
Titel

Bestemmingsplan buitengebied
Waalre
Deel 2

Initiatiefnemer

Gemeente Waalre
Postadres
5580 GA

Adviesbureau

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel

Titel: Bestemmingsplan buitengebied Waalre
Deel 2

Status: concept

Datum: 3 juli 2018

Initiatiefnemer: Gemeente Waalre
Postadres
5580 GA

Contactpersoon: H. van Dijk

Telefoonnummer:

E-mail: HvDijk@waalre.nl

Projectnummer: 20161775

Auteur: ing. Koen van Ham en Rob Wagemakers

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:

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the project leader, Rob Wagemakers. The signature is stylized and somewhat abstract, with a long horizontal stroke extending to the right.

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.

Inhoud

Inleiding	3
Artikel 2.2	5
Molenstraat 35a/ Smeleweg 6	5
Artikel 2.3	6
Achtereindsestraat 5a	6
Artikel 2.4	7
Dirck van Hornelaan 23	7
Onze Lieve Vrouwendijk 45	8
Dreefstraat 50.....	9
Rooisestraat 1	10
Artikel 2.5	11
Heikantsestraat 23	11
Artikel 3.1	12
Volmolen	12
Artikel 3.2	13
Leenderweg 4a.....	13
Leenderweg 5	14
Vlasrootlaan 2	15
Vlasrootlaan 4.....	16
Molenstraat 60	17
Dommelseweg 4.....	18
Artikel 4.2	19
Onzel Liever Vrouwendijk 49	19
Artikel 6.2	20
Heikantstraat 25.....	20

Bijlage 1. Berekening kwaliteitsverbetering gemeente Waalre

Bijlage 2. Mailwisseling omtrent inzet kwaliteitsverbetering

Inleiding

Het bestemmingsplan buitengebied van de Gemeente bestaat uit een groot aantal adressen. Op deze adressen (locaties) heeft de provincie bezwaar gemaakt. Deze bezwaren zijn per adres gemaakt en bestaan uit verschillende beleidsregels.

Om te komen tot een leesbaar overzicht zijn de adressen verdeeld in hoofdcategorieën. Per adres zijn zowel de inhoud van de bestemmingswijziging opgenomen als mede de opmerkingen van de provincie.

Per adres is een conclusie getrokken met toevoeging van een oplossing.

Alle adressen zijn samengevat in een tabel waarin zowel de categorieën, de oplossingen, de berekeningen en eventuele oppervlaktes zijn toegevoegd.

In de tabel op de volgende pagina zijn de conclusie in schema weergegeven. Hierbij zijn in de eerste kolom de adressen opgenomen, daarna volgend de categorieën waarbinnen de oplossing gezocht wordt. In de laatste kolommen staan de feitelijke gegevens wat de veranderingen zijn van desbetreffende locaties en op welke manier deze geborgen kunnen worden. De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt ingezet op de nog niet gerealiseerde NNB gebieden.

Overzichtstabel

Adres	KW	oud	NNB	waardevermeerdering	Oppervlak toename binnen NNB (m ²)
Molenstraat 35a/ Smeleweg 6		X			
Achtereindsestraat 5a	X				
Dirck van Hornelaan 23	X			€ 22.660,00	
Onze Lieve Vrouwendijk 45	X			€ 54.420,00	
Dreefstraat 50	X			€ 2.530,00	
Rooisestraat 1	X	X			
Heikantstraat 23	X				
Volmolen			X		geen toename
Leenderweg 4a			X	€ 1.301,00	730
Leenderweg 5			X	€ 3.833,20	450
Vlasrootlaan 2			X	€ 6.698,00	110
Vlasrootlaan 4			X	€ 2.108,00	111
Molenstraat 60			X		170
Dommelseweg 4		X		€ 6.655,00	-280
Onze Lieve Vrouwendijk 49	X				
Heikantstraat 25	X			€ 1.065,00	

€ 101.270,20
omrekening NNB
x1.66 **1291 x 1.66=**
2143 m²

KW Kwaliteitsverbetering van het landschap
 Oud Terug naar oude situatie of bestemmingsplan wijziging
 NNB Natuur Netwerk Brabant begrenzing nog niet vastgesteld (contract tussen provincie en gemeente)

Uitwerking van de adressen met opmerkingen van de Provincie Noord-Brabant en de gemeente Waalre.

- Milieu aspect
- Kwaliteitsverbetering van het landschap
- Artikel 6.6
- Her begrenzen NNB

Artikel 2.2

Molenstraat 35a/ Smeleweg 6

Adres	Opmerkingen provincie (12-7-2016)	Opmerkingen gemeente Waalre
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.
<p><u>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</u> Gelet op het voorgaande achten wij: het differentiatievlak op de planverbeelding ter plaatse van het perceel Smeleweg 6 in Waalre met de maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak 90 m2'; artikel 4.3.6, onder b en c van de planregeling, in strijd met het bepaalde in de artikelen 3.1, lid 2, onder a en 7.16 van de Verordening en, de aanduiding 'sierteelt' ter plaatse van het perceel Smeleweg 6 in Waalre; artikel 4 . 1 , onder h van de planregeling, in strijd met het bepaalde in de artikelen 3.1, lid 2, onder a, 7.2, lid 1, onder a en 7.16 van de Verordening.</p>		
<p>Advies: BESTEMMINGSPLAN TERUG WIJZIGEN NAAR OORSPRONKELIJKE SITUATIE OF ZORGEN VOOR EEN GEDEGEN BESTEMMINGSPLANWIJZIGING MET LANDSCHAPPELIJKE INPASSING</p>		
<p>Voorstel gemeente: schrappen artikel 4.1 sub h van de planregels en verwijderen aanduiding op de verbeelding.</p>		

Artikel 2.3

Achtereindsestraat 5a

Adres	Opmerkingen provincie (12-7-2016)	Opmerkingen gemeente Waalre
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).
<p><u>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</u> In de NvZ geeft de raad aan dat volgens hem geen sprake is van nieuwvesting maar van uitbreiding van een bestaand bouwvlak. De veronderstelde uitbreiding is volgens de NvZ noodzakelijk voor de opslag van ruwvoer. Hierbij wordt ten onrechte een beroep gedaan op de mogelijkheden die artikel 6.4, lid 3 van de Verordening biedt.</p> <p>Nu bovendien uit punt 4 van het vaststellingsbesluit blijkt dat voor het plan ook geen exploitatieplan is vastgesteld en uit de financiële paragraaf (par. 7) van de toelichting ook niet blijkt dat de hiervoor genoemde financiële consequentie anderszins is verzekerd, stellen wij ons op het standpunt dat uit het plan niet blijkt dat is voldaan aan een financiële verzekering van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Naar onze mening mist het plan voor dit deel de vereiste rechtszekerheid.</p>		
<p>Advies: ZORGEN VOOR HET BORGEN VAN DE KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP. (OPSTELLEN VAN LANDSCHAPSPLAN)</p>		

Artikel 2.4

Dirck van Hornelaan 23

Adres	Opmerkingen provincie (12-7-2016)	Opmerkingen gemeente Waalre
Dirck van Hornelaan 23 Voorstel: Salderen/omgeving	Kwaliteitsverbetering v/h landschap ontbreekt.	Sprake van bestaand recht dus kwaliteitsverbetering is geen verplichting.
<p><u>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</u> Wij zijn van oordeel dat het plan, inclusief het raadsbesluit, niet borgt dat de ruimtelijke ontwikkelingen gepaard gaan met een verantwoorde kwaliteitsverbetering van het landschap welke financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd.</p> <p>Gelet op het voorgaande achten wij: de ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan gewijzigde bestemmingen 'Agrarisch' en 'Tuin' in de bestemming 'Wonen - Villabebouwing', als gevolg van de gewijzigde bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Wonen - Villabebouwing', ter plaatse van het adres Dirck van Hornelaan 23</p> <p>Advies: ZORGEN VOOR HET BORGEN VAN DE KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP. (OPSTELLEN VAN LANDSCHAPSPLAN)</p>		

Berekening Kwaliteitsverbetering:

Huidig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	per saldo	eenheids prijs	totale waardevermeer	20%
Wonen>1.000m2	per m2	2400	m2	Wonen	per m2	4850	m2	2450	€ 60,00	€ 147.000,00	€ 29.400,00
Tuin	per m2	1945	m2	tuin	per m2	1555	m2	-390	€ 60,00	-€ 23.400,00	-€ 4.680,00
Agrarisch	per m2	4345	m2					-2060	€ 5,00	-€ 10.300,00	-€ 2.060,00
										€ 113.300,00	€ 22.660,00

Onze Lieve Vrouwendijk 45

Adres	Opmerkingen provincie (12-7-2016)	Opmerkingen gemeente Waalre
Onze Lieve Vrouwendijk 45 Salderen/omgeving	Kwaliteitsverbetering v/h landschap ontbreekt.	De functie verandering horeca naar wonen leidt niet tot verplichte investering.
<p><u>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</u> Gelet op het voorgaande achten wij: de ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan gewijzigde bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Wonen - Villabebouwing', als gevolg van de gewijzigde bestemming 'Horeca' in de bestemming 'Wonen - Villabebouwing', ter plaatse van het adres Onze Lieve Vrouwendijk 45,</p>		
<p>Advies: Advies: ZORGEN VOOR DE BORGING VAN DE KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP. (OPSTELLEN VAN LANDSCHAPSPLAN)</p>		

Berekening Kwaliteitsverbetering:

Huidig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	per saldo	eenheids prijs	totale waardevermeerdering	20%
Bedrij	per m2	1730	m2					-1730	€ 160,00	-€ 276.800,00	-€ 55.360,00
Agrarisch	per m2	5700	m2					-5700	€ 5,00	-€ 28.500,00	-€ 5.700,00
				wonen tot 1000 m2	per m2	1000	m2	1000	€ 270,00	€ 270.000,00	€ 54.000,00
				wonen >1000 m2	per m2	730	m2	730	-		-
				wonen tlv agrarisch	per m2	5700	m2	5700	€ 60,00	€ 342.000,00	€ 68.400,00
				afrek herb. bedr. opp.	per m2	1730	m2	1730	€ 20,00	€ 34.600,00	€ 6.920,00
										€ 272.100,00	€ 54.420,00

Dreefstraat 50

Adres	Opmerkingen provincie (12-7-2016)	Opmerkingen gemeente Waalre
Dreefstraat 50 Voorstel: Salderen/omgeving	Kwaliteitsverbetering v/h landschap ontbreekt.	Legaliseren van met vergunning gebouwde bebouwing (bestaand recht).
<p><u>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</u> Wij zijn van oordeel dat het plan, inclusief het raadsbesluit, niet borgt dat de ruimtelijke ontwikkelingen gepaard gaan met een verantwoorde kwaliteitsverbetering van het landschap welke financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd. Opmerkelijk is zelfs dat de vergroting van de woonbestemming ter plaatse van de Dreefstraat 50 resulteert in een negatief saldo terwijl er naar ons oordeel sprake is van een waardevermeerdering van de gronden als gevolg van die vergroting.</p> <p>Gelet op het voorgaande achten wij: de ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan gewijzigde bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Tuin' in de bestemming 'Wonen', ter plaatse van het adres Dreefstraat 50, in strijd met het bepaalde in artikel 3.2, lid 1, lid 2 en lid 4, van de Verordening.</p> <p>Advies: ZORGEN VOOR HET BORGEN VAN DE KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP. (OPSTELLEN VAN LANDSCHAPSPLAN)</p>		

Berekening Kwaliteitsverbetering:

Huidig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	per saldo	eenheids prijs	totale waardevermeerdering	20%
Wonen > 1.000m ²	per m ²	1315	m ²	Wonen	per m ²	2030	m ²	715	€ 60,00	€ 42.900,00	€ 8.580,00
Tuin	per m ²	1100	m ²	tuin	per m ²	615	m ²	-485	€ 60,00	-€ 29.100,00	-€ 5.820,00
Agrarisch	per m ²	230	m ²					-230	€ 5,00	-€ 1.150,00	-€ 230,00
										€ 12.650,00	€ 2.530,00

Rooisestraat 1

Adres	Opmerkingen provincie (12-7-2016)	Opmerkingen gemeente Waalre
Rooisestraat 1 ✓	Kwaliteitsverbetering v/h landschap ontbreekt.	kwaliteitsverbetering is verantwoord in de ruimtelijke onderbouwing.
<p><u>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</u> Wij zijn van oordeel dat het plan, inclusief het raadsbesluit, niet borgt dat de ruimtelijke ontwikkelingen gepaard gaan met een verantwoorde kwaliteitsverbetering van het landschap welke financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd. Bovendien is aan het plan ten behoeve van de bestemming 'Wonen' op het perceel met adres Rooisestraat 1, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan, een extra bouwmogelijkheid van 250 m3 per woning toegevoegd. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan voorziet het plan ter plaatse zelfs in een extra bouwmogelijkheid van 400 m3 per woning, welke in dit verband ook niet is verantwoord.</p> <p>de ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan gewijzigde bestemming 'Tuin' in de bestemming 'Wonen' en de maatvoeringsaanduiding "maximum volume (m3) s 1000" op de verbeelding van het plan, ter plaatse van het adres Rooisestraat 1;</p> <p>Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse van het bouwperceel met de bestemming 'Wonen', twee woningen toegestaan. Deze woningen mogen uitsluitend binnen het daartoe aangewezen bouwvlak worden gebouwd.</p> <p>In artikel 7.7, lid 1, onder a, van de Verordening, is bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen toestaat. De ten opzichte van de vigerende planologische situatie toegevoegde woning betreft geen bestaande burgerwoning. Bovendien wordt ook niet voldaan aan de mogelijk van toepassing zijnde uitzonderingen in de Verordening ten aanzien van de toevoeging van woningen in het buitengebied (zie met name artikel 7.8 en 8.2 van de Verordening).</p> <p>Gelet op het voorgaande achten wij: - de toevoeging van een burgerwoning binnen de bestemming 'Wonen' ter plaatse van het perceel met het adres Rooisestraat 1 in strijd met het bepaalde in artikel 7.7, lid 1, onder a, van de Verordening.</p>		
<p>Advies: VOOR DEZE WIJZIGING VAN HET BESTEMMINGSPLAN GAAT GEMEENTE WAALRE DE BESTEMMINGSPLANWIJZIGING TOELICHTEN BIJ DE RAAD VAN STATE MET ALS DOEL DE RACHTMATIGHEID VAN HET VOORSTEL AAN TE TONEN.</p>		

Artikel 2.5

Heikantstraat 23

Adres	Opmerkingen provincie (12-7-2016)	Opmerkingen gemeente Waalre
Heikantstraat 23 Voorstel: aanhouden	Wij constateren dat voor de kwaliteitsverbetering van het landschap een bestemming 'Natuur' in de directe omgeving is opgenomen. Inhoudelijk is de geschetste situatie in overeenstemming met de eerdere afspraken hierover. Wij verzoeken u de uitvoering van de verantwoorde maatregelen in relatie tot de investeringsverplichting te verduidelijken en deze planologisch te borgen.	-
Conclusie beroep 22 augustus 2017:		
Ter plaatse is de bestemming 'Horeca' vergroot ten opzichte van de geldende situatie, onder andere in verband met de in 2016 vergunde gebouwen en overige voorzieningen. In het plan is een ontwerpversie van de ruimtelijke onderbouw opgenomen voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast bevat het plan een ontwerpversie van het gewijzigd inrichtingsplan, gedateerd 14 februari 2017.		
Wij constateren echter dat het plan een gewijzigd inrichtingsplan bevat, op basis waarvan de in het ontwerpbestemmingsplan geschetste inrichting in kwantitatieve zin, en daarmee tevens in kwalitatieve zin, is verkleind. Uit het gewijzigde inrichtingsplan blijkt dat een aanzienlijk deel van de oorspronkelijk geschetste groenstructuur niet meer bestaat en dat het deel van het gebied waar de paddenpoel is voorzien nu ook de functie krijgt van een paardenweide. Op basis van de in figuur 3.4 geschetste situatie, is het gebruik als paardenweide enkel aan de met een stippellijn gescheiden westelijk en noordoostelijk van de horecabestemming gelegen gebieden toebedeeld. Deze plangebieden hebben hoofdzakelijk de bestemming 'Agrarisch'. Wij achten het niet reëel dat in het met een stippellijn gescheiden gebied, waarbinnen de paddenpoel is geprojecteerd, de bestemming 'Natuur' daadwerkelijk een natuurwaardige functie krijgt, nu deze evenals de aangrenzende gebieden met een overwegende agrarische bestemming, grotendeels de functie als paardenweide krijgt. Hierbij in aanmerking genomen, dat wanneer het gewijzigd inrichtingsplan als uitgangspunt wordt gehanteerd, er relatief weinig natuur- / groenelementen worden aangelegd. In die zin heeft de bestemming 'Natuur' op die delen waar deze niet meer ziet op feitelijk te realiseren natuurelementen (groenstructuur) en daarbij gebruikt wordt als paardenweide, nauwelijks meerwaarde ten opzichte van de aangrenzende gebieden met een agrarische bestemming. Daarmee gaat onderhavige ruimtelijke ontwikkeling naar ons oordeel niet (meer) gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van natuur en landschap en is ter plaatse feitelijk enkel sprake van wijziging van de vigerende bestemming. Daarmee schiet de opgenomen kwaliteitsverbetering, in afwijking van de eerder ambtelijk verantwoorde kwaliteitsverbetering van het landschap, nu tekort.		
Advies: ZORGEN VOOR DE BORGING VAN DE KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP. (OPSTELLEN VAN LANDSCHAPSPLAN)		
Voorstel gemeente: De ruimtelijke onderbouw aan te passen door de volgende aanvullingen op te nemen: <ul style="list-style-type: none"> - Het juiste inrichtingsplan, met juiste ondergrond en datumaanduiding. - Een aanvullende tekst waarin staat opgenomen dat 'overal waar wordt verwezen naar het onjuiste inrichtingsplan bedoeld wordt het aanvullende inrichtingsplan van de juiste datum'. In het bestemmingsplan in artikel 11.2.1 nadrukkelijk verwijzen naar het juiste inrichtingsplan met juiste datum.		

Artikel 3.1

Volmolen

Adres	Opmerkingen provincie (12-7-2016)	Opmerkingen gemeente Waalre
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.
<p><u>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</u> Aan de Volmolen is een bestemmingsvlak met de nog geldende bestemming 'Recreatie' gewijzigd in de bestemming 'Sport'. Binnen deze bestemming 'Sport' is tevens de functieaanduiding "specifieke vorm van sport - kanosport" opgenomen.</p> <p>Noordoostelijk van voornoemd bestemmingsvlak is een gebied aanwezig met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Dit gebied ligt in zijn geheel binnen het NNB. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie zijn binnen dat gebied de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - groepskamperen' en 'specifieke vorm van sport - sportveld' gelegd. Deze ruimtelijke ontwikkelingen merken wij aan als meer intensieve activiteiten die zich niet verhouden met de doelstelling van het NNB. In tegenstelling tot de raad in de NvZ aangeeft, zijn wij van oordeel dat er geen sprake is van bestaande planologische gebruiksactiviteiten. Wij verwijzen u in dit verband naar onze motivering ten aanzien van bestaande rechten op blz. 3 van dit beroepschrift (1.3 e.v)</p> <p>Wij achten de functieaanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - groepskamperen' en 'specifieke vorm van sport - sportveld' ter plaatse van de Volmolen in strijd met het bepaalde in artikel 5 . 1 , lid 1, van de Verordening.</p>		
<p>Advies: HERBEGRENZEN VAN DE NNB EN COMPENSEREN IN NOG NIET GEREALISEERDE NNB GEBIEDEN</p>		

Artikel 3.2

Leenderweg 4a

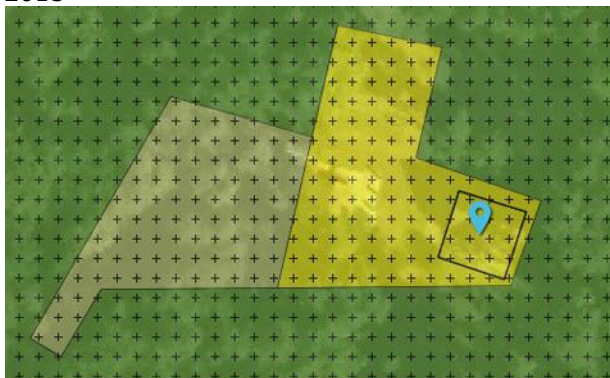
Adres	Opmerkingen provincie (12-7-2016)	Opmerkingen gemeente Waalre
Leenderweg 4a Voorstel: Salderen/omgeving	Vergroting van de woon- en of tuinbestemming in strijd met de verordening ruimte.	Er wordt verwezen naar de algemene opmerkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en 'bestaande rechten'. Dit is een verwijzing naar overgangsrecht, legalisatie en vergunningsvrij bouwen volgens het Bor.
<p><u>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</u> » Woonbestemmingen: Op de locatie Leenderweg 4a is de woon- en/of de tuinbestemmingen gewijzigd ten opzichte van de vigerende bestemmingen. In sommige situaties hebben de onderhavige ruimtelijke ontwikkelingen in het plan geleid tot een vergroting van de woon- en/of tuinbestemmingen, in andere gevallen tot vormverandering van de betreffende vigerende bestemming. In onze zienswijze hebben wij de raad gewezen op voornoemde ruimtelijke ontwikkelingen binnen het NNB en daarbij aangegeven, dat deze ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met de Verordening, gelet op de eerder in dit beroepschrift beschreven doelstellingen van het NNB. Het leggen van een woon- en/of tuinbestemming strekt niet tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.</p> <p>Gelet op het voorgaande achten wij: de wijziging van de geldende bestemming 'Bos' in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' ter plaatse van het adres Leenderweg 4a in strijd met het bepaalde in artikel 5 . 1 , lid 1, onder a en c, van de Verordening.</p>		
<p>Advies: HERBEGREZEN VAN DE NNB AANDUIDING EN COMPENSEREN IN NOG NIET GEREALISEERDE NNB GEBIEDEN</p>		

Berekening Kwaliteitsverbetering:

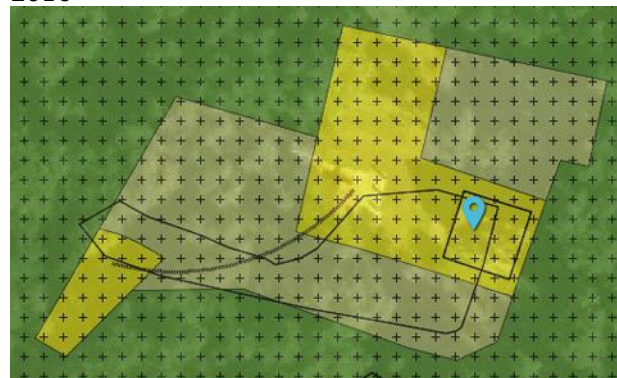
Huidig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	per saldo	eenheids prijs	totale waardevermeerdering	20%
Wonen>1.000m2	per m2	1210	m2	Wonen	per m2	1280	m2	70	€ 60,00	€ 4.200,00	€ 840,00
Tuin	per m2	1095	m2	tuin	per m2	1095	m2	0	€ 60,00	€ 0,00	€ 0,00
Bos	per m2	-2305	m2					2305	€ 1,00	€ 2.305,00	€ 461,00
										€ 6.505,00	€ 1.301,00

Wijziging binnen NNB betreft een toename van circa **730 m2** (zie onderstaande afbeelding voor de verandering binnen de NNB).

2013



2016



Leenderweg 5

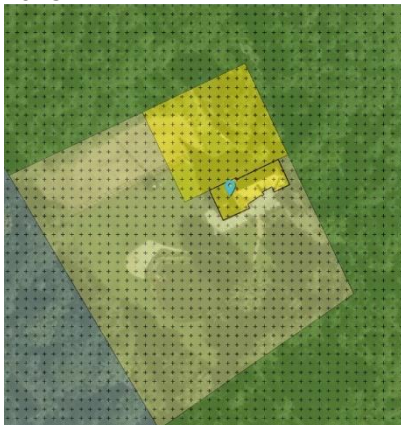
Adres	Opmerkingen provincie (12-7-2016)	Opmerkingen gemeente Waalre
Leenderweg 5 Voorstel: Salderen/omgeving	Vergroting van de woon- en of tuinbestemming in strijd met de verordening ruimte.	Er wordt verwezen naar de algemene opmerkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en 'bestaande rechten'. Dit is een verwijzing naar overgangsrecht, legalisatie en vergunningsvrij bouwen volgens het Bor.
<p><u>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</u> » Woonbestemmingen: Op de locatie Leenderweg 5 is de woon- en/of de tuinbestemmingen gewijzigd ten opzichte van de vigerende bestemmingen. In sommige situaties hebben de onderhavige ruimtelijke ontwikkelingen in het plan geleid tot een vergroting van de woon- en/of tuinbestemmingen, in andere gevallen tot vormverandering van de betreffende vigerende bestemming. In onze zienswijze hebben wij de raad gewezen op voornoemde ruimtelijke ontwikkelingen binnen het NNB en daarbij aangegeven, dat deze ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met de Verordening, gelet op de eerder in dit beroepschrift beschreven doelstellingen van het NNB. Het leggen van een woon- en/of tuinbestemming strekt niet tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.</p> <p>Gelet op het voorgaande achten wij: de wijziging van de geldende bestemming "Bos" in de bestemmingen 'Wonen - Villabebouwing' en 'Tuin' ter plaatse van het adres Leenderweg 5 in strijd met het bepaalde in artikel 5.1, lid 1, onder a en c, van de Verordening.</p>		
<p>Advies: HERBEGREZEN VAN DE NNB AANDUIDING EN COMPENSEREN IN NOG NIET GEREALISEERDE NNB GEBIEDEN</p>		

Berekening Kwaliteitsverbetering:

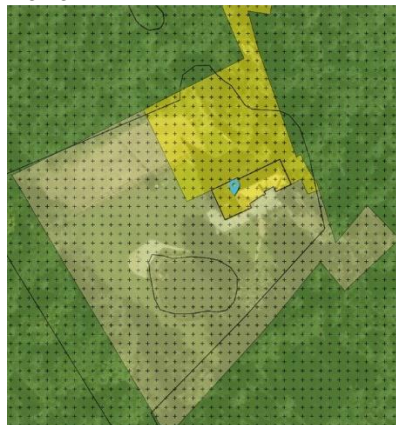
Huidig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	per saldo	eenheids prijs	totale waardevermeerdering	20%
Wonen>1.000m2	per m2	1815	m2	Wonen	per m2	2160	m2	345	€ 60,00	€ 20.700,00	€ 4.140,00
Tuin	per m2	12251	m2	tuin	per m2	11991	m2	-260	€ 60,00	-€ 15.600,00	-€ 3.120,00
Bos	per m2	-14066	m2					14066	€ 1,00	€ 14.066,00	€ 2.813,20
										€ 19.166,00	€ 3.833,20

Wijziging binnen NNB betreft een toename van circa **450 m²** (zie onderstaande afbeelding voor de verandering binnen de NNB).

2013



2016



Vlasrootlaan 2

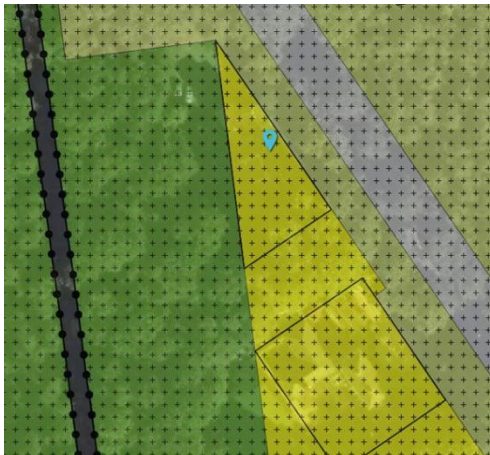
Adres	Opmerkingen provincie (12-7-2016)	Opmerkingen gemeente Waalre
Vlasrootlaan 2 Salderen/omgeving	Vergroting van de woon- en of tuinbestemming in strijd met de verordening ruimte.	Er wordt verwezen naar de algemene opmerkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en 'bestaande rechten'. Dit is een verwijzing naar overgangsrecht, legalisatie en vergunningsvrij bouwen volgens het Bor.
<p><u>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</u> » Woonbestemmingen: Op de locatie Vlasrootlaan 2 is de woon- en/of de tuinbestemmingen gewijzigd ten opzichte van de vigerende bestemmingen. In sommige situaties hebben de onderhavige ruimtelijke ontwikkelingen in het plan geleid tot een vergroting van de woon- en/of tuinbestemmingen, in andere gevallen tot vormverandering van de betreffende vigerende bestemming. In onze zienswijze hebben wij de raad gewezen op voornoemde ruimtelijke ontwikkelingen binnen het NNB en daarbij aangegeven, dat deze ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met de Verordening, gelet op de eerder in dit beroepschrift beschreven doelstellingen van het NNB. Het leggen van een woon- en/of tuinbestemming strekt niet tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.</p>		
<p>Advies: HERBEGRENTZEN VAN DE NNB AANDUIDING EN COMPENSEREN IN NOG NIET GEREALISEERDE NNB GEBIEDEN</p>		

Berekening Kwaliteitsverbetering:

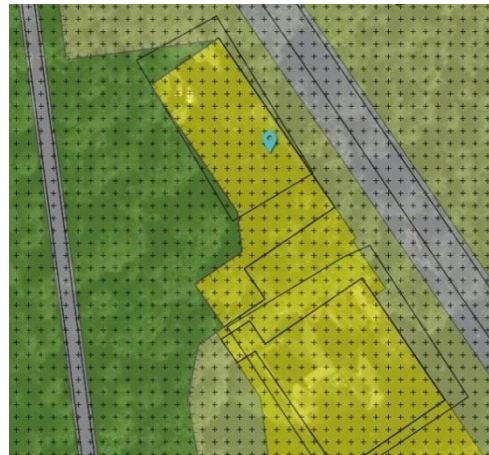
Huidig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	per saldo	eenheids prijs	totale waardevermeerdering	20%
Wonen>1.000m2	per m2	1090	m2	Wonen	per m2	1685	m2	595	€ 60,00	€ 35.700,00	€ 7.140,00
Tuin	per m2	660	m2	tuin	per m2	594	m2	-66	€ 60,00	-€ 3.960,00	-€ 792,00
Bos	per m2	-1750	m2					1750	€ 1,00	€ 1.750,00	€ 350,00
										€ 33.490,00	€ 6.698,00

Wijziging binnen NNB betreft een toename van circa **110 m2** (zie onderstaande afbeelding voor de verandering binnen de NNB).

2013



2016



Vlasrootlaan 4

Adres	Opmerkingen provincie (12-7-2016)	Opmerkingen gemeente Waalre
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.
<p><u>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</u> » Woonbestemmingen: Op de locatie Vlasrootlaan 4 is de woon- en/of de tuinbestemmingen gewijzigd ten opzichte van de vigerende bestemmingen. In sommige situaties hebben de onderhavige ruimtelijke ontwikkelingen in het plan geleid tot een vergroting van de woon- en/of tuinbestemmingen, in andere gevallen tot vormverandering van de betreffende vigerende bestemming. In onze zienswijze hebben wij de raad gewezen op voornoemde ruimtelijke ontwikkelingen binnen het NNB en daarbij aangegeven, dat deze ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met de Verordening, gelet op de eerder in dit beroepschrift beschreven doelstellingen van het NNB. Het leggen van een woon- en/of tuinbestemming strekt niet tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.</p> <p>Gelet op het voorgaande achten wij: de wijziging van de geldende bestemming 'Bos' in de bestemming 'Wonen - Villabebouwing' ter plaatse van de adressen Vlasrootlaan 2 en Vlasrootlaan 4 in strijd met het bepaalde in artikel 5 . 1 , lid 1, onder a en c, van de Verordening.</p>		
<p>Advies: HERBEGREZEN VAN DE NNB AANDUIDING EN COMPENSEREN IN NOG NIET GEREALISEERDE NNB GEBIEDEN</p>		

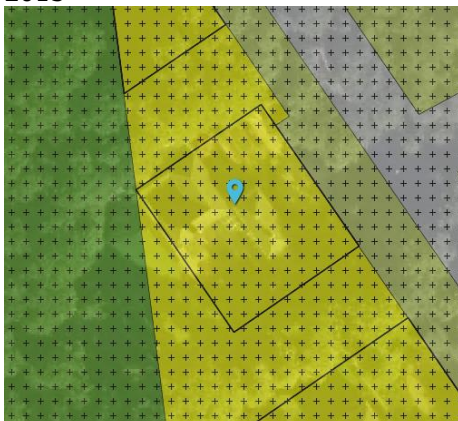
Berekening Kwaliteitsverbetering:

Huidig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	per saldo	eenheids prijs	totale waardevermeerdering	20%
Wonen>1.000m2	per m2	2920	m2	Wonen	per m2	3035	m2	115	€ 60,00	€ 6.900,00	€ 1.380,00
Tuin	per m2	720	m2	tuin	per m2	720	m2	0	€ 60,00	€ 0,00	€ 0,00
Bos	per m2	-3640	m2			3640		3640	€ 1,00	€ 3.640,00	€ 728,00

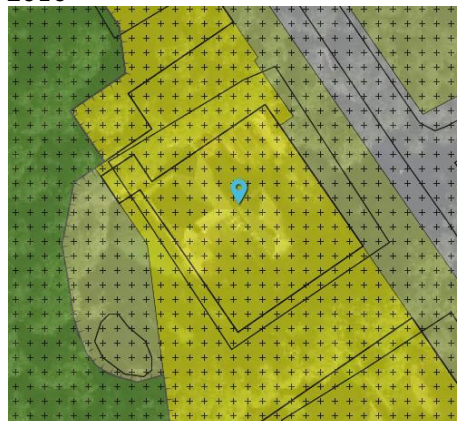
€ 10.540,00 € 2.108,00

Wijziging binnen NNB betreft een toename van circa **111 m2** (zie onderstaande afbeelding voor de verandering binnen de NNB).

2013



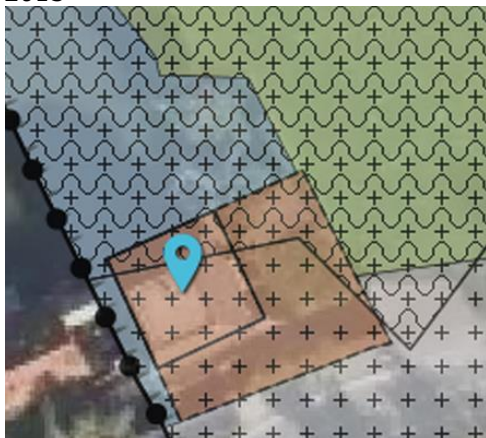
2016



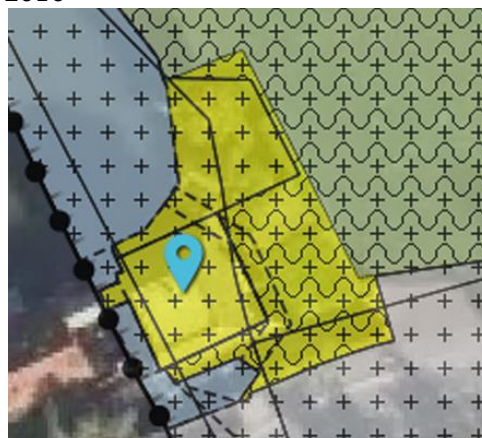
Molenstraat 60

Adres	Opmerkingen provincie (12-7-2016)	Opmerkingen gemeente Waalre
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'.
<p><u>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</u> Voor wat betreft de Molenstraat 60 is het een vergroting ten opzichte van de vigerende Maatschappelijke bestemming. In sommige situaties hebben de onderhavige ruimtelijke ontwikkelingen in het plan geleid tot een vergroting van de woon- en/of tuinbestemmingen, in andere gevallen tot vormverandering van de betreffende vigerende bestemming. In onze zienswijze hebben wij de raad gewezen op voornoemde ruimtelijke ontwikkelingen binnen het NNB en daarbij aangegeven, dat deze ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met de Verordening, gelet op de eerder in dit beroepschrift beschreven doelstellingen van het NNB. Het leggen van een woon- en/of tuinbestemming strekt niet tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.</p> <p>Gelet op het voorgaande achten wij: de wijziging van de geldende bestemmingen 'Water' en 'Agrarisch met waarden- Natuur' in de bestemming 'Wonen' ter plaatse van het adres Molenstraat 60 in strijd met het bepaalde in artikel 5.1, lid 1, onder a en c, van de Verordening.</p>		
<p>Advies: VOOR DIT ADRES HEEFT EIGENAAR/INDIENER EEN OVERZICHT MET AANVULLENDE GEGEVENS VERZONDEN NAAR DE RAAD VAN STATE. Hiermee moet de uitspraak van de raad van state worden afgewacht.</p>		

2013



2016



Dommelseweg 4

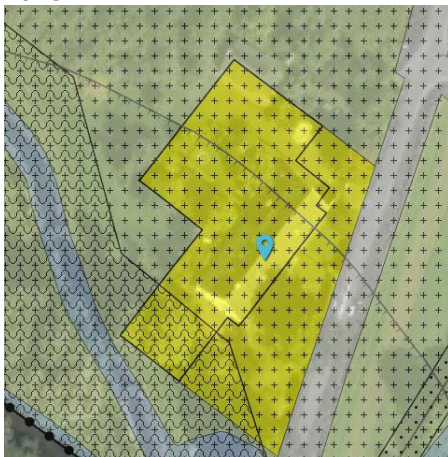
Adres	Opmerkingen provincie (12-7-2016)	Opmerkingen gemeente Waalre
Dommelseweg 4 Voorstel: Saldo op terrein verrekennen	Vergroting van de woon- en of tuinbestemming in strijd met de verordening ruimte.	Er wordt verwezen naar de algemene opmerkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en 'bestaande rechten'. Dit is een verwijzing naar overgangsrecht, legalisatie en vergunningsvrij bouwen volgens het Bor.
<p><u>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</u> » Woonbestemmingen: Op de locatie Leenderweg 5 is de woon- en/of de tuinbestemmingen gewijzigd ten opzichte van de vigerende bestemmingen. In sommige situaties hebben de onderhavige ruimtelijke ontwikkelingen in het plan geleid tot een vergroting van de woon- en/of tuinbestemmingen, in andere gevallen tot vormverandering van de betreffende vigerende bestemming. In onze zienswijze hebben wij de raad gewezen op voornoemde ruimtelijke ontwikkelingen binnen het NNB en daarbij aangegeven, dat deze ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met de Verordening, gelet op de eerder in dit beroepschrift beschreven doelstellingen van het NNB. Het leggen van een woon- en/of tuinbestemming strekt niet tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.</p> <p>Gelet op het voorgaande achten wij: de wijziging van de geldende bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur' in de bestemming 'Wonen' ter plaatse van het adres Dommelseweg 4 in strijd met het bepaalde in artikel 5.1, lid 1, onder a en c, van de Verordening.</p>		
<p>Advies: HERBEGRENZEN VAN DE NNB AANDUIDING EN COMPENSEREN IN NOG NIET GEREALISEERDE NNB GEBIEDEN</p>		

Berekening Kwaliteitsverbetering:

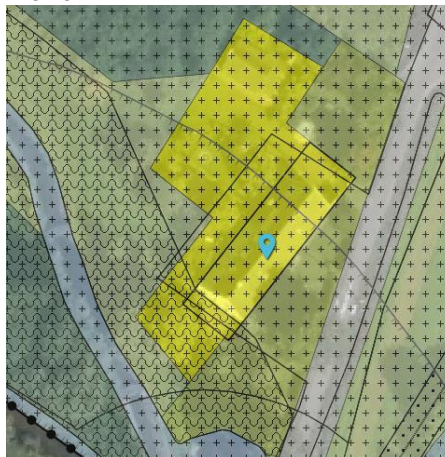
Huidig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	per saldo	eenheids prijs	totale waardevermeerdering	20%
Wonen > 1.000m ²	per m ²	2910	m ²	Wonen	per m ²	1970	m ²	-940	€ 60,00	-€ 56.400,00	-€ 11.280,00
Tuin	per m ²	0	m ²	tuin	per m ²	1545	m ²	1545	€ 60,00	€ 92.700,00	€ 18.540,00
Agrarisch	per m ²	1545	m ²	Agrarisch	per m ²	940	m ²	-605	€ 5,00	-€ 3.025,00	-€ 605,00
										€ 33.275,00	€ 6.655,00

Wijziging binnen NNB betreft een afname van circa **280 m²** (zie onderstaande afbeelding voor de verandering binnen de NNB).

2013



2016



Artikel 4.2

Onze Lieve Vrouwendijk 49

Adres	Opmerkingen provincie (12-7-2016)	Opmerkingen gemeente Waalre
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.
<p><u>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</u> Wij zijn van mening dat de aanwezigheid van de hondenfokkerij ter plaatse niet rust op enige planologische rechtszekerheid en in dat verband geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening die feitelijk tot strijd leidt met de Verordening om de volgende reden: Op grond van de bepalingen van de Verordening, wordt een hondenfokkerij aangemerkt als een overig agrarisch bedrijf. Ingevolge de Verordening voorziet het plan voor dit perceel feitelijk in de omschakeling van een veehouderij naar onder andere een overig agrarisch bedrijf. Artikel 6.6, lid 1, onder b, van de Verordening, bevat de bepaling dat omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf tot ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel is toegestaan, mits: I. deze omschakeling bijdraagt aan een afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen; II. deze omschakeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. In het plan ontbreekt de verantwoording of aan de voorgaande voorwaarden onder I en II wordt voldaan. Het enkele gegeven dat de voorheen gevestigde intensieve veehouderij ter plaatse is beëindigd, zien wij niet als een gemotiveerde en onderbouwde verantwoording. Het plan is daarmee op dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld.</p>		
<p>Advies: Zorg ervoor dat aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan: I. deze omschakeling bijdraagt aan een afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen; II. deze omschakeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.</p> <p>Per gebouwniveau moet functie worden vastgelegd ook noodzakelijk i.v.m. vergunning nieuwbouw.</p> <p>Omschakeling van bedrijfsfunctie valt niet meer onder het gebruik van overgangsrecht.</p>		
<p>Nog geen overeenstemming met de provincie, hierover dient nog een nader besluit genomen te worden.</p>		

Artikel 6.2

Heikantstraat 25

Adres	Opmerkingen provincie (12-7-2016)	Opmerkingen gemeente Waalre
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.
<p><u>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</u> Op basis van de verbeelding van het plan blijkt dat het bouwvlak/bouwperceel ten behoeve van het agrarisch bedrijf (veehouderij), ter plaatse van het adres Heikantstraat 25, is uitgebreid van 1,2 hectare naar ruim 1.3 hectare. Voor zover wij kunnen beoordelen op basis van een recente luchtfoto, is de rijbak op grond van het geldende bestemmingsplan voor circa 300 m2 buiten het bouwvlak gelegen. De raad heeft ervoor gekozen om in plaats van 300 m2, in het plan 1.300 m2 nieuw ruimtebeslag op te nemen. Op basis van dezelfde luchtfoto voorziet het geldende bouwvlak naar ons oordeel in voldoende mogelijkheden, om zonder het vigerende bouwvlak te vergroten, de rijbak binnen het bouwvlak te brengen. Vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.1, lid 2, onder b, van de Verordening) had het in de rede gelegen, dat de raad door middel van een vormverandering van het geldende bouwvlak/bouwperceel de hier beoogde ruimtelijke ontwikkeling tot stand had gebracht. Daarmee zou het provinciaal belang (zorgvuldig ruimtegebruik) zijn gediend.</p> <p>Gelet op het voorgaande achten wij: De vergroting van het bouwperceel ter plaatse van het adres ons in strijd met het bepaalde in de artikelen 7.3, lid 1 en 3.1, lid 2, onder b, van de Verordening.</p> <p>Wanneer het plan ter plaatse van het adres Heikantstraat 25 in werking treedt ontstaan er als gevolg van de vergroting van het bouwperceel onherroepelijke bouwmogelijkheden voor veehouderij zonder dat voldaan is aan de op grond van de Verordening van toepassing zijnde regels voor veehouderij.</p> <p>Advies: ZORGEN VOOR DE BORGING VAN DE KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP. (OPSTELLEN VAN LANDSCHAPSPLAN)</p>		

Berekening Kwaliteitsverbetering:

Heikantstraat 25

Huidig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	per saldo	eenheids prijs	totale waardevermeerdering	20%
Agr. Bouwvlak	per m2	12070	m2	agr bouwvlak	per m2	12425	m2	355	€ 3,00	€ 1.065,00	€ 213,00
Agr. Grond	per m2	355	m2	agr. Grond	per m2		m2	-355	€ 0,00	-	nvt
										€ 1.065,00	€ 213,00