

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 'Tuinen Oliemolen'

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Tuinen Oliemolen" heeft in de periode van 7 mei 2020 tot en met 17 juni 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is, conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Binnen de gestelde periode is één zienswijze binnengekomen. De in deze nota behandelde zienswijze is ingediend door:

1. Eigenaresse van het aangrenzende perceel kadastraal bekend Gemeente Waalre Sectie E 4489

1. Eigenaresse van het aangrenzende perceel kadastraal bekend Gemeente Waalre Sectie E 4489

Inhoud zienswijze:

Appalant is eigenaar van het agrarisch perceel grenzend ten westen van het plangebied en heeft op 17 juni 2020 haar zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Tuinen-Oliemolen" naar voren gebracht. Appalant verzoekt om het bestemmingsplan niet vast te stellen, op grond van een vijftal punten opgenomen in haar zienswijze.

1. Er is geen enkele noodzaak om dit bestemmingsplan vast te stellen en daarmee het buitengebied van Waalre te verkleinen t.b.v. het vergroten van al zeer ruim bemeten achtertuinen van burgerwoningen. En daarmee is er in mijn opvatting geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.
2. Door de bestemming 'tuin' is het mogelijk om vergunningsvrij tot 150 m2 bijbehorende bouwwerken op te richten (dus ook bijgebouwen waaronder een mantelzorgwoning) en deze gronden nagenoeg geheel te bebouwen met overkappingen, wat in strijd is met het beoogde doel om de grond onbebouwd te laten (behoudens erfafscheidingen en een onoverdekt zwembad van 100 m2).
3. Door deze tuinbestemming en de mogelijkheid van de bouw van een onoverdekt zwembad op slechts 2 meter afstand van mijn perceel en de mogelijkheid tot een vergunningsvrije mantelzorgwoning tot op de perceelsgrens met mijn perceel waar gewasbestrijdingsmiddelen mogelijk zijn, toegestaan zijn en voorzienbaar zijn is er geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plekke van de voorgestelde bestemming c.q. de daarin toe te stane en bij recht toegestane objecten.
4. In een gebied met een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden en een zeer grote kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen pleegt de regeling zoals u die nu heeft opgenomen op onaanvaardbare wijze afbreuk aan het belang van de archeologie.
5. Het inrichtingsplan is niet uitvoerbaar vanwege evidente strijd met het burgerlijk wetboek en op grond van de aanduiding op de verbeelding werkt slechts een beperkt gedeelte van het inrichtingsplan juridisch door. Verder is het inrichtingsplan onvoldoende concreet om als objectieveerbaar toetsingskader te kunnen dienen om de gronden in gebruik te laten nemen t.b.v. een tuin. En daarmee is de beoogde landschappelijke inpassing juridisch gedegradeerd tot een volstreekte farce.

Reactie op de zienswijze:

Ad 1: De percelen in het plangebied van het bestemmingsplan Tuinen Oliemolen (hierna: Bestemmingsplan) liggen momenteel braak. Het plangebied ligt aan de noord-, oost- en zuidzijde van het perceel ingesloten door gronden met een tuinbestemming. Ten zuidwesten ligt een bedrijfsbestemming met een bedrijfswoning, waarvan het aangrenzende gedeelte ook in gebruik is als tuin. Op het westelijk aangrenzende perceel is de bestemming 'Agrarisch' van kracht. Dit perceel is omheind met bomen en in gebruik als wei. De grens van het open landschap ligt hierdoor in ruimtelijk opzicht meer naar het westen. Het toevoegen van de percelen als achtertuin aan de percelen van de nog te realiseren woningen komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede.

Door het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Tuin' wordt voorkomen dat de percelen een stuk 'niemandsland' worden. Voor de percelen is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld waarvan de aanleg en instandhouding juridisch is geborgd (bestemmingsplan en anterieure overeenkomst). Hiermee wordt toegezien op de kwaliteitsverbetering van deze gronden in aansluiting op de inrichting en het gebruik van aangrenzende percelen. Om deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering mogelijk te maken, is de gemeente van mening dat het wijzigen van de bestemming en daarmee het gebruik van de gronden binnen het plangebied een aanvaardbaar is.

Ad 2: Door het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Tuin' is het inderdaad mogelijk om tot 150 m² vergunningsvrij te bouwen op het gehele bouwperceel. Omdat deze oppervlakte is gekoppeld aan de aanwezigheid van een woning, wordt alleen de ruimte waar deze oppervlakte kan worden gerealiseerd, opgerekt. De grens van het woongebied De Smaragd wordt verlegd waarmee wordt voorkomen dat het plangebied (zoals onder 1 is aangegeven) een stuk 'niemandsland' wordt. Omdat ook op de aangrenzende (agrarische) percelen bebouwing aanwezig is, doet dit geen afbreuk aan het karakter van dit overgangsgebied aan de rand van Waalre.

Echter, ook het gebruik van (vergunningvrije) bouwwerken voor de huisvesting in verband met mantelzorg is vergunningvrij. Omdat aangrenzend aan het plangebied een bedrijfsbestemming aanwezig is waar het bestaande bedrijf van milieucategorie 3.2 is toegestaan, kan voor een dergelijk woonfunctie niet worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt het bedrijf beperkt in haar bedrijfsvoering bij het toestaan van een woonfunctie. Om die reden is in de regels het gebruik en het laten gebruiken van een bouwwerk voor de huisvesting in verband met mantelzorg uitgesloten.

Ad 3: Zoals in de beantwoording van het vorige punt staat opgenomen, is in artikel 3.4 een regeling opgenomen die gebruik van vergunningvrije bouwwerken voor de huisvesting in verband met mantelzorg uitsluit.

Ad 4: Omdat er geen bodemingrepen gepland zijn in het kader van deze bestemmingswijziging, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Voor eventuele bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm is in het bestemmingsplan een beschermende dubbelbestemming opgenomen in overeenstemming met de hoge archeologische verwachtingswaarde die het plangebied heeft ingevolge de archeologische beleidskaart van de gemeente Waalre. Hiermee is voldoende rekening gehouden met het aspect archeologie.

Ad 5: De stammen van de bomen in het inrichtingsplan zijn op 2,5 meter van de erfgrans gesitueerd. Omdat op de kaart met het landschappelijk inrichtingsplan alleen het formaat en een schaal staat vermeld, is deze maat niet te meten. Om deze reden is aan de betreffende kaart een schaalbalk toegevoegd.

Het inrichtingsplan is zeer concreet en spreekt zelfs over type hagen, struiken en bomen die gepland dienen te worden. Net als in het bestemmingsplan 'Molenstraat - Dreefstraat' is de juridische verankering van de landschappelijke inrichting alleen gericht op het aanbrengen van de hagenstructuur op de erfgronden. De bomen worden geplant om te voldoen aan de investeringsregeling Rood-met-Groen, waarvan de specificatie als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Om deze reden is het landschappelijke inrichtingsplan ook als bijlage opgenomen bij de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Waalre en de eigenaren van de genoemde percelen.

Gezien het bovenstaande geeft de zienswijze aanleiding het plan om de volgende punten aan te passen:

- Aan artikel 3.4 wordt het volgende lid toegevoegd

3.4.1 Mantelzorg uitgesloten

Het gebruik en het laten gebruiken van een bouwwerk voor de huisvesting in verband met mantelzorg, zoals bedoeld in bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan, is niet toegestaan

- De kaart met het landschappelijk inrichtingsplan is voorzien van een schaalbalk

* * *

Om te voorkomen dat er meer dan één niet overdekt zwembad gerealiseerd kan worden per woning c.q. bouwperceel is in artikel 3.2.3 (niet overdekte zwembaden) de volgende voorwaarde toegevoegd:

- a. per woning mag maximaal één niet overdekt zwembad worden gerealiseerd;

Deze aanpassing is ambtshalve opgevoerd in het plan.

Naast deze wijziging is in de toelichting van het bestemmingsplan extra aandacht besteed aan het aspect cultuurhistorie.