

Nota van beantwoording inspraakreacties

Concept ontwerpbestemmingsplan 'Waalre'

Het concept ontwerpbestemmingsplan Waalre heeft ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In de periode van 20 december 2012 tot en met 16 januari 2013 konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn 9 inspraakreacties ontvangen.

In deze periode is tevens het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening formeel opgestart. De relevante stukken zijn voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, alsmede aan Waterschap De Dommel. Enkel van het Waterschap hebben wij een vooroverlegreactie ontvangen. De provincie heeft in het kader van het vooroverleg geen opmerkingen.

De ontvangen inspraakreacties, alsmede de reacties in het kader van het vooroverleg, worden op datum van ontvangst samengevat en beantwoord:

I. M.T.H.J. van Vroonhoven, Markt 20, 5581 GK Waalre (Ontvangen op 14 januari 2013)

Er zou sprake zijn van maximaal 5 horecabestemmingen in Waalre-dorp, maar dit wordt door de centrumfunctie verruimd, door het creëren van een 'horecaplein'. Er zijn er nu al 6 horecagelegenheden, sommigen van oudsher. Ondergetekende is van mening dat het de leefbaarheid verminderd en dat het pand Markt 20, een gemeentelijk monument, hierdoor onverkoopt wordt.

ANTWOORD

Het toestaan van slechts 5 horecabestemmingen in het centrum van Waalre paste binnen het destijds geldende gemeentelijke beleid. Inmiddels zijn de opvattingen van de gemeente gewijzigd, zoals o.a. blijkt uit de Centrumvisie Waalre-dorp. Op basis van deze visie wordt gekozen voor meer flexibiliteit in de bestemmingen om de leefbaarheid, toekomstbestendigheid en dynamiek van (het centrumgebied van) Waalre te vergroten. Dit betekent dat er in het nieuwe bestemming meer mogelijkheden zijn voor het vestigen van horecagelegenheden.

In het kader van het bestemmingsplan hebben wij afgewogen of het mogelijk maken van horeca in de voormalige bibliotheek de belangen van de omwonenden van naastgelegen panden onevenredig zou schaden. Hiertoe is o.a. een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Wanneer er daadwerkelijk een terras aan de voorzijde van de voormalige bibliotheek zou worden gerealiseerd, zal er geen sprake zijn van geluidsoverlast mits hiertoe overdrachtsbeperkende maatregelen worden getroffen.

Wij zijn van mening dat niet gesteld kan worden dat de wijziging van het bestemmingsplan per definitie leidt tot vermindering van de verkoopbaarheid van het pand van de indiener van de inspraakreactie. Overigens is dit voor de (ruimtelijke) afwegingen die hebben geleid tot dit concept ontwerpbestemmingsplan geen relevant aspect.

CONCLUSIE

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing naar het ontwerpbestemmingsplan. Volledigheidshalve merken wij wel op dat de bestemming van het pand Markt 20, in lijn met de beleidsmatige ontwikkelingen zoals voorzien in de Centrumvisie Waalre-dorp, wordt verbreed van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming "Centrum-1".

2. M.C. van Oort, Burg. Uijenstraat 3, 5581 JC Waalre (Ontvangen op 14 januari 2013)

Ondergetekende dient een inspraakreactie in tegen de uitbreiding van het bouwvlak van Burg. Uijenstraat 5. De woning is in 2001 reeds uitgebreid met als gevolg dat het zonlicht aan de toen al aanwezige serre is ontnomen. Hiertegen is zonder gevolg bezwaar ingediend.

Met de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan wordt het oorspronkelijke bouwperceel bijna geheel bebouwd en het zonlicht praktisch geheel worden ontnomen, alsmede de mogelijkheid tot het plaatsen van zonnecollectoren. Hierdoor daalt het woongenot en de waarde van de woning.

Daarnaast zijn de parkeervlakken ter hoogte van nr. 3 niet aangegeven conform de werkelijke situatie. Gelieve dit aan te passen.

ANTWOORD

Naar aanleiding van de inspraakreactie hebben wij de situatie ter plaatse nogmaals onderzocht. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat het toepassen van de standaard 15 meter bouwvlakdiepte voor vrijstaande woningen in dit specifieke geval zou leiden tot een onevenredige aantasting van de belangen van de inspreker. De geringe afstand tussen beide woningen en de situering aan de zuidzijde zou leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woongenot.

De onderliggende wegenlegger heeft geen betekenis voor de verkeersbestemming in het bestemmingsplan, dan wel voor de parkeermogelijkheden ter plaatse. Deze wegenlegger wordt jaarlijks geactualiseerd mede naar aanleiding van opmerkingen van burgers. Wij zullen deze opmerking meenemen in de volgende actualisatieronde van de wegenlegger. De wijziging zal echter niet meer worden meegenomen in de actualisatie i.v.m. inmetingen ter plaatse.

CONCLUSIE

De ingediende inspraakreactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing naar het ontwerpbestemmingsplan.

3. W.W.C.M. Louwers, Bertelindislaan 3, 5581 CS Waalre (Ontvangen 14 januari 2013)

Verzocht wordt het bouwvlak 3877 (gelegen tussen Heuvelstraat 1a en 1c) te vergroten met 2 meter in zuidelijke richting, zoals aangegeven in bijgevoegde tekening. Naastgelegen perceel Heuvelstraat 3a is ook 15 meter breed en 18 meter diep.

ANTWOORD

Er is geen aanleiding om het bouwvlak 3877 de gewenste grootte te geven, aangezien de nu opgenomen grootte overeenkomt met de ons gehanteerde maatvoering voor bouwvlakken voor vrijstaande woningen op grote percelen. Het bouwvlak van perceel Heuvelstraat 3a waarnaar wordt verwezen, kent van oudsher een andere maatvoering met bestaande rechten die dienen te worden gerespecteerd.

CONCLUSIE

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing naar het ontwerpbestemmingsplan.

4. H.P.E. Sanders-Brouns, Markt 2, 5581 GK Waalre (Ontvangen 15 januari 2013)

De Centrumvisie zoals vastgesteld op 19 juni 2012 zou kaderstellend en richtinggevend moeten zijn voor de invulling van het centrum. Het voorontwerp is strijdig met pagina 19, 20 en 21 van de Centrumvisie, aangezien er op de bepaalde delen van de Markt wel degelijk horeca 1, horeca 2 en detailhandel is toegestaan.

De Markt dient authentiek en monumentaal te blijven. Indien het college vasthoudt aan de bestemming C1, handelt zij in strijd met het vertrouwens- en rechtzekerheidsbeginsel (door buiten de kaders van de Centrumvisie te treden) en het beginsel van evenredige belangenafweging (vanwege een onevenredige derving van het woongenot).

Voorgesteld wordt om de huidige woonbestemming van de betrokken panden te handhaven, respectievelijk uit te breiden tot beide bestemmingsvlakken in hun geheel. Dit om de gewenste mix aan de Markt te handhaven. C2 zou een alternatief kunnen zijn i.p.v. C1.

Daarnaast worden de volgende vragen gesteld:

1. In het bestemmingsvlak waarin de woning is opgenomen, vermeldt C2. Elders staat C1. Wat is het voorstel?
2. Als het C2 is, en indien toch horeca wordt toegestaan op de Markt, anders dan op het 'horecaplein', waarom dan wel voor het ene en niet voor het anders bestemmingsplan in het zuidoostelijk kwadrant?
3. Waarom wijkt de zuidelijke grens van het bestemmingsplan af van de perceelsgrens met de burenen?
4. Waarom zijn de veranderde verkeersplannen op de Markt uit de Centrumvisie niet meegenomen? Dit geeft toch een wezenlijke verandering aan de Markt?
5. Er zijn slechts vier horecagelegenheden ingetekend op de Markt. Er zijn op dit moment echter twee horecabedrijven op de Markt, namelijk Pamir en de snackbar.
6. Hoeveel horecabedrijven wil de gemeente faciliteren in het centrum wanneer de meeste panden aan de Willibrorduslaan een C1 bestemming krijgen?

ANTWOORD

De Centrumvisie vermeldt duidelijk dat er kansen worden gezien om de horecafunctie aan de Markt te versterken. Het feit dat hierbij vermeld wordt dat het met name voor de omgeving van bestaande horeca geldt, sluit ontwikkeling van horeca elders op de Markt niet uit. Voor wat betreft detailhandel geldt dat die mogelijkheid beperkt blijft tot panden waar reeds in het huidige bestemmingsplan een rechtstreekse bestemming voor detailhandel was opgenomen. N.a.v. de inspraakreactie hebben wij geconstateerd dat het pand Markt 3 ten onrechte de bestemming C1 heeft gekregen. Dit zal worden gewijzigd in de bestemming C2.

De Centrumvisie is een beleidsstuk waar geen directe juridische binding van uit gaat. Het is een document voor een toetsende en uitvoerende rol van de gemeente. Van strijdigheid met het rechtzekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel kan dan ook geen sprake zijn.

Overigens zijn wij van mening dat de Centrumvisie op juiste wijze in het bestemmingsplan wordt doorvertaald. Het verbreden van de bestemmingen past binnen de uitgangspunten van de Centrumvisie en doet geen afbreuk aan sfeer en uitstraling van de Markt. In principe laat deze bestemming een mix van functies toe, variërend van wonen tot bijvoorbeeld horeca.

Beantwoording van de overige vragen:

1. Het pand Markt 2 heeft de bestemming C2. De huidige wettelijk verplichte systematiek is er op gericht om de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan digitaal in te zien. Dat is echter bij een voorontwerp bestemmingsplan nog niet wettelijk verplicht. Het ontwerpbestemmingsplan is tijdens de ter inzage legging en na vaststelling digitaal zo ingericht dat wanneer er informatie voor een bepaald perceel wordt opgevraagd, dit direct zichtbaar is. Zo zal er geen onduidelijkheid meer zijn over welke bestemming ter plaatse geldt. Op analoge kaarten zal dit moeilijker zichtbaar zijn.
2. N.a.v. deze inspraakreactie hebben wij de situatie ter plaatse nogmaals onderzocht en zijn wij tot de conclusie gekomen dat het, mede gelet op de doorvertaling van de Centrumvisie, meer voor de hand ligt om alle panden direct gelegen aan de Markt een centrumbestemming te geven waarbinnen horeca mogelijk is. Dit betekent dat de bestaande centrumbestemmingen worden herschikt, wat heeft geleid tot de bestemmingen C1 en C2. Ook de panden in het zuidoostkwadrant hebben een bestemming gekregen waarbinnen o.a. horeca mogelijk is. Een uitzondering hierop vormen Markt 4 en 5, waar detailhandel van oudsher mogelijk is. De bestemming van Markt 16 en 16a zijn tevens gewijzigd naar C2. Het pand Markt 18, 19 en 20 krijgen allen eveneens de bestemming C2.
3. Het bouwvlak is overgenomen uit het bestaande bestemmingsplan. Onderzoek heeft uitgewezen dat de bestaande kadastrale situatie niet overeenkomt met het bestaande bestemmingsplan. Dit is hersteld in het ontwerpbestemmingsplan.
4. De plannen voor de gewijzigde verkeerssituatie rondom de Markt zijn nog niet voldoende concreet uitgewerkt om uit te kunnen voeren. Daarnaast betreft het een visie, die niet per definitie zal of moeten worden doorvertaald.
5. Alle panden gelegen aan de Markt (behalve de kerk) hebben nu de bestemming C2 gekregen, zodat niet enkel horeca ter plaatse mogelijk is. De overige twee genoemde panden in de omgeving van de Markt met de bestemming 'Horeca' behouden deze bestemming.
6. Het verruimen van de bestemmingen heeft tot doel ondernemers te faciliteren. Dit wil niet zeggen dat deze ondernemers zich ook daadwerkelijk zullen vestigen. Dit is mede afhankelijk van de marktwerking en economische omstandigheden.

CONCLUSIE

De ingediende inspraakreactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing naar het ontwerpbestemmingsplan. Volledigheidshalve merken wij wel op dat de bestemming van het pand Markt 2, in lijn met de beleidsmatige ontwikkelingen zoals voorzien in de Centrumvisie Waalre-dorp, wordt verbreed van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming "Centrum-1"

5. B.P. Hiddinga, Wilibrorduslaan 132a, 5581 GJ Waalre (Ontvangen 15 januari 2013)

Algemeen

1. Waarom wordt het de door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota van Uitgangspunten voor bestemmingsplannen Aalst en Waalre-dorp' niet gevolgd bij het voorontwerp bestemmingsplan 'Waalre' en 'Buitengebied'?
2. Waarom zijn de regels voor Wonen, Tuin, Natuur etc. verschillend voor de bestemmingsplannen 'Waalre', 'Aalst' en 'Buitengebied'?

ANTWOORD:

1. De op 18 oktober 2011 vastgestelde 'Nota van Uitgangspunten voor bestemmingsplannen Aalst en Waalre-dorp' is enkel geschreven voor deze twee komplannen. Voor bestemmingsplan 'Buitengebied' geldt dit niet, aangezien het buitengebied om specifieke uitgangspunten vraagt. Indiener geeft niet aan op welke punten de 'Nota van Uitgangspunten voor bestemmingsplannen Aalst en Waalre-dorp' niet gevolgd wordt. Wij zijn van mening dat deze nota heeft gediend als uitgangspunt voor beide bestemmingsplannen. Dit laat onverlet dat tijdens het ontwikkelingsproces van een bestemmingsplan bepaalde technische aspecten ad hoc verbeterd kunnen en moeten worden, of bepaalde uitgangspunten achterhaald blijken te zijn gezien de doorlooptijd.
2. Bestemmingsplan 'Buitengebied' vraagt door zijn aparte status om een specifiekere aanpak. Daarnaast moet de Verordening Ruimte worden geconverteerd in dit bestemmingsplan. Dit leidt ertoe dat bepaalde regels niet overeenkomen met de bestemmingen in een komplan.

Zowel qua inhoud als opbouw zijn de bestemmingsplannen 'Aalst' en 'Waalre' in hoofdlijnen gelijk. Dit neemt niet weg dat er verschillen kunnen zijn tussen beide plannen. Dit heeft mede te maken met de (van oudsher) aanwezige bestemmingen en bestaande situaties in beide kernen. De SVBP (Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen) schrijft voor aan welke eisen een bestemmingsplan dien te voldoen. Aan deze eisen wordt voldaan. Hierbinnen heeft de gemeente beleidsvrijheid om de regels nader in te vullen.

Willibrorduslaan 132A

1. De zuidgrens van het perceel loopt niet precies gelijk met de grens van het natuurgebied/buitengebied. De zuidwesthoek wijkt een paar meter af. Gaarne aanpassen.
2. De omvang van de schuur klopt niet met de goedgekeurde 50m². Gaarne aanpassen naar 50m².
3. De aangebouwde carport is te klein getekend en gestippeld, en klopt niet met de goedgekeurde verbouwing. Gaarne aanpassen.
4. Voor bouwperceel 132A en 134 is door de gemeente regelmatig aangehaald dat hier de regels van bosvilla's toegepast kunnen worden. Om willekeur te voorkomen wordt verzocht deze bouwpercelen tot bosvillagebied aan te merken.
5. Als de percelen geen bosvilla zijn, is het tuingebied te klein ingetekend. We willen de vrijheid hebben om in de toekomst te kunnen bouwen tot de rooilijn van nr. 132 tot 134. Dat is evenwichtiger voor het straatbeeld. Waarom mag nr. 134 wel naar voren komen en wij niet?
6. Het bouwvlak van 132A behoort veel groter te zijn en verder naar voren uitgebreid te worden, zodat het inclusief de slaapvleugel wordt die nu buiten het bouwvlak valt. Het bouwvlak komt dan meer in verhouding tot de grootte van het perceel.
7. Gezien de omvang van het perceel in verhouding tot de omgeving, is de vraag of het mogelijk het is het perceel te splitsen. Gezien de omvang zouden drie nader te bepalen bouwvlakken van 500m² met gestapelde bebouwing mogelijk behoren te zijn. Dat is indertijd ook voor nr. 134 gepland, maar afgewezen omdat het grotendeels in de EHS lag. Dat is hier niet het geval.
8. Gezien de bouwplannen voor nr. 134 willen wij ook de mogelijkheid voor het gestapeld bouwen op het perceel. Gaarne dit toevoegen.
9. De ingetekende illegale bijgebouwen in het buitengebied moeten verwijderd worden en het tuinhuisje Baron van Wijnbergenplantsoen 11 moet verkleind worden.

ANTWOORD

1. Dit is juist. De plangrens is overgenomen uit het bestaande bestemmingsplan 'Waalre-dorp, eerste herziening'. De begrenzingen komen overeen met de Verordening Ruimte. De plangrens zal daarom niet worden aangepast.
2. Het is niet duidelijk om welke schuur het gaat. De kadastrale onderlegger en de luchtfoto geven geen schuur weer met deze oppervlakte. Overigens is de exacte oppervlakteweergave van bijgebouwen op de verbeelding niet relevant voor het bestemmingsplan. Dit heeft geen juridische gevolgen voor eventueel bestaande vergunningen.
3. Op basis van de kadastrale onderlegger en de luchtfoto is de carport ons inziens juist ingetekend. Dit heeft geen juridische gevolgen voor eventueel bestaande vergunningen.
4. Het is juist dat in het verleden gesproken is over de maatvoering en bouwmassa van de bosvilla's in relatie tot bouwperceel nr. 132A en 134. Er is voor de bouwmogelijkheden aansluiting gezocht bij de bouwmogelijkheden van de bosvilla's, denk hierbij aan twee bouwlagen en een kapconstructie. Er is destijds niet gesproken over het toekennen van de bestemming 'Bosvilla' aan het betreffende perceel. Het bosvillagebied is van oudsher een duidelijk gedefinieerd gebied en wij zien geen reden om dit gebied uit te breiden voor grote percelen die in de nabijheid zijn gelegen. De lintbebouwing aan de Willibrorduslaan leent zich ook niet voor deze invulling.
5. Wanneer het bouwvlak aan de voorzijde gelijk wordt getrokken met de bouwvlakbegrenzing van naastgelegen percelen, het bouwvlak dusdanig groot wordt dat dit niet meer passend is in de omgeving. 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. Mocht er in de toekomst sprake zijn van herontwikkeling van dit perceel, dan dient hiervoor een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Overigens hebben wij het bouwvlak aan de westzijde vergroot.
6. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar antwoord nummer 5.
7. Wij hebben op 4 oktober 2011 besloten enkel aan verzoeken tot splitsing van percelen t.b.v. woningbouw medewerking te verlenen wanneer er sprake is van een duidelijke structuurverbetering, verplaatsing van een milieuhinderlijk bedrijf en/of verbeteringen van de woon- en leefomgeving. Ons inziens is hier geen sprake van. Om deze reden zal er aan dit verzoek geen medewerking worden verleend. Het feit dat het perceel niet in de EHS is gelegen, is in deze afweging niet relevant.
8. Wanneer er sprake is van een verzoek dat een dermate grote impact heeft op de omgeving, zijn wij niet voornemens het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen. Een dergelijke bestemmingsplanwijziging dient d.m.v. de hiervoor benodigde onderzoeken en onderbouwingen te worden ondersteund. Van een dergelijk onderbouwd verzoek is op dit moment geen sprake. Alvorens een dergelijke procedure kan worden opgestart, dient het college eerst een principe-uitspraak te doen over de wenselijkheid van een dergelijke wijziging.
9. De inspraakreactie voor dit perceel maakt geen onderdeel uit van concept ontwerpbestemmingsplan 'Waalre' en zal worden beantwoord bij de behandeling van de inspraakreactie op het concept ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied'.

Willibrorduslaan 132

1. Het bouwvlak voor het perceel is aanzienlijk vergroot. Wat zijn de regels voor bouwvlakken aan de Willibrorduslaan?

ANTWOORD

1. Aan de Willibrorduslaan gelden geen specifieke regels voor bouwvlakken. Het bouwvlak Willibrorduslaan 132 is geconformeerd aan het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor bouwdieptes. De maximale bouwvlakdiepte voor vrijstaande woningen bedraagt 15 meter, tenzij deze bouwvlakdiepte van oudsher groter is. Het betreft hier dan een bestaand recht op grond van het oude bestemmingsplan, wat niet ontnomen kan worden. De bouwvlakdiepte aan de achterzijde is overgenomen uit het bestaande bestemmingsplan 'Waalre-dorp, eerste herziening' en het betreft hier dan ook een bestaand recht. Aan de voorzijde is het bouwvlak over de breedte rechtgetrokken. Dit levert een verruiming aan de voorzijde op. De slaapkamervleugel viel reeds binnen het bestaande bouwvlak. Deze situatie is niet gewijzigd.
Het bouwvlak van het perceel aan de westzijde is verbreed met 7 meter. De carport valt hiermee binnen het bouwvlak. De afstand van het bouwvlak tot aan de perceelgrens dient minimaal 5 meter te bedragen, tenzij dit een extreem groot bouwvlak zou opleveren. In dat geval dient er maatwerk te worden geleverd.

Willibrorduslaan 134

1. Bouwplan Willibrorduslaan 134 dient te worden verwijderd uit het bestemmingsplan. Het gaat over bouwvlakken, niet over bouwvergunningen. Zo lang het niet is goedgekeurd geldt het bestaande bouwvlak.
2. Het ingetekende bouwvlak is groter dan 500m².
3. De grens met het natuurgebied is vastgesteld door de Rechtbank op de scheidingslijn van de tuin van de oude villa en het natuurgebied. Dit moet aangepast worden.

ANTWOORD

1. Het plan voor de ontwikkeling van een kleinschalig appartementengebouw op het perceel Willibrorduslaan 134 kent reeds een lange voorgeschiedenis. Gezien het feit dat hiervoor een concreet plan bekend is en het college hier nog altijd positief tegenover staat, is het niet meer dan logisch dat dit bouwplan direct is doorvertaald in het bestemmingsplan dat thans in procedure is. Op 26 februari 2013 heeft het college opnieuw een positief besluit genomen t.a.v. dit bouwplan. Daarnaast staat vanuit wet- en regelgeving ten aanzien van bestemmingsplannen niets het opnemen van dit bouwvlak in het bestemmingsplan in de weg.
2. Het ingetekende bouwvlak is gebaseerd op de contouren van het bestaande bouwplan voor de locatie. Wat wordt bedoeld met de opmerking dat het bouwvlak groter is dan 500m² is ons niet duidelijk.
3. De rechtbank heeft in haar uitspraak, op basis van de voorliggende stukken in de procedure tegen de verleende vrijstelling en bouwvergunning, aangegeven dat zij concludeert dat een deel van het bouwplan was gelegen in de EHS (toenmalige GHS). Van vaststelling van de grens van de EHS is en kan evenwel geen sprake zijn, immers hiertoe is slechts de provincie Noord-Brabant bevoegd. Op 11 mei 2012 is de EHS-begrenzing ter plaatse door de provincie Noord-Brabant in de Verordening Ruimte aangepast. Hierbij is deze grens gelegd op de grens tussen de plangebieden van de bestemmingsplannen 'Waalre-dorp, eerste herziening' en 'Buitengebied'. De situatie zoals deze is weergegeven op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Waalre' is dus in overeenstemming met de Verordening Ruimte.

CONCLUSIE

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing naar het ontwerpbestemmingsplan.

- 6. Dhr. R. Blok en mevr. L. van Gurp, 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 15 januari 2013).

Ondergetekenden beoordelen het bestemmingsplan op een aantal punten als onvoldoende en niet in lijn, of zelfs tegenstrijdig met de Centrumvisie en de concept Welstandsnota. Er wordt aandacht gevraagd voor de volgende punten:

Procedure

1. De ter visie legging heeft plaatsgevonden met de feestdagen. Is iedereen hierdoor wettelijke gezien voldoende in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van de plannen? Daarnaast is er minder rechtbaarheid gegeven aan deze procedure dan aan die van de Centrumvisie. Verzocht wordt om direct omwonenden vanaf nu met directe correspondentie te attenderen op wijzigingen en ontwikkelingen.
2. Voor het Dereumaux garagebedrijf en de aanliggende percelen (in eigendom van Onroerend Goed Waalre BV, hierna OGW) en aanliggend A4876 en A4278), is verzuimd het bestemmingsplan op toekomstige ontwikkelingen aan te passen. De wijzigingsbevoegdheid is onvoldoende bepaalbaar en belangrijke aspecten blijven onbeschreven of zijn niet nader onderzocht, zoals o.a. verkeersveiligheid. Daarnaast is er enkel kennis genomen van de ontwikkelingsplannen van één van de eigenaren (OGW).

ANTWOORD

1. Het plan dat ter inzage heeft gelegen is een voorontwerp (of conceptontwerp) bestemmingsplan. Hiervoor bestaan wettelijk gezien geen regels ten aanzien van ter inzage legging, aangezien de Wet ruimtelijke ordening deze planvorm niet kent. De formele procedure begint pas bij de ter inzage legging van een ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De inspraakprocedure die is doorlopen is gevolgd op basis van de eigen gemeentelijke inspraakverordening. Deze verordening kent, evenals de wet, geen bepalingen en beperkingen ten aanzien van het ter inzage leggen van plannen rondom feestdagen. Hoewel er inderdaad feestdagen lagen binnen deze periode van ter inzage legging kan niet worden gesteld dat burgers te weinig gelegenheid hebben gehad kennis te nemen van de inhoud van het plan. Het plan heeft immers gedurende 4 weken ter inzage gelegen en was tevens via de gemeentelijke website te raadplegen.

Hoewel er geen wettelijk verplichting is die bepaalt dat direct omwonenden te allen tijde rechtstreeks worden geïnformeerd over mogelijke ontwikkelingen (hiervoor zijn de algemene bekendmakingsvereisten uit de Algemene wet bestuursrecht van toepassing) zullen wij trachten insprekers verder, via één der indieners (de heer Blok), waar nodig direct te informeren ten aanzien van de ontwikkelingen ter plaatse.

2. Omdat er nog geen sprake was van concrete uitgewerkte plannen waren er geen directe bouwvlakken, bouwregels en bestemmingsvlakken opgenomen in het plan. Om duidelijk aan te geven, onder meer gezien hetgeen is beschreven in de Centrumvisie, dat in de toekomst mogelijk een ontwikkeling op het terrein zou kunnen plaats vinden was gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid.

Inmiddels is er sprake van een concrete invulling van de percelen in eigendom van OGW welke in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Het betreft een wijziging van de bestaande bedrijfsbestemming naar een verkeersbestemming t.b.v. een parkeerterrein. Daarnaast wordt door middel van een bouwvlakvergroting de Albert Heijn een uitbreidingsmogelijk geboden aan de achterzijde van het pand, alsmede een inpandige laad- en losstraat aan de zijde van Jan van Genugtenstraat.

Bestemming voormalig Texaco tankstation

1. Het voorontwerp laat ter plaatse bouwhoogtes van 12 en 15 meter toe, met goothoogtes van 8 en 11 meter. Dit komt neer op respectievelijk 5 en 4 bouwlagen, terwijl in de structuurvisie 'hoogteaccent-voorbeelden' van maximaal 3 bouwlagen ofwel 2 bouwlagen met kap worden genoemd. Het plan is daarmee strijdig met de Centrumvisie en de Welstandsnota.
2. Het voorontwerp maakt het mogelijk dat direct omwonenden beperkt worden in hun lichtinval.
3. Het nu omschreven toegestane bouwvolume past op geen enkel wijze in de huidige sfeer en ruimtelijke kwaliteit. Het dient in overeenstemming te worden gebracht met de sfeer en schaal van de Willibrorduslaan. Ter indicatie: de tegenovergelegen panden hebben een goothoogte van 3,2; 3,9 en 5,2 meter.
4. Het ingetekende bouwoppervlak voor deze locatie is te groot. Al in de structuurvisie staan er bebouwingsschetsen met daarin een bebouwingslijn aangegeven die verder naar achteren ligt. Op de voorgestelde manier wordt de open structuur met vergezichten geblokkeerd. Dit zorgt bovendien voor een verslechtering van de verkeerssituatie ter plaatse. Dit komt de leveranties van winkels en bedrijven ter plaatse ook niet ten goede. Er dient te worden aangetoond dat voorgestelde oplossingen geen nadelige invloed hebben op de veiligheid en afwikkeling van verkeer.

ANTWOORD

1. De maten zoals deze in het voorontwerp zijn opgenomen zijn vrij ruim. Op de manier kan flexibiliteit worden geboden bij de ontwikkeling van het plan. Het betreft hier maximale maten, waarvan het onzeker is of deze daadwerkelijk zullen worden benut. De intentie van het opnemen van ruime bouw mogelijkheden is het bieden van een mogelijkheid bebouwing te realiseren in deels 2 lagen en deels 3 lagen met (bewoonbare) kap. Van bebouwing in 4 of 5 lagen is geen sprake. Het uitgangspunt van bebouwing in 2 lagen en deels 3 lagen met kap (als hoogteaccent) vinden wij passend binnen aard, schaal en karakter van Waalre-dorp en de uitgangspunten van de Centrumvisie.
2. Gezien de ligging van de toekomstige bebouwing ten opzichte van achterliggende, tegenover- en naastgelegen woningen (met name aan de noord- en oostzijde) is niet aannemelijk dat voor deze woningen en percelen sprake zal zijn van een onevenredige en daarmee onaanvaardbare vermindering van daglichttoetreding.
3. Hoewel het bestemmingsplan een wezenlijk ander document betreft dan de Centrumvisie en de Welstandsnota, delen wij de mening van insprekers dat het bestemmingsplan op beleidsmatige uitgangspunten aansluiting moet hebben bij deze beleidsdocumenten. Als gezegd bij punt 1 past het uitgangspunt van deels 2 en deels 3 lagen met (bewoonbare) kap ons inziens binnen de uitgangspunten als geformuleerd in de Centrumvisie Waalre-dorp.

Overigens geldt ook voor de bestaande bebouwing dat deze op dit moment wellicht wel lagere hoogtes kent, maar op grond van het bestemmingsplan een goothoogte van 6 meter mag hebben.

4. Ten aanzien van dit punt lijkt het erop dat enige onduidelijkheid is ontstaan ten aanzien van de omvang van het bouwvlak. De voorste grens van de toekomstige bebouwing ligt gelijk met de voorgevel van het pand aan de Willibrorduslaan 5. Het lijkt erop dat insprekers veronderstellen dat het voorste deel van het perceel (dat weliswaar de bestemming 'Centrum-1' heeft, maar dat buiten het bouwvlak is gelegen) kan worden bebouwd, terwijl dit feitelijk niet juist is. De gestelde belemmering van de zichtlijnen en verslechtering van de verkeerssituatie is naar onze mening dan ook niet aan de orde.

Wijzigingsbevoegdheid Dereumaux

1. Naast de algemene opmerking over de wijzigingsbevoegdheid geldt ook hier dat het plan in strijd is met de Centrumvisie en Welstandsnota. De wijzigingsbevoegdheid mist een omschrijving van de maximale goothoogte, terwijl de Centrumvisie omschrijft dat panden van 1 a 2 bouwlagen gewenst zijn. De wijzigingsbevoegdheid van maximale bouwhoogten van 12 meter en incidenteel 17 meter zijn daarom buitenproportioneel (accenten zijn hier volgens de Centrumvisie niet gewenst).
2. Belangrijke delen van het voorontwerp en ook van de Centrumvisie vonden hun motivatie in de wens bestaande parkeerproblematiek op te lossen. In de toelichting ontbreekt de motivatie hiervoor.
3. De omschrijving dat woningen qua aard, schaal en situering moeten passen in de omgeving is onvoldoende specifiek, terwijl de centrumvisie toch voldoende houvast biedt.

ANTWOORD

1. Zoals eerder reeds is aangegeven zal de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het conceptontwerp bestemmingsplan niet in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen. Inmiddels is meer duidelijkheid over de plannen van de eigenaar/ontwikkelaar van het terrein. De herontwikkeling beperkt zich tot een uitbreidingsmogelijkheid van de Albert Heijn, een inpandige laad- en losstraat en de inrichting van een parkeerterrein op het bestaande binnenterrein. Wij zullen hier dan ook niet verder inhoudelijk ingaan op hetgeen door insprekers is gesteld.
2. Als gezegd is de in het concept ontwerp opgenomen wijzigingsbevoegdheid niet langer actueel. Vanwege het feit dat punt ingaat op parkeren en hetgeen hierover is aangegeven in de Centrumvisie, gaan wij hier toch kort op in. In de voorliggende (ontwerp) plannen voor de herontwikkeling van het terrein is de aanleg van een groot parkeerterrein met ca. 117 parkeerplaatsen opgenomen. Dit aantal is ruimschoots voldoende om de parkeerbehoefte van de ontwikkelingen (uitbreiding Albert Heijn, commerciële ruimte/woningen op de kop Willibrorduslaan) én een groot deel van de bestaande parkeerproblematiek op te lossen. Dit komt tegemoet aan een belangrijk uitgangspunt voor de herontwikkeling van dit terrein als geformuleerd in de Centrumvisie.
3. Onder verwijzing naar hetgeen onder punt 1 reeds is aangegeven zal hier niet nader inhoudelijk op worden ingegaan.

Begrenzings van de bestemmingen Willibrorduslaan 1 t/m 5.

1. De begrenzingen van de bestemming CI van de panden Willibrorduslaan 1 t/m 5 zijn getrokken zonder rekening te houden met de bestaande situatie, bebouwing, gebruik en perceelsgrenzen. Verzocht wordt dit aan te passen.

ANTWOORD

- I. De begrenzing van de bestemming CI ter plaatse is rechtstreeks overgenomen uit het thans geldende bestemmingsplan. Nu er geen sprake is van concrete initiatieven, verzoeken of iets dergelijks bestaat er geen aanleiding dit te wijzigen. Door insprekers wordt verzocht om aanpassing, zonder aan te geven wat deze aanpassing zou moeten inhouden. Insprekers worden verzocht dit kenbaar te maken, zodat kan worden afgewogen of aanpassing redelijkerwijs dient plaats te vinden.

CONCLUSIE

De ingediende inspraakreactie leidt niet tot aanpassing naar het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid voor het binnenterrein is echter wel uit het bestemmingsplan gehaald. Inmiddels is er sprake van een concreet plan voor de herontwikkeling van de vrijkomende locatie, dat is doorvertaald in het ontwerpbestemmingsplan.

7. Mevr. D. van Doormalen-Sanders, P. van der Heijdenstraat 2, 5583 TL Waalre. (Ontvangen 15 januari 2013)

Als eigenaren van De Bus 1 t/m 4 zijn wij het niet eens met de voorgestelde bestemming. Met uitzondering van perceel 4689 hebben de percelen waar voornoemde winkels op zijn gebouwd de bestemming CI. Met het oog op versterken van de huidige voorzieningen is flexibiliteit en mogelijkheid tot uitbreiding van het vloeroppervlak vereist. Om dit te waarborgen is voor perceel 4689 ook de bestemming CI vereist. In aansluiting op de Centrumvisie wordt verzocht dit aan te passen.

ANTWOORD

Het genoemde perceel heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. In het concept ontwerpbestemmingsplan 'Waalre' is dit rechtstreeks overgenomen en zijn de gronden bestemd tot 'Verkeer'. Gezien het feit dat het een particulier perceel betreft en de functies die gehuisvest zijn in de bestaande aangrenzende bebouwing kunnen wij instemmen met een wijziging van de bestemming van dit perceel naar CI. Dit betekent echter niet dat het bouwvlak ook vergroot zal worden. Omdat nu geen overwegingen op dit punt hebben plaatsgevonden, er geen sprake is van concrete plannen en er geen sprake is van een "goede ruimtelijke onderbouwing" ter onderbouwing van een eventuele toekomstige uitbreiding achten wij een uitbreiding van het bouwvlak op dit moment niet wenselijk. Indien een uitbreiding van het (winkel)oppervlak van de bebouwing in de toekomst wenselijk zou zijn, dienen in dat kader en op dat moment de benodigde ruimtelijke en belangenafwegingen plaats te vinden.

CONCLUSIE

De ingediende inspraakreactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing naar het ontwerpbestemmingsplan. De bestemming van het perceel kadastraal bekend WRE02 sectie A nummer 4689 zal worden gewijzigd in 'CI'.

8. Waterschap De Dommel, Bosscheweg 56, 5283 WB Boxtel. (Ontvangen 16 januari 2013).

- I. Verzocht wordt om het begrip 'Water en waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen conform voorgestelde begripsomschrijving.

2. Verzocht wordt deze begripsomschrijving toe te voegen aan de bestemmingen: Bedrijf-1 en Bedrijf-2, Bedrijf-3, Bos, Centrum-1, Centrum-2, Detailhandel, Groen, Horeca, Sport, Tuin, Verkeer en Wonen.
3. In het plangebied is een rioolpersleiding gelegen. Gelieve dit op te nemen met de zakelijk recht strook van in totaal 6 meter.
4. Aan de straat De Kranssen staat het rioolgemaal Waalre. Dit dient te worden bestemd als 'Bedrijf-Nutsvoorziening' met functieaanduiding 'Gemaal'. Rondom het gemaal dient een 30 meter milieuzone – geurzone te worden opgenomen, waarbinnen de ontwikkeling van geurgevoelige objecten niet is toestaan.

ANTWOORD

1. Het verzoek is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
2. Het verzoek is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
3. Het verzoek is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
4. Conform nader overleg met waterschap De Dommel is slechts de functieaanduiding 'Gemaal' opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De verzochte 30 meter milieuzone zal niet worden opgenomen i.v.m. de reeds gerealiseerde omliggende woningen.

CONCLUSIE

De ingediende inspraakreactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing naar het ontwerpbestemmingsplan.

9. Arlo Holding BV, Molenstraat 5, 5581 JT Waalre. (Ontvangen: 16 januari 2013)

Locaties Markt 1 en Willibrorduslaan 2

1. In het bestemmingsplan staat aangegeven 1 woning met een goothoogte van 6m. Het bedraagt echter momenteel 2 woningen: Markt 1 en Willibrorduslaan 2. De huidige goothoogte bedraagt 8,5 meter.
2. De bestemming is aangegeven als C2. Gezien de gewenste flexibiliteit wordt verzocht dit te wijzigen naar C1.
3. In het kader van flexibiliteit wordt verzocht het maximaal aantal woningen ter plaatse te wijzigen naar 6. Op deze manier kunnen er maximaal 6 appartementen worden gerealiseerd wanneer er op de begane grond geen lichte vorm van horeca zal komen.

ANTWOORD

1. Nader overleg heeft ertoe geleid dat wij het aantal woningen hebben aangepast van 1 naar 2. Dit is conform de feitelijke situatie die sinds oudsher zo geweest is, maar abusievelijk nooit is opgenomen in het bestemmingsplan. De bijbehorende toename van parkeerdruk met 1,5 auto zal worden opgevangen in het openbaar gebied. De goothoogte is op de verbeelding aangepast aan de feitelijke situatie.
2. Nader overleg heeft er toe geleid dat wij de bestemming C2 hebben aangepast naar C1. Dit is conform de omliggende panden in de omgeving en er wordt op deze manier flexibiliteit geboden om het pand geschikt te maken voor een nieuwe bestemming.
3. Het gewenste aantal woningen kan niet worden opgenomen. Er ligt op dit moment geen concreet en voldoende onderbouwd plan op basis waarvan wij een afweging kunnen maken of wij medewerking willen verlenen aan het verzoek. Zonder nadere motivering en onderbouwing kunnen wij geen juiste afweging maken. Een van de knelpunten is de parkeerproblematiek die het toevoegen van 6 woningen met zich mee brengt. Er kan ter plaatse niet worden voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Locaties Molenstraat 5 en 8

1. In het bestemmingsplan staat aangegeven dat 100% bebouwing met een maximale bouwhoogte van 7 meter mogelijk is. Dit moet gewijzigd worden in goothoogte.
2. De eigendom van het perceel met bijborende bestemming Bedrijf -I is niet goed verbeeld ter hoogte van de ontsluiting aan de Dreefstraat en Werenfriedstraat. Gelieve dit aan te passen.

ANTWOORD

1. Het betreft hier een omissie die is aangepast op de verbeelding.
2. Het betreft hier een omissie die is aangepast op de verbeelding.

Locatie Raadhuisstraat

1. Verzocht wordt de bouwhoogte van het pand waar de Hubo is gevestigd, alsmede het pand van Zwarthoed aan te passen conform de panden Raadhuisstraat 12a – 14.

ANTWOORD

1. Deze locatie is gelegen binnen bestemmingsplan Aalst. De sluitingsdatum voor het indienen van zienswijzen was op 2 januari 2013. Wij kunnen uw reactie dan ook niet meer meenemen in dit plan.

CONCLUSIE

De ingediende inspraakreactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing naar het ontwerpbestemmingsplan.

* * *