

Nota van beantwoording inspraakreacties en vooroverleg

Voorontwerp bestemmingsplan 'Mosbroekseweg 2 Waalre'

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Mosbroekseweg 2' heeft ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en op grond van artikel 2, lid 2 onder b van de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In de periode van 18 januari tot en met 21 februari 2018 konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreactie indienen bij het College van Burgemeester en Wethouders. Er zijn geen reacties ontvangen.

In de bovengenoemde 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 en Waterschap De Dommel. Het waterschap kan instemmen met het bestemmingsplan en van de provincie had meerdere opmerkingen.

Inspraakreacties

Er zijn geen reacties ontvangen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverleg

1. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel (ontvangen: 1 februari 2018)

Op 1 februari 2018 ontvingen we van het waterschap de schriftelijke toestemming met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan komt positief uit de watertoetsprocedure. Doordat het verhard oppervlak afneemt en de wijze waarop wordt omgegaan met water ongewijzigd blijft. Hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd. Vuilwater wordt afgevoerd op het riool. Door de afname van het verhard oppervlak is er zelfs sprake van een hydrologisch positief plan.

Conclusie

De ontvangen reactie uit het vooroverleg geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC, 's Hertogenbosch, (ontvangen: 1 maart 2018)

Op 18 oktober 2017 heeft mondeling een ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden over het planvoornemen. De heer Verboom en de heer Wetzter van de provincie gaven allebei aan dat bij een planvoornemen sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor het plan Mosbroekseweg 2 lijken hiertoe mogelijkheden. De kwaliteitsverbetering van het landschap kon volgens de provincie gezocht worden in de voorwaarden van het gemeentelijk Rood-met-Groen beleid en het gemeentelijk beleid Duurzaam Bouwen.

Op 18 januari 2018 is het voorontwerpbestemmingsplan bij de provincie ingediend in het kader van het vooroverleg. De provincie hanteert zelf een maximale reactietermijn van 6 weken. Op 1 maart 2018 ontvingen we de schriftelijke reactie van de provincie op het voorontwerpbestemmingsplan. Op 28 maart 2018 heeft naar aanleiding van de reactie van

de provincie een ambtelijk overleg plaatsgevonden met de provincie om de reactie nader te duiden. De provincie heeft verschillende opmerkingen:

1. Landschappelijke kwaliteitsverbetering:

a. de provincie geeft aan dat de kwaliteitsverbetering van het landschap niet op eigen terrein kan plaatsvinden zoals in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. De voorgestelde inrichting is veel meer een tuininrichting dan een landschappelijke kwaliteitsverbetering. De provincie geeft aan dat enkel aan de randen van het perceel een kwaliteitsverbetering op eigen terrein behaald kan worden. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap dient ook beter verzekerd te worden in het bestemmingsplan, door deze gronden bijvoorbeeld als dubbelbestemming 'Waarde Houtopstanden' te bestemmen.

b. de provincie geeft aan dat het bedrag voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering te laag is voor de 400 m³ extra woninginhoud en het toestaan van 60 m² extra aan bijgebouw. Het bedrag dat op basis van de nota 'Uitwerking Rood-met-Groen instrumentarium' is berekend komt uit op € 2.925,00. Dat bedrag is volgens de provincie ontoereikend en niet reëel voor de kwaliteitsverbetering die hiervoor gerealiseerd moet worden aan het landschap. Dit heeft ermee te maken dat de nota 'Rood-met-Groen instrumentarium' van de gemeente Waalre een sloopregeling hanteert waarin het aantal m² aan gesloopte gebouwen gecompenseerd worden. De provincie acht dit onder meer niet redelijk, omdat het gebouw dat nu wordt verbouwd tot woning en bijgebouw feitelijk een agrarische stal is die onder overgangsrecht is gebracht, waarna meerdere bestemmingsplanperiodes zijn verstreken. Dat laatste blijkt uit een brief van de gemeente aan de toenmalige eigenaar (1995), waarin staat dat: het agrarische bedrijf met 3 stallen, moet worden gesaneerd. In diezelfde brief of bijbehorende besluitvorming staat dat één van de stallen niet hoeft te worden gesaneerd. De provincie verzoekt om in geval van het toegepaste maatwerk aan te sluiten bij meer gangbare en aanvaardbare forfaitaire bedragen voor gelijke ruimtelijke ontwikkelingen. De provincie geeft daarbij aan de 'Rood-met-Groen regeling in De Kempen' een gangbaar en aanvaardbaar alternatief is.

2. Wonen:

Wanneer er sprake is van de bouw van een woning ter vervanging van de bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel dient op grond van artikel 6.7, lid 3, onder o, van de Provinciale Verordening, verzekerd te zijn dat:

- I. De bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
- II. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Het plan mist vooralsnog beide voornoemde zekerstellingen.

3. Overig

De provincie verzoekt om in artikel 1.16 lid a en b als ook artikel 9.1 lid 1 van het voorontwerp bestemmingsplan het ontbrekende woord 'legaal' toe te voegen. Zonder deze toevoeging zou een bestaand maar niet legaal opgericht bouwwerk als bestaand worden aangemerkt en zou bestaand gebruik, niet legaal, ook als bestaand worden aangemerkt. Voor uitzonderingen hierop voorziet het algemeen overgangsrecht voor gebruik en bouwen.

Antwoord gemeente

Ad 1. Landschappelijke kwaliteitsverbetering

- a. Een deel van de inrichting is daadwerkelijk kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betreft de te plaatsen bomenrijen aan rand van de noord- en oostzijde van het perceel. Om de kwaliteitsverbetering te verankeren in het bestemmingsplan heeft,

na overleg met de initiatiefnemer, de grond aan de rand van de noordzijde van het perceel de dubbelbestemming 'waarde Houtopstanden' gekregen. De regels voor deze dubbelbestemming zijn conform het bestemmingsplan Buitengebied (2017). Hierdoor kan een deel van de kwaliteitsverbetering van het landschap worden behaald op het eigen terrein. De kosten hiervoor worden afgetrokken van de financiële bijdrage aan het Rood-met-Groen fonds.

- b. Naar aanleiding van de reactie van de provincie hebben wij, afwijkend van het geldende 'Rood-met-Groen instrumentarium', een herberekening gedaan van de bijdrage aan het Rood-met-Groen fonds. In deze herberekening is een verschil aangebracht in de waarde van kuubs hoofdgebouw en kuubs bijgebouw. Omdat bijgebouwen een andere waarde vertegenwoordigen dan hoofdgebouwen is het niet reëel om te stellen dat dit kan worden ingezet voor extra kuubs hoofdgebouw. De gesloopte kuubs aan bijgebouw kunnen daarom niet worden verrekend met het totaal aan extra kuubs hoofdgebouw.
- De vergroting van het hoofdgebouw komt neer op 400 m³. In de Waalrese Nota Rood met Groen staat voor maatwerken bijdrage van €36,-- m³ opgenomen. Wij achten het reëler om in afwijking van de Waalrese Nota Rood met Groen, de bijdrage uit de Kempenregeling ad €20,-- m³ over te nemen. Per Saldo komt de bijdrage aan het Rood-met-Groen fonds daarmee uit op €8.000,--.

Ad 2. Wonen

Bij de 'algemene bouwregels' in artikel 10.2 van het ontwerpbestemmingsplan zijn regels toegevoegd waarin staat opgenomen dat de bestaande woning als bedoeld in artikel 4.2.1 uitsluitend mag worden gebouwd indien binnen zes maanden na ingebruikname van deze woning de bestaande bebouwing, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij het ontwerpbestemmingsplan, wordt gesloopt.

Ad 3. Overig

Bij artikel 1.16 lid a en b en art 10.1 lid 1 van het ontwerpbestemmingsplan is het woord 'legaal' toegevoegd.

Conclusie

De ontvangen reacties uit het vooroverleg geven aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

* * *