 2011 heeft de rechtbank aangegeven dat naar haar mening het bouwplan deels binnen de GHS gelegen was. Hiermee heeft de rechtbank overigens niet vastgesteld dat de grens van de (inmiddels EHS) GHS daar ligt en dient te blijven liggen, de bevoegdheid tot het bepalen van de begrenzing van de EHS is immers gelegen bij de provincie Noord-Brabant. Op 11 mei 2012 heeft een aanpassing plaats gevonden van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Hierbij is de grens van de EHS komen te liggen op de plek waar in het voorliggende bestemmingsplan de grens gelegen was tussen de bestemmingen "Tuin II" en "Natuurgebied". Het thans opgenomen bouwvlak (en het bestaande bouwplan) ligt volledig buiten de EHS, zodat dit deze geen belemmering vormt.

19. De heer mr. J.H.G.M. Teeuwen, Blokvenlaan 53, 5581 GM Waalre (ontvangen 23 april 2013)

In het ontwerpbestemmingsplan is de strook grond tussen de perceelnummers 3359, 3358, 3357 en 3356 heeft ten onrechte de bestemming 'Verkeer' gekregen. Het dient de bestemming 'Groen', 'Natuur' of 'Bos' te krijgen.

ANTWOORD GEMEENTE

Er is hier sprake van een omissie. De verbeelding is aangepast. Het perceel heeft de bestemming 'Groen' gekregen.

20. De heer G. Lathouwers en mevrouw A. Drouven, Wollenbergstraat 3, 5581 HH Waalre (ontvangen 23 april 2013)

De zienswijze richt zich op de driehoek gelegen tussen de Wollenbergstraat, Blokvenlaan en Willibrorduslaan. De volgende argumenten worden aangevoerd:

- a. Er is sprake van een maximale goothoogte van 6m en niet nader gespecificeerde nokhoogte. Dit zal leiden tot vermindering van zonlicht op het perceel, met als zwaartepunt in de zomer. Dit tast het leefgenot aan en zal zorgen voor waardevermindering van de woning.

- b. Er is mogelijk sprake van een horecafunctie op de begane grond. Dit zal zorgen voor geluidsoverlast, afval in de tuin en stankoverlast.
- c. Er is mogelijk sprake van detailhandel. Dit zal overlast van leveranciers veroorzaken in de vorm van verkeersstremming en geluidsvermeerdering.
- d. Er is mogelijk sprake van meerdere bouwlagen. Dit zal leiden tot zichtlijnen in de tuin met verlies van privacy tot gevolg. Bij balkons zal dit nog worden versterkt.
- e. Er is sprake van een vergroot bouwvlak t.o.v. het huidige plan wat uitzichtverslechtering tot gevolg heeft. Dit beperkt het leefgenot en heeft gevolgen voor de waarde van de woning.
- f. Er is mogelijk sprake van een parkeergarage. Situering van de ingang aan de Wollenbergstraat zal voor een stremming van de verkeersdoorstroming zorgen met geluidsoverlast e.d. tot gevolg.
- g. Het is onduidelijk of er een adequate oplossing komt m.b.t. de parkeerproblematiek als gevolg van extra detailhandel, horeca en woningen. Het zou tot problemen aan de Wollenbergstraat kunnen leiden, alsmede op de Blokvenlaan.

ANTWOORD GEMEENTE

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de onder nummer 7 beantwoorde zienswijze.

21. Mevrouw D. Doormalen-Sanders, Pastoor van der Heijdenstraat 2, 5583 TL Waalre (ontvangen 24 april 2013)

Perceelnummer 4689 dient de bestemming 'Centrum – I' te krijgen. Daarnaast is het wenselijk dat het bouwvlak verruimd wordt. Ten tijde van het indienen van concrete bouwplannen zal een ruimtelijke- en belangenafweging worden gemaakt. Op deze manier wordt een eventuele bestemmingswijziging vereenvoudigd.

ANTWOORD GEMEENTE

Wij hebben n.a.v. de zienswijze onder nr. 4 de omissie hersteld: het betreffende perceel heeft nu de bestemming 'Centrum -I'. Wij zijn echter niet voornemens het betreffende bouwvlak op de gewenste wijze te vergroten. Wijzigingen in een bestemmingsplan die impact hebben op de omliggende woonomgeving, dienen vóór dat ze worden opgenomen in het bestemmingsplan te zijn gefundeerd op een goede ruimtelijke onderbouwing, niet pas ten tijde van het indienen van concrete bouwplannen. Dit om de reden dat wanneer een bouwplan past binnen het bestemmingsplan er geen ruimtelijke onderbouwing of afweging meer nodig is. Ruimtelijke afwegingen dienen daarom vooraf plaats te vinden.

22. Aldi Vastgoed B.V., De Maas 14, 5684 PL Best (ontvangen 24 april 2013)

In het ontwerpbestemmingsplan is geen ruimte ingericht voor het realiseren van een Aldi-filiaal. Dit terwijl er wel ruimte is voor een extra winkelvoorziening. Uit recent onderzoek is gebleken dat een discounter als Aldi goed tot zijn recht komt aan de rand van een centrum/begin van een bedrijventerrein. Aangezien het centrum van Waalre geen ruimte meer biedt, dien wij mogelijkheden aan de rand van het bedrijvenpark aan de O.L. Vrouwedijk. Verzocht wordt om hier detailhandel toe te staan.

ANTWOORD GEMEENTE

Bedrijventerrein 't Broek is in het verleden opgezet voor de vestiging van lokale bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel. Het terrein biedt plaats aan bedrijven in categorie 1, 2 en 3 zoals vastgelegd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De gewenste detailhandel in de vorm van een supermarkt valt hier niet onder. Uitsluiting van detailhandel is een bewuste keuze geweest, aangezien wij detailhandel in perifere gebieden niet wenselijk vinden. Dit uitgangspunt komt tot uiting in onze Detailhandelsvisie, welke mede als grondslag heeft gediend voor onze komplannen. Aangezien onze visie op de bescherming van levendigheid van de kernen niet gewijzigd is, zijn wij niet voornemens om detailhandel op bedrijventerrein 't Broek mogelijk te maken.

23. AKD N.V. namens de heer Hiddinga, Willibrorduslaan 132A te Waalre (ontvangen 24 april 2013)

Deze zienswijze is een aanvulling op hetgeen de heer Hiddinga reeds heeft ingediend (zie nr. 18). De volgende aspecten komen aan bod:

Conserverend karakter

- a. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge de toelichting een conserverend karakter. Dit is echter niet het geval gezien de geplande ontwikkelingen aan de Willibrorduslaan 134. Hiervoor is geen onherroepelijke vergunning verleend.

ANTWOORD GEMEENTE

- a. In de Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan werd inderdaad te nadrukkelijk gesteld dat het enkel een conserverend plan betreft. Om deze reden is de Toelichting op verschillende plekken aangepast en is aangegeven dat het plan een overwegend conserverend karakter heeft, maar daarnaast enkele nieuwe "ontwikkelingen" kent. Daar waar ontwikkelingen zijn meegenomen in het plan, zoals bijvoorbeeld de locatie Willibrorduslaan 134, wordt hier aandacht aan besteed in de Toelichting.

Economische uitvoerbaarheid

- b. Volgens de Toelichting wordt er op het conserverende karakter een uitzondering gemaakt voor het Dereumauxterrein, zodat de economische uitvoerbaarheid voor het grootste deel van het plan is gewaarborgd. Dit is niet verenigbaar met de beoogde realisatie van het appartementencomplex. Hier zijn ontwikkelingskosten mee gemoeid en is voor dit deel dan ook niet gewaarborgd.

ANTWOORD GEMEENTE

- b. De Toelichting is op dit punt aangepast. Er wordt aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen welke deel uitmaken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij met name om de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente Waalre, welke is gewaarborgd aangezien er geen sprake is van verhaalbare kosten en voor zover hiervan wel sprake is deze 'anderszins verzekerd' is als bedoeld in artikel 6:12, lid 2, onder a Wro. Vanuit de realisatie van het uiteindelijke bouwplan bezien hebben wij vanuit de eigenaar en beoogd

ontwikkelaar geen enkel signaal ontvangen dat de realisatie niet of niet meer financieel en/of economische haalbaar zou zijn.

Bouwmogelijkheden Willibrorduslaan 134

- c. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan is momenteel slechts 1 woning toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan maakt maximaal 6 wooneenheden mogelijk. Op de plankaart is de aanduiding 'gestapeld' aangegeven. Tevens is het bouwvlak vergroot. Dit verdraagt zich niet met een conserverend karakter.
- d. Realiseren van het plan zorgt voor een aanzienlijke inbreuk op de privacy en verslechtering van het uitzicht van de heer Hiddinga. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

ANTWOORD GEMEENTE

- c. Het ontwerpbestemmingsplan heeft, zoals aangegeven, hoofdzakelijk een conserverend karakter. De nieuwe ontwikkelingen die worden meegenomen in het bestemmingsplan zijn in voldoende mate voorzien van een (ruimtelijke) onderbouwing en motivering. In de Toelichting is hieraan, mede naar aanleiding van de zienswijze, inmiddels nadrukkelijker aandacht besteed. Bovendien is de ruimtelijke onderbouwing, welke in het kader van het concrete bouwplan was opgesteld, als bijlage bij de toelichting is gevoegd (zie Nota van Wijzigingen). Hierin is de volledige ruimtelijke afweging gemaakt welke ten grondslag ligt aan de wijziging van het bestemmingsplan.
- d. In de ruimtelijke onderbouwing (en actualisatie hiervan) die als bijlage bij het bestemmingsplan is bijgevoegd, wordt de ruimtelijke argumentatie voor het bouwplan weergegeven. Voor een uitgebreide argumentatie wordt naar deze ruimtelijke onderbouwing verwezen. Zoals ook blijkt uit de procedure met betrekking tot het bouwplan zijn wij van mening dat het plan (en ook het bestemmingsplan) voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en er geen sprake is van onevenredige aantasting van de belangen van de heer Hiddinga.

Toekenning bestemming 'Tuin' aan gronden met de bestemming 'Tuin 1'

- e. Een appartementencomplex past niet in de omgeving, waar enkel vrijstaande woningen zijn gesitueerd.
- f. De bestemming 'Tuin' kent aanzienlijk verruimde bouwmogelijkheden dan de thans geldende 'Tuin 1'. Dit verdraagt zich niet met het conserverende karakter.

ANTWOORD GEMEENTE

- e. In de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij het bestemmingsplan is bijgevoegd, is de ruimtelijke argumentatie voor het bouwplan weergegeven. Anders dan indiener van de zienswijze zijn wij van mening dat een dergelijke bouwmassa passend is in de omgeving.
- f. Het bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. Het is geen één op één doorvertaling van het oude bestemmingsplan 'Waalre-dorp, eerste herziening'. Er zijn verschillende beleidskeuzes gemaakt, die de bouwmogelijkheden verruimen. Een voorbeeld hiervan is inderdaad de bestemming 'Tuin', die de oude bestemming 'Tuin 1' heeft vervangen. De aanpassing van de systematiek op grond van de SVBP 2008 bood de gelegenheid de bestaande bouwmogelijkheden onder de loep te nemen. Deze systematiek hebben wij doorgevoerd voor alle komplannen in Waalre. De argumentatie hiervoor is terug te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan.

Toekenning bestemming 'Wonen' aan gronden met bestemming 'Tuin 2'.

- g. De gronden 'Tuin 2' hebben de bestemming 'Wonen' gekregen, wat de planologische mogelijkheden verruimd. Dit verdraagt zich niet met het conserverende karakter. In het ontwerpbestemmingsplan is nu niet alleen het bouwen van bijgebouwen toegestaan, maar tevens hoofdgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen. Daarnaast is het maximum bebouwingspercentage toegenomen. Ten aanzien van bijgebouwen heeft te gelden dat deze volgens het ontwerp dichter bij de perceelsgrens mogen worden gebouwd (0 of minimaal 1 meter, in vergelijking met 0 of minimaal 2 meter vigerend). Tevens is de bouwhoogte van bijgebouwen verhoogd van maximaal 5,50 naar 6 meter, en de goothoogte van 3,30 naar 3,50 meter. Als laatste wordt er op gewezen dat de afwijkingmogelijkheden van artikelen 18.4 en 18.5 zijn verruimd.

ANTWOORD GEMEENTE

- g. In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van een appartementengebouw op het perceel opgenomen. Zoals eerder aangegeven heeft het plan, behoudens enkele ontwikkelingen als deze, een overwegend conserverend karakter. Waar wordt verwezen naar de mogelijkheden op de gronden met de bestemming "Wonen" geldt dat dit voor alle percelen binnen het plan geldt. Overigens zijn hiermee de mogelijkheden voor bijvoorbeeld het oprichten van bijgebouwen weliswaar iets gewijzigd, maar van een grote verruiming ten opzichte van de huidige bouw mogelijkheden (voor zover gelegen buiten het bouwvlak) is geen sprake. Zo is bijvoorbeeld de maximale oppervlakte aan bijgebouwen niet gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

EHS

- h. T.a.v. de Verordening Ruimte 2012, waarin o.a. de grenzen van de EHS zijn vastgesteld, is de heer Hiddinga van mening dat deze onverbindend dient te worden geacht wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- i. Bij de vaststelling van de grenzen van de verschillende bestemmingen ('Natuur', 'Bos' en 'Wonen') kan niet worden volstaan met een verwijzing naar het provinciale beleid. Er dient een aparte belangenafweging te worden gemaakt t.a.v. het vaststellen van de grenzen aan de verschillende bestemmingen. Deze afweging heeft bij de vaststelling ten onrechte niet of onvolledig plaatsgevonden.
- j. Gewezen wordt op de uitspraak van de Rechtbank 's-Hertogenbosch AWB 09/1839. Deze overweging is door de Afdeling bestuursrechtspraak bevestigd in de uitspraak van 19 oktober 2011, 201102480/1/H1. Bij de vaststelling van het ontwerp heeft de raad de grenzen van de voornoemde bestemmingen vastgesteld in afwijking van het oordeel van de Rechtbank en de Afdeling. Er had voor het perceel Willibrorduslaan 134 aandacht moeten worden besteed aan de situering van de aanwezige natuurwaarden en de feitelijke begrenzing er van.

ANTWOORD GEMEENTE

- h. In de Verordening Ruimte is de begrenzing van de EHS door de provincie Noord-Brabant vastgelegd. Om welke reden deze in strijd met een goede ruimtelijke ordening zou moeten worden geacht en onverbindend zou moeten worden verklaard is onduidelijk, niet nader onderbouwd en geen onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure.
- i. De gemeente Waalre is altijd van oordeel geweest, zoals ook uit haar bestemmingsplannen en overwegingen ten aanzien van het bouwplan Willibrorduslaan 134 blijkt, dat de grens van de EHS gelegen zou moeten zijn op de plek waar deze nu conform de Verordening Ruimte is gelegen. Van oudsher lag hier de grens tussen de bestemmingen 'Tuin II' (nu 'Wonen') en 'Natuurgebied' en de grens van het komplan "Waalre-dorp, eerste herziening". Dat de huidige begrenzing van de bestemmingen nu gelijk ligt aan de grens van de EHS is derhalve niet meer dan logisch.

- j. In haar uitspraak is de rechtbank uitgegaan van de GHS (nu EHS) begrenzing zoals deze volgens haar oordeel was op het moment dat de vrijstelling en vergunning voor een concreet bouwplan werden verleend. De bevoegdheid tot het vaststellen van de begrenzing van de EHS is echter gelegen bij de provincie Noord-Brabant. Nu deze begrenzing op 11 mei 2012 is gewijzigd en het bouwvlak en de bestemming "Wonen" daarmee zeker niet zijn gelegen binnen de EHS is er geen reden om hieraan te twijfelen. Het gevolg hiervan is dat een eerder geconstateerde strijdigheid is opgeheven, zodat deze de realisatie van het plan niet in de weg staat. Overigens is, zo blijkt ook uit de bij de Toelichting gevoegde (geactualiseerde) ruimtelijke onderbouwing, wel degelijk rekening gehouden met de ter plaatse al dan niet aanwezige natuurwaarden. Van strijd met een goede ruimtelijke ordening is dan ook geen sprake. Overigens wijzen wij er volledigheidshalve op dat indiener van de zienswijze diverse refereert aan het "vastgestelde OBP Waalre" of de "vaststelling van het OBP Waalre". Er is op dit moment echter nog geen sprake van een vastgesteld bestemmingsplan of vaststellingsbesluit.

Onzorgvuldige voorbereiding

- k. Bestemmingsplannen dienen ingevolge artikel 1:3 Awb zorgvuldig te worden voorbereid. Artikel 3:2 Awb bepaalt dat een bestuursorgaan t.b.v. zorgvuldige besluitvorming alle relevante feiten en belangen dient te vergaren. Het bestuursorgaan beschikt hier niet over de noodzakelijke informatie.

ANTWOORD GEMEENTE

- k. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is nadrukkelijk en zeer zorgvuldig gekeken naar alle relevante feiten en omstandigheden. Voor de locatie Willibrorduslaan 134 loopt eveneens een andere (juridische) procedure. In het kader van deze procedure zijn alle belangenafwegingen en (eveneens voor het bestemmingsplan relevante) onderzoeken gedaan, zodat geen sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding. Overigens wordt niet nader onderbouwd welke noodzakelijke informatie zou ontbreken. Daarnaast is er nog geen sprake van een besluit, zodat op dit moment nog geen sprake kan zijn van een besluit voorbereid in strijd met artikel 3:2 Awb. Op de voorbereiding van een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan is, ingevolge artikel 3.8 Wro, afdeling 3.4 Awb van toepassing, waarin juist de mogelijkheid wordt geboden aan belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar te maken en/of informatie te verstrekken welke naar hun mening dient te worden betrokken in de besluitvorming.

Onvoldoende belangenafweging

- l. Artikel 3:4, lid I Awb bepaalt dat de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen dienen te worden afgewogen. Dit is niet gebeurd.

ANTWOORD GEMEENTE

- l. Het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan is geen besluit in de zin van de Awb zodat niet kan worden gesteld dat er thans sprake zou zijn van strijd met artikel 3.4, lid I Awb. In het kader van de voorbereiding van het vaststellingsbesluit dient sprake te zijn van een zorgvuldige belangenafweging. De procedure met betrekking tot de voorbereiding van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan strekt juist tot een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen. Wij zijn van mening dat de in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen bouw- en bestemmingsmogelijkheden niet leiden tot een onevenredige aantasting van de belangen van de heer Hiddinga.

Strijd met het evenredigheidsbeginsel

- m. Artikel 3:4, lid 2 Awb bepaalt dat de voor een of meer belanghebbende nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig mogen zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

ANTWOORD GEMEENTE

- m. Ook hier geldt dat (nog) geen sprake kan zijn van een besluit dat is genomen in strijd met artikel 3:4, lid 2 van de Awb, aangezien er nog geen sprake is van een besluit. Inhoudelijk zijn wij bovendien van mening dat de ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel Willibrorduslaan 134 niet tot gevolg hebben dat de heer Hiddinga onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Gebrekkige motivering

- n. Artikel 3:46 Awb bepaalt dat besluiten dienen te worden voorzien van een adequate motivering. Gegeven de geconstateerde gebreken kan hiervan geen sprake zijn.

ANTWOORD GEMEENTE

- n. Zoals reeds bij eerdere punten is aangegeven is op dit moment nog geen sprake van een besluit, zodat er geen sprake kan zijn van strijd met de Awb op dit punt. In de Toelichting behorend bij het bestemmingsplan zijn, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, en in het kader van de zorgvuldige belangenafweging en besluitvorming, enkele wijzigingen aangebracht. Alle voor een bestemmingsplan relevante en benodigde onderzoeken en afwegingen zijn gedaan. Voor wat betreft de locatie waarop de zienswijze namens de heer Hiddinga is gericht, Willibrorduslaan 134, geldt dat er een ruimtelijke onderbouwing (en actualisatie hiervan) als bijlage bij de Toelichting zijn gevoegd. Alle voor deze locatie benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en akkoord bevonden en de ontwikkeling wordt door de gemeente Waalre vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk geacht, waardoor er geen redenen zijn het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Gezien het bovenstaande bestaat er geen reden tegemoet te komen aan de door AKD N.V., namens de heer Hiddinga, ingediende zienswijze.

24. De heer M.L. van Oort, Burg. Uijenstraat 3, 5581 JC Waalre (ontvangen 24 april 2013)

Voor de weergave van de zienswijze alsmede de beantwoording ervan wordt verwezen naar nummer 7.

25. Mevrouw E. de Jonge, Burg. Uijenstraat 15, 5581 JC Waalre (ontvangen 24 april 2013)

Voor de weergave van de zienswijze alsmede de beantwoording ervan wordt verwezen naar nummer 7.

26. De heer W.G.C. van de Vorst en mevrouw A.C.F. van de Vorst, Vincent van Goghlaan 29, 5581 JL Waalre (ontvangen 24 april 2013)

Voor de weergave van de zienswijze alsmede de beantwoording ervan wordt verwezen naar nummer 7.

27. De heer M.J.C. Kersmakers en mevrouw P. Kersmakers, Bolksheuvel 2, 5581 HN Waalre (ontvangen 24 april 2013)

Voor de weergave van de zienswijze alsmede de beantwoording ervan wordt verwezen naar nummer 7.

28. De heer H.P. Hartjes en mevrouw M. Hartjes-Van Hoof, Bolksheuvel 9, 5581 HM Waalre (ontvangen 24 april 2013)

Voor de weergave van de zienswijze alsmede de beantwoording ervan wordt verwezen naar nummer 7.

29. Mevrouw. H. van den Heuvel en de heer J. Heydenrijk, Bolksheuvel 44, 5581 HN Waalre (ontvangen 24 april 2013)

Voor de weergave van de zienswijze alsmede de beantwoording ervan wordt verwezen naar nummer 7.

30. De heer M.W. Th. M. Kranen, De Mommers 3, 5581 AK Waalre (ontvangen 24 april 2013)

Voor de weergave van de zienswijze alsmede de beantwoording ervan wordt verwezen naar nummer 7.

31. De heer P.W.A.M. van de Gevel, Bolksheuvel 1, 5581 HM Waalre (ontvangen 24 april 2013)

Voor de weergave van de zienswijze alsmede de beantwoording ervan wordt verwezen naar nummer 7.

32. De heer R. Blok en mevrouw L. van Gulp, Willibrorduslaan 5 en 5a, Waalre (ontvangen 1 mei 2013)

- a. De percelen Willibrorduslaan 5 en 5a zijn door de voormalige eigenaren indertijd gesplitst in verband met de bedrijfsovername. In de geschiedenis van Waalre is het echter altijd één perceel geweest. Het heeft dan ook onze voorkeur de beide percelen een gelijke en dezelfde bestemming te geven.
- b. Ten aanzien van de voorgenomen bebouwing op het aangrenzende perceel van het voormalig taxatiestation dienen wij een zienswijze in tegen de voorgenomen bouwhoogten. Het onttrekt ons de zon in de achtertuin.

ANTWOORD GEMEENTE

De zienswijze is buiten de wettelijke termijn ingediend en daarmee in principe niet ontvankelijk. Desalniettemin hebben wij de ingediende zienswijze overwogen.

- a. De gewenste wijziging is doorvertaald op de verbeelding.
- b. In overleg met de eigenaar van het perceel is n.a.v. de ontvangen zienswijze de goothoogte van de voorziene bebouwing ter plaatse is aangepast naar 7,5 meter. Dit biedt ruimte voor twee bouwlagen een kap. Op deze manier wordt er geconformeerd aan de omliggende bestaande bebouwing, welke ook grotendeels bestaat uit twee bouwlagen en kap.

- 33. Dhr. R. Blok en mevr. L. van Gulp, Willibrorduslaan 5, Waalre**
Dhr. R. Vermeulen en mevr. J.J. Vermeulen, Willibrorduslaan 1 t/m 3, Waalre
Dhr. W. Van den Heuvel en mevr. B. Van den Heuvel, Willibrorduslaan 6a, Waalre
Dhr. G. Cox en mevr. C. Cox, Willibrorduslaan 10a, Waalre
Dhr. J. van Rossem en mevr. A. Bergsma, Willibrorduslaan 10b, Waalre
Dhr. H. Schotte en mevr. E. Schotte, Willibrorduslaan 12, Waalre

Gezamenlijk ingediend (ontvangen 1 mei 2013)

Zoals bij de inspraakreactie aangegeven is de voorgenomen bebouwing niet in overeenstemming met de door de gemeenteraad vastgestelde Centrumvisie noch met de vastgestelde Welstandsnota. De toegestane goothoogten maar ook de grootte van het bouwvlak vormen een bedreiging en mogelijke aantasting van het karakter van Waalre-dorp. Ze zijn niet passend in het straatbeeld van de Willibrorduslaan.

ANTWOORD GEMEENTE

De zienswijze is buiten de wettelijke termijn ingediend en daarmee in principe niet ontvankelijk. Desalniettemin hebben wij de ingediende zienswijze overwogen en besloten de goothoogte aan te passen naar 7,5 meter. Dit biedt ruimte voor twee bouwlagen en een kap. Op deze manier wordt er geconformeerd aan de omliggende bestaande bebouwing, welke ook grotendeels bestaat uit twee bouwlagen en een kap.

* * *