

Concept-ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Waalre

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' 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 8 oktober 2015 tot en met 5 november 2015 konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn 18 reacties ontvangen. De ontvangen inspraakreacties worden op datum van ontvangst samengevat en beantwoord.

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, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Waterschap De Dommel, aan het plangebied grenzende gemeenten Valkenswaard, Veldhoven, Eindhoven, Bergeijk, Heeze-Leende, Rijkswaterstaat DNB (Rijkswaterstaat Noord-Brabant) Afdeling IPA, Inspectie Ministerie Economische zaken Landbouw en Innovatie, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Op 30 oktober 2015 heeft Waterschap De Dommel op het plan gereageerd. Op 10 november 2015 hebben we een reactie ontvangen van Rijkswaterstaat. Tot slot heeft de provincie Noord-Brabant op 18 december 2015 een reactie ingediend.

Inspraakreacties

1. Dhr. A. Schout, Smeleweg 2, 5581 JR Waalre, vertegenwoordigd door Van Gessel Advisering (ontvangen 27 oktober 2015, per mail ontvangen 26 oktober 2015)

De inspreker heeft een tweetal reacties ingediend op het voorliggende bestemmingsplan. De eerste betreft zijn kwekerij aan de Smeleweg 6.

De inspreker geeft aan dat in het conceptplan een maximale bouwhoogte van 6 meter en maximale goothoogte van 3 meter is opgenomen. Vanwege de functionaliteit van de te bouwen loods is een goothoogte van 4 meter nodig. Het heeft de voorkeur om de bouwhoogte mee te laten bewegen naar 7 meter. Inspreker verzoekt dit op te nemen in het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

Ten opzicht van de huidige situatie is er sprake van een enorme vooruitgang. Niet alleen uit ruimtelijk oogpunt, maar ook uit functioneel oogpunt. Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan is met inspreker en zijn adviseur uitgebreid overlegd over deze oplossing voor het al lang voortslepend probleem. Er is gevraagd naar de ruimtebehoefte en uit de opgave blijkt dat het hoofdzakelijk om opslag gaat en dat is ook hetgeen ruimtelijk gezien wenselijk is. Nu worden de bomen ook buiten afgewerkt, dus dat verandert niet en is gezien de afspraken ook geen beperking van de functionaliteit van het gebouw.

Er is voor wat betreft de beleidsmatige uitgangspunten aangesloten bij de provinciale bebouwingsregeling voor kleinschalige voorzieningen voor vrijetijdsbesteding. In alle voorgaande procedures is immers steeds door provincie en Raad van State gesteld dat er geen sprake is van een bedrijf en dus van een hobby/vrijetijdsbesteding.

Wat betreft de goot- en nokhoogten is aangesloten bij de regels van bijgebouwen bij woningen en bij die van de nieuwe regeling voor schuilgelegenheden c.q. kleinschalige vrijetijdsvoorzieningen en dergelijke. Dat was en is ook het uitgangspunt. Voor wat betreft de oppervlakte wordt afgeweken van de norm voor de genoemde bouwwerken (30 m²). Dit is een tegemoetkoming aan de randvoorwaarde die gesteld is dat alle bedrijfsvoorzieningen binnen het gebouw moeten worden ondergebracht. Het is nooit de bedoeling geweest dat er een werkplaats zou gaan ontstaan.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Dhr. H. Bakermans, Molenstraat 56, 5581 VK Waalre, vertegenwoordigd door Agrifirm Exlan B.V. (ontvangen 29 oktober 2015)

De inspreker geeft aan dat:

1. In het vigerende bestemmingsplan een aanduiding IV is opgenomen op zijn bedrijf. Hij verzoekt dit in het conceptplan opnieuw op te nemen omdat het aantal stuks vleesvee aanzienlijk is en het niet opnemen van de aanduiding daar niet aan in de weg mag staan.
2. In het conceptplan is aan de straatzijde een strook van het bouwblok van het agrarisch bedrijf verdwenen. Deze is niet aan de achterzijde teruggelegd. Het bouwblok is aldus kleiner geworden. Inspreker verzoekt dit te herstellen dan wel aan de achterzijde van het bouwblok te compenseren, zoals eerder toegezegd.
3. Over een deel van het bouwblok is een beperkingsgebied veehouderij opgenomen. Verzocht wordt om dit van het bouwblok af te halen.

Antwoord gemeente

- Ad 1. Bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten is uitgebreid onderzocht hoe de situatie bij de Waalrese bedrijven is ten aanzien van de intensieve veehouderijtak. Daaruit bleek dat er slechts één bedrijf is dat beduidend meer dan 10% van de bedrijfsomvang uitgedrukt in Nederlandse Grootte-Eenheden (NGE) aan intensieve veehouderij heeft. Veehouderijen zijn nagenoeg overal in Noord-Brabant op slot gezet tenzij ze aan vergaande eisen voldoen. De provincie maakt in beginsel geen onderscheid meer tussen grondgebonden en intensieve veehouderij. Het opnemen van de aanduiding 'Intensieve veehouderij' heeft daarom geen effect meer. De ontwikkeling van intensieve veehouderij in de moderne exploitatievorm van dit type veehouderij met gebouwen van meerdere duizenden vierkante meters past niet binnen de schaal en de aard van het Waalrese landschap. Alleen daar waar het een doel heeft zoals in het hiervoor genoemde geval is de aanduiding opgenomen, maar dan uitsluitend om de voor die bedrijfstak in gebruik zijnde bebouwing. Nu heeft reclamant nog ruimte om te schuiven in de huisvesting. De aanduiding 'Intensieve veehouderij' opnemen heeft gezien het provinciale beleid geen meerwaarde voor de bedrijfsvoering.
- Ad 2. De constatering van de heer Bakermans is juist. Het bouwvlak is niet zo aangepast als de bedoeling was; dit dient herstelt te worden.
- Ad 3. De zonering Beperking veehouderij vloeit voort uit de Vr 2014 en dient verplicht opgenomen te worden. Deze zonering is dezelfde als de voormalige Extensiveringszone uit de Reconstructiewet. Er zijn diverse pogingen gedaan dergelijk kaartaanpassingen in de Verordening te krijgen. De provincie wil er alleen maar aan meewerken als aangetoond is dat de ontwikkeling van het bedrijf voldoet aan de gestelde voorwaarden v.w.b. de Brabantse Zorgvuldigheidsscore veehouderij en een vergunning is verleend in het kader van de Natuurbeschermingswet. Aan deze randvoorwaarden wordt niet aantoonbaar voldaan, dus de zone verwijderen is geen optie, omdat die zal leiden tot een reactieve aanwijz van de provincie.

Conclusie

De inspraakreactie leidt:

1. niet tot het opnemen van de gevraagde aanduiding 'iv';
2. tot aanpassing van het bouwvlak;
3. niet tot aanpassing van de zone Beperking veehouderij.

3. De Fa. Gebr. Verkuijen, Volmolen 1, 5561 VH Riethoven, (ontvangen 30 oktober 2015)

De inspreker geeft aan dat het goed is dat afspraken uit het verleden juridisch vastgelegd worden, maar dat een reeds uit de jaren '60 van de vorige eeuw daterend gebruik van een deel van het terrein als sport- en evenemententerrein nog niet geregeld is. Graag zouden zij dat alsnog geregeld zien.

Antwoord gemeente

Gezien het gebruik dat formeel onder het overgangsrecht valt en zoals op de foto's te zien is al inderdaad sinds de aangegeven tijd in gebruik is, is legaliseren van het gebruik op zijn plaats.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding en de regels voor het toestaan van het sportveld.

4. De heer F. Wijlaars, Molenstraat 34, 5581 JV Waalre, vertegenwoordigd door de heer A.R.B.G. Teeven (ontvangen 30 oktober 2015)

1. De inspreker geeft aan dat de houtopslag aan de Smeleweg niet op de juiste wijze en niet in lijn met een eerdere uitspraak van de Raad van State is geregeld.
2. De inspreker geeft aan niet opnieuw problemen te willen krijgen zoals in het verleden.

Antwoord gemeente

Ad 1. De houtopslag is niet geregeld, omdat de opslag planologisch op die locatie niet aanvaardbaar wordt geacht. De aangehaalde uitspraak van de Raad van State betreft een toentertijd aangevoerd argument van ongewenste aantasting van het aanzien van de omgeving en niet het al dan niet legaliseren van de houtopslag. De houtopslag is een bedrijfsmatig doel en dient in beginsel plaats te vinden op een bedrijventerrein of op zijn minst binnen of direct aansluitend aan een bestemming Bedrijf in het buitengebied. Er ligt ook geen relatie met houtkap/bosbeheer in de directe omgeving die legalisatie zou kunnen rechtvaardigen in relatie tot het voorkomen van overbodige verkeersbewegingen. Het opnemen van een bedrijfsbestemming of zelfs maar een functieaanduiding om de opslag te legaliseren leidt op termijn tot ongewenste ontwikkelingen. Het gebruik heeft een aanvang genomen rond ??????. en was en is daarom in strijd met de bestemming.

Ad 2. Dit argument is niet relevant voor de planologische afweging of iets wel of niet aanvaardbaar is. De planologische situatie is niet anders dan in het verleden, alleen zijn toen niet de juiste argumenten gebruikt om het niet legaliseren te motiveren.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Dhrn. A. en M. de Schepper, p/a Dommelseweg 4, 5581 VA Waalre, (ontvangen 2 november 2015)

De insprekers hebben gezamenlijk een zienswijze ingediend. Deze is gericht op de vorm en grootte van de bestemming Wonen (en niet zoals abusievelijk is vermeld het bouwvlak). De wens is een iets groter bestemmingsvlak omdat nu er mogelijkheden worden opgenomen voor extra bebouwingmogelijkheden voor stalling van werktuigen voor het onderhoud van de tot hun eigendom behorende gronden van meer dan 5 hectare. Voor de bouw en locatie is een onderbouwning opgenomen.

Antwoord gemeente

De bestemming Wonen is belegd op basis van de huidige gebruikssituatie van het bij de woning behorende erf. Zoals terecht wordt geconstateerd zou de locatie Dommelseweg 4 in aanmerking komen voor extra bebouwing in verband met het beheer van de gronden, zoals opgenomen in artikel 21.3.4 van de conceptregels. Nu zich die mogelijkheid gaat voordoen is het terecht dat zij daarop voorsorteren en vragen de bestemming Wonen zodanig te beleggen dat de extra bebouwing ook past bij hun inrichtingswensen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in de vorm van een aanpassing van de bestemming Wonen.

(aantal bijgebouwen nog vergroten: nu maar twee toegestaan)

**6. Dhr. J.F.M. Faassen, Loon 3, 5581 VH Waalre,
vertegenwoordigd door Agrifirm Exlan B.V.
(ontvangen 3 november 2015)**

De inspreker heeft een veehouderij in Loon met twee gekoppelde bouwvlakken. Volgens reclamant is zowel in het vigerende bestemmingsplan als in het concept-bestemmingsplan de intensieve bedrijfstak (vleesstieren) onjuist op de verbeelding weergegeven. Verzocht wordt om dit te herstellen zodat de vergunde situatie in de milieuvergunning ook planologisch goed is geregeld.

Antwoord gemeente

Uit een inventarisatie van de agrarische bedrijven is gebleken dat het merendeel van de bedrijven met een functieaanduiding 'intensieve veehouderij' (iv) een iv-tak had van minder dan 10% van de bedrijfsomvang in vee, weergegeven in NGE's (bron bvb.brabant.nl). Deze omvang van de iv-tak is in de regels van de agrarische bestemming bij recht toegestaan. In tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt is de intensieve veehouderij dus wel planologisch gezekerd. Geconstateerd moet worden dat de omvang 15% is en dus meer dan 10%. Ook moet geconstateerd worden dat het geldende bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de bestaande, vergunde stierenstal aan Loon 4a. Alleen aan Loon 3 is intensive veehouderij positief bestemd. Omdat hier sprake is van een omvang van meer dan 10% wordt de tekst in de regels aangepast door het toevoegen van de woorden: "of zoveel meer dan bestaand". Het opnemen van de aanduiding 'iv' heeft in dit geval geen toegevoegde waarde. Zie verder ons antwoord bij de reactie nr. 2 van de heer Bakermans.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**7. Mw. Clemens-Vermeer, Achtereindsestraat 5, 5583 TB Waalre,
vertegenwoordigd door Van Dun Advies
(ontvangen 4 november 2015, per mail ontvangen 20-10-2015)**

1. De inspreker gaat in op de grootte van het bouwvlak en de regels ten aanzien van de vergunde bebouwingen en verzoekt om vergroting van het bouwvlak om de vergunde, nog op te richten bebouwing binnen het bouwvlak te situeren. Daarbij wordt gevraagd de regels ten aanzien van de bebouwing aan te passen door het schrappen van de genoemde datum waarop de vergunning verleend moet zijn. De vergunning voor de schuur is namelijk van later datum.
2. Inspreker verzoekt om vergroting van het bouwvlak om nieuwe kuilvoerplaten mogelijk te maken en daarom het bouwvlak verder naar het westen uit te breiden.

Antwoord gemeente

Ad 1. De gemeente heeft de intentie gehad de vergunde bebouwing binnen het bouwvlak te trekken. Aanpassing is daarom op zijn plaats als er sprake is van een foutieve begrenzing van het bouwvlak.

Ten aanzien van het verzoek om de datum te schrappen moet geconstateerd worden dat dat strijdig is met de Vr 2014 en zal leiden tot een reactieve aanwijis van de provincie. De vergunning van februari 2014 is legitiem verleend, omdat toen de beperking met de genoemde datum alleen voor veestalling gold. Nadien is de regel voor alle gebouwen van toepassing geworden.

De datum wordt niet aangepast.

Ad 2. De gemeente heeft de kuilvoerplaten aan de overzijde van de weg gelegaliseerd door het opnemen van een gekoppeld bouwvlak, zonder bouwmogelijkheden voor gebouwen. In de zienswijze wordt daar niet op ingegaan. Als die niet verdwijnen is

er sprake van wel heel veel kuilvoeropslag. Binnen het beoogde bouwvlak is er ruimschoots ruimte voor drie kuilvoerplaten. Er lijkt dus geen aanleiding te zijn het bouwvlak nog verder te vergroten voor het toestaan van nog een kuilvoerplaat. De gewenste uitbreiding van het bouwvlak richting het beekdal van de Tongelreep is planologisch niet gewenst, omdat daarmee de rand van het beekdal wordt bereikt en de laatste kuilvoerplaat zal leiden tot noodzaak van ophoging van de rand van het beekdal, hetgeen uit cultuurhistorisch oogpunt niet wenselijk is en strijdig met de Vr 2014.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bouwvlak om de bestaande kuilvoerplaten en de vergunde loods binnen het bouwvlak te leggen. Aan verdere uitbreiding en de aanpassing van de regels wordt geen medewerking verleend.

8. Dhr. H.F.H. Otterloo en mw. H. Slob, Heuvelstraat 2A, 5581 VP Waalre, (ontvangen 4 november 2015)

Insprekers verzoeken het pand voorheen bekend als Kleine Broekweg 1 te legaliseren als woning, omdat ze er al 15 jaar wonen.

Antwoord gemeente

De historie, de huidige ontstane situatie van de Heuvelstraat 2 -2a en Kleine Broekweg 1 zijn in 2014-2015 tot in detail juridisch is uitgezocht. Dit heeft toen niet geresulteerd in een besluit tot het legaliseren van de ruimte waarin insprekers wonen en aanhalen als Kleine Broekweg 1. Dat onderzoek is de basis geweest tot de planologisch/juridische regeling in het nu voorliggende conceptbestemmingsplan. Er is geen aanleiding gevonden daarvan af te wijken.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Dhr. A. Schout, Smeleweg 2, 5581 JR Waalre, vertegenwoordigd door Van Gessel Advisering (ontvangen 5 november 2015, per mail ontvangen 2 november 2015)

Dit is de tweede ingediende inspraakreactie van de heer Schout, betreffende een perceel voor woningbouw in zijn eigendom.

1. De inspreker verzoekt de inhoud van de woning aan te passen aan de algemeen van toepassing zijn de regels voor woningen in het buitengebied.
2. Inspreker verzoekt, indien geen medewerking wordt verleend aan punt 1 in elk geval het in 2011 en door Welstand geaccordeerde bouwplan mogelijk te maken. Het verschil zit met name in de aan- en uitbouwmogelijkheden die nu meer beperkt zijn dan in het geldende bouwplan "Smaragd" (bestemmingsplan Molenstraat 35).

Antwoord gemeente

Ad 1. De gemeente heeft destijds voor het plan "Molenstraat 35" een zeer specifiek plan ontwikkeld voor drie kavels. De intentie was en is dat de geldende regeling 1:1 overgenomen wordt in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Als de bouwmogelijkheden worden verruimd naar de maatvoering van de standaard regels voor woningen ontstaat er een situatie dat de kavel nagenoeg voor 100% volgebouwd zou kunnen worden en zouden ook de andere kavels aangepast moeten worden. Daarmee zou er een stedenbouwkundig onaanvaardbare situatie ontstaan waarbij bijna het gehele terrein volgebouwd zou kunnen worden. De destijds

toegepaste stedenbouwkundige uitgangspunten en bijbehorende planologische regeling wordt gehandhaafd.

Ad 2. Nu aan het verzoek van punt 1 geen invulling wordt gegeven, blijft het verzoek van punt 2 van toepassing. Zoals hiervoor is beschreven was het de bedoeling de geldende planologische regeling 1:1 over te nemen. Nu dat ten aanzien van de aan- en bijgebouwen niet gebeurd is, moet dit rechtgezet worden.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de aan- en bijgebouwenregeling voor het project "Molenstraat 35", conform de geldende regels.

10. Dhr. L.F.M. Berretty, Hoge Duinlaan 9, 5582 KD Waalre, (ontvangen 5 november 2015)

De inspreker verzoekt om medewerking aan woningbouwontwikkeling op een perceel aan de Eikenlaan kadastraal bekend gemeente Waalre sectie B nummer 1700.

Antwoord gemeente

Dit perceel heeft in het huidige bestemmingsplan Buitengebied Waalre de bestemming Bos. In het concept van het nieuwe bestemmingsplan Waalre waarop inspreker nu reageert heeft het perceel de bestemming Agrarisch met waarden. Het perceel bestaat uit ruig grasland met een trapveldje er op en heeft daarmee een functie voor de omgeving. Ten aanzien van de woningbehoefte is er voldoende ontwikkelingsruimte binnen de bebouwde kommen en is medewerking aan deze gewenste ontwikkeling strijdig met de Vr 2014 van de provincie.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. Dhr. W.W. van de Pas, Wal 52, 5501 HL Veldhoven, (ontvangen 5 november 2015)

De inspreker heeft twee inspraakreacties ingediend op het concept-ontwerpbestemmingsplan. Het eerste betreft de bestaande rechten en gebruik van zijn perceel aan de Hurken 5 te Waalre.

De inspreker geeft aan dat zijn rechten voor recreatief gebruik van dit pand niet in het bestemmingsplan zijn verzekerd en vraagt om aanpassing van het bestemmingsplan

Antwoord gemeente:

De recreatiewoning van de heer Van de Pas is wel als zodanig op de verbeelding opgenomen, maar niet in de bijbehorende regels van de bestemming 'Natuur'. Inspreker heeft op dat punt gelijk dat het gebruik niet goed is geregeld. De oorzaak daarvan is dat op het laatste moment de vrijstaande recreatiewoningen qua regels binnen de bestemming 'Recreatie' zijn opgenomen, maar op de verbeelding nog niet de juiste bestemming hebben gekregen. Aanleiding om ze op te nemen binnen de bestemming 'Recreatie' was juist hetgeen de heer Van de Pas aandraagt, namelijk het juist juridisch vertalen van de bestaande rechten.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot (een al voorgenomen) aanpassing van het bestemmingsplan.

**12. Dhr. W.W. van de Pas, Wal 52, 5501 HL Veldhoven
(ontvangen 5 november 2015)**

De tweede inspraakreactie betreft een verzoek voor uitbreiding van activiteiten op het perceel de Hurken 5.

De inspreker geeft aan dat hij de volgende ontwikkelingen mogelijk wil gaan maken:

1. Het realiseren van een beLEEFbos met de benodigde overnachtingvoorzieningen.
2. Het realiseren van een rustpunt voor de fietsers op de nabij gelegen fietsroute.
3. Het realiseren van een natuurtuin

Antwoord gemeente

Allereerst moet geconstateerd worden dat de bestemming 'Natuur' te eng begrensd is tot het "eiland". Het gehele bos dient als zodanig bestemd te worden.

De ideeën van de heer Van der Pas zijn op zich een positieve ontwikkelingen. De locatie is alleen minder optimaal gezien de ligging in een kwetsbaar landschap en de bereikbaarheid via een zandpad van niet al te goede kwaliteit. Daarnaast worden ontwikkelingen voorgestaan op gronden die niet in eigendom zijn van de heer Van der Pas (Gemeente en Brabants Landschap).

Ad 1. De ontwikkeling van een beLEEFbos past binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Natuur' (dagrecreatief medegebruik).

Een voorziening voor overnachtingsmogelijkheden past niet binnen de bestemming 'Natuur' en is ook strijdig met het vigerende beleid. Dat de heer Van der Pas een recreatieverblijf heeft, is een erfenis uit het verleden, maar zou nu niet meer toegestaan (kunnen) worden. Het gebied is in de Vr 2014 aangeduid als EHS (Nationaal NatuurNetwerk) en de ontwikkeling van verblijfsrecreatie is daarmee in strijd. Daarnaast is een groot deel van het perceel aangeduid als 'waterbergingsgebied' en ook daarmee is verblijfsrecreatie strijdig vanwege overstromingsgevaar. Verder mag verwacht worden dat bezoekers die willen verblijven met de auto komen en daarvoor is de zandweg niet geschikt. Daarbij komt dat er is geen ruimte voor parkeren is zonder dat dit ten koste gaat van de natuur. De zandweg (beter) geschikt maken voor autoverkeer zou een ongewenst aantrekking hebben aan 'rondrijtoeristen', hetgeen het gebied te veel zou belasten. Ook zonder verbetering van de weg zou er sprake zijn van een ongewenste intensivering van het gebruik van het gebied en zou ten koste gaan van de kwaliteiten die de heer Van de Pas zo waardeert.

Ad 2. RUSTpunten zijn in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt, maar bedoeld als ondersteunende functie bij agrarische bedrijven en als zodanig ook vastgesteld door de Raad in de Nota van Uitgangspunten. Gezien de voorwaarden voor RUSTpunten volgens de formule van RUSTpunt.nl zou dit betekenen dat met name de ondernemers aan het Achtereind door deze ontwikkeling zouden worden benadeeld, daarom wordt medewerking daaraan niet verleend. *Is bedoeld als ondersteuning en niet als zelfstandige ontwikkeling*

Ad 3. Evenals het beLEEFbos is een natuurtuin passend binnen de bestemming Natuur, maar dan zonder de relatie met de verblijfsvoorziening.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat te weinig bos is bestemd tot 'Natuur'. Verder leidt de inspraakreactie niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**13. Dhr. J.A.H.L. van Dijk, Achtereindsestraat 7A, 5583 TB Waalre,
(ontvangen 5 november 2015)**

De inspreker merkt op dat zijn bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn ingeperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en verzoekt die te herstellen.

Antwoord gemeente

De constatering van de heer Van Dijk is juist. In de Nota van Uitgangspunten is geconstateerd dat er binnen diverse bestemmingen Bedrijf te veel ontwikkelingsruimte aanwezig was in verhouding tot de bestaande bebouwing. Dit was ontstaan door een koppeling van de bebouwingspercentage aan de bestemming in plaats van aan het bouwvlak zoals dat bij andere bestemmingen ook het geval is. Daarmee zouden de bouwmogelijkheden weer terug gebracht worden tot acceptabele maten. In de vertaalslag is een misrekening ontstaan, waardoor er in geval van de heer Van Dijk onterechte inkrimping van de bouwmogelijkheden heeft plaatsgevonden. Nu heeft hij recht op een uitbreiding van 15% en dat wordt over het algemeen aanvaardbaar geacht, dus is er geen aanleiding deze ontwikkelingsruimte in te krimpen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor alle locaties met de bestemming Bedrijf wordt 15% uitbreiding mogelijk gemaakt, met dien verstande dat die uitbreidingsruimte ook past binnen de geldende bouwmogelijkheden en het toegekende bouwvlak.

14. Dhr. Hiddinga, Willibrorduslaan , 5582 Waalre, (Ontvangen: 5 november 2015)

De heer Hiddinga constateert dat het Blokven uit de bestemming 'Bos' is gehaal en de bestemming 'Water' heeft gekregen. Kort samengevat komt het er op neer dat de heer Hiddinga verzoekt de bestemming Natuur en de EHS weer aan de vennen en het bos toe te kennen.

Antwoord gemeente

Op de vennen is inderdaad abusievelijk de bestemming 'Water' toegekend, dit had 'Natuur' moeten zijn. Ook de dubbelbestemming 'Waarde – EHS' is onterecht verwijderd. Er liggen geen bewuste keuzes aan ten grondslag. Wat deze punten betreft is de inspraakreactie van de heer Hiddinga terecht.

Ten aanzien van het verschil tussen 'Bos' en 'Natuur' is nauw overleg geweest met onze bosbeheerder Hans van Geel. In samenspraak met hem is bepaald dat 'Natuur' alleen belegd zou worden op vennen en heidevelden en de bossen in de beekdalen. Alle overige bossen hebben een hoofddoelstelling tot houtproductie. Bij de afbakening van de bestemming 'Natuur' rondom vennen is afgesproken dat de aangrenzende bossen tot aan de eerstvolgende kadastrale of topografisch in het terrein herkenbare grens ook tot 'Natuur' zouden worden bestemd. In onderhavig geval is dat aan noord- en oostzijde vrij duidelijk, aan de west- en zuidzijde ligt dat lastiger. In overleg met de heer Van Geel en de buurtvereniging zal de juiste grens bepaald worden.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15. IVN Valkenswaard-Waalre, p.a. Juliana de Lannoyleaan 37, 5582 EA, Waalre (Ontvangen: 5 november 2015)

1. Inspreker acht de gekregen voorbereidingstijd, zowel in de conceptfase als in de nu in gang zijnde voorontwerpfase te kort om adequaat te kunnen reageren. Iets waartegen inspreker meermaals heeft geageerd.
2. Inspreker is van mening dat de economische ontwikkelingen alle ruimte wordt geboden, maar dat de waarden in het buitengebied secundair worden geacht en grenzen overschreden zoals de ontwikkeling van gestapeld wonen in het buitengebied.
3. Inspreker acht de kans aanwezig dat het college door de diverse aan haar toegekende wijzigingsbevoegdheden zullen leiden tot het stelen van minder stringent voorwaarden aan omgevingsvergunningen voor economische ontwikkelingen en dat dit onevenredig ten koste zal gaan van de ecologische waarden.
4. Inspreker betreurt de eenzijdige vertaling van de beleidskeuzes in het bestemmingsplan.
5. Inspreker is van mening dat de regels tekort schieten in de juridische borging van de natuur- en landschappelijke waarden.
6. Inspreker vindt het bestemmingsplan een "moloch" en voor een organisatie als de hare te uitgebreid, te diffuus en te complex. Er zou op subjectieve wijze geprioriteerd worden in de dubbelbestemmingen.
7. Inspreker acht de verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl een kwalitatieve verbetering, maar mist de mogelijkheden op maten te verifiëren en verzoekt om verbetering.

Antwoord gemeente

- Ad 1. Inspreker spreekt over een termijn van enkele dagen, terwijl voor een reactie op de regels in eerste instantie het concept 4 weken (klankbordoverleg) responstijd is gegeven. Dit was dus 28 dagen zonder dat de verbeelding beoordeeld hoefde te worden. Nu heeft het gehele concept-bestemmingsplan nogmaals voor een periode van 4 weken ter inzage heeft gelegen. Er was dus ruim voldoende tijd voor een adequate reactie.
- Ad 2. De conclusie dat economische ontwikkelingen zoveel mogelijk ruimte wordt gegeven is juist en ook de intentie van de raad. Dat dat ten koste zou gaan van de bescherming van de waarden in het landelijk gebied is een onterecht conclusie. De bescherming in het nu voorliggende plan is op zijn minst net zo goed, zo niet beter dan in het vigerende bestemmingsplan.
- De gestapelde bebouwing waarop inspreker doelt betreft het appartementencomplex De Meeris. Dit plan is in het buitengebied opgenomen, mede naar aanleiding van een reactie van inspreker op het projectafwijkingbesluit voor het appartementencomplex. Inspreker drong daarbij immers aan op een planologische regeling in een bestemmingsplan. Dat het in dit geval het buitengebied is geworden is geen beleidsmatige keuze, maar een pragmatische keuze om de eerstvolgende mogelijkheid tot juridische verankering in een bestemmingsplan te benutten.
- Ad 3. Als inspreker van mening is dat bij het verlenen van omgevingsvergunningen minder stringent met de belangen van natuur- en landschapswaarden omgegaan zou worden door het toekennen van wijzigingsbevoegdheden aan het college, dan bestaat er altijd de mogelijkheid daartegen een zienswijze in te dienen en bezwaar aan te tekenen, een wijzigingsbevoegdheid staat daarvoor open. Wij zijn die mening echter niet toegedaan.
- Ad 4. Het is niet geheel duidelijk wat met deze opmerking wordt bedoeld. De beleidskeuzes omvatten alle aspecten van het landelijk gebied, dus ook natuur en landschapswaarden, en die zijn vertaald in het bestemmingsplan. Wat daar eenzijdig aan is, is niet herkenbaar.
- Ad 5. De juridische borging van de bescherming van waarden is anders dan in het geldende bestemmingsplan, maar schieten o.i. niet tekort. Er is getracht de bescherming op één plaats (de dubbelbestemming) te regelen in plaats van in de

diverse separate enkelbestemmingen. Daardoor is het overzichtelijker en juridisch overal gelijk.

- Ad 6. Een bestemmingsplan voor het buitengebied is inderdaad zoals inspreker stelt een "moloch". Daaraan valt echter niet te ontkomen wil het ook de door inspreker gewenste juridische rechtszekerheid bieden. Alle functies in het buitengebied moeten een juridische verankering kennen en daardoor wordt het een zeer complex bestemmingsplan. In het verleden waren er bestemmingen in hoofdlijnen, die echter bij de Raad van State en de Rechtbank geen stand hielden vanwege juridische rechtsonzekerheid. Daarom heeft de wetgever dit type bestemming dan ook verboden. In het kader van diezelfde rechtszekerheid is er een prioriteitstelling bepaald voor de enkel- en dubbelbestemmingen. Daarbij is geen sprake geweest van subjectiviteit, maar van afwegingen van algemene en veiligheidsbelangen. Duidelijk moge zijn dat de dubbelbestemmingen boven de enkelbestemmingen gaan. De afweging is gemaakt op basis van de belangrijkheid van de diverse aspecten en welke waarden waaruit voortvloeien. Zo vloeit de EHS voort uit de wijze waarop het landschap door de eeuwen heen beheerd is, beïnvloed voor de opbouw van het landschap. Daarom zijn de waarden akkers en beekdalen hoger geprioriteerd dan EHS en openheid. Als de eerste 2 waarden goed beschermd zijn, zullen de EHS en de openheid automatisch goed mee beschermd worden. Daarbij kennen 5 van de eerste 6 dubbelbestemmingen (m.u.v. riool) een wettelijke beschermde status, hetzij uit veiligheidsbelang, hetzij uit cultuurhistorisch belang, en gaan dus boven de andere waarden.
- Ad 7. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is een beperkte meetvoorziening opgenomen. Het is dus mogelijk om daar te meten. De schaal van deze website is echter beperkt tot 1:500. De voorziening wordt landelijk bepaald en voorziet in een werkbaar en juridisch geaccepteerd instrument. Ze kent wel beperkingen omdat het een landelijke voorziening is die ook nog voor tienduizenden gebruikers tegelijkertijd moet kunnen werken. Als de schaal nog nauwkeuriger zou worden zou het de voorziening niet meer werken.
- Op de provinciale voorziening (www.ruimtelijkeplannen.brabant.nl) waarop de Vr 2014 ingezien kan worden, kan nauwkeuriger gemeten worden. Veel gemeenten maken van dezelfde voorziening gebruik waardoor er van bestemmingsplannen beter te meten is. Waalre heeft een dergelijke voorziening niet. Overigens zijn die voorzieningen niet juridisch bindend, alleen de wettelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl is juridisch bindend.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

16. Volmolense Kanoclub, Molenstraat 60, 5581 VK Waalre, (Ontvangen: 9 november 2015)

De Volmolense Kanoclub stelt dat het aan haar toegestane gebruik op het water voor de kanosport niet juist is geregeld en verzoekt dit te herstellen door de bestemming 'Sport' toe te kennen.

Antwoord gemeente

De kanosport op het water is in het bestemmingsplan geregeld door het toekennen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport – kanosport' aan het water en de oevers toe te kennen over het bij de kanovereniging in gebruik zijnde traject van de Dommel. Aan het verzoek van de kanoclub is dus aan voldaan.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**17. Dhr. Verhoef, Onze Lieve Vrouwedijk 45, 5581 VX Waalre,
vertegenwoordigd door de heer Van Herk
(Ontvangen: ... november 2015, per mail ontvangen 5 november 2015)**

Inspreker wil een vrijstaand bijgebouw situeren aan de noordzijde van zijn bouwkvavel tegen de grens van zijn eigendom/huiskvavel daar waar die grenst aan de Elzenstraat (dus ten dele buiten de thans ingetekende bouwkvavel). Omdat aan de andere zijde van de Elzenstraat alleen sprake is van onbebouwd land met alleen agrarische activiteiten is het in stand houden van de zijdelingse perceelsgrens zoals dat nu in het bestemmingsplan is beschreven m.i. minder urgent dan wanneer er aan die andere zijde sprake zou zijn van woonbebouwing. In dat verband is het verzoek om, in het verlengde van die zienswijze, onder handhaving van het oppervlak van de bouwkvavel, een deel van die bouwkvavel zodanig van vorm aan te passen resp. wijzigen dat de bouwkvavel reikt tot aan de perceelsgrens bij de Elzenstraat.

Antwoord gemeente

Het perceel OL Vrouwedijk 45 is omgeven door een erfbeplanting die het gehele terrein omsluit. Binnen de bestemming 'Wonen - Villa' is een bebouwingsvlak opgenomen om de ruimtelijke eenheid op de kvavel vorm te geven. Op deze locatie is die afgestemd op de bestaande bebouwing. Het bouwvlak is over de toegangsweg naar de bijgebouwen geprojecteerd. Enige aanpassing richting Elzenstraat is aanvaardbaar, gelijk aan de andere lijn van het bouwvlak langs de Elzenstraat (m.u.v. de uitstulping), maar niet tot aan de erfscheiding. Met het realiseren van bebouwing moet rekening gehouden worden met toekomstige ontwikkelingen. Dat er nu geen bebouwing aan de ander zijde van de Elzenstraat staat is geen maatstaf. Het gebied is immers aangegeven als toekomstige bebouwingslocatie. Weliswaar niet op korte termijn, maar ruim binnen de normale levensduur van bebouwing. Bebouwing op de erfscheiding is dus van invloed op toekomstige ontwikkelingen, waarbij een intensievere verkeersfunctie voor de Elzenstraat niet is uitgesloten. Een aantasting van de erfbeplanting is niet gewenst, maar niet te verbieden, maar bebouwing tot aan de openbare weg met mogelijk een verkeersfunctie is niet aanvaardbaar en kan een belemmering opleveren voor toekomstige ontwikkelingen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**18. De heer Van de Broek, Mosbroekseweg 4, 5581 VL te Waarle,
(Ontvangen 6 november 2015)**

De heer Van der Broek vraagt om het bouwvlak aan te passen zodat er een meer bruikbaar bouwvlak ontstaat.

Antwoord gemeente

In overleg met de heer Van de Broek kan het bouwvlak nog aangepast worden. In het voortraject is daar ook over gesproken en heeft de heer Van der Broek voorstellen gedaan, waarvan er één zo goed mogelijk is overgenomen. De ruimte voor aanpassing is echter wel afhankelijk van de eigendomssituatie.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overleg

1. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel (ontvangen: 2 november 2015)

Het Waterschap heeft verschillende opmerkingen:

Toelichting

1. Gevraagd wordt de toelichting aan te passen aan de laatste beleidsdocumenten van het waterschap.

Regels

2. Gevraagd wordt:
 - a. de dubbelbestemming Waterstaat – waterkering op te nemen in de Regels.
 - b. bij de bestemmingsomschrijving van diverse artikelen de bestemmingsomschrijving “water en waterhuishoudkundige voorzieningen” te hanteren.
 - c. in artikel 14, 15, 16, 21 en 24 de bestemmingsomschrijving “water en waterhuishoudkundige voorzieningen” toe te voegen.
 - d. in de artikelen 3.7.3 en 4.7.2 voor de wijzigingsbevoegdheid naar containerteelt met een oppervlak van maximaal 1,5 ha per bedrijf in de voorwaarden op te nemen dat hierbij advies wordt ingewonnen bij het waterschap
 - e. in artikel 3.7.5 en artikel 4.7.4 als voorwaarde voor vergroting van een agrarisch bouwvlak op te nemen dat het waterschap om advies wordt gevraagd bij bouwvlakvergrotingen groter dan 2.000 m².
 - f. te overwegen in het schema van paragraaf 4.6.2. de punten 3, 4, 5 en 8 worden (met uitzondering van greppels) de omgevingsvergunning te laten vervallen, omdat dat ook in de Keur wordt geregeld. Hetzelfde geldt voor artikel 5.5.1 , artikel 8.5.1, artikel 9.3.1, artikel 13.5.1 , artikel 19.3.1 , artikel 20.4.1 , artikel 35.4.1 en 37.3.1 .
 - g. de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – nutsvoorziening – bergbezinkbassin’ op de Verbeelding op te nemen. Ook is een bergbezinkvoorziening niet alleen voor de berging van hemelwater, maar voor gemengd afvalwater.
 - h. Artikel 14.6.1 maakt verhoging van een bebouwingspercentage van Recreatie mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid van B&W. Ik verzoek u aan de voorwaarden toe te voegen dat advies wordt ingewonnen bij het waterschap, bij een toename van verhard oppervlak van meer dan 2000 m².
 - i. In artikel 20.1 laatste alinea verzoek ik u om naast de Waterwet ook te verwijzen naar de Keur.
 - j. In artikel 27.1 wordt beschreven dat de gronden bestemd zijn voor een rioolpersleiding. Beter is de term rioolwatertransportleiding te hanteren, omdat het hier niet alleen persleidingen, maar ook vrijvervalleidingen betreft.
 - k. Artikel 39.4.3 klopt waarschijnlijk niet. Er staat dat slecht een vergunning kan worden verleend als een omgevingsvergunning voor water is afgegeven. Dit lijkt een kringverwijzing. Wordt hier misschien een waterwetvergunning bedoeld? Ook dit is niet aan te raden omdat een initiatiefnemer dan eerst een waterwetvergunningsprocedure moet doorlopen voordat een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. Gebruikelijk is om die procedures gelijktijdig te doorlopen.
 - l. Artikel 46. Bij de voorwaarden voor het bestaande recreatiebedrijf is bullet 4 niet compleet. Ook verzoek ik u aan de voorwaarden in de eerste opsomming toe te voegen dat advies wordt ingewonnen bij het waterschap.
 - m. Er wordt gevraagd een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het realiseren van waterberging in het reserveringsgebied waterberging.

Verbeelding

3. Gevraagd wordt de verbeelding op drie punten aan te passen. Dit betreft een ontbrekende A-watergang, een waterkering langs de Dommel bij camping De Volmolen en het opnemen van de reserveringsgebieden waterberging uit de Verordening ruimte 2014.

Antwoord gemeente

Ad 1. Toelichting

Aan de gevraagde aanpassing van de verwijzingen naar het beleid van het waterschap wordt doorgevoerd.

Ad 2. Regels

- De gevraagde aanpassingen in de punten a, b, f, g (1^e deel), i, j en k worden overgenomen. Het 1^e deel van l is een terechte opmerking. De regels zijn niet compleet en zullen aangevuld worden.
- De gevraagde aanpassingen in de punten c, d, e, g (2^e deel), h en l (2^e deel) worden niet overgenomen, omdat een watertoets en een eventueel noodzakelijk advies van het waterschap een normaal onderdeel is van de ruimtelijke onderbouwing van een door te voeren wijziging.
- De gevraagde wijzigingsbevoegdheid wordt niet opgenomen, omdat aan een wijzigingsbevoegdheid randvoorwaarden moeten worden gekoppeld en die zijn op dit moment niet te bepalen. Voor dergelijke projecten is het zorgvuldiger maatwerkplannen op te stellen, hetgeen leidt tot een herziening in plaats van een wijziging.

Ad 3. Verbeelding

De gevraagde aanpassingen van de verbeelding zullen worden opgenomen. Indien de aanvullende waterbergingsgebieden tijdig in detail bekend zijn zal overwogen worden deze in het plan op te nemen, maar niet eerder dan dat de betrokken eigenaren er ook mee ingestemd hebben.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC, 's Hertogenbosch, (ontvangen: 2015)

1. Thema Algemeen

- a. **Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**
De provincie vraagt bij de projectering van bouwvlakken te bezien of er mogelijkheden zijn tot intensivering en herschikking van het ruimtegebruik. Hierbij wordt ook verwezen naar diverse vergrootte woonbestemmingen zonder dat uit de toelichting blijkt dat er aan de zorgplicht invulling is gegeven.
- b. **Kwaliteitsbijdrage**
In vervolg op het voorgaande vraagt de provincie hoe de vergrotingen zijn verantwoord met de kwaliteitsbijdrage.
- c. **Overleg**
De provincie vraagt om een overleg om over het concept alsmede over de "uitwerking rood met groen-instrumentarium" van gedachten te wisselen en uitleg te geven.

2. Thema EHS
De provincie constateert dat de EHS voor het overgrote deel op de juiste wijze is overgenomen, maar ziet ook dat er enkele locaties niet juist zijn overgenomen of dat ontwikkelingen binnen de EHS zijn opgenomen, hetgeen strijdig is met de Vr 2014. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen op de Verordening.
3. Thema Groenblauwe mantel
De provincie constateert dat er binnen de zonering Groenblauwe mantel ontwikkelingen worden toegestaan die strijdig zijn met de Verordening. Er wordt een verantwoording gemist waaruit blijkt dat de ontwikkelingen bijdragen aan de doelstelling van de Groenblauwe mantel. Dit betreft o.a. vergroting van de bestemming Wonen en het toelaten van teeltondersteunende voorzieningen. Ook wordt een verantwoording gemist van enkele omschakelingen naar een overig agrarisch bedrijf.
4. Thema Cultuurhistorie
De provincie stelt aan aantal vragen over de veranderde bestemmingen van Villa Treeswijk en vraagt om uitleg voor de afwegingen. Ook constateren zij dat er nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt, hetgeen strijdig is met de Vr 2014.
5. Veehouderijen
De provincie constateert dat niet geheel voldaan wordt aan de regels ten aanzien van de veehouderijen. Verder wordt geconstateerd dat op twee locaties de zonering Beperking veehouderij niet is overgenomen en verzoekt het plan op beide punten aan te passen. Verder wordt geconstateerd dat het bouwvlak Heikantstraat 25 is vergroot, maar dat niet wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Vr 2015.
6. Water
 - a. Grondwaterbeschermingsgebied
De provincie verzoekt de grondwaterberging apart in het plan op te nemen, omdat de beschermende regels verder gaan dan de boringsvrije zone die wel op de verbeelding is opgenomen.
 - b. Regionale waterbergingsgebied
De provincie kan instemmen met de technische aanpassingen van de begrenzing die is afgestemd met het waterschap. Wel mist zij een gebied nabij het knooppunt De Hogt en verzoekt dit op te nemen.
7. Attentiegebied EHS
Geconstateerd wordt dat de zonering goed opgenomen is in het bestemmingsplan maar dat de algemene uitzondering is te ruim opgezet. De uitzondering voor de diverse bestemmingen moet beperkt worden tot de bouwvlakken.

Antwoord gemeente:

Onze antwoord is opgedeeld in vier blokken.

Het 1^e blok betreft een algemene visie op de vooroverlegreactie van de provincie.

Het 2^e gaat in op de diverse thema's die in de vooroverlegreactie aan de orden komen.

Het 3^e blok gaat in op de algemene opmerkingen ten aanzien van de regels.

In de vooroverlegreactie lopen deze twee laatste blokken enigszins door elkaar, dus de beantwoording is niet 1:1 in gelijke volgorde als de vooroverlegreactie.

Het 4^e blok gaat in op de bijlage van de vooroverlegreactie met de gedetailleerde regels.

ALGEMEEN

Voordat inhoudelijk op de diverse opmerkingen ingegaan wordt moet eerst een algemene reactie gegeven worden die van invloed is op de rest van de reacties.

Fase 1 – fase 2

Uit de vooroverlegreactie blijkt dat de relatie tussen het vigerende bestemmingsplan en de onderhavige actualisatie bij de beoordeling van het plan aan de aandacht ontsnapt. De in 2013 vastgestelde herziening was fase 1 van de herziening van het oude bestemmingsplan Buitengebied uit 1997 (met twee herzieningen uit 2004 en 2009). Het nu voorliggende plan is fase 2 van die herziening, de beleidsmatige actualisatie. De in fase 1 toegekende bestemmingen en regels zijn gespiegeld aan de bestaande situatie en het provinciale beleid. Dat laatste wil niet zeggen dat bestaande rechten moeten worden ingeperkt als daar geen dringende redenen voor bestaan vanwege het risico op planschade.

Nieuwe planologische ontwikkelingen

Er wordt met regelmaat gesproken over nieuwe planologische ontwikkelingen; daarvan is geen sprake. Veel van de daarop betrekking hebbende opmerkingen betreft legalisering van situaties die al bestaan van voor de inwerkingtreding van de eerste Verordening ruimte. In de Nota van Uitgangspunten is verantwoord dat situaties die al bestaan gedurende twee wettelijke termijnen van 10 jaar, terugrekenend vanaf de tervisielegging van het nu vigerende plan (dus 1992) gelegaliseerd zouden worden. In die tijd was de Verordening ruimte nog niet in beeld en was er geen provinciaal juridisch bindend document.

Andere genoemde ontwikkelingen betreffen agrarische ontwikkelingen die een verbetering van de milieuhygiënische situatie betreffen, zoals het legalisering van al doorgevoerde functieveranderingen van intensieve veehouderij naar paardenhouderij, die in het geldende bestemmingsplan bij recht zijn toegestaan (bv. Heikantstraat 25, Achtereindsestraat 1d). Nu betreft het slechts een juridische vastlegging van die functie waardoor de negatieve herontwikkeling naar veehouderij (grondgebonden en/of intensieve) niet meer kan. Dit is dus impliciet een verbetering van de situatie en in overeenstemming met de doelstelling van de Vr 2014. Of er nu sprake is van de omschakeling van een bedrijf door dezelfde eigenaar of van een nieuwe eigenaar naar een minder belastende agrarische functie maakt planologisch niet uit. Het agrarische buitengebied is primair voor de agrarische sector en die heeft economische dragers nodig om het in stand te houden.

THEMAGEWIJS

1. Thema Algemeen

Ad a en b. Zorgplicht en kwaliteitsbijdrage

De vraag van de provincie is begrijpelijk, maar slechts zeer beperkt te effectueren. Concentratie van bebouwing en ander gebruik is immers afhankelijk van de medewerking van de belanghebbende. Alleen als er procedures doorlopen moeten worden zijn er mogelijkheden. Alleen bij enkele bedrijfsbestemmingen is het bouwvlak verkleind zonder de bouwmogelijkheden te beperken.

Bij de vergroting van woonbestemmingen is geen verantwoording gegeven van de zorgplicht, omdat er in de toelichting immers is aangegeven dat er sprake van legalisering van reeds vele jaren van bestaand gebruik. Deze vergrotingen bestaan uit terreinwijzigingen van voor de invoering van de zorgplicht en/of de bijdrage landschappelijke kwaliteitsbijdrage.

Binnen de bestemming Wonen zijn de bouwvlakken inderdaad verruimd. De aanleiding daarvoor is dat in het geldende bestemmingsplan was beschreven hoe de bouwvlakken zouden worden geprojecteerd, maar op de verbeelding het bouwvlak strak om de bebouwing is gelegd. Daardoor zou voor iedere (vergunningplichtige) uitbreiding een herzieningsprocedure doorlopen moeten worden en dat kan niet de bedoeling zijn geweest. Daarom zijn de bouwvlakken nu conform de beschreven systematiek opgenomen. De verruiming van de bouwmogelijkheden gaat niet verder dan wat volgens de Vr 2014 mogelijk is zonder kwaliteitsbijdrage (750 m³).

Voor de geconstateerde vergrotingen van de bestemmingen Wonen geldt dat hier de situatie is afgestemd op de bouwmogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Die maakt bouwen vergunningvrij mogelijk op 1 meter achter de voorgevel. De bestemming Tuin is daarom op veel plaatsen vervangen door Wonen, waarbij Wonen ook is afgestemd op het daadwerkelijke gebruik. Incidenteel zal er sprake zijn van vergroting waar volgens de Vr 2014 een kwaliteitsbijdrage verplicht is, maar daarvan is de forfaitaire bijdrage niet van een zodanig omvang dat die zoden aan de dijk zal zetten of niet meer in redelijkheid afdwingbaar is.

Ad c. Overleg Rood-met-Groen-instrumentarium

Wij willen graag uitleg geven aan de uitgangpunten en het Rood-met-groen-instrumentarium. Daarvoor is een Nota van Toelichting opgesteld waarnaar verwezen wordt. In grote lijnen kan gesteld worden dat aangesloten is bij de Kempenregeling. Nieuw zijn de 2+ categorie en de sloopregeling waarbij uitbreiding van bebouwing in kuubs mogelijk wordt gemaakt door het slopen van kuubs. In het overleg is gevraagd aan te geven hoe zich dit verhoudt tot de forfaitaire bijdrage per m². In de Kempenregeling is een forfaitaire bijdrage aangegeven voor de uitbreiding van een woning van €20,-/m³. De sloopregeling is gebaseerd op het reduceren van bebouwing in het buitengebied door het laten slopen van bebouwing op de ene locatie ten behoeve van de uitbreiding op een andere locatie. Daarbij geldt als belangrijkste randvoorwaarde dat op de slooplocatie alles wordt gesloopt dat meer is dan bij een burgerwoning is toegestaan. Daarmee wordt per definitie meer ruimtelijke kwaliteit (ontstening) bereikt dan met een geldelijke of fysieke bijdrage aan landschappelijke ontwikkeling. Uit een door een makelaar/taxateur uitgevoerde berekening van de gemiddelde waarde per m² van te slopen agrarische bebouwing kwam een prijs naar voren van €17,50/m². Dit is het equivalent van 20% van €87,50 aan toegevoegde waarde per gemiddeld ±5 m³.

Volgens de Kempenregeling moet er voor een inhoudsvergroting van een burgerwoning €20,-/m³ bijgedragen worden. Het bedrag dat de taxateur heeft berekend is €2,50 minder dan het bedrag uit de Kempenregeling, maar aangezien slechts een percentage mag worden terug gebouwd stijgt de toegevoegde waarde navenant en is de bijdrage per saldo gelijk of hoger dan de Kempenregeling.

2. Thema EHS

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de EHS. Het gaat zoals hiervoor al vermeld om reeds jaren bestaande situaties waarmee bij het projecteren van de EHS geen rekening is gehouden en zodanig kleinschalig zijn dat er geen sprake is van een aantasting van de EHS. Overigens past o.i. het merendeel van deze afwijkingen binnen de marges die de Vr 2014 in artikel 3.4.1. lid 1 toestaat.

3. Thema Groenblauwe mantel

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de Groenblauwe mantel. Het gaat zoals hiervoor al vermeld om reeds jaren bestaande situaties. Ook is er sprake van aanpassingen die op basis van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk waren, zie Thema veehouderijen Heikantstraat 25.

4. Thema cultuurhistorie

Er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt bij het landgoed Treeswijk. Onbekend is waar de provincie deze conclusie op baseert. In de toelichting is verantwoord dat de bestemming Wonen – Landgoed 1 beter bij de historie van het landhuis past dan de bestemming Gemengd. De geconstateerde afwijkingen ten opzichte van het vigerende plan zijn slecht correcties van omissies uit dat plan, omdat bestaande bijgebouwen niet waren gelegaliseerd. De landgoedtuin is ook als zodanig bestemd, dus ook beschermd en beter dan met de bestemming Groen waarin de cultuurhistorische waarde van de tuin niet was verzekerd.

5. Thema veehouderijen

De regels voor de veehouderijen zijn afgestemd op het provinciale voorbereidingsbesluit ingaande op 21 september 2013.

Het streven van het provinciaal beleid om uitbreiding van de veestapel zonder dat voldaan wordt aan de 'Brabantse Zorgvuldigheidsscore veehouderij' wordt onderschreven, maar op de wijze die is opgenomen in het voorbereidingsbesluit van destijds en niet zoals die uiteindelijk vertaald is in de Vr 2014. Het beperken van andere vormen van gebouwen die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering (zoals een wagen- of aardappelloods) achten wij een onterechte inperking van de economische bedrijfsvoering. Wel zijn wij bereid de regels zodanig aan te passen dat dergelijke bebouwing alleen gerealiseerd mag worden als aanvulling op de bestaande situatie en met een aantoonbare behoefte. Daarbij willen wij dan regeltechnisch voorkomen dat bestaande bedrijfsgebouwen waar geen vee in gehouden wordt ook niet als voor veehuisvesting gebruikt mogen gaan worden.

De zonering 'beperking veehouderij' zal worden aangepast naar de laatste versie. Het ontbreken van de twee genoemde locaties komt voort uit een latere aanpassing van de Vr 2014 (kaartaanpassingen 1). Overigens is er nog een derde locatie aan de Onze Lieve Vrouwedijk waar ook de zonering nog ontbreekt.

Het bouwvlak aan de Heikantstraat 25 is vergroot om de rijbak binnen het bouwvlak te projecteren. De vergroting wordt verantwoord en gecompenseerd door het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en het toekennen van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' waardoor omzetting van de bebouwing naar intensieve veehouderij niet meer mogelijk is. Overigens is er sprake van een volledige ontwikkeling naar een paardenhouderij, die abusievelijk niet is verwerkt, dus de 'grondgebonden veehouderij' zal geheel geschrapt worden en vervangen door 'paardenhouderij'. Wij achten deze omzetting een verantwoording voor de vergroting vanwege de opheffing van de veehouderijmogelijkheden en omdat voldaan moet worden aan de Vr 2014 waarin bepaald is dat alle voorzieningen binnen een bouwvlak moeten liggen.

6. Thema water

Het gemiste deel van het waterbergingsgebied is gelegen op de plek waar nu het dijklichaam van de A2/A67/N2 is gelegen. Waterberging is er dus niet meer mogelijk. Wij achten die daarom niet meer zinvol en zijn van mening dat een aanpassing van de Verordening op zijn plaats is. Uit overleg met het waterschap is gebleken dat deze waterberging in het kader van het project Knooppunt De Hogt aangepast zou moeten zijn, danwel dat toen gebleken moet zijn dat de zonering hier overbodig is. Het gegeven dat zij hierover geen opmerking heeft geplaatst geeft ook aan dat de noodzaak voor dit gebied niet meer aanwezig is.

Het grondwaterbeschermingsgebied zal opgenomen worden in het bestemmingsplan.

7. Attentiegebied EHS

De bestemmingen waarop de reactie van de provincie doelt zijn de bestemmingen zoals Maatschappelijk, Sport, Recreatie en dergelijke. De oppervlakte van deze bestemmingen is vergelijkbaar met de agrarische bouwvlakken. Wij vinden de inperking dan ook niet terecht.

Conclusie THEMASGEWIJS

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

REGELS ALGEMEEN

Regels

- Opm. 1. Artikel 5 Agrarisch met waarden – natuur ontbreekt.
- Reactie 1 Deze conclusie is juist. Deze bestemming moet nog ingevuld worden als zich de situatie daadwerkelijk voordoet. Deze is bedoeld voor agrarisch gebruik met permanent natuurbeheer (ZLTO). De regels zijn opgenomen om de wijzigingsbevoegdheden hiervoor toe te kunnen passen.
- Opm. 2. Geen wijzigingsbevoegdheid voor Natuur in artikel 5
- Reactie 2. Correct, is een bewuste keuze, omdat artikel 5 bedoeld is voor een permanente situatie met agrarisch natuurbeheer. Aanpassingen zullen met een herziening plaats moeten vinden.
- Opm. 3 Er wordt opgemerkt dat het binnen de bestemming Bedrijf mogelijk is om andersoortige niet-agrarisch bedrijf te vestigen waarbij de omvang van het bouwperceel groter is van 5.000 m² en dat dit strijdig is met de Vr 2014. Met name wordt verwezen naar art. 6.10 lid 2.
- Reactie 2. De bedrijven:
- Timmereind 5
 - Heikantstraat 23a
 - Heikantstraat 24
- betreffen agrarisch-technische hulpbedrijven.
- Achtereindsestraat 1a
 - Achtereindsestraat 7
- betreffen niet-agrarische bedrijven.

Alle locaties liggen in Gemengd landelijk gebied en zijn daarmee is art. 6.10 niet van toepassing maar 7.10.

In art. 7.10 lid 2 wordt gesteld dat bij wijziging van de functie moet worden voldaan aan lid 1 en dan met name gaat het hier om de 5.000 m². In de Toelichting van de Vr 2014 ontbreekt echter iedere verwijzing naar het doel van de regels ten aanzien van wijziging in dit lid 2. Er wordt alleen over uitbreiding gesproken. In de Toelichting staat namelijk het volgende:

“In het tweede lid is aangegeven dat uitbreiding van een niet-agrarische functie altijd mogelijk is, indien voldaan wordt aan de bepalingen uit het eerste lid.”.

Nergens in de toelichting van de Vr 2014 is een onderbouwing opgenomen waarom bij ook bij wijziging van functie van een bestaand groter bouwperceel dit zou moeten inkrimpen tot 5.000 m². Wij achten de regel in art. 7.1 lid 2 dan ook in het kader van de rechtszekerheid onzorgvuldig en onvoldoende onderbouwd en voor ons in dat kader ook niet toepasbaar als wij dit moeten verdedigen in een procedure bij de Raad van State.

Volgens de regels van het bestemmingsplan kan alleen het bestaande type bedrijf toegelaten worden als de categorie hoger is dan 2, of een ander type bedrijf als het categorie 2 of lager is. Daarmee is het bestemmingsplan niet in strijd met de intentie van Vr 2014. Wij achten het in het kader van de leefbaarheid van het landelijk gebied wenselijk en gerechtvaardigd om de bestaande rechten te behouden als er sprake is van een ontwikkeling die tot minder overlast leidt dan de bestaande functie.

Naar aanleiding van een inspraakreactie betreffende Achtereindsestraat 7a zijn alle bestemmingen met een bebouwingspercentage nog eens onder de loep genomen. Geconstateerd is dat de uitgangspunten in de Nota van Uitgangspunten niet aansluit bij de Vr 2014 in het kader van het zorgvuldig

ruimtegebruik, maar anderzijds nu ook onevenredige beperkingen worden opgelegd.

REGELS SPECIFIEK

Regels bijlage

Artikel 1 Begrippen

1.8 *Agrarisch bedrijf*: wijkt af van Vr 2014

Reactie: Het begrip wordt aangepast aan de Vr 2014

1.29 *bestaande bebouwing*: de Vr 2014 kent specifieke bepalingen t.a.v. mestbewerkings- en veehouderijgebouwen.

Reactie: Het begrip wordt aangevuld met de bepalingen uit de Vr 2014

1.54 *grondgebonden agrarisch bedrijf*: kent de Vr niet meer. Vraag is hoe e.e.a. in de regels is vertaald. Het artikellid is overbodig en schept wellicht onduidelijkheid

Reactie: Wij achten het begrip noodzakelijk, omdat binnen een agrarisch bedrijf/bouwvlak ook grondgebonden teelt is toegestaan. Het begrip is beslist niet overbodig.

1.55 *grondgebonden veehouderij*: wijkt af van de Vr 2014

Reactie: Het begrip is nu afgestemd op de BZV, maar zal afgestemd worden op de Vr 2014.

1.60 *intensieve veehouderij*: begrip intensieve veehouderij kennen we niet meer in de Vr/BZV. Grondgebonden melkrundveehouderijen is volgens deze definitie uitgesloten. De Vr kent echter (enkel) nog het begrip veehouderij en daar valt alles onder.

Reactie: De stelling van de provincie is juist, en is juridisch geheel verdedigbaar, maar wij onderschrijven het laten vervallen van het onderscheid niet vanwege het maatschappelijk bestaande onderscheid. Overigens constateren wij dat ook binnen de provincie dit een punt van aandacht is, gezien het feit dat er op 7 maart een mailing is rondgegaan vanuit de provincie (Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht, speerpunt Transitie Zorgvuldige Veehouderij) waarin voorgesteld wordt voor de bestemmingsplannen buitengebied een bijeenkomst te organiseren met o.a. als onderwerp het "Al dan niet handhaven van het 'oude' onderscheid IV / grondgebondenheid".

1.64 *kwaliteitsverbetering*: kwaliteitsverbetering wordt enkel omschreven, niet wanneer daar sprake van is. Wellicht verwijzen naar afspraken RRO

Reactie: In het begrip wordt juist beschreven wanneer er sprake is van een verbetering. Niet wanneer die toegepast wordt en daar lijkt de reactie van de provincie op te duiden. Elders in de provinciale reactie wordt geadviseerd het begrip 'rood-met-groen-instrumentarium' op te nemen. Aan het eind van deze reactie op de begrippen zal op dit aspect verder ingegaan worden.

1.72 / 81 *paardensector*: wat is nu onderscheidenlijk voor de paardensector? In de Vr is er onderscheid tussen agrarisch en agrarisch verwante bedrijvigheid. Van belang voor de vraag of vestiging is toegestaan.

Reactie: Het onderscheid is dat een paardenhouderij onder het provinciale begrip 'overig agrarisch bedrijf' van de Vr 2014 valt en een manege niet. Ook niet onder het begrip 'agrarisch verwante bedrijvigheid', omdat het een sportactiviteit is en daarom binnen de SVBP in een totaal andere hoofdgroep thuis hoort. Er zit een kleine overlap in de begrippen, die zal verwijderd worden. De toelaatbaarheid van vestiging is in een begripsbepalingen niet aan de orde, maar in de regels

van de desbetreffende bestemmingen. Daar zal bij de reactie op de regels op ingegaan worden.

1.83 *plattelandswoning*: een plattelandswoning blijft planologisch wel deel uitmaken van de veehouderij.

Reactie: Het begrip ontkent deze stelling ook niet, maar voor de duidelijkheid zal dit opgenomen worden.

1.100 *bedrijfsmatige exploitatie*: eis van bedrijfsmatige exploitatie ontbreekt hierin

Reactie: Deze eis zal opgenomen worden in het begrip.

1.101 *veehuisvestingsgebouw*: het is onduidelijk wat onder veehuisvestingsgebouw wordt verstaan. Vallen hieronder bijv. ook nertsen, paarden, geiten/schape?

Reactie: Het is voorstelbaar dat er sprake kan zijn van onduidelijkheid. Door de gevraagde opname van het begrip 'veehouderij' conform de Vr 2014 wordt aan die onduidelijkheid een einde gemaakt.

Ontbrekende begrippen:

- Agrarisch verwant bedrijf
- Bedrijfsmatige exploitatie
- Rood-met-groeninstrumentarium
- Veehouderij
- Zorgvuldige veehouderij

Reactie: Deze begrippen zullen worden opgenomen

Artikel 3,4 Agrarisch en Agrarisch met waarde

(daar waar hierna 3 staat moet ook 4 gelezen worden)

- 3.1 - intensieve veehouderij ontbreekt.
- Geen overige agrarisch bedrijven?
 - Er staan in dit artikel voorzieningen die binnen het bouwvlak thuishoren. Er zijn situaties dat deze voorzieningen ook buiten bouwblokken kunnen worden gerealiseerd (woningen) wat in strijd is met zorgvuldig ruimtegebruik

Reacties: 3.1 - Intensieve veehouderij wordt toegevoegd.

- Er zijn geen overige agrarische bedrijven, alleen als neventak.
- Deze stellingname is onjuist. Hier wordt alleen maar beschreven waar de gronden voor bestemd zijn en niet waar de voorzieningen toelaatbaar zijn. Zie ook reactie onder 3.1.b.

- 3.1.b. - toevoegen; 'Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'
- Onder n wordt abusievelijk verwezen naar andere bedrijven

Reacties: 3.1.b - Verwijzing naar bouwvlak is hier niet aan de orde, want dan zou het houden van koeien in de wei strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving. Die bepaling is alleen relevant voor gebouwen en andere voorzieningen en die staat in de daarop volgende artikelen.

- de verwijzing onder 'n' wordt aangepast.

- 3.2.1.b. - De omgevingsvergunning moet dan ook passen binnen het vigerend bestemmingsplan.

- Het begrip veehouderij wekt verwarring (is niet gedefinieerd).
- 2e aandachtspunt; er worden 3 situaties genoemd wanneer wel mag worden gebouwd. Dat is niet conform de Vr. Zo is ook buiten de aanduiding 'beperking veehouderij' de uitbreiding van een grondgebonden veehouderij gehouden aan criteria voor een

- zorgvuldige veehouderij art. 6.3 en 7.3 Vr en BZV. Ook andere gebouwen dan stallen zijn niet zondermeer mogelijk en vallen in de BZV;
- Reacties: 3.2.1.b - Een verleende omgevingsvergunning heeft volledige rechtskracht en is daarmee bepalend, ook al past hij niet binnen het vigerende bestemmingsplan.
- Wordt opgenomen, zie eerdere reactie bij Begrippen
 - Zie reactie onder Thema veehouderijen
- 3.2.2. Waarom is hier geen bouwverbod opgenomen voor uitbreiding van bebouwing t.b.v. veehouderij?
- Reactie: 3.2.2 De gevraagde bepaling is in 3.2.1. opgenomen en daarom hier overbodig.
- 3.3. Hier wordt de "Uitwerking Rood-met Groeninstrumentarium" aangehaald. Wellicht goed om dit ook aan de begrippen toe te voegen
- Reactie: 3.3. Zie reactie begrippen
- 3.3.1 Zie de opmerkingen hiervoor onder 3.2.1. Criteria in artikel 7.3 en 6.3 zoals geur, fijnstof en BZV ontbreken. De regeling t.a.v. de veehouderij is onvoldoende vertaald, volgens de verbeelding zijn er ook intensieve veehouderijen
- Reactie: 3.3.1. De verplichte criteria zullen worden opgenomen voor zover passend binnen onze reactie bij het Thema veehouderijen. Er is geen sprake van nieuwe intensieve veehouderijen, maar van bestaande, vergunde situaties.
- 3.3.5 Het betreft hier in feite een vergroting van het bouwvlak. Voorzieningen dienen immers te worden gesitueerd binnen het bouwperceel. Strijd met zorgvuldig ruimtegebruik en bepalingen over de omvang van bouwpercelen en zorgvuldige veehouderij in de Vr;
- Reactie: 3.3.5. Of hier strijd is met de Vr 2014 is de vraag en afhankelijk van de locatie en de op dat moment geldende omvang van het bouwvlak. Er is hier sprake van een flexibiliteitsbepaling en bij afweging voor de verlening van de afwijking zal getoetst moeten worden aan de Vr 2014. Aanpassing is dus niet aan de orde.
- 3.3.5.b - Gemist wordt bijlage 3,
- Over welke bebouwing gaat het hier?
- Reacties: 3.3.5.b - Onduidelijk is wat hier bedoeld wordt. Er wordt nergens in dit artikel verwezen naar een bijlage 3 (wel 1, maar die ontbreekt niet).
- Het gaat hier om bebouwing die geconstateerd is in het kader van de retrospectieve toets in de vorm van schuilstallen, recreatiewoningen, moestuingebouwtjes en dergelijke. Deze bebouwing is nog niet juist in het plan verwerkt. Dit zal hier en in andere bestemmingen nog op de juiste wijze verwerkt worden.
- 3.4.1 - Geen bepalingen over het gebruik voor mestbewerking?
- Bovendien komt onder 3.4.1 de aanduiding 'intensieve veehouderij' voor, terwijl dit niet is toegestaan binnen deze bestemming;
- Reactie: 3.4.1 - De agrarische sector is in Waalre zodanig beperkt in omvang dat wij mestbewerking niet in het bestemmingsplan willen opnemen. In voorkomend geval zal dan een herziening doorlopen moeten worden.

- Binnen 3.1. moet de 'intensieve veehouderij' nog opgenomen worden. Die is abusievelijk vergeten. Binnen 3.4.1. is het dus juist opgenomen.
- 3.5.4 Een meer algemene opmerking/vraag. In artikel 3.7.3 wordt de dubbelbestemming "Waarde-EHS" aangehaald. Waarom is dat hier niet gebeurd? Dat geldt ook voor de mogelijkheden van teeltondersteunende voorzieningen, vormverandering en vergroting van bouwblokken etc.
- Reactie: 3.5.4. Binnen de bestemming Agrarisch komt de dubbelbestemming Waarde -EHS niet voor. Deze verwijzing hoort hier dan ook niet thuis. Binnen de bestemming Agrarisch met waarden wel, dus daar (art 4.5.5.) zal de verwijzing opgenomen worden.
- 3.5.6 Is de bepaling dat geen omgevingsvergunning of melding voor milieu voldoende voor het bepalen van de milieucategorie? De oppervlakte mag maximaal 5.000 m² bedragen. Dat wordt gemist in het artikel.
- Reactie: 3.5.6. Ja, de genoemde eis is voldoende. Als een activiteit niet onder de vergunning- of meldingsplicht valt, valt hij ook niet onder de milieucategorisering.
De verwijzing naar de oppervlaktebepaling is niet relevant. Het betreft hier een nevenfunctie bij een functionerend agrarische bedrijf en alleen in bestaande bebouwing. **Zie eerdere reactie onder REGELS ALGEMEEN opmerking 3.**
- 3.5.7 Het is niet duidelijk wat onder speeltoestellen wordt verstaan. Als deze voorzieningen t.b.v. de horeca zijn, horen deze binnen het bouwperceel te worden geplaatst. Verder is de verwijzing naar artikel 4 lid 2 onduidelijk;
- Reactie: 3.5.7. Allereerst gaat het om speelvoorzieningen en niet speeltoestellen, maar dat ter zijde. Een speelvoorziening is een algemeen Nederlands begrip en behoeft geen nadere bepaling. Het gaat om zandbakken, wipkippen, klimtoestellen, glijbanen en dergelijke. Er zijn twee redenen waarom wij deze regel hebben opgenomen, afwijkend van de normaal van toepassing zijnde regels, zoals het bouwen binnen een bouwperceel. Het gaat hier om concreet nu twee voorzieningen, een bestaand terras in Loon op gemeentelijk grondgebied aan de overzijde van de openbare weg en een gewenste speelvoorziening aan de Heikantstraat 23.
In het eerste geval is betreft het een zomerterras, dat een uitstekende functie vervult voor wandelaars en bezoekers aan de historische buurtschap Loon en in exploitatie is bij het er tegenover liggende horecabedrijf. Het is niet wenselijk het gemeentelijk eigendom tot Horeca te bestemmen. Het als zodanig bestemmen zou leiden tot vragen voor een verdere ongewenste ontwikkeling. In het tweede geval is het onwenselijk de bestemming Horeca groter te maken dan nu het geval is. Ook dit zou ter plaatse tot ongewenste ontwikkelingen leiden.
De verwijzing naar artikel 4 moet uiteraard artikel 3 zijn.
- 3.7.2 Advies om bedrijfsmatige exploitatie te verplichten/regelen. Permanente bewoning is uitgesloten in artikel 42;
- Reactie: 3.7.2. Wij achten deze verplichting niet noodzakelijk, omdat het om een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf gaat. Daarmee is het per definitie een bedrijfsmatige exploitatie.

- 3.7.3 Containerteelt is volgens de Verordening enkel mogelijk bij vollegrond(s)teeltbedrijven. In dit artikel wordt echter gesproken van een volwaardig agrarisch bedrijf, waaronder volgens de definitie alle soorten van agrarische bedrijven vallen;
- Reactie: 3.7.3. De constatering is juist en ook bewust zijn deze regels zo geformuleerd. Als een veehouderijbedrijf door de Vr 2014 voor wat betreft het houden van vee op slot gezet wordt, moet het mogelijk zijn om andere vormen van grondgebonden agrarische activiteiten aan het bedrijf toe te voegen om zodoende de levensvatbaarheid van het totale bedrijf in stand te kunnen houden. In een dergelijk geval wordt het dan een vollegrond(teelt)bedrijfstak binnen het agrarische bedrijf. Tegen de ontwikkeling van een gemengd bedrijf (veeteelt/ akkerbouw/vollegrondsteelt) bestaan geen ruimtelijke of planologische bezwaren en is een traditionele bedrijfsvorm. Er bestaat geen enkele aanleiding een dergelijke vergaande ingreep op de bedrijfsmatige exploitatie van een agrarisch bedrijf door te voeren. Zie ook Thema Veehouderijen.
- 3.7.5 Volgens de begripsbepalingen vallen alle bedrijven onder het begrip 'agrarisch bedrijf, ook veehouderijen. In dit artikel ontbreken de criteria van de Vr met betrekking tot een zorgvuldige veehouderij, geur en fijnstof (art. 7.3 en 6.3 Vr). Ook een regeling dat vergroting is uitgesloten binnen het gebied 'beperking veehouderij' wordt gemist;
- Reactie: 3.7.5. De criteria en beperking zal worden opgenomen.
- 3.7.6 ook bij een vestiging of omschakeling naar een grondgebonden veehouderij gelden de vereisten in artikel 7.3 (en 6.3) van de Verordening ruimte. Enkel de verwijzing naar de BZV (overigens alleen in artikel 4.7.5 van het bestemmingsplan) schiet tekort;
- Reactie: 3.7.6. Zie voorgaande reactie.
- 3.7.7 zie de opmerking onder de begripsbepalingen: Als een paardenhouderij een agrarisch bedrijf betreft is artikel 7.6 (6.6) Vr van toepassing. Andere vormen betreffen niet-agrarische bedrijven/agrarische verwante bedrijven. De vereisten in de Vr als sprake is van een overig agrarisch bedrijf zijn niet opgenomen in dit artikel. Bovendien is vestiging van een dergelijk bedrijf niet mogelijk in de Groenblauwe mantel. Artikel 4.7.6 is daarom in strijd met de Vr;
- Reactie: 3.7.7. Zoals al bij de begrippen is verantwoord is een paardenhouderij een overig agrarisch bedrijf. Er is dus geen sprake van strijdigheid met de Vr 2014. De regels zullen worden aangepast op de Vr 2014.
- 3.7.8 Ook deze gebouw gebonden teeltbedrijven vallen volgens de Verordening onder artikel 7.6 (en 6.6). Wij verwijzen naar onze voornoemde opmerkingen.
- Reactie: 3.7.8. Gebouwwgebonden teelt bedrijven vallen onder 'overige agrarische bedrijven'. De regels worden conform eerdere reacties aangepast.

Artikel 4. Agrarisch met waarden

Reactie: Algemeen. Zie reacties onder artikel 3

- 4.5.6 Agrarisch verwante bedrijven zoals pensionstalling zijn niet toegestaan in de Groenblauwe mantel, er is immers geen milieu cat. 1 en 2 en een maximale omvang van 5.000 m² opgenomen conform de Vr;
- Reactie: 4.5.6. Het gaat hier om een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf en de Vr 2014 stelt geen randvoorwaarden aan het hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen voor een nevenactiviteit. De reactie lijkt betrekking te hebben op een totale omschakeling en dat is in dit artikel niet aan de orde.

Artikel 5. Agrarisch met waarden – Natuur

- 5.1.b; is grondgebruik voor alleen volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven conform de feitelijke situatie?
- 5.3; afwijken van een bebouwingsregel binnen een andere bestemming is niet mogelijk;
- Reactie: 5.1.b. Deze bestemming is nog niet toegekend en zal alleen toegekend worden binnen de EHS en voor het beheer door volwaardige bedrijven. Er is dus nog geen sprake van een concrete situatie.
- 5.3. De tekst is onvolledig/onjuist en had moeten verwijzen naar 5.2.

Artikel 6 Bedrijf

- 6.2.1. Is het bebouwingspercentage afgestemd op de feitelijke situatie? Ook met het oog op kwaliteitsverbetering en de maximale omvang van 5.000 m². In het plan is namelijk geen wijziging voor een vergroting van het percentage opgenomen.
- Reactie: 6.2.1. De oppervlakte is afgestemd op de nu juridisch toegestane oppervlakte. Zoals hiervoor **onder REGELS ALGEMEEN onder opmerking 3** is aangegeven Uitbreiding is niet opgenomen, omdat dat niet wenselijk wordt geacht zonder een volledige afweging middels een herziening.

Artikel 8 Bos

- 8.3.b Hier kan een gebouw worden vergroot tot maximaal 90 m². Het betreft hier toch EHS? Dan is artikel 5.1 onder 3 van de Verordening van toepassing. Wij missen in het bestemmingsplan de afwegingen die hierin staan.
- Reactie: 8.3.b. De locatie is niet in de EHS gelegen maar in de Groenblauwe mantel en dus niet in strijd met de Vr 2014. De exacte locatie zal net als de overige kleinschalige voorzieningen specifiek op de verbeelding aangegeven worden.

Artikel 9 Cultuur en Ontspanning

- 9.2.1; zie de opmerking onder artikel 6 met betrekking tot het bebouwingspercentage.
- Reactie: 9.2.1. De oppervlakte is afgestemd op de nu juridisch toegestane oppervlakte.

Artikel 11 Horeca

- 11.2.1; zie de opmerking onder artikel 6 met betrekking tot het bebouwingspercentage.
- Reactie: 11.2.1. Zie eerdere reactie onder REGELS ALGEMEEN opmerking 3.

Artikel 12 Maatschappelijk

- 12.2.1 en

- 12.2.2; zie de opmerking onder artikel 6 met betrekking tot het bebouwingspercentage
- Reactie: 12.2.1
12.2.2. De oppervlakte is afgestemd op de nu juridisch toegestane oppervlakte.

Artikel 14 Recreatie

- 14.1.a; de voorwaarde van bedrijfsmatige exploitatie missen wij in dit artikellid;
- 14.2.1; het is onduidelijk en niet objectief geredigeerd over welke bebouwing het gaat en wat de oppervlakte voor kampeermiddelen/vakantiewoningen? mag bedragen; Voor wat betreft het bebouwingspercentage verwijzen wij naar voorgaande opmerkingen;
- 14.6.1; in dit artikel is wel een verhoging van het percentage is toegestaan voor 20 recreatiewoningen. Hierbij ontbreekt echter een maximale oppervlakte van de woning, kwaliteitsverbetering (liRI en de voorwaarde van een bedrijfsmatige exploitatie/beheer van deze woningen.
- Reactie: 14.1.a. De voorwaarde van bedrijfsmatige exploitatie zal opgenomen worden.
- 14.2.1. De redactie van het artikel is gebaseerd op de huidige regels. Aangezien het om gebouwen gaat, zijn kampeermiddelen hier niet aan de orde. Het type bebouwing is in het verleden bewust vrij gelaten, zodat een ruime variatie in typen mogelijk is, bv. recreatiewoningen en/of groepsaccommodaties, maar ook ander gebouwvariaties zijn mogelijk. Voor het bebouwingspercentage wordt verwezen naar de eerdere reacties.
- 14.6.1. De bedrijfswoning is uitgezonderd van het bebouwingspercentage en is in de bouwregels bepaald. De bedrijfsmatige exploitatie zal in 14.1.a opgenomen worden. Een voorwaarde t.a.v. een bijdrage RmG zal opgenomen worden.

Artikel 15 Sport

- 15.2.1; zie de eerdere opmerkingen ten aanzien van het bebouwingspercentage.
- Reactie: 15.2.1. Zie eerdere reacties

Artikel 16 Tuin

- 16.5.3; de tuinbestemming is ook gelegen in de ehs. Een aantasting van de ehs, zonder de in de Verordening ruimte opgenomen mogelijkheden daarbij te betrekken, is in strijd met de doelstellingen voor de ehs. Bovendien voldoet de 'compensatie' in lid d niet aan de vereiste compensatie zoals in de Verordening is opgenomen. Artikel 35 van het bestemmingsplan biedt onvoldoende bescherming
- Reactie: 16.5.3. Voorzover de relatie tussen deze bestemming en de dubbelbestemming Waarde – EHS aan de orde is ter plaatse van de villa's in Treeswijk zal aan de opmerking gehoor gegeven worden. De compensatie is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en zijn destijds in overleg met de provincie opgesteld. In het kader van het vooroverleg op het geldende bestemmingsplan zijn toen geen opmerkingen gemaakt. Voor Treeswijk is er sprake van een uitzonderlijke situatie die in nauw overleg met de provincie is vastgelegd. Bij overige tuinen is er sprake van bestaande situaties. Zie algemene opmerkingen over aantasting EHS bij de thematische behandeling. Op artikel 35 wordt later teruggekomen.

Artikel 21 Wonen

- Algemeen. Uit onze gegevens blijkt dat delen van deze bestemming ook gelegen (kunnen) zijn in de EHS. Een aantasting van de EHS, zonder de in de Verordening ruimte opgenomen mogelijkheden daarbij te betrekken, is in strijd met de doelstellingen voor de EHS. Bovendien voldoet de 'compensatie' niet aan de vereiste compensatie zoals in de Verordening is opgenomen. Artikel 35 van het bestemmingsplan biedt onvoldoende bescherming;
- 21.3.4; is dit ook bedoeld voor stalling van vee?
- Reactie: Algemeen. Zie algemene opmerking over aantasting EHS bij de thematische behandeling. Er is in dit artikel geen sprake van regels t.a.v. compensatie, dus is de opmerking niet relevant.
- 21.3.4. De conclusie dat de bouwmogelijkheid ook voor veestalling geldt is correct, maar slechts in een hobbymatige omvang, omdat het een bijgebouw bij Wonen is en alleen ten behoeve van vee voor landschapsbeheer (extensieve beweiding).

Artikel 23 Wonen – Landhuis 1

- Algemeen: Ook hier zijn delen gelegen in de EHS. Wij verwijzen naar voorgaande opmerkingen in dit verband. Ook is dit van belang voor de mogelijkheid in artikel 23.3.2;
- 23.2.1.5 de inhoud moet op basis hiervan minimaal 1.500 m³ bedragen. Dat betekent dat er geen maximale inhoudsmaat geldt. Volgens de Verordening moet echter per 1.500 m³ woongebouw tenminste 5 ha landgoed worden aangewezen, waarvan tenminste 2,5 ha nieuwe natuur wordt gerealiseerd. Uiteraard wordt de bestaande inhoud gerespecteerd
- Reactie Algemeen. Er wordt onterecht een relatie gelegd met de nieuwe landgoederenregeling. Die is hier niet aan de orde. Het betreft hier de landhuizen Gagelhof en Treeswijk.
- 23.3.2. Dit artikel blijkt overbodig te zijn en zal geschrapt worden
- 23.2.1.5. De inhoud van minimaal 1.500 m³ is toegekend om een onderscheid te maken met de maximale bouwmogelijkheden van de minimale omvang van nieuwe landgoederen. Het eerste landhuis is een overname van de bestaande rechten, met toevoeging van een minimale inhoud. De exacte inhoud is niet bekend, maar de totale inhoud is ongeveer 3.850 m³. Het bouwvlak is met 10% verkleind. Het tweede landhuis is begrensd door een op maat gesneden bouwvlak met goot- en bouwhoogte en is daarbij een rijksmonument. Vergroting is hier niet aan de orde en ook niet mogelijk. Overigens moet wel geconstateerd worden dat Treeswijk 'maar' 1.355 m³ groot is en daarmee binnen de 10% afwijkingsmarge blijft die in het bestemmingsplan is opgenomen.

Artikel 24 Wonen – Villabebouwing

- 24.2.2 Er is geen maximale inhoudsmaat opgenomen voor een woning. In de afspraken over kwaliteitsverbetering hanteren wij een inhoudsmaat van 750 m³. Uitbreidingen boven deze inhoudsmaat moeten gepaard gaan met kwaliteitsverbetering. In het plan wordt een dergelijke bepaling gemist;
- 24.6; de bestemming is ook gelegen in de EHS. Een aantasting van de EHS, zonder de in de Verordening ruimte opgenomen mogelijkheden daarbij te betrekken, is in strijd met de doelstellingen voor de EHS. Bovendien voldoet de 'compensatie' in lid d niet aan de vereiste compensatie zoals in de Verordening is opgenomen. Artikel 35 biedt onvoldoende bescherming.

- Reactie: 24.2.2. In de geldende bestemming is ook geen maximum opgenomen, maar is er een beperking voor het bouwvlak en de maatvoering. Verdere inperking zou leiden tot planschade en is niet wenselijk. Alle woningen zijn al groter dan de 750 m³, dus de verwijzing naar de kwaliteitsverbetering is niet aan de orde.
- 24.6. Zie Waarde – EHS. Waar de verwijzing naar lid d betrekking op heeft is niet duidelijk. Waarschijnlijk wordt het tweede lid b bedoeld. De daarin opgenomen voorwaarden zijn herplantvoorwaarden en geen compensatie, omdat er geen sprake is van aantasting, maar van beheer.

Artikel 35 Waarde – EHS

Op grond van de Verordening is een aantasting van de EHS niet toegestaan. In Artikel 35 worden evenwel bebouwing en gebruik toegestaan (binnen diverse bestemmingen) die in strijd kunnen zijn met de doelstellingen voor de EHS.

- Reactie: Algemeen. De dubbelbestemming Waarde – EHS gaat qua juridische werking prioritair boven de onderliggende enkelbestemming. De enkelbestemming kan dus de Waarde – EHS niet aantasten. De bescherming van de waarden zal in 35.2 beter beschreven worden. Nu worden alleen de ontwikkelingskansen van de waarden beschermd en niet de bestaande waarden. De provincie geeft bij diverse reactie-onderdelen aan dat dit artikel te weinig bescherming biedt, maar waar op gedoeld wordt, wordt niet aangegeven. Daardoor kunnen wij niet inhoudelijk op dit punt ingaan.

Artikel 44 Algemene afwijkingsregels.

- 44.1. en
- 44.3. Er worden mogelijkheden genoemd om af te wijken van maten en bestemmingsgrenzen. De regel is onbepaald en kan bovendien ook gelden voor bouwblokken voor agrarische bedrijven, terwijl de Verordening daarvoor 'harde' maatvoeringen kent.
- Reactie: 44.1. De regel zal zodanig aangepast worden dat de 10% afwijking niet van toepassing wordt verklaard op bouwvlakken.
- 44.3. De regel is zodanig geredigeerd dat de impact van zeer ondergeschikte aard is en ook de noodzaak aangetoond moet worden. Deze regel is niet vergelijkbaar met 44.1 en wij achten deze regel niet in strijd met de Vr 2014.

Artikelen 16, 21, 23, 24 en 35

Opmerkingen t.a.v. bestemmingen in verband met aantasting van de EHS.

- Reactie: Algemeen. In de reactie op deze artikelen wordt continu gesteld dat er sprake is van een aantasting van de EHS. Zoals al eerder is opgemerkt is er sprake van een legalisering van reeds lang bestaande situaties en is er geen sprake van een nieuwe aantasting van de EHS. Daarbij komt dat met regelmaat geconstateerd moet worden dat de begrenzing van de EHS alleen gebaseerd is op de aanwezigheid van bomen of anderszins natuurlijk ogende inrichting zonder rekening te houden met de onder de bomen plaatsvindende functie of de ten tijde van de toewijzing bestaande bestemming. De bij de kaartaanpassing 2015 toegekende EHS-aanpassingen van de Vr 2014 onderbouwen deze stelling. Op veel plaatsen moet dan ook de vraag gesteld worden of de Vr 2014 in zijn begrenzingen wel juist is en of de belanghebbende eigenaren daar de dupe van moeten worden. Wij missen op dit punt enige zelfreflexie op de Vr 2014. Er

wordt te stellig uitgegaan dat de Vr 2014 klopt en het bestemmingsplan niet.

3. Gemeente Bergeijk, postbus 10.000, 5570 GA Bergeijk (ontvangen: 2015)

De gemeente Bergeijk heeft mondeling contact opgenomen en wijst ons op de grensoverschrijdende voorzieningen en bebouwing bij de Volmolen (energiecentrum) en vraagt ons te bezien of hiervoor in beide gemeenten gelijke regelingen zijn opgenomen. Hiermee willen zij voorkomen dat bij eventuele omgevingsvergunningen problemen met de vergunningverlening gaan ontstaan. Met name de "brug" vraagt speciale aandacht.

De gemeente Bergeijk vraagt ook om hun regels te controleren op juistheid en eventuele omissies door te geven. Bergeijk is bezig met een herziening, waarin eventuele correcties kunnen worden meegenomen.

Antwoord gemeente

De bestemmingen van de "brug" zijn aan beide zijden van de gemeentegrens niet hetzelfde. De plannen van Bergeijk en Waalre zullen op omissies worden gecontroleerd zodat zij kunnen worden hersteld.

Conclusie

Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie worden de plannen beter op elkaar afgestemd.

4. Rijkswaterstaat Zuid Nederland, Avenue Ceramique 125, 6221 KV Maastricht (ingekomen 11-11-2015)

Rijkswaterstaat vraagt de gronden die in het gebied de Moerputten (periode 2010-2011) in het kader van project A2 Leenderheide-Valkenswaard (aanleg randweg Eindhoven) zijn ingericht als natuurcompensatie te bestemmen tot Natuur. Rijkswaterstaat is van mening dat een deel van die gronden in onderhavig bestemmingsplan de bestemming Groen heeft gekregen.

Antwoord gemeente

Rijkswaterstaat heeft de kleur op de verbeelding verkeerd geïnterpreteerd. Alle gronden in dat project hebben de bestemmingen Natuur of Bos gekregen, in overeenstemming met de inrichting. De bestemming Groen komt daar niet voor.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Brabantse Milieufederatie (BMF) (ingekomen 11-11-2015)

De BMF heeft een aantal opmerkingen ten aanzien van de navolgende thema's.

1. PlanMER
De BMF vraagt een planMER op te stellen om de milieueffecten van de ontwikkelingsmogelijkheden te onderzoeken.
2. Zorgvuldige veehouderij en Verordening ruimte
De BMF constateert dat het plan niet voldoet aan de regels van de BZV en de Vr 2014 en vraagt het plan aan te passen.
3. Emissiestandstill

De BMF vraagt om dit beginsel in het bestemmingsplan op te nemen.

4. Methode regionaal Dierstandstill

De BMF vraagt deze methode in het bestemmingsplan op te nemen.

5. (Teeltondersteunende) kassen

De BMF stelt dat kassen en teeltondersteunende kassen niet toegestaan zijn in de groenblauwe mantel en verzoekt de regels daarop aan te passen.

Antwoord gemeente

Ad 1. PlanMER

Wij hebben voor het bestemmingsplan Buitengebied Fase 1 (vigerende plan) een PlanMER op laten stellen. Die is door de commissie MER en de provincie geaccordeerd. De Natuurbeschermingswet biedt de mogelijkheid om een vormvrije merbeoordeling op te stellen. Wij hebben daarvan gebruikt gemaakt en de beoordelingstabel gebruikt om de effecten van dit nieuwe plan te toetsen. De conclusie (per saldo geen nadelige effecten) is opgenomen en verantwoord in de toelichting.

Ad 2. Zorgvuldige veehouderij en Verordening ruimte

Wij volgen het verplichte beleid van de provincie zoals opgenomen in de Vr 2014. Voor de inhoudelijke beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording op de reactie van de provincie.

Ad 3. Emissiestandstill

Emissiestandstill is geen item voor een bestemmingsplan. Voorzover er beperkingen opgenomen worden volgen die uit de Vr 2014.

Ad 4. Methode regionaal Dierstandstill

Deze methode is geen item voor een bestemmingsplan. Die kan en mag geen regels ten aanzien van dieraantallen bevatten, omdat dit niet ruimtelijk relevant is.

Ad 5. (Teeltondersteunende) Kassen

Wij volgen in deze de regels uit de Vr 2014 en die biedt beperkt ruimte aan het gebruik van kassen.

Conclusie

Van de zienswijze van de BMF leidt alleen ten aanzien van de zorgvuldige veehouderij en de Verordening ruimte tot aanpassingen van het plan, conform de reactie van de provincie.

6. Gasunie (ingekomen 13-11-2015)

De Gasunie geeft aan dat binnen de bestemming 'Leiding-Gas' diverse afsluiterschema's gelegen zijn die zijn weergegeven als een envelop. Inspreker verzoekt deze op door hun aangegeven wijze op de verbeelding op te nemen.

Antwoord gemeente

De gevraagde aanpassing zal doorgevoerd worden.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

* * *