
Titel

Bestemmingsplan buitengebied
Waalre

Initiatiefnemer

Gemeente Waalre
Postadres
5580 GA

Adviesbureau

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel

Titel: Bestemmingsplan buitengebied Waalre

Status: concept

Datum: 29 maart 2017

Initiatiefnemer: Gemeente Waalre
Postadres
5580 GA

Contactpersoon: H. van Dijk

Telefoonnummer:

E-mail: HvDijk@waalre.nl

Projectnummer: 20161775

Auteur: ing. Koen van Ham

Projectleider: Rob Wagemakers

Telefoonnummer: 073-5477253

Faxnummer: 073-5493955

E-mail: info@milon.nl/robwagemakers@milon.nl/koen@milon.nl

Website: www.milon.nl

Handtekening projectleider:

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of MILON bv.

Op al onze leveringen en diensten zijn onze algemene voorwaarden, gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank 's-Hertogenbosch d.d. 3 juni 2010, en de RVOI-2001 van toepassing. De tekst en inhoud van deze voorwaarden zijn te raadplegen via www.milon.nl of worden op verzoek gratis toegezonden.

Inhoudsopgave

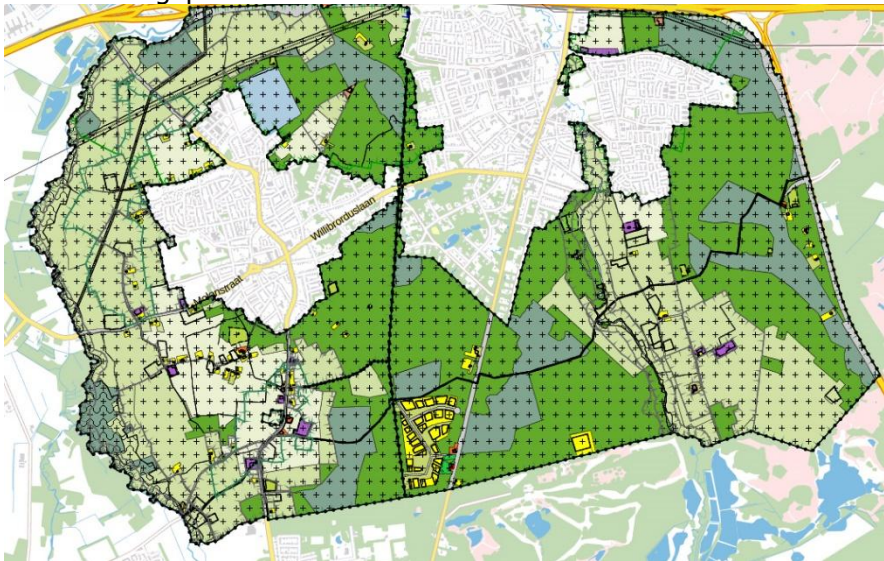
Inhoud

Aanleiding	3
Invalshoeken	4
1. Inleiding	5
2. Milieu aspecten	9
3. Kwaliteitsverbetering van het landschap	18
4. Artikel 6.6 lid 1b.....	31
5. Bestaande rechten	35
Conclusie.....	42

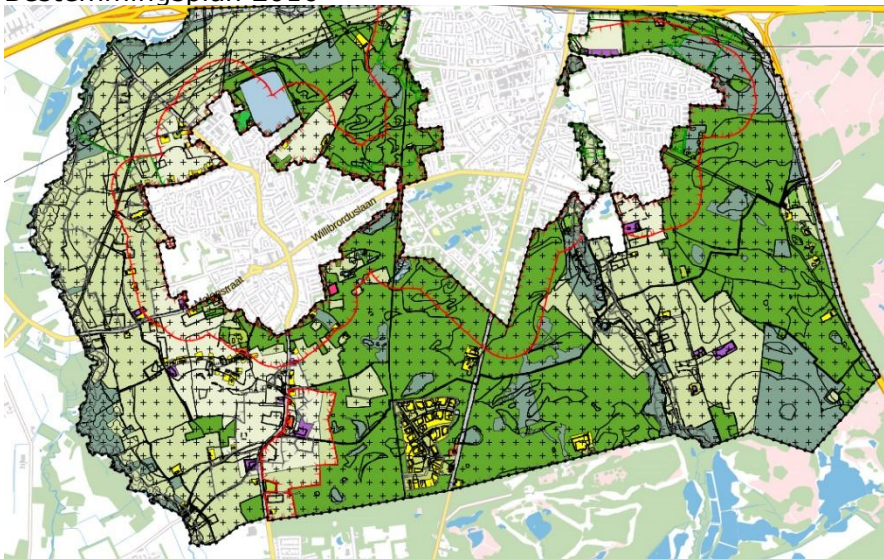
Aanleiding

De gemeente Waalre heeft het ontwerpbestemmingsplan buitengebied Waalre ter inzage gelegd. Hierop zijn een aantal zienswijze ingediend door verschillende belanghebbenden, de provincie Noord-Brabant er een van. De gemeente Waalre heeft MILON bv gevraagd om een plan uit te schrijven om de opmerkingen van de provincie Noord-Brabant te beoordelen en te verwerken in antwoorden. In dit rapport zullen, naast de zienswijze van de provincie de antwoorden van de gemeente worden toegevoegd zodat in een overzicht duidelijk is wat er in het bestemmingsplan zal veranderen of waarom desbetreffende maatregelen nodig zijn.

Bestemmingsplan 2013



Bestemmingsplan 2016



Afbeelding 1: Bestemmingsplan buitengebied Waalre 2013 en 2016 (bron: ruimtelijke plannen, 2017)

Invalshoeken

Om te komen tot een oplossing waarbij de betrokken partijen tevreden zijn zal er vanuit een tweetal invalshoeken naar de zienswijze gekeken moeten worden. De eerste invalshoek is de één overheidsgedachte. Via deze gedachte zal er vanuit de gemeente Waalre en de provincie Noord-Brabant samen worden gewerkt zodat er een passende oplossing ontstaat.

De tweede invalshoek gaat in op de kwaliteitsverbetering van het landschap waarbij een opdeling gemaakt kan worden tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Bestaande situaties kunnen niet meer op de huidige eigenaar verhaald worden terwijl bij nieuwe gevallen is de kwaliteitsverbetering een vast onderdeel.

1. Inleiding

In onderstaande tabel zijn de locaties weergegeven waar de provincie Noord-Brabant een zienswijze heeft ingediend. De opmerkingen van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Waalre zijn hierbij kort samengevat.

De locaties zijn opgesplitst in 4 verschillende categorieën. Deze zijn allen aangeduid met een andere kleur.

- Milieu aspect
- Kwaliteitsverbetering van het landschap
- Artikel 6.6
- Bestaand recht

Via onderstaande symbolen is inzichtelijk wat het uitgangspunt is.

✓ Gemeente neemt voorstel provincie over

■ Bestaande rechten

Daarnaast verschillende voorstellen:

Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Achtereindsestraat 1C ■	Er is niet voldaan aan de voorwaarden uit artikel 6.6 lid 1b van de verordening (omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf).	planologische vastlegging van bestaande rechten.
Achtereindsestraat 4 ■	Er is niet voldaan aan de voorwaarden uit artikel 6.6 lid 1b van de verordening (omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf).	planologische vastlegging van bestaande rechten.
Achtereindsestraat 5a voorstel: bestaand beleid	Planologische nieuwvesting in strijd met uitgangspunten verordening (artikel 3.1 lid 2a en artikel 1.59).	Geen sprake van nieuwvesting maar sprake van een uitbreiding van een bestaand bouwvlak (bestaand recht).
Achtereindsestraat 6 ■	Er is niet voldaan aan de voorwaarden uit artikel 6.6 lid 1b van de verordening (omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf).	planologische vastlegging van bestaande rechten.
Dirck van Hornelaan 23 Voorstel: Salderen/omgeving	Kwaliteitsverbetering v/h landschap ontbreekt.	Sprake van bestaand recht dus kwaliteitsverbetering is geen verplichting.
Dommelseweg 4 Voorstel: Saldo op terrein verrekenen	Vergroting van de woon- en of tuinbestemming in strijd met de verordening ruimte.	Er wordt verwezen naar de algemene opmerkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en 'bestaande rechten'. Dit is een

		verwijzing naar overgangsrecht, legalisatie en vergunningsvrij bouwen volgens het Bor.
Dreefstraat 50 Voorstel: Salderen/omgeving	Kwaliteitsverbetering v/h landschap ontbreekt.	Legaliseren van met vergunning gebouwde bebouwing (bestaand recht).
Heikantstraat 23 ✓	Planologische borging van de kwaliteitsverbetering ontbreekt. Daarnaast ontbreekt de aanduiding 'overige zone-beperkingen veehouderijen'.	Akkoord
Heikantstraat 23a Voorstel: aanhouden	De aanduiding 'overige zone-beperkingen veehouderijen ontbreekt. Daarnaast dienen criteria omtrent maximale milieucategorie en omvang bouwperceel (bij bedrijfsbeëindiging) toegevoegd te worden aan de regels in het bestemmingsplan.	Zonebeperking wordt aangepast. Maximale milieucategorie en omvang bouwperceel is in een regeling opgenomen.
Heikantstraat 24 Voorstel: aanhouden	Criteria omtrent maximale milieucategorie en omvang bouwperceel (bij bedrijfsbeëindiging) dienen toegevoegd te worden aan de regels in het bestemmingsplan.	Maximale milieucategorie en omvang bouwperceel is in een regeling opgenomen.
Heikantstraat 25 Salderen/omgeving	Niet voldaan aan artikel 7.3 lid 1 van de verordening. Daarnaast ontbreekt kwaliteitsverbetering v/h landschap.	Er is sprake van 'bestaand recht' dus geen verplichting tot kwaliteitsverbetering.
Heikantstraat 31 ✓	Kwaliteitsverbetering v/h landschap ontbreekt.	Het bebouwingspercentage zal worden teruggedraaid naar 35%.
Leenderweg 2 ✓	Wijziging van de begrenzing NNB nodig. Aanduidingen zijn in strijd met artikel 5.1 eerste lid van de verordening.	Sprake van kap met herplant plicht. Percelen zullen weer als bos bestemd worden.

Leenderweg 4a Voorstel: Salderen/omgeving	Vergroting van de woon- en of tuinbestemming in strijd met de verordening ruimte.	Er wordt verwezen naar de algemene opmerkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en 'bestaande rechten'. Dit is een verwijzing naar overgangsrecht, legalisatie en vergunningsvrij bouwen volgens het Bor.
Leenderweg 5 Voorstel: Salderen/omgeving	Vergroting van de woon- en of tuinbestemming in strijd met de verordening ruimte.	Er wordt verwezen naar de algemene opmerkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en 'bestaande rechten'. Dit is een verwijzing naar overgangsrecht, legalisatie en vergunningsvrij bouwen volgens het Bor.
Molenstraat 35a/ Smeleweg 6 Gemeente heeft een oplossing	Planologische nieuwvesting in strijd met uitgangspunten verordening (artikel 3.1 lid 2a). De geldende bestemming gericht op NNB in stand houden.	Kleinschalige voorziening voor vrijetijdsbesteding conform artikel 6.14. De handeling die gedaan dient te worden is het terugbrengen van de bouwruimte tot 90 m2. Er is een ruimtelijke onderbouwing als bijlage toegevoegd en het is regelmatig met de provincie besproken.
Molenstraat 60 Voorstel: is gerealiseerd via investering	Kwaliteitsverbetering v/h landschap ontbreekt. Daarnaast is de vergroting van de woon- en of tuinbestemming (gelegen in NNB) in strijd met de verordening ruimte.	Pand is volledig met vergunning verbouwd tot woning. Het cultuurhistorische belang is zeker gesteld in de bouw- en functieaanduiding. Kwaliteitsverbetering al dubbel en dwars behaald door herstel en instandhouding van watermolen. Er wordt verwezen naar de algemene opmerkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en 'bestaande rechten'.
Onze Lieve Vrouwendijk 45 Salderen/omgeving	Kwaliteitsverbetering v/h landschap ontbreekt.	De functie verandering horeca naar wonen leidt niet tot verplichte investering.
Onze Lieve Vrouwendijk 49 Gemeente heeft een oplossing	Er is niet voldaan aan de voorwaarden uit artikel 6.6 van de verordening (omschakeling van veehouderij naar een overig agrarisch bedrijf).	ammoniak uitstoot flink terug gedrongen. Zorgt voor een schonere omgeving dus een positief effect op naastgelegen natuur.

Rooisestraat 1 ✓	Kwaliteitsverbetering v/h landschap ontbreekt.	kwaliteitsverbetering is verantwoord in de ruimtelijke onderbouwing.
Timmereind 5 Voorstel: aanhouden	Criteria omtrent maximale milieucategorie en omvang bouwperceel (bij bedrijfsbeëindiging) dienen toegevoegd te worden aan de regels in het bestemmingsplan.	Maximale milieucategorie en omvang bouwperceel is in een regeling opgenomen.
Vlasrootlaan 2 Salderen/omgeving	Vergroting van de woon- en of tuinbestemming in strijd met de verordening ruimte.	Er wordt verwezen naar de algemene opmerkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en 'bestaande rechten'. Dit is een verwijzing naar overgangsrecht, legalisatie en vergunningsvrij bouwen volgens het Bor.
Vlasrootlaan 4 Salderen/omgeving	Vergroting van de woon- en of tuinbestemming in strijd met de verordening ruimte.	Er wordt verwezen naar de algemene opmerkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en 'bestaande rechten'. Dit is een verwijzing naar overgangsrecht, legalisatie en vergunningsvrij bouwen volgens het Bor.
Volmolen ✓	Geen vergunning voor activiteiten binnen NNB. Daarnaast zijn de activiteiten in strijd met artikel 5.1 van verordening.	bestaande rechten worden in bestemmingsplan vastgelegd.

✓ Provincie gelijk volgens gemeente Waalre dus aanpassing

■ Bestaande rechten

Samenvatting:

Bestaande rechten	3
Bestaand beleid gemeente	1
Salderen via de omgeving	8
Salderen op eigen terrein	2
Bezwaar verwerkt	5
Aanhouden	3
Gemeente heeft eigen oplossing	2

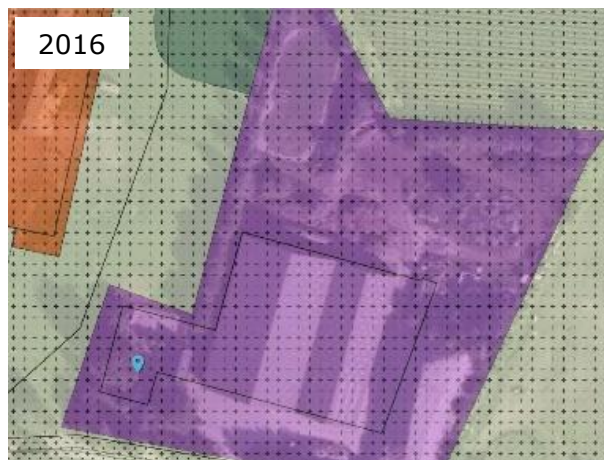
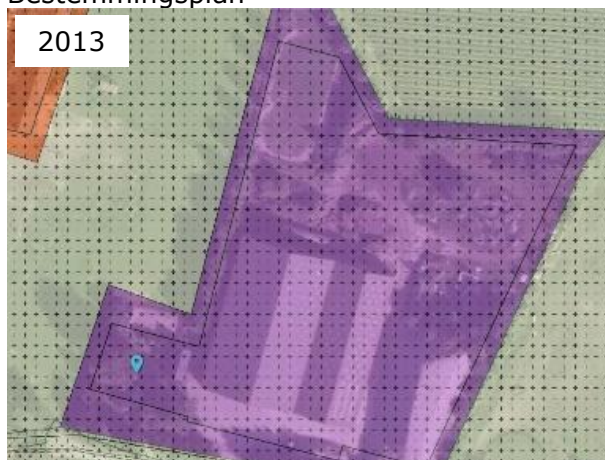
2. Milieu aspecten

Heikantstraat 23a

Luchtfoto met perceelsgrenzen



Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Heikantstraat 23a	De aanduiding 'overige zonebeperkingen veehouderijen ontbreekt. Daarnaast dienen criteria omtrent maximale milieucategorie en omvang bouwperceel (bij bedrijfsbeëindiging) toegevoegd te worden aan de regels in het bestemmingsplan.	Zonebeperking wordt aangepast. Maximale milieucategorie en omvang bouwperceel is in een regeling opgenomen.

Conclusie:

Onder de beantwoording in de zienswijzennota staat bij het kopje 'niet-agrarische functies': De maximale categorie is opgenomen als er een andere functie komt, dus op dat punt wordt al aan de Verordening voldaan. Alleen als er eenzelfde bedrijf in komt, is dezelfde categorie toegestaan, maar dan is er ook geen sprake van functiewijziging, maar van een "bestaande recht". Als behoud van de oppervlakte met een lichtere categorie er toe leidt dat de verkoop sneller verloopt en leegstand, verpaupering en verlies aan werkgelegenheid wordt voorkomen achten wij dat van groter belang dan het verplicht inkrimpen van de oppervlakte. Nu is opgenomen dat een lichtere categorie een bij recht opgenomen verandering van categorie is, is het aanpassen van de oppervlakte geen procedurele aangelegenheid (in het ontwerp plan). Het omzetten van deze wijziging naar een lichtere categorie naar een wijzigingsbevoegdheid achten wij strijdig met de hiervoor genoemde visie'.

De wens van de provincie wordt aangehouden.

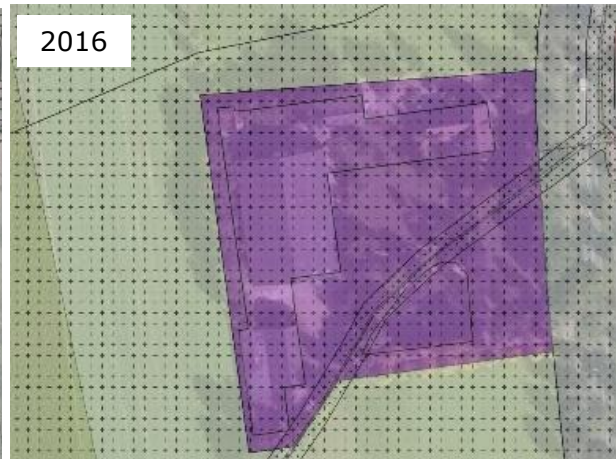
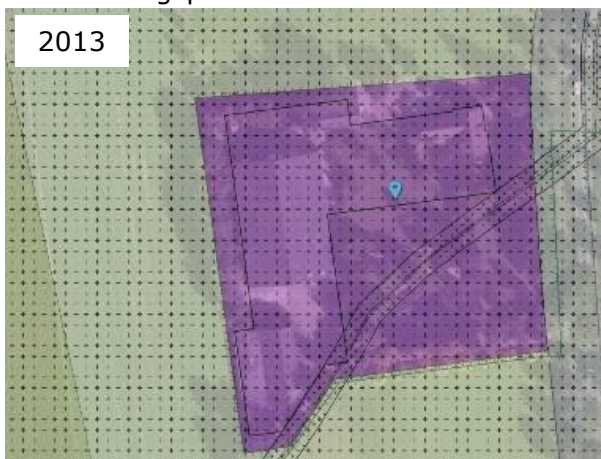
De huidige aanduiding kan blijven staan. De gemeente neemt een inspanningsverplichting op en gaat deze oude zaak bij de eerstvolgende wijziging of vergunningsaanvraag oplossen.

Heikantstraat 24

Luchtfoto met perceelsgrenzen



Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Heikantstraat 24	Criteria omtrent maximale milieucategorie en omvang bouwperceel (bij bedrijfsbeëindiging) dienen toegevoegd te worden aan de regels in het bestemmingsplan.	Maximale milieucategorie en omvang bouwperceel is in een regeling opgenomen.

Conclusie:

Onder de beantwoording in de zienswijzennota staat bij het kopje 'niet-agrarische functies': De maximale categorie is opgenomen als er een andere functie komt, dus op dat punt wordt al aan de Verordening voldaan. Alleen als er eenzelfde bedrijf in komt, is dezelfde categorie toegestaan, maar dan is er ook geen sprake van functiewijziging, maar van een "bestaande recht". Als behoud van de oppervlakte met een lichtere categorie er toe leidt dat de verkoop sneller verloopt en leegstand, verpaupering en verlies aan werkgelegenheid wordt voorkomen achten wij dat van groter belang dan het verplicht inkrimpen van de oppervlakte. Nu wij hebben opgenomen dat een lichtere categorie een bij recht opgenomen verandering van categorie is, is het aanpassen van de oppervlakte geen procedurele aangelegenheid (in ons ontwerp plan). Het omzetten van deze wijziging naar een lichtere categorie naar een wijzigingsbevoegdheid achten wij strijdig met de hiervoor genoemde visie'.

De wens van de provincie wordt aangehouden.

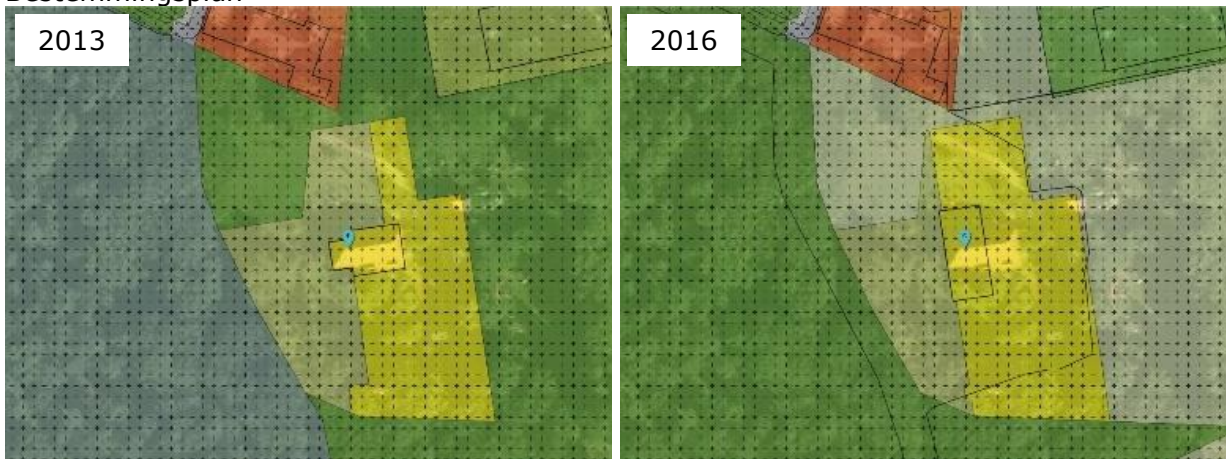
De huidige aanduiding kan blijven staan. De gemeente neemt een inspanningsverplichting op en gaat deze oude zaak bij de eerstvolgende wijziging of vergunningsaanvraag oplossen.

Leenderweg 2

Luchtfoto met perceelsgrenzen



Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Leenderweg 2	Wijziging van de begrenzing NNB nodig. Aanduidingen zijn in strijd met artikel 5.1 eerste lid van de verordening.	Sprake van kap met herplant plicht. Percelen zullen weer als bos bestemd worden.

Conclusie:

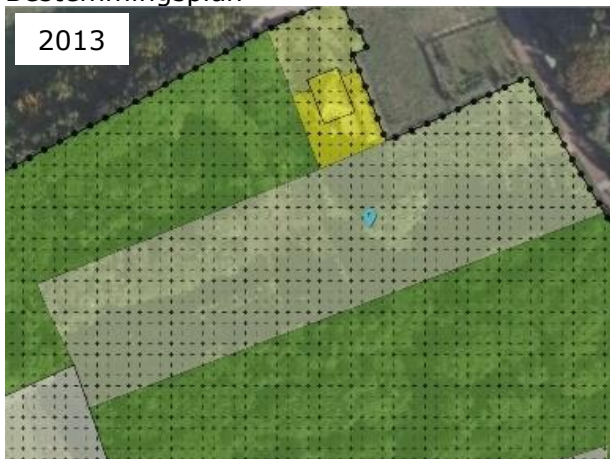
Bestemmingsplan wijziging van agrarisch terug naar bos.

Molenstraat 35a/ Smeleweg 6

Luchtfoto met perceelsgrenzen



Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Molenstraat 35a/ Smeleweg 6	Planologische nieuwvesting in strijd met uitgangspunten verordening (artikel 3.1 lid 2a). De geldende bestemming gericht op NNB in stand houden.	Kleinschalige voorziening voor vrijetijdsbesteding conform artikel 6.14. De handeling die gedaan dient te worden is het terugbrengen van de bouwruimte tot 90 m2.

Conclusie:

Een en ander is verantwoord in bijlage bij het bestemmingsplan: ruimtelijke onderbouwing. Enerzijds is dit het opruimen van een langlopend dossier, op een manier die past binnen de huidige regels van de VR. De provincie heeft ooit geopperd om dit te betrekken bij de naastgelegen woning die in de tussentijd eigendom is geworden van de ondernemer. Echter, wij achten deze extra vierkante meters niet te verantwoorden bij de woning en achten de aansluiting bij de 'vrije tijdsvoorziening in de kernrandzone' een logischer keus. Hier ligt bewust een aanduiding en niet een bouwvlak. De verantwoording van de goede ruimtelijke ordening en zorgplicht voor kwaliteit staat verwoord in de ruimtelijke onderbouwing en is gelegen in het plaatsen van 1 net gebouw in plaats van een reeks aan kleine hokjes. Er is tevens een verrekening voor een kwaliteitsbijdrage. Nakoming/ betaling bijdrage is in een overeenkomst vastgelegd.

Bovendien is de NNB ter plaatse in de VR aangepast (kleiner vlak NNB) maar nog niet in het bestemmingsplan aangepast. Op de plek waar nog NNB geldt, is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de waarden. Dit laat onverlet het bestaande gebruik als kwekerij. Al sinds 1986 worden onder de bestaande bomen rododendrons gekweekt.

De gemeente heeft met dit voorstel een goede oplossing voor deze locatie gekozen.

Timmereind 5

Luchtfoto met perceelsgrenzen



Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Timmereind 5	Criteria omtrent maximale milieucategorie en omvang bouwperceel (bij bedrijfsbeëindiging) dienen toegevoegd te worden aan de regels in het bestemmingsplan.	Maximale milieucategorie en omvang bouwperceel is in een regeling opgenomen.

Conclusie:

Onder de beantwoording in de zienswijzennota staat bij het kopje 'niet-agrarische functies': De maximale categorie is opgenomen als er een andere functie komt, dus op dat punt wordt al aan de Verordening voldaan. Alleen als er eenzelfde bedrijf in komt, is dezelfde categorie toegestaan, maar dan is er ook geen sprake van functiewijziging, maar van een "bestaande recht". Als behoud van de oppervlakte met een lichtere categorie er toe leidt dat de verkoop sneller verloopt en leegstand, verpaupering en verlies aan werkgelegenheid wordt voorkomen achten wij dat van groter belang dan het verplicht inkrimpen van de oppervlakte. Nu wij hebben opgenomen dat een lichtere categorie een bij recht opgenomen verandering van categorie is, is het aanpassen van de oppervlakte geen procedurele aangelegenheid (in ons ontwerp plan). Het omzetten van deze wijziging naar een lichtere categorie naar een wijzigingsbevoegdheid achten wij strijdig met de hiervoor genoemde visie'.

De wens van de provincie wordt aangehouden.

De huidige aanduiding kan blijven staan. De gemeente neemt een inspanningsverplichting op en gaat deze oude zaak bij de eerstvolgende wijziging of vergunningsaanvraag oplossen.

3. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Dirck van Hornelaan 23

Luchtfoto met perceelsgrenzen



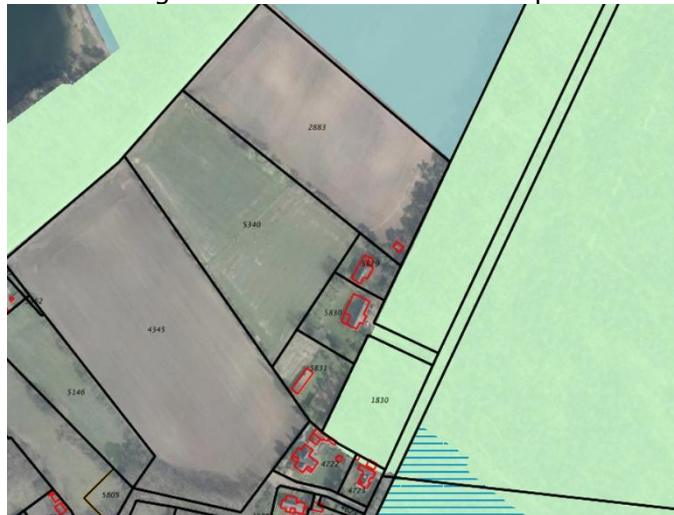
Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Dirck van Hornelaan 23	Kwaliteitsverbetering v/h landschap ontbreekt.	Sprake van bestaand recht dus kwaliteitsverbetering is geen verplichting.

Conclusie:

Verordening ruimte natuur en landschap



- Structuur – Ecologische hoofdstructuur
- Structuur – Groenblauwe mantel
- Aanduiding – Ecologische verbindingszone
- Aanduiding – Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
- Aanduiding – Behoud en herstel watersystemen

De kwaliteitsverbetering van het landschap kan bijdragen aan de versterking van de ecologische hoofdstructuur (NNB) welke grenst aan het perceel Dick van Hornelaan 23. Kwaliteitsverbetering is echter geen verplichting omdat er sprake is van een bestaand recht. Het gebouw en de paardenbak staan er al meer dan 20 jaar, dit betekent dat het valt onder het overgangsrecht.

Wel dient de waardevermeerdering door de bestemming wonen te vergroten, gecompenseerd te worden.

De gemeente stelt een berekening op en verwerkt deze via de gerealiseerde landschapsverbeteringen in de omgeving

Dreefstraat 50

Luchtfoto met perceelsgrenzen



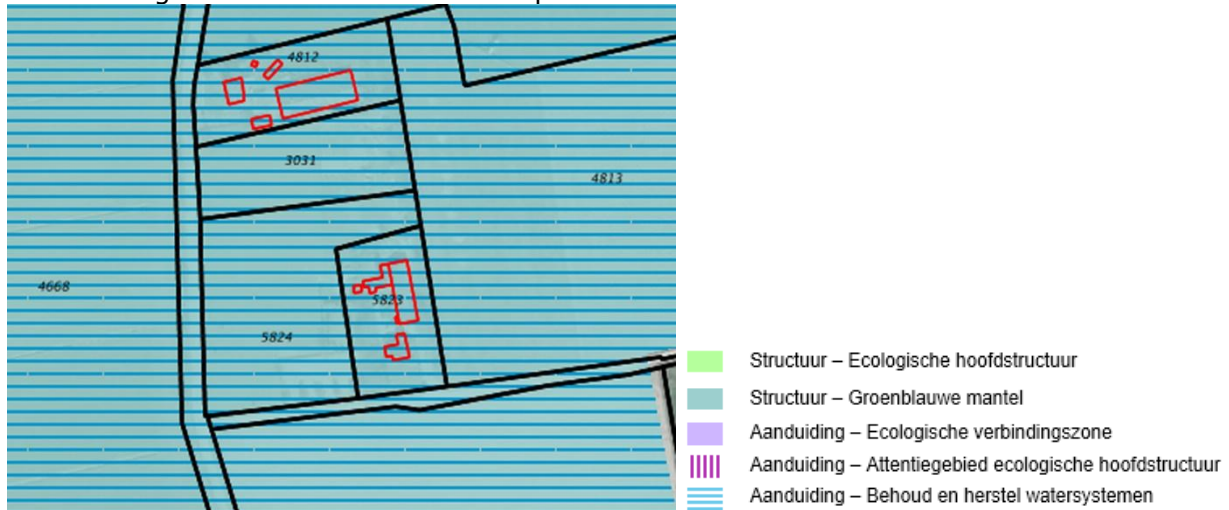
Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Dreefstraat 50	Kwaliteitsverbetering v/h landschap ontbreekt.	Legaliseren van met vergunning gebouwde bebouwing (bestaand recht).

Conclusie:

Verordening ruimte natuur en landschap



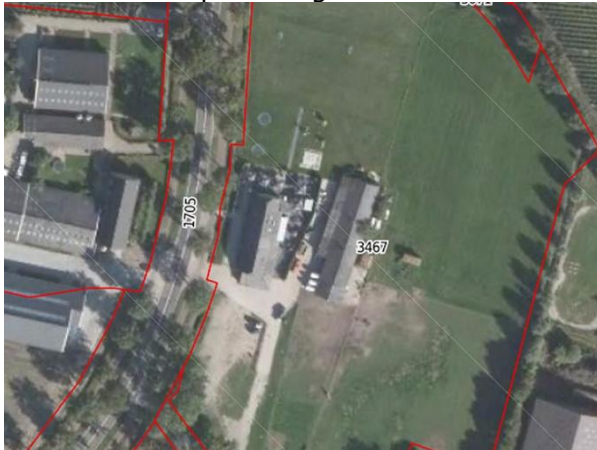
De kwaliteitsverbetering van het landschap kan bijdragen aan de versterking van de Groenblauwe mantel (NNB) welke het perceel Dreefstraat 50 overlapt. Kwaliteitsverbetering is echter geen verplichting omdat het gaat om het legaliseren van met vergunning gebouwde bebouwing. Het gebouw en de paardenbak staan er al meer dan 20 jaar, dit betekent dat het valt onder het overgangsrecht.

Wel dient de waardevermeerdering, door de bestemming wonen te vergroten, gecompenseerd te worden.

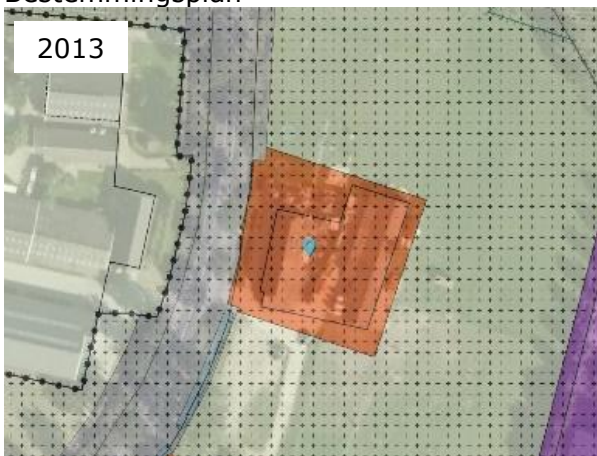
De gemeente stelt een berekening op en verwerkt deze via de gerealiseerde landschapsverbeteringen in de omgeving

Heikantstraat 23

Luchtfoto met perceelsgrenzen

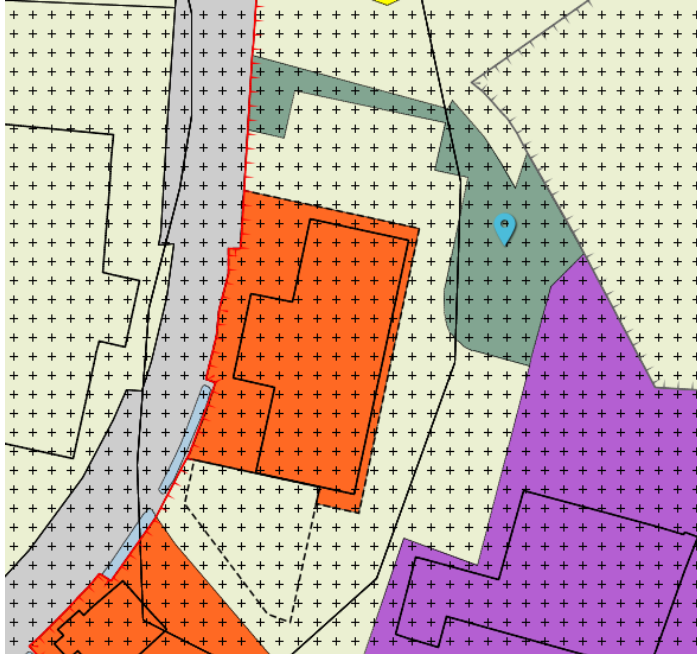


Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Heikantstraat 23	Planologische borging van de kwaliteitsverbetering ontbreekt. Daarnaast ontbreekt de aanduiding 'overige zone-beperkingen veehouderijen'.	Wordt overgenomen in bestemmingsplan, conform ruimtelijke onderbouwing en inrichtingsplan.

Conclusie:



De kwaliteitsverbetering van het landschap lijkt te zijn gerealiseerd ten noorden van de bebouwing. Door deze in het bestemmingsplan te benoemen als natuur is deze ook planologisch gewaarborgd. Grondeigenaar dient zijn grond te gebruiken voor de doeleinden waar deze voor bestemd zijn.

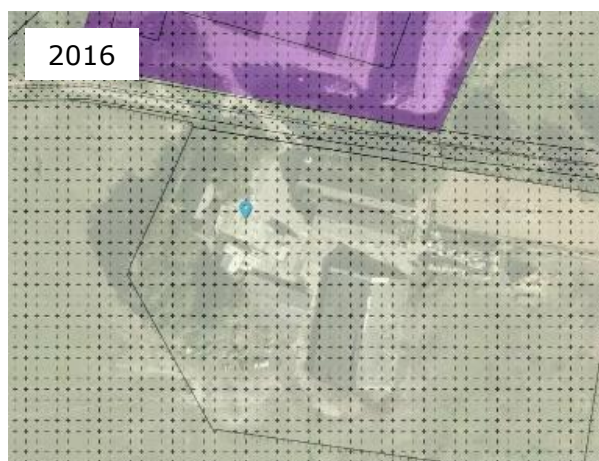
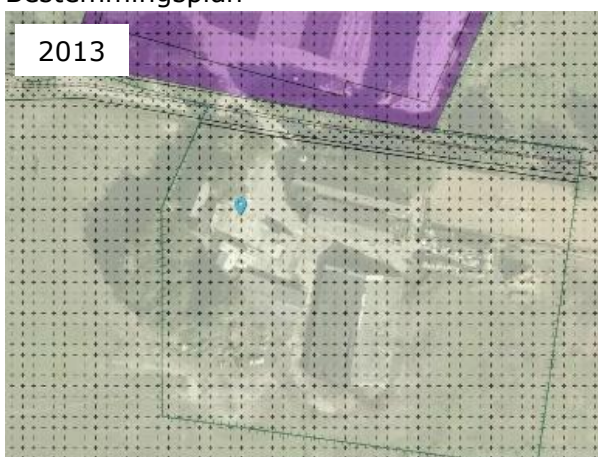
De kwaliteitsverbetering wordt overgenomen in het bestemmingsplan, conform ruimtelijke onderbouwing en inrichtingsplan.

Heikantstraat 25

Luchtfoto met perceelsgrenzen



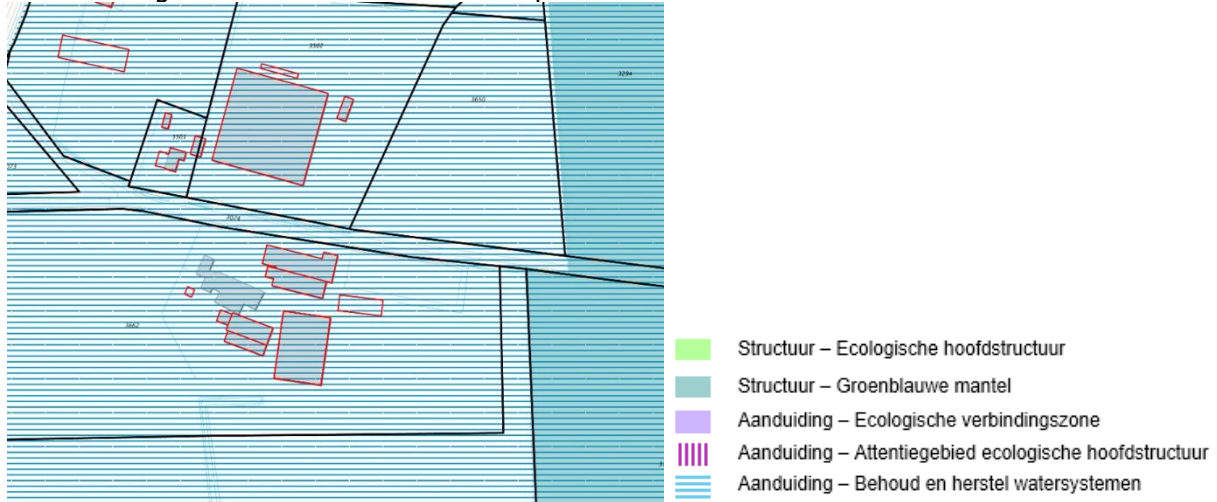
Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Heikantstraat 25	Niet voldaan aan artikel 7.3 lid 1 van de verordening. Daarnaast ontbreekt kwaliteitsverbetering v/h landschap.	Er is sprake van 'bestaand recht' dus geen verplichting tot kwaliteitsverbetering. Daarnaast verdwijnt de functieaanduiding IV die hier van toepassing was. Dit wordt gezien als een soort van kwaliteitsverbetering.

Conclusie:

Verordening ruimte natuur en landschap.



De kwaliteitsverbetering van het landschap kan bijdragen aan de versterking van de Groenblauwe mantel (NNB) welke gelegen is nabij het perceel Heikantstraat 25. Kwaliteitsverbetering is echter geen verplichting omdat het gaat om een bestaand recht. De paardenbak was in het verleden/vorige bestemmingsplannen buiten het bouwblok toegestaan. Nu is dat niet meer zo, maar de paardenbak was aldus bij recht opgericht zodat een bestaand recht nu juridisch is verwerkt. Daarnaast heeft er wel degelijk een vorm van kwaliteitsverbetering plaatsgevonden in de vorm van het opheffen van de functieaanduiding IV.

De gemeente stelt een berekening op en verwerkt deze via de gerealiseerde landschapsverbeteringen in de omgeving

Heikantstraat 31

Luchtfoto met perceelsgrenzen



Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Heikantstraat 31	Kwaliteitsverbetering v/h landschap ontbreekt.	Het bebouwingspercentage zal worden teruggedraaid naar 35%.

Conclusie:

In het bestemmingsplan van 1998 was er een bebouwingspercentage van 35 % van het bouwvlak. In 2013 ging het ook om 35 % maar stond er in de definitiebepaling dat het bebouwingspercentage een percentage van het bouwperceel is, tenzij nadrukkelijk in de bouwregels bouwvlak werd genoemd. Dat is niet het geval. Er is dus in 2013 een fout gemaakt en die is nu in het ontwerp bestemmingsplan 'bestendigd' door 35 % van het bouwperceel om te rekenen naar het bouwvlak, en dat wordt dan 55 % van het bouwvlak.

Het bebouwingspercentage zal worden teruggedraaid naar 35%.

Molenstraat 60

Luchtfoto met perceelsgrenzen



Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Molenstraat 60	Kwaliteitsverbetering v/h landschap ontbreekt. Daarnaast is de vergroting van de woon- en of tuinbestemming (gelegen in NNB) in strijd met de verordening ruimte.	Pand is volledig met vergunning verbouwd tot woning. Het cultuurhistorische belang is zeker gesteld in de bouw- en functieaanduiding. Kwaliteitsverbetering al dubbel en dwars behaald door herstel en instandhouding van watermolen. Er wordt verwezen naar de algemene opmerkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en 'bestaande rechten'.

Conclusie:

De gemeente Waalre stelt dat de kwaliteitsverbetering reeds behaald is door het herstellen en in standhouden van de waardevolle watermolen. De provincie Noord-Brabant stelt dat er door vergroting van de bestemming tuin waardevermeerdering plaatsvindt. Dit betekent dat er moet worden voldaan aan de kwaliteitsverbeteringseis.

De gemeente stelt een berekening op en verwerkt deze via de gerealiseerde landschapsverbeteringen via de gerealiseerde investering.

Onze Lieve Vrouwendijk 45

Luchtfoto met perceelsgrenzen



Bestemmingsplan



2013



2016

Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Onze Lieve Vrouwendijk 45	Kwaliteitsverbetering v/h landschap ontbreekt.	De functie verandering horeca naar wonen leidt niet tot verplichte investering.

Conclusie:

Ontwikkelingen in het buitengebied waarbij een bestemmingsplan wijziging plaatsvindt zullen altijd gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. In dit geval wordt de horeca bestemming flink vergroot tot een woonbestemming. Het terrein is al jaren compleet als tuin ingericht. Deze wijziging brengt een waardestijging van het perceel met zich mee. 20% van deze waardestijging dient geïnvesteerd te worden in het landschap. Dit kan achteraf niet meer worden verhaald op de huidige eigenaren en zal op rekening van de gemeente terecht komen.

De gemeente stelt een berekening op en verwerkt deze via de gerealiseerde landschapsverbeteringen in de omgeving



experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Rooisestraat 1

Luchtfoto met perceelsgrenzen



Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Rooisestraat 1	Kwaliteitsverbetering v/h landschap ontbreekt.	kwaliteitsverbetering is verantwoord in de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie:

Het ontbreken van de kwaliteitsverbetering is verantwoord. Dit is stedelijk zoekgebied en het enige vlakje dat, logisch gelegen tussen bebouwde kom en twee wegen, nog niet ingevuld was. Het vervangen van oude agrarische bebouwing door nieuwbouw en het toevoegen van 1 extra woning is al een kwaliteitsverbetering op zich. Feitelijk is er geen relatie met het buitengebied en om deze optelsom van redenen geen extra kwaliteitsimpuls nodig.

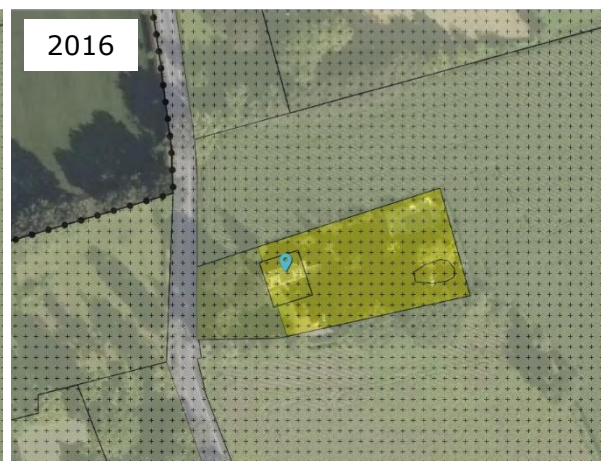
4. Artikel 6.6 lid 1b

Achtereindsestraat 1C

Luchtfoto met perceelsgrenzen



Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Achtereindsestraat 1C	Er is niet voldaan aan de voorwaarden uit artikel 6.6 lid 1b van de verordening (omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf).	Planologische vastlegging van bestaande rechten.

Conclusie:

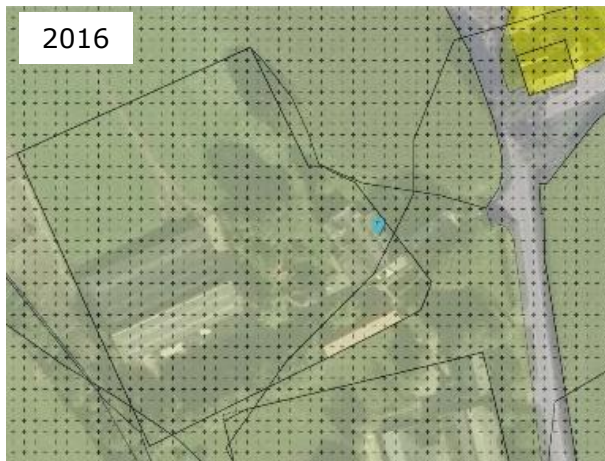
In een vorig bestemmingsplan was omschakeling binnen een bedrijf meestal gewoon mogelijk en bij rechte wordt dit nu juridisch geborgd.

Achtereindsestraat 4

Luchtfoto met perceelsgrenzen



Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Achtereindsestraat 4	Er is niet voldaan aan de voorwaarden uit artikel 6.6 lid 1b van de verordening (omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf).	Planologische vastlegging van bestaande rechten.

Conclusie:

In een vorig bestemmingsplan was omschakeling binnen een bedrijf meestal gewoon mogelijk en bij rechte wordt dit nu juridisch geborgd.

Achtereindsestraat 6

Luchtfoto met perceelsgrenzen



Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Achtereindsestraat 6	Er is niet voldaan aan de voorwaarden uit artikel 6.6 lid 1b van de verordening (omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf).	Planologische vastlegging van bestaande rechten.

Conclusie:

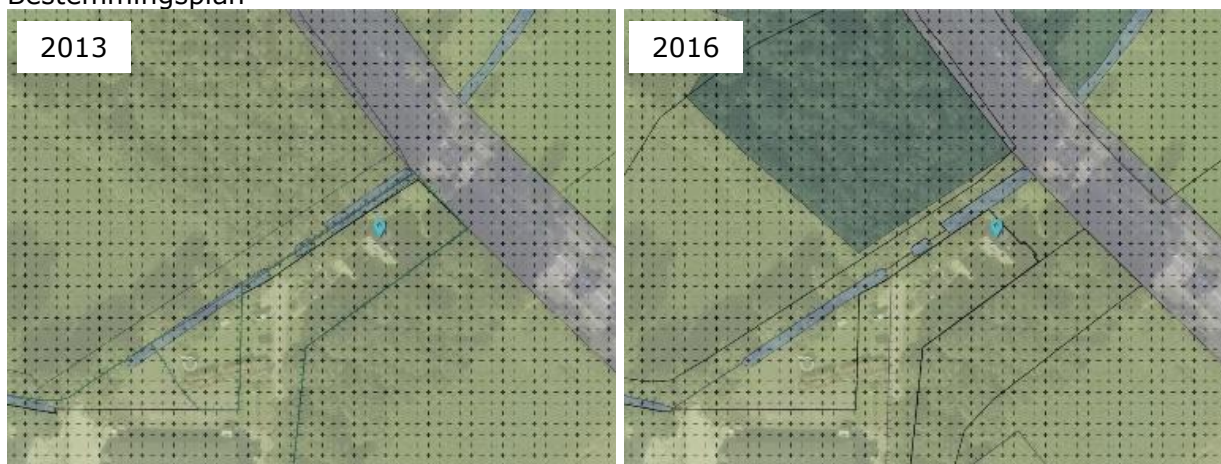
In een vorig bestemmingsplan was omschakeling binnen een bedrijf meestal gewoon mogelijk en bij rechte wordt dit nu juridisch geborgd.

Onze Lieve Vrouwendijk 49

Luchtfoto met perceelsgrenzen



Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Onze Lieve Vrouwendijk 49	Er is niet voldaan aan de voorwaarden uit artikel 6.6 van de verordening (omschakeling van veehouderij naar een overig agrarisch bedrijf).	Ammoniak uitstoot flink terug gedrongen. Zorgt voor een schonere omgeving dus een positief effect op naastgelegen natuur.

Conclusie:

Hier geldt bestaand recht. Het verkleinen van de IV functie wordt daarbij ook nog als wenselijke verbetering gezien. Ter plaatse mochten al honden worden gefokt. Dit wordt weliswaar uitgebreid naar dierenpension, wat in de groenblauwe mantel niet mag, maar vanwege de wenselijke verbetering i.v.m. de IV en omdat dit slechts een neventak binnen een bestaand agrarische bedrijf is binnen bestaande bebouwing, is dit als zodanig opgenomen. Een dergelijke neventak behoeft geen kwaliteitsverbetering van het landschap.

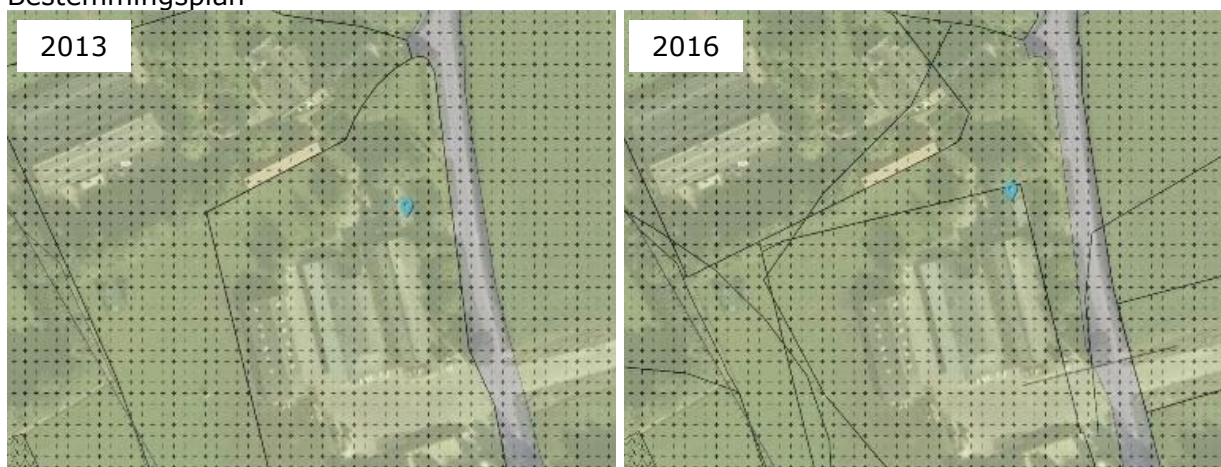
5. Bestaande rechten

Achtereindsestraat 5a

Luchtfoto met perceelsgrenzen



Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Achtereindsestraat 5a	Planologische nieuwvesting in strijd met uitgangspunten verordening (artikel 3.1 lid 2a en artikel 1.59).	Geen sprake van nieuwvesting maar sprake van een uitbreiding van een bestaand bouwvlak (bestaand recht).

Conclusie:

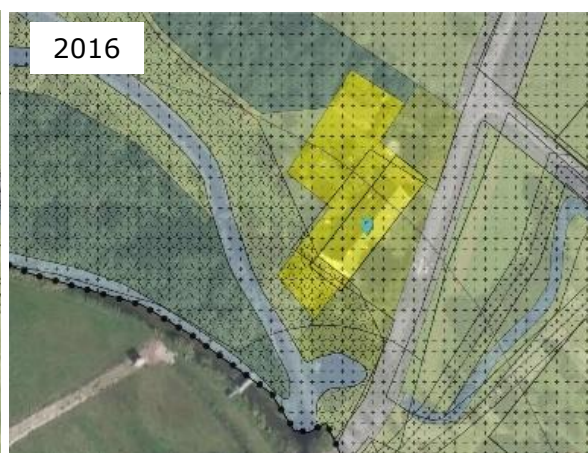
De activiteiten die aan de overzijde van de weg plaatsvonden mochten eerder buiten het bouwvlak bij rechte plaatsvinden maar moeten nu volgens de Verordening Ruimte binnen het bouwvlak. Het is juridisch geborgd dat bij rechte mogelijke activiteit voldoen aan de Verordening Ruimte.

Dommelseweg 4

Luchtfoto met perceelsgrenzen



Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Dommelseweg 4	Vergroting van de woon- en of tuinbestemming in strijd met de verordening ruimte.	Er wordt verwezen naar de algemene opmerkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en 'bestaande rechten'. Dit is een verwijzing naar overgangsrecht, legalisatie en vergunningsvrij bouwen volgens het Bor.

Conclusie:

Het bestemmingsvlak wonen is op het voorerf juist verwijderd en niet vergroot. Dit zorgt voor een waardevermindering van de gronden (wonen → tuin). Dit is een waardevermindering voor het perceel en kan worden gezien als kwaliteitsverbetering.

Leenderweg 4a

Luchtfoto met perceelsgrenzen



Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Leenderweg 4a	Vergroting van de woon- en of tuinbestemming in strijd met de verordening ruimte.	Er wordt verwezen naar de algemene opmerkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en 'bestaande rechten'. Dit is een verwijzing naar overgangsrecht, legalisatie en vergunningsvrij bouwen volgens het Bor.

Conclusie:

Gebouw al meer dan 20 jaar overgangsrecht.

Wel is het zo dat de bestemming 'wonen' en de bestemming 'tuin' worden vergroot. Dit zorgt voor een waardevermeerdering van het perceel en dus dient deze gecompenseerd te worden.

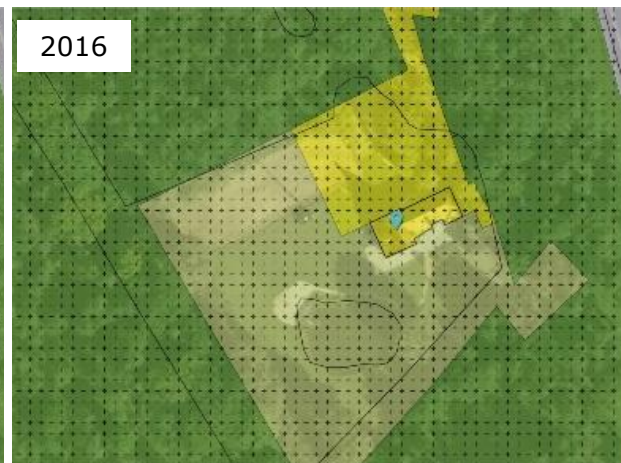
De gemeente stelt een berekening op en verwerkt deze via de gerealiseerde landschapsverbeteringen in de omgeving

Leenderweg 5

Luchtfoto met perceelsgrenzen



Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Leenderweg 5	Vergroting van de woon- en of tuinbestemming in strijd met de verordening ruimte.	Er wordt verwezen naar de algemene opmerkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en 'bestaande rechten'. Dit is een verwijzing naar overgangsrecht, legalisatie en vergunningsvrij bouwen volgens het Bor.

Conclusie:

Gebouw en paardenbak al meer dan 20 jaar overgangsrecht.

Wel is het zo dat de bestemming 'tuin' wordt vergroot. Dit zorgt voor een waardevermeerdering van het perceel en dus dient deze gecompenseerd te worden.

De gemeente stelt een berekening op en verwerkt deze via de gerealiseerde landschapsverbeteringen in de omgeving

Vlasrootlaan 2

Luchtfoto met perceelsgrenzen



Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Vlasrootlaan 2	Vergroting van de woon- en of tuinbestemming in strijd met de verordening ruimte.	Er wordt verwezen naar de algemene opmerkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en 'bestaande rechten'. Dit is een verwijzing naar overgangsrecht, legalisatie en vergunningsvrij bouwen volgens het Bor.

Conclusie:

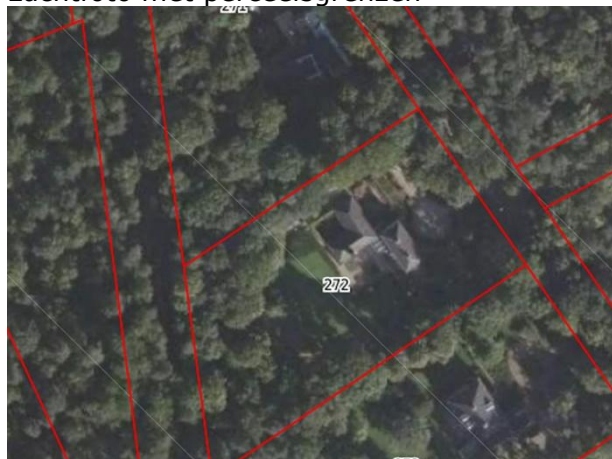
Gebouw al meer dan 20 jaar overgangsrecht.

Wel is het zo dat de bestemming 'wonen' wordt vergroot. Dit zorgt voor een waardevermeerdering van het perceel en dus dient deze gecompenseerd te worden.

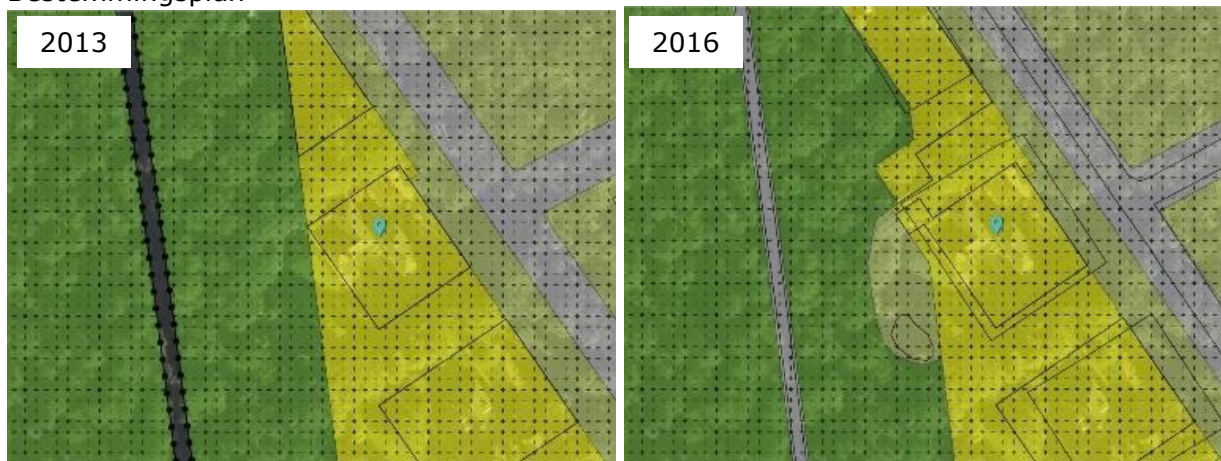
De gemeente stelt een berekening op en verwerkt deze via de gerealiseerde landschapsverbeteringen in de omgeving

Vlasrootlaan 4

Luchtfoto met perceelsgrenzen



Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Vlasrootlaan 4	Vergroting van de woon- en of tuinbestemming in strijd met de verordening ruimte.	Er wordt verwezen naar de algemene opmerkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en 'bestaande rechten'. Dit is een verwijzing naar overgangsrecht, legalisatie en vergunningsvrij bouwen volgens het Bor.

Conclusie:

Gebouw al meer dan 20 jaar overgangsrecht.

Wel is het zo dat de bestemming 'wonen' en de bestemming 'tuin' worden vergroot. Dit zorgt voor een waardevermeerdering van het perceel en dus dient deze gecompenseerd te worden.

De gemeente stelt een berekening op en verwerkt deze via de gerealiseerde landschapsverbeteringen in de omgeving

Volmolen

Luchtfoto met perceelsgrenzen



Bestemmingsplan



Adres	Opmerkingen provincie	Opmerkingen gemeente
Volmolen	Geen vergunning voor activiteiten binnen NNB. Daarnaast zijn de activiteiten in strijd met artikel 5.1 van verordening.	bestaande rechten worden in bestemmingsplan vastgelegd.

Conclusie:

Het perceel is al aantoonbaar sinds 1964 als sportveld voor de camping in gebruik en voor het groepskamperen is op basis van de Wet openlucht recreatie in het verleden vergunning verleend. De bestaande rechten worden in het bestemmingsplan vastgelegd. Abusievelijk is 'voetbal' in plaats van 'sportveld' opgenomen.

Conclusie

De gemeente Waalre steekt stevig in op de gemeentelijke kwaliteitsverbetering van het landschap. In de gebiedsontwikkeling Dommeldal-de Hogt is de gemeente, samen met onder meer de provincie en twee buurgemeenten bezig met de verbetering van het projectgebied Dommeldal – De Hogt. Het project bestaat sinds 2012. In september 2012 is een samenwerkingsovereenkomst getekend door de partijen, omdat we steeds dichter bij uitvoering komen en om de verdeling van rollen, verantwoordelijkheden, financiën duidelijk vast te leggen. Daarbij wordt op het grondgebied van Waalre veel geld gestoken in de landschappelijke kwaliteitsverbetering aan de Noordwestzijde van Waalre. Per saldo wordt daar veel meer aan natuurontwikkeling en landschapsbeleving door extensief recreatief medegebruik gedaan, dan waartoe Waalre enige 'verplichting' zou hebben. Maar ook veel meer dan wat er teloor gaat door de kleinschalig wijzigingen op adresniveau. Ook aan de Dommel en aan de Tongelreep zijn ontwikkelingen gaande waarmee landschappelijke kwaliteitsverbetering tot stand komt, deels door de gemeente, deels door het waterschap maar in ieder geval in samenwerking.

Op basis van de samenwerking van de provincie en de gemeente zijn de genoemde oplossingen een bijdrage in de één-overheidsgedachte. De oplossingen zijn perceel gericht verwerkt met als gevolg een werkbare situatie per locatie.

Uitgangspunt was de verbetering van de kwaliteit. Kwaliteit van het landschap is er één van. Naast deze is ook de waarde van de bestaande kwaliteit. Door deze op te nemen wordt het verleden omgezet in beleid en is het bestemmingsplan van het buitengebied een goede oplossing die werkbaar en vanaf nu handhaafbaar is.

De provincie wordt verzocht medewerking te verlenen aan de opgestelde oplossingen en daarmee de voorstellen.