

Handwritten notes regarding repair work Sept 2018



Regels  
**bestemmingsplan "Buitengebied-  
Reparatieplan"**

Gewijzigde artikelen n.a.v. besluit d.d. 04-09-2018

## **Artikel 1 Begrippen**

### **1.1 plan:**

het bestemmingsplan Buitengebied-Reparatieplan met identificatienummer **NL.IMRO.0866.BP00170-0302** van de gemeente Waalre.

## **Artikel 3 Agrarisch**

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf;
- c. een grondgebonden veehouderij; alleen ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij';
- d. een intensieve veehouderij; alleen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- e. een paardenhouderij, alleen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- f. een sierteeltbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt';
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen";
- h. bestaande onverharde wegen;
- i. recreatieve wandel- en fietspaden;

en ongeschikt aan een bedrijf als bedoeld onder 'b' t/m 'f':

- a. bed & breakfastvoorzieningen in de bedrijfswoning;
- b. dagbesteding voor zorgvragers;
- c. extensief dagrecreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen, zoals RUST-punten met ondersteunende horeca;
- d. een bestaande en op grond van de Omgevingswet en/of Wet milieubeheer vergunde overige agrarische activiteit, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering is of in uitvoering mag worden genomen;

alsmede voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - moestuinencomplex', een moestuinencomplex;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - modelvliegtterrein', een terrein voor het vliegen met elektrisch aangedreven modelvliegtuigen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', de aanleg van een parkeerterrein ten behoeve van de naastgelegen bestemming 'Horeca';

met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. bijbehorende tuinen, erven en parkeervoorzieningen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan;
- c. uitgezonderd van het hiervoor onder b. genoemde zijn: bij deze bestemming, tussen het bouwvlak en de openbare weg gelegen, behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groenvoorzieningen, perceelontsluitingen, (onderhouds)paden en parkeervoorzieningen conform de CROW;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onbebouwd', bebouwing niet is toegestaan met uitzondering van het bepaalde in artikel 3.2.5.

### **3.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden, met in acht name van het bepaalde in artikel 42, de volgende regels:

#### **3.2.1 Algemeen:**

- a. bebouwing is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met uitzondering van het bepaalde in artikel 3.2.5;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
  1. alleen vergroting/uitbreiding van de bebouwing is toegestaan voor een veehouderij welke op 21 september 2013 aanwezig en in uitvoering was, en/of waarvoor gebouwd mag worden krachtens voor die tijd ingediende en voor of nadien verleende omgevingsvergunning;
  2. het voornoemde is niet van toepassing voor zover het gebouwen en/of mestopslag betreft ten behoeve van een bedrijf dat niet is aangeduid als 'grondgebonden veehouderij' en/of 'intensieve veehouderij';

en voor zover andere voorzieningen die binnen het bouwvlak gerealiseerd moeten worden, zoals erfverhardingen, kuilvoeropslagen en dergelijke, daar ruimte voor laten.

#### **3.2.1 Algemeen:**

(...tekst ongewijzigd...)

#### **3.2.2 Bedrijfsgebouwen:**

(...tekst ongewijzigd...)

#### **3.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen:**

(...tekst ongewijzigd...)

#### **3.2.4 Bedrijfswoning:**

(...tekst ongewijzigd...)

#### **3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:**

(...tekst ongewijzigd...)

#### **3.2.6 Moestuinvoorzieningen:'**

(...tekst ongewijzigd...)

### **3.3.6 Bouwen buiten het bouwvlak**

artikel 3.2.1 sub a ten behoeve van:

- a. de vervanging van voor 1992 gerealiseerde bebouwing binnen de op dat moment aanwezige maatvoering, zonodig met een geringe afwijking van de maatvoeringen indien dit noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit;
- b. de bouw van een nieuwe of kleinschalige voorziening ten behoeve van het stallen van hobbyvee, mits:
  1. de locatie is gelegen binnen de op de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied kernrandzone';
  2. de locatie niet is gelegen binnen de dubbelbestemmingen Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex, Waarde - Cultuurhistorie dorpsgezicht Loon, Waarde - NNB de bijbehorende perceelsoppervlakte minimaal 0,3 hectare bedraagt;
  3. de voorziening uit milieutechnisch oogpunt aanvaardbaar is;
  4. de onderlinge afstand tussen twee voorzieningen minimaal 100 m bedraagt;
  5. de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedraagt, de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedraagt.

### **3.4.1 Agrarisch gebruik**

- f. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf, als de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten bij gevolg kan verslechteren of er een significant effect kan zijn op de kwalificerende soorten van een Natura 2000-gebied;
- g. ter plaatse van het adres Heikantstraat 25 is het gebruik als agrarisch bouwvlak met rijbak toegestaan, mits 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is voorzien in kwaliteitsverbetering.

### **3.5.5 Pensionstalling**

artikel 3.4.2 sub b voor het toestaan van het stallen van paarden ten behoeve van derden-particulieren (pensionstalling), als nevenactiviteit van een agrarisch bedrijf, mits:

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de geogode ontwikkeling ten hoogste 5.000m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de stalling in bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvindt, die zich binnen een bouwvlak bevinden;
- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
- e. het agrarisch bedrijf de hoofdfunctie blijft;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- h. op eigen terrein binnen het bouwvlak wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen;
- i. de stalling geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- j. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van dit bestemmingsplan toegestane omvang.

### **3.7.3. Containerteelt**

een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - containerteelt' op de verbeelding op te nemen ten behoeve van het aanleggen van containervelden met de daarbij behorende voorzieningen, mits:

- a. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch vollegrondsteeltbedrijf of een vollegrondsteeltbedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig agrarisch vollegrondsteeltbedrijf;

## **Artikel 4 Agrarisch met waarden**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik, waaronder medebegrepen agrarisch natuurbeheer;
- b. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschappelijke en natuurlijke waarden;
- c. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het watersysteem;
- d. de uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf;
- e. een grondgebonden veehouderij; alleen ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij';
- f. een intensieve veehouderij; alleen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- g. een paardenhouderij; alleen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';

- h. de uitoefening van een recreatiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepskamperen';
- i. het gebruik als sportveld ter plaatse van de aanduiding 'sportveld';
- j. de uitoefening van een ondergeschikt activiteitenbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - activiteitenboerderij';
- k. de uitoefening van de kanosport ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - kanosport';
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. bestaande onverharde wegen;
- n. recreatieve wandel- en fietspaden;

en ondergeschikt aan een bedrijf als bedoeld onder 'd' t/m 'h':

- e. een bestaande en op grond van de Omgevingswet en/of Wet milieubeheer vergunde overige agrarische activiteit, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering is of in uitvoering mag worden genomen;

*(... vervallen tekst...) alsmede voor bij deze bestemming, tussen het bouwvlak en de openbare weg gelegen, behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groenvoorzieningen, perceelontsluitingen, (onderhouds)paden en parkeervoorzieningen conform de CROW;*

met dien verstande dat;

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. bijbehorende tuinen, erven en parkeervoorzieningen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.
- c. uitgezonderd van het hiervoor onder b. genoemd zijn: bij deze bestemming, tussen het bouwvlak en de openbare weg gelegen, behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groenvoorzieningen, perceelontsluitingen, (onderhouds)paden en parkeervoorzieningen conform de CROW;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onbebouwd', bebouwing niet is toegestaan met uitzondering van het bepaalde in artikel 4.2.5.

#### **4.3.6 Bouwen buiten bouwvlak**

artikel 4.2.1 sub a ten behoeve van:

- a. de vervanging van voor 1992 gerealiseerde bebouwing binnen de op dat moment aanwezige maatvoering, zonodig met een geringe afwijking van de maatvoeringen indien dit noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit;
- b. de bouw van een loods, ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt' aan de Smeleweg 6, binnen het op de verbeelding aangegeven maatvoeringsvlak, waarbij de goot- en bouwhoogte en oppervlakte moeten voldoen aan de op de verbeelding aangegeven maten;
- c. de bouw van een kleinschalige voorziening ten behoeve van het stallen van hobbyvee, mits:
  1. de locatie is gelegen binnen de op de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied kernrandzone';
  2. de locatie niet is gelegen binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Beekdal', 'Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex', 'Waarde - Cultuurhistorie dorpsgezicht Loon' of 'Waarde - NNB';
  3. de bijbehorende perceelsoppervlakte aan grasland minimaal 0,3 hectare bedraagt;
  4. de onderlinge afstand tussen twee voorzieningen minimaal 100 m bedraagt;
  5. de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup>, de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedraagt.

In afwijking van het onder d gestelde (stallen van hobbyvee) kan onder dezelfde voorwaarden ten aanzien van goot- en bouwhoogte, zoals genoemd onder het laatste

aandachtspunt, ook een omgevingsvergunning verleend worden voor de vervanging van de bestaande kleinschalige voorziening ten behoeve van de vlindertuin aan de Blokvenlaan.

#### **4.4.1 Agrarisch gebruik**

f. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf, als de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatoorten bij gevolg kan verslechteren of er een significant effect kan zijn op de kwalificerende soorten van een Natura 2000-gebied.

#### **4.5.5 Pensionstalling**

artikel 4.4.4 sub a voor het toestaan van het stallen van paarden ten behoeve van derden-particulieren (pensionstalling), als nevenactiviteit van een agrarisch bedrijf, mits:

- a. de totale omvang van het bedrijfsperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de stalling in bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvindt, die zich binnen een bouwvlak bevinden;
- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
- e. op eigen terrein binnen het bouwvlak wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen;
- f. het agrarisch bedrijf de hoofdfunctie blijft;
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- h. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- i. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- j. de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- k. de stalling geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- l. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van dit bestemmingsplan toegestane omvang.

#### **4.7.3 Containerteelt**

een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - containerteelt' op de verbeelding op te nemen ten behoeve van het aanleggen van containervelden met de daarbij behorende voorzieningen, mits:

- a. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch vollegrondsteeltbedrijf of een vollegrondsteeltbedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig agrarisch vollegrondsteeltbedrijf;

### **Artikel 5 Agrarisch met waarden-Natuur**

#### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- h. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie



vanaf het betreffende agrarische bedrijf, als de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten bij gevolg kan verslechteren of er een significant effect kan zijn op de kwalificerende soorten van een Natura 2000-gebied.

## **Artikel 6 Bedrijf**

### **6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven: ...(*tabel ongewijzigd*)...
- b. Bouwwerken voor mestopslag zijn niet toegestaan, met uitzondering van de bestaande, vergunde mestopslag.

## **Artikel 11 Horeca**

### **11.2.1 Algemeen:**

d. nog niet vergunde en gerealiseerde gebouwen aan de Heikantstraat 23 mogen niet eerder gerealiseerd worden dan nadat een omgevingsvergunning is verleend en nadat de op het perceel overeengekomen en aangegeven 'Natuur' is gerealiseerd overeenkomstig het 'Gewijzigde inrichtingsplan, d.d. 02-10-2017' dat als bijlage 3.a. onderdeel uitmaakt van de toelichting.

## **Artikel 21 Wonen**

### **21.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- e. ter plaatse van het adres Dreefstraat 50 is het gebruik als tuin toegestaan, mits 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is voorzien in kwaliteitsverbetering.

## **Artikel 24 Wonen - Villabebouwing**

### **24.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- e. ter plaatse van de adressen Dirck van Hornelaan 23 en Onze Lieve Vrouwedijk 45 is het gebruik als tuin toegestaan, mits 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is voorzien in kwaliteitsverbetering.

## **Artikel 49 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan Buitengebied-Reparatieplan.



→ aanpassingen teelrichting

1.1 inleiding

4.1.4 Heikantistraat 23

4.2.2 kwaliteitsverheerlijking van het landschap

pag 57/68 specifieke kwaliteitsverheerlijking in verband met vergraving tuinen en erven

8.5 bereep

(pagina-nummering)

Aanpassing teelrichting Reparatieplan sept 2018



Toelichting  
bestemmingsplan "Buitengebied-  
Reparatieplan"

Planstatus: vastgesteld  
Datum: 04-09-2018  
Plan identificatie: NL.IMRO.0866.BP00170-0302  
Auteur: cortelee en hvdijk

1. INLEIDING .....	9
1.1 Aanleiding .....	9
1.2 Begrenzing plangebied.....	9
1.3 Doelstellingen en uitgangspunten.....	10
1.3.1 Doelstellingen.....	10
1.3.2 Uitgangspunten .....	11
1.4 Vigerend bestemmingsplan .....	12
1.5 Opbouw toelichting .....	13
2. HUIDIGE SITUATIE.....	14
2.1 Inleiding .....	14
2.2 Retrospectieve toets.....	14
3. BELEIDSKADER.....	16
3.1 Inleiding .....	16
3.2 Rijksbeleid .....	16
3.3 Provinciaal beleid .....	20
3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant .....	20
3.4 Regionaal beleid .....	29
3.4.1 Waterbeheerplan 2016-2021 .....	29
3.4.2 Keur Waterschap De Dommel 2015 .....	30
3.4.3 Notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk .....	31
3.4.4 Integrale gebiedsontwikkeling A2-zone regio Eindhoven .....	32
3.5 Gemeentelijk beleid.....	39
3.5.1 Structuurvisie 'Focus op Waalre' .....	39
3.5.2 Welstandsnota.....	45
3.5.3 Bomenbeleidsplan.....	46
4. VISIE, UITGANGSPUNTEN EN BESTEMMINGEN .....	48
4.1 Inleiding .....	48
4.2 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit.....	54
4.3 Landschap en cultuurhistorie .....	58

4.4	Agrarische bedrijven.....	64
4.5	Niet-agrarische bedrijven .....	73
4.6	Horeca.....	75
4.7	Recreatie, Sport, Cultuur en Ontspanning .....	77
4.8	Kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen .....	79
4.9	Maatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen .....	80
4.10	Wonen.....	81
4.10.1	Verspreid gelegen woningen.....	81
4.10.2	Bouwvlak.....	82
4.10.3	Inhoud .....	83
4.10.4	Aan- en uitbouwen en bijgebouwen.....	84
4.11	Nevenactiviteiten .....	85
4.12	Infrastructuur.....	86
4.12.1	Wegen.....	86
4.12.2	Fietspad.....	86
4.12.3	Leidingen .....	87
4.13	Gebiedsbestemmingen.....	87
4.13.1	Agrarisch .....	88
4.13.2	Agrarisch met waarden (- Natuur).....	88
4.13.3	Groenblauwe mantel .....	88
4.13.4	Natuurnetwerk Brabant .....	89
4.13.5	Bos .....	90
4.13.6	Natuur.....	90
4.13.7	Water .....	91
4.14	Dubbelbestemmingen .....	91
4.14.1	Waarde - Hydrologie .....	92
4.14.2	Leiding - Gas.....	92
4.14.3	Leiding - Hoogspanning .....	92
4.14.4	Leiding - Riool .....	93



4.14.5	Waarde - Archeologie .....	93
4.14.6	Waarde - Beekdal .....	93
4.14.7	Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex .....	95
4.14.8	Waarde - Cultuurhistorie dorpsgezicht Loon .....	95
4.14.9	Waarde - NNB .....	98
4.14.10	Waarde - Openheid .....	99
4.14.11	Waterstaat - Waterberging.....	100
4.14.12	Geringe afwijkingen .....	101
4.15	Gebiedsaanduidingen en zoneringen.....	101
4.15.1	Agrarische zoneringen .....	101
4.15.1.1	Beperking veehouderij.....	101
4.15.1.2	Gemengd landelijk gebied .....	103
4.15.2	Zoekgebied waterberging.....	103
4.16	Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden 104	
5.	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN .....	107
5.1	Inleiding .....	107
5.2	Niet-agrarische bedrijven .....	107
5.2.1	Algemeen .....	107
5.2.2	Relatie met het plangebied.....	108
5.3	Agrarische bedrijven.....	110
5.3.1	Algemeen .....	110
5.3.2	Relatie met het plangebied.....	112
5.4	Geluid.....	113
5.4.1	Algemeen .....	113
5.4.2	Relatie met het plangebied.....	114
5.5	Luchtkwaliteit .....	115
5.5.1	Algemeen .....	115
5.6	Externe Veiligheid .....	116
5.6.1	Algemeen .....	116

5.6.2	Relatie met het plangebied.....	119
5.7	Bodem.....	123
5.7.1	Algemeen .....	123
5.7.2	Relatie met het plangebied.....	123
5.7.3	Conclusie .....	123
5.8	Water .....	123
5.8.1	Algemeen .....	123
5.8.2	Relatie met het plangebied.....	124
5.9	Ecologie.....	127
5.9.1	Algemeen .....	127
5.9.2	Gebiedsbescherming .....	127
5.9.3	Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied.....	128
5.9.4	Soortenbescherming .....	129
5.9.5	Soortenbescherming in relatie tot het plangebied.....	130
5.9.6	Conclusie .....	130
5.10	Archeologie .....	130
5.10.1	Algemeen .....	130
5.10.2	Relatie met het plangebied.....	131
5.10.2.1	Categorie 1: Beschermd archeologische monumenten.....	132
5.10.2.2	Categorie 2: Gebied van archeologische waarde. ....	132
5.10.2.3	Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern. ....	132
5.10.2.4	Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting. ....	132
5.10.2.5	Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting 133	
5.10.2.6	Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting. ....	133
5.10.2.7	Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting . ....	133
5.10.2.8	Effecten van de regeling .....	133
5.11	Kabels en Leidingen .....	134
5.11.1	Algemeen .....	134

5.11.2	Relatie met het plangebied.....	134
5.12	Vormvrije-m.e.r.-beoordeling .....	134
5.12.1	Aanleiding.....	134
5.12.2	Effecten .....	135
5.12.3	Algemeen .....	136
5.12.3.1	Beleidswijzigingen.....	136
5.12.3.2	Regelwijzigingen.....	137
5.12.4	Overige effecten op hoofdaspecten.....	138
5.12.5	Conclusie .....	138
6.	JURIDISCHE ASPECTEN .....	139
6.1	Algemeen.....	139
6.2	De planregels .....	139
6.3	Bestemmingen en dubbelbestemmingen .....	139
6.3.1	Bestemmingen .....	139
6.3.2	Dubbelbestemmingen.....	140
6.3.3	Prioritering.....	140
6.4	Artikelgewijze toelichting .....	141
6.4.1	Bouwvlak .....	149
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	155
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	156
8.1	Inspraak .....	156
8.2	Vooroverleg ex art.3.1.1 Bro .....	156
8.3	Vaststellingsprocedure.....	156
8.4	Ambtshalve aanpassingen .....	156
8.5	Beroep.....	157
9.	Bijlage .....	158
1)	Nota van Uitgangspunten .....	158
2)	Ruimtelijke onderbouwing Rooisestraat 1-3 .....	158
3)	Ruimtelijke onderbouwing Heikantstraat 23.....	158

4) Ruimtelijke verantwoording Smeleweg 6 .....	158
5) Nota van beantwoording inspraakreacties .....	158
6) Nota van beantwoording zienswijzen .....	158
7) Nota van wijzigingen .....	158

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

### ***Reparatieplan Bestemmingsplan Buitengebied 2017***

Voor u ligt het Bestemmingsplan Buitengebied – Reparatieplan, zijnde het Bestemmingsplan Buitengebied uit 2017, aangepast dan wel aangevuld met een reparatie op onderdelen.

In 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied geactualiseerd om aan de vereisten van de Wet ruimtelijke ordening te voldoen. Per 1 juli 2013 moesten alle bestemmingplannen digitaal beschikbaar zijn op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en moesten ze voldoen aan de RO-standaarden voor digitale bestemmingsplannen zoals opgenomen in:

- 'Informatiemodel Ruimtelijke Ordening' (IMRO2012);
- 'Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012);
- 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP2012);
- 'Informatiemodel Ruimtelijke Ordening Planteksten' (IMROPT2012).

De in 2013 vastgestelde actualisatie bestemmingsplan Buitengebied fase 1 had alleen tot doel aan deze verplichting te voldoen en betrof daarom een zogenaamde beleidsarme actualisatie. Er waren bepaalde beleidsmatige onderdelen die wel opgenomen moesten worden, zoals bijvoorbeeld het onderdeel archeologie en enkele provinciale beleidsregels. Er zijn daarbij echter geen gemeentelijke beleidskeuzes gemaakt. Fase 1 was nodig om tijdig aan de Wro te kunnen voldoen, omdat de beleidsmatige actualisatie teveel tijd zou kosten.

Bij de voorbereiding van deze beleidsarme actualisatie is al aangegeven dat fase 2 direct gestart zou worden na fase 1. Met het bestemmingsplan Buitengebied dat is vastgesteld in juni 2017, is daar gevolg aan gegeven.

Naar aanleiding van dit bestemmingsplan is door verschillende belanghebbenden beroep aangetekend. Dit is aanleiding geweest om op onderdelen van de beroepschriften het bestemmingsplan te repareren.

## 1.2 Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan is voor wat betreft de begrenzing nagenoeg gelijk aan de actualisatie van 2013. Op een enkele plaats is de plangrens aangepast. Dat betreft de volgende locaties:

Toegevoegd:

1. Hoek Molenstraat - Smeleweg;
2. Achter Irislaan 8;
3. Ten noordoosten van Eekenrooi;
4. Fietspad Oude spoorbaantracé;
5. Gebied ten westen van De Meeris.

Er uit gelaten:

6. Achter Dreefstraat 53 en 55;
7. Heistraat (tussen De Meervis en de weg).

### **Toelichting op locaties**

#### Toegevoegd

Locatie 1 is aan het buitengebied toegevoegd omdat beide wegen de overgang van de kern Waalre naar het buitengebied vormen en ook de naastgelegen woning in het buitengebied is opgenomen. Dit was al aangegeven in de 'Uitgangspunten en doelstelling' van het geldende bestemmingsplan Buitengebied, maar is abusievelijk niet gebeurd.

Locatie 2 betreft het bos in het Tongelreepdal achter een nieuw te bouwen woning. Bestemmen gelijk aan de overige bossen in dat gebied is wenselijk.

Locatie 3 betreft een natuurcompensatiegebied aansluitend aan het bestemmingsplan Eekenrooi.

Locatie 4 betreft het nieuwe fietspad van Valkenswaard naar Eindhoven. Dat is buiten de actualisatie van 2013 gelaten, omdat beide procedures min of meer gelijk op liepen en elkaar zouden kunnen frustreren.

Locatie 5 betreft twee voormalige vuilstortplaatsen waar deels een parkaanleg is voorzien met daarin geprojecteerd appartementencomplex gebied. Voor dit project is een uitgebreide afwijkingsprocedure doorlopen en binnen dit bestemmingsplan wordt de planologische regeling vastgelegd en is het gebied van een adequate vigerende bestemming voorzien.

#### Er uit gelaten

Locatie 6 is buiten het plangebied gelaten, omdat dat dit tuinen van de beide genoemde woningen betreft die opgenomen zullen worden in het bestemmingsplan 'Molenstraat/Dreefstraat'.

Locatie 7 is buiten het plangebied gelaten, omdat daar binnen korte tijd een woningbouwontwikkeling gaat plaatsvinden en het nu opnieuw tot bos bestemmen verkeerde verwachtingen zou wekken.

## **1.3 Doelstellingen en uitgangspunten**

### **1.3.1 Doelstellingen**

Met dit nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente Waalre zich tot doel gesteld een beleidsinstrument op te stellen dat:

- a. enerzijds die waarden beschermt die daarvoor in aanmerking komen en belangrijk zijn voor de kwaliteit van het landelijk gebied;
- b. anderzijds ruimte biedt voor ontwikkeling van de in dat landelijk gebied voorkomende (economische) functies.

Door deze twee doelen te combineren kan er een bestendige kwaliteit van natuur, landschap en economie ontstaan, waarbij ze elkaar onderling kunnen versterken. Het toepassen van het Rood-met-Groen-instrumentarium (bijlagen bij de regels) is voor het combineren een belangrijk aspect.

Een uit de twee doelen voortkomend aspect is dat voorkomen moet worden dat door het toepassen van het Rood-met-Groen-instrumentarium een zodanig lastenverzwaring gaat ontstaan dat de economische basis voor ontwikkeling wordt weggenomen.

Daarnaast heeft het plan tot doel te voldoen aan de nieuwe Verordening ruimte 2014 en worden een aantal aanpassingen doorgevoerd, die daaruit voortvloeien en verplicht opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan.

### **1.3.2      Uitgangspunten**

#### ***Integrale bestemmingsplanherziening***

Belangrijk uitgangspunten voor het geldende bestemmingsplan Buitengebied waren dat:

1. het moest voldoen aan de wettelijk verplicht gestelde digitalisering en;
2. het conserverend van aard was: de bestaande (planologische) situatie stond centraal en werd (opnieuw) vastgelegd.

Nu de afronding van de beleidsarme bestemmingsplanherziening gereed is, wordt de daarin al aangekondigde integrale bestemmingsplanherziening opgesteld met daarin opgenomen nieuw lokaal beleid.

#### ***Nota van Uitgangspunten***

Voor deze integrale bestemmingsplanherziening is een Nota van Uitgangspunten vastgesteld (zie bijlage 1 van de toelichting). Daarin zijn alle aspecten van de diverse bestemmingen tegen het licht gehouden en gezien of ze aan de wettelijke en beleidsmatige eisen van deze tijd voldoen. Daarbij is een drietrapsbeoordeling toegepast, waarbij:

1. eerst het provinciale beleid in beeld is gebracht (Verordening ruimte 2014),
2. daarna de geldende regels van het bestemmingsplan en
3. uiteindelijk zijn de uitgangspunten geformuleerd. Bij het formuleren van de gemeentelijke uitgangspunten is de in september 2013 vastgestelde Structuurvisie Waalre uiteraard als beleidsbasis genomen.

#### ***Uitwerking Rood-met-Groen-instrumentarium***

Een belangrijk onderdeel van het provinciale beleid is de verplichte bijdrage aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit bij ontwikkelingen in het landelijk gebied (artikel 3.6 Verordening ruimte 2014). Hiervoor is in het kader van de Structuurvisie Waalre, als onderdeel van de Nota Kostenverhaal, een regeling opgesteld, dat nu vertaald zal worden in het bestemmingsplan. De gemeente Waalre heeft zijn eigen autonome regeling opgesteld, maar heeft op verzoek van de provincie daarbij zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling van de Kempengemeenten.

## **Milieuwetgeving**

Voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied zijn de Wet milieubeheer (Wm), het Besluit milieueffectrapportage (Besluit-mer) en de Natuurbeschermingswet (NB-wet) relevant. Op grond van de Wm en het Besluit-mer is voor een bestemmingsplan buitengebied een plan-m.e.r.procedure noodzakelijk als het plan kaderstellend is voor activiteiten die m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn. Op basis van de NB-wet is een Passende beoordeling nodig, indien als gevolg van het bestemmingsplan significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet uit te sluiten zijn. Een Passende beoordeling dient onderdeel uit te maken van een milieueffectrapportage (Plan-MER).

Voor het geldende bestemmingsplan Buitengebied was, net als deze integrale herziening van dat bestemmingsplan, kaderstellend voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten. Bij de voorbereiding van het geldende bestemmingsplan waren significant negatieve effecten op nabij gelegen Natura 2000-gebieden op voorhand niet uit te sluiten. Daarom is ten behoeve van dat bestemmingsplan een Plan-MER opgesteld.

Voor dit onderhavige bestemmingsplan is geen nieuwe Plan-MER opgesteld omdat ten opzicht van het geldende bestemmingsplan geen ruimere ontwikkelingsmogelijkheden mogelijk zijn, waardoor nieuwe en/of andere significante negatieve effecten te verwachten zijn.

Vanwege het gewijzigde provinciale beleid (Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij) dat in dit bestemmingsplan is doorvertaald, zijn er alleen maar minder negatieve effecten te verwachten dan in het geldende bestemmingsplan zijn beoordeeld. In toelichting paragraaf 5.12 wordt hier verder op ingegaan.

### **1.4 Vigerend bestemmingsplan**

Het grootste deel van het plangebied valt samen met het bestemmingsplan 'Buitengebied' (NL.IMRO.0866.BP00164-0301), vastgesteld op 25-06-2013.

Daarnaast omvat het plangebied (delen van) de volgende bestemmingsplannen:

1. 'Molenstraat 35a, Waalre' (NL.IMRO.0866.BP00148-0001) vastgesteld op 31-05-2011 (geheel),
2. 'Irislaan 8' (NL.IMRO.0866.BP00147-0301), vastgesteld op 20-12-2011 (deel bosgebied),
3. 'Oude spoorbaantracé' (NL.IMRO.0866.BP00166-0301), vastgesteld op 17-12-2013 (geheel),
4. 'Ekenrooi Oost', vastgesteld op 01-02-2000 (gedeelte dat niet herzien is op 26-04-2011),
5. 'Heikanstraat 20' (NL.IMRO.0866.WP00168-0301), vastgesteld op 28-01-2014,
6. 'Buitengebied, eerste herziening', vastgesteld op 17-02-2004 ('gat' op gemeentegrens met Valkenswaard).
7. 'Natuurgebieden van de gemeente Waalre', vastgesteld op 26-08-1975 (gedeelte dat niet herzien is op 25-06-2013).
8. 'Waalre Noord, Heistraat Noord fase 2', vastgesteld op 23-05-2017 (gedeelte natuurcompensatie).



## **1.5 Opbouw toelichting**

In toelichting hoofdstuk 2 komt als eerste een beschrijving van de huidige situatie aan bod. Hierbij komen zowel ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde.

In toelichting hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente beschreven.

In toelichting hoofdstuk 4 worden visie, uitgangspunten en bestemmingen voor het plan verwoord.

In toelichting hoofdstuk 5 komen de verschillende randvoorwaarden en milieuaspecten die betrekking hebben op het plan aan de orde.

In toelichting hoofdstuk 6 komen de juridische aspecten aan de orde en is een toelichting op de verbeelding en de regels opgenomen.

In toelichting hoofdstuk 7 wordt in gegaan op de economische haalbaarheid van het plan.

In toelichting hoofdstuk 8 worden de resultaten van de inspraak en vooroverleg uiteen gezet.

In toelichting hoofdstuk 9 worden de bijlagen bij het plan opgesomd.

## **2. HUIDIGE SITUATIE**

### **2.1 Inleiding**

In dit bestemmingsplan wordt niet uitgebreid stil gestaan bij de ontstaansgeschiedenis en de diverse aspecten van natuur, landschap en functies. Daarvoor wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' (2013), omdat er in deze korte tijd tussen beide bestemmingsplannen geen van belang zijnde wijzigingen zijn geweest.

In dit bestemmingsplan wordt wel ingegaan op de retrospectieve toets, die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' (2013) niet is opgenomen.

### **2.2 Retrospectieve toets**

#### ***Inleiding***

Het geldende bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van het oude bestemmingsplan Buitengebied 1997. Daarbij zijn de bestemmingen en de regels zoveel mogelijk 1:1 vertaald naar de SVBP2012.

Vanwege deze insteek is er geen inventarisatie gemaakt van de afwijkingen voor wat betreft gebruik van gronden en gebouwen, van de bestemming afwijkende bebouwing en bestemmings- en zonebegrenzingsen.

In het kader van de integrale herziening is wel een inventarisatie gemaakt, waarbij naar voornoemde punten is gekeken.

Er zijn 264 locaties onderzocht, waarvan er 179 afweken van het geldende bestemmingsplan. Een verdere toelichting is opgenomen in de Nota van Uitgangspunten in Bijlage 1 van deze Toelichting.

#### ***Bebouwing***

Uit de beschikbare documentatie bleek dat er ook in 1992 een inventarisatie heeft plaatsgevonden ten aanzien van gebouwde objecten. Gezien het jaartal was dit vermoedelijk ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied 1997. Uit de beschrijving valt namelijk af te leiden dat het hier van het bestemmingsplan afwijkende bebouwing betrof.

Er bleek op basis van de inventarisatie van 1992 geen handhavingsactie is uitgezet. Alle geconstateerde bebouwing is nog aanwezig.

De navolgende aantallen van het bestemmingsplan afwijkende bebouwing zijn geconstateerd:

- 23 panden zonder bekend bouwjaar of overige gegevens
- 19 panden met bekend bouwjaar, maar zonder vergunning
- 16 panden met bekend bouwjaar en met vergunning

*Figuur 12: Natuurinrichting locatie 2 en 3*

### Ad 3. Regels Tennet

Een deel van de gronden waar natuurcompensatie op was voorzien ligt onder of in de nabijheid van een hoogspanningsleiding van Tennet. Alle natuurcompensatie was voorzien in de vorm van bos. Tennet hanteert de regel dat 36m aan weerszijden van het hart van de leiding geen bomen mogen worden aangeplant. Dit maakt dat deze plannen deels niet uitvoerbaar zijn. Voorgesteld wordt de plannen om deze reden aan te passen.

Zoals op bovenstaande inrichtingsschets te zien is, ligt er ook bestaand bos binnen de door Tennet gehanteerde zone. Hiervoor is een kapvergunning aangevraagd. Een herbestemming naar natuur is dan ook noodzakelijk.

### **Beleidstoets**

Deze ontwikkeling moet uiteraard ook getoetst worden aan het provinciale beleid. Nu de provincie deels zelf initiatiefnemer is, ligt de Verordening ruimte 2014 dit plan niet in de weg en zal de Verordening ruimte 2014 hierop aangepast worden.

### **4.1.3 Wijziging Rooisestraat 1-3**

Aan de Rooisestraat 1-3 te Waalre wordt de locatie herontwikkeld. Beide woningen staan te koop, maar de ruimtelijke situering en de eigendomsverdeling is zodanig dat de locatie onverkoopbaar is. Er wordt medewerking verleend aan de herbouw en hersituering van de oude langgevelboerderij, die al decennia geleden in twee woningen is gesplitst. Om de sanering economisch uitvoerbaar te maken wordt een woning toegevoegd. Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing in bijlage 2 opgenomen.

### **4.1.4 Aanpassing Heikantstraat 23**

Voor de Heikantstraat 23 is een uitgebreide afwijkingsprocedure doorlopen voor de bouw van een nieuwe stal voor de paarden van de huifkarren annex loods voor de huifkarren. Daarvoor is een anterieure overeenkomst gesloten met daarin de verantwoording voor de volledige herontwikkeling van deze locatie. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie, de zienswijzen en het beroepschrift is de geplande landschappelijke ontwikkeling in het kader van de investering in de ruimtelijke kwaliteit nu als bestemming Natuur opgenomen.

Nu de bouw van de stal/loods gereed is bleek dat er geen rekening was gehouden met een mestopslag. Deze is aan de zuidzijde van stal/loods gerealiseerd. Hiervoor is de bestemming Horeca iets aangepast, waardoor de mestopslag binnen de bestemming Horeca met de aanduiding 'huifkarrenverhuur' is komen te liggen. De uitbreiding is gecompenseerd door een inkrimping van deze bestemming, eveneens ten zuiden van de stal/loods. Hierdoor is ook de parkeerplaats herschikt en de oppervlakte per saldo kleiner geworden. De ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 3.

## **4.2 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit**

De provincie Noord-Brabant wil ruimtelijke waarden en kenmerken beschermen en daarmee bestaande ruimtelijke kwaliteiten behouden. Tegelijkertijd wil de provincie ook ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen in

het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, bij ontwikkelen van het landschap gaat het ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten. Ruimtelijke kwaliteit houdt in dat ruimtevragers rekening houden met de gebiedskenmerken en waarden. Een ruimtelijke ontwikkeling moet daarnaast ook passen bij de aard, schaal en functie van zijn omgeving. Om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen heeft de provincie twee principes vastgelegd in de Verordening ruimte 2014: de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. Onderstaand wordt besproken hoe deze principes in het onderhavige bestemmingsplan buitengebied vertaald zijn.

### **4.2.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

Bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit gaat het erom dat bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt bijgedragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In het bestemmingsplan buitengebied heeft dit allereerst vorm gekregen doordat dit bestemmingsplan conserverend van aard is. Het is gericht op het vasthouden van de bestaande situatie en daarmee het behouden van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. In principe worden er bij recht geen nieuwe bouw mogelijkheden toegestaan. De bestemmingsvlakken komen overeen met het geldende bestemmingsplan, maar de bouwvlakken zijn enigszins aangepast, omdat ze nu tot aan de weg waren geprojecteerd en dat was in strijd met de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast krijgt het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit gestalte door het in het plan opgenomen concentratieprincipe. Agrarische bedrijfsbebouwing, alsmede andere bebouwing dient namelijk geconcentreerd te worden in een bouwvlak, hetgeen verspreiding van de bebouwing voorkomt.

In het plan worden uitsluitend middels afwijkingen en planwijzigingen kleinschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij in hoofdzaak om enkele mogelijkheden voor verbrede landbouw (nevenactiviteiten) bij agrarische bedrijven, vergrotingen van agrarische bouwvlakken en mogelijkheden voor functiewijziging van vrijkomende agrarische locaties (VAB-locaties) naar een niet-agrarische functie. Bij deze nieuwe ontwikkelingen wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toegepast. Er wordt bij nevenactiviteiten en functiewijziging namelijk gebruik gemaakt van bestaande bouwvlakken waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toestaat. Het ruimtebeslag van een functiewijziging mag de omvang van het bestaande agrarisch bouwvlak ook niet te buiten gaan: uitbreiding van het bouwvlak bij een functiewijziging is niet toegestaan. Bij de vergroting van agrarische bouwvlakken, waarbij dus uitbreiding van het toegestane ruimtebeslag plaatsvindt, is eveneens sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Hier is namelijk de voorwaarde aan gekoppeld dat een

wijzigingen die deze ontwikkelingen mogelijk maken de voorwaarde verbonden dat de ontwikkeling gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap, gebaseerd op de Uitwerking Rood-met-groen-instrumentarium.

Bij de begripsomschrijvingen die onderdeel uitmaken van de planregels is hiertoe ook het begrip 'kwaliteitsverbetering van het landschap' opgenomen: een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. Door de voorwaarde die is verbonden aan de afwijkingen en planwijzigingen en de begripsbepaling is zeker gesteld dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit overigens naast het feit dat er sprake moet zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de ontwikkeling, waarvoor ook een voorwaarde is opgenomen.

De wijze waarop de kwaliteitsverbetering van het landschap vorm wordt gegeven bij een afwijking of planwijziging is een kwestie van situatiespecifiek maatwerk. Dit zal iedere keer opnieuw ingevuld en uitgewerkt moeten worden en in het wijzigingsplan of het afwijkingsbesluit vastgelegd moeten worden. Er zijn vele manieren om de kwaliteitsverbetering vorm te geven. De kwaliteitsverbetering kan bijvoorbeeld bestaan uit:

- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur;
- activiteiten die gericht zijn op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het leveren van een fysieke bijdrage aan de realisering van het natuurnetwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- het slopen van bebouwing en het wegnemen van verharding.

Bij de vormgeving van de kwaliteitsverbetering van het landschap kan aangesloten worden op de kenmerken en kwaliteiten van het landschap ter plaatse en zoals beschreven in de diverse gebiedsvisies. Het beleid in het bestemmingsplan is immers gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke waarden.

#### Specifieke kwaliteitsverbetering in verband met vergroting tuinen en erven

Voor een aantal adressen in het buitengebied van Waalre, zijn in dit bestemmingsplan de bestemmingen aangepast waardoor kwaliteitsverbetering noodzakelijk is. Het betreft hoofdzakelijk vergroting van bestemmingsvlakken 'Wonen' of 'Tuin' en een enkel keer vergroting van een agrarisch bouwvlak, naar aanleiding van feitelijk gebruik, verleende vergunningen en in het geval van het agrarische bouwvlak omdat de Verordening ruimte hiertoe verplicht. De adressen zijn opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting. Daarbij is per adres aangegeven wat de inspanningsverplichting per perceel betreft. In alle gevallen gaat het om situaties die al ruim 20 jaar bestaan en bij de gemeente bekend zijn, dan wel vergund zijn en in het geval van het agrarisch bouwvlak ontstaan is buiten de invloedssfeer van de eigenaar. Om deze redenen vindt de gemeente het niet redelijk en billijk, om deze kwaliteitsverbetering te realiseren op de betreffende locaties en voor rekening van de veroorzaker.

De gemeente Waalre kiest er daarom voor, de kwaliteitsverbetering zelf tot stand te brengen. De totale inspanningsverplichting is door de gemeente gestort in een

landschapsfonds. De gemeente Waalre verplicht zich er toe binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan het bedrag uit het landschapsfonds te benutten voor een landschappelijk kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening Ruimte.

De gemeente Waalre werkt nu al actief aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Dit gebeurt op eigen initiatief, aanvullend aan bestaande verplichtingen vanwege bijvoorbeeld ruimtelijke ontwikkelingen die door de gemeente worden geïnitieerd. Om invulling te geven aan deze kwaliteitsverbetering heeft de gemeente diverse deelvisies (de gemeente is opgedeeld in deelgebieden) opgesteld die aangeven hoe de gemeente er op de lange termijn uitziet op het gebied van water, landschap, natuur, landbouw, cultuurhistorie, recreatie, enz.. De gebiedsvisies Waalre Noord (Dommeldal de Hogt) en de Westrand Waalre zijn hier voorbeelden van. Daarnaast wordt momenteel gewerkt aan een gebiedsvisie voor het Achtereind. In de visies wordt aandacht geschonken aan concrete projecten. Concrete projecten waar momenteel aan wordt gewerkt zijn: inrichting gemeentelijke NNB percelen en kavelruil met gemeentelijke gronden ten behoeve van het natuurnetwerk en landbouwkundige structuurverbetering. In het gebiedsontwikkelingsproject Dommeldal de Hogt, dat bedoeld is voor verbetering van zowel natuur en landschap als de agrarische structuur, wordt gemeentegrond verkocht gelegen binnen de grenzen van NatuurNetwerk Brabant. Voor 50% van de verkoopwaarde geldt een verplichting om het bedrag in te zetten voor natuurontwikkeling, de overige 50% is vrij besteedbaar. De storting in het landschapsfonds wordt gedekt door dit vrij besteedbare bedrag.

Zowel het gebiedsontwikkelingsproject als de landschappelijke kwaliteitsverbetering draaien om natuur en landschap. Door de bijdrage voor de kwaliteitsverbetering te dekken uit de gebiedsontwikkeling, kan datzelfde geld onder meer in de realisatiefase van Dommeldal de Hogt weer worden ingezet. Deze realisatiefase vindt daadwerkelijk binnen nu en enkele jaren plaats, zodat ook kan worden voldaan aan de realisatietermijn die door de provincie wordt voorgeschreven voor de kwaliteitsverbetering.

In de bijlagen (bijlage 6 bij de toelichting) wordt gekwantificeerd wat de bijdrage aan landschappelijke kwaliteitsverbetering, naar aanleiding van de nieuwe ontwikkelingen op perceelsniveau en gebaseerd op de gemeentelijke Nota Rood met Groenbeleid (bijlage 1 bij de regels), zou moeten zijn. Kwantitatief voldoet de gemeente met de gemeentelijke initiatieven ruimschoots aan de verplichting. Aanvullend aan deze kwantitatieve benadering, is de kwalitatieve meerwaarde die voortvloeit uit Dommeldal de Hogt, vele malen groter dan de kleine, versnipperde kwaliteitsverbeteringen die op perceelsniveau kunnen worden bereikt.

## **4.3 Landschap en cultuurhistorie**

### Landschap

De gemeente wil de kwaliteiten en karakteristieken van het landschap behouden en versterken. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door bij ruimtelijke ontwikkelingen uit te gaan van de aanwezige natuurlijke reliëfverschillen en gebiedseigen structuren en patronen. Om de landschappelijke waarden te behouden en verder te kunnen ontwikkelen zijn gronden die het grootste deel van het plangebied beslaan, de zogenoemde gebiedsbestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling

## **8.5 Beroep**

Na vaststelling is het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Tegen het plan is beroep ingesteld.

Dat heeft geleid tot een reparatie op onderdelen van het plan, vormgegeven in onderhavig reparatieplan. Het reparatieplan hoeft niet als ontwerpplan ter inzage te worden gelegd. Wel wordt na vaststelling het plan opnieuw zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de gewijzigde onderdelen. Over de niet-gewijzigde onderdelen van het plan, waartegen beroep is ingesteld, zal een uitspraak worden gedaan door de afdeling.

## 9. Bijlage

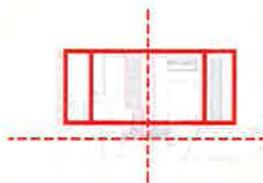
- 1) Nota van Uitgangspunten
- 2) Ruimtelijke onderbouwing Rooisestraat 1-3
- 3) Ruimtelijke onderbouwing Heikantstraat 23
  - a. Gewijzigde inrichtingsplan, d.d. 02-10-2017
  - b. Aanvulling d.d. 04-09-2018 op Bijlage 3. Ruimtelijke onderbouwing Heikantstraat 23 d.d. 02 mei 2016
- 4) Ruimtelijke verantwoording Smeleweg 6
- 5) Nota van beantwoording inspraakreacties
- 6) Nota van beantwoording zienswijzen
  - a. Rapport 'Bestemmingsplan Buitengebied Waalre' d.d. 27-03-2017
  - b. Berekening bijdrage landschappelijke kwaliteitsverbetering d.d. 01-05-2018
- 7) Nota van wijzigingen



Reparatieplan september 2018  
aangepast bijlage 3a inrichtingsplan



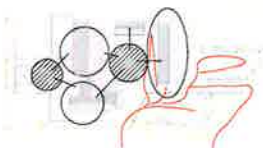
### blokstructuur achtererf



### cluster versus landschap



### ruimtelijke concept + logistiek (menselijke maat)



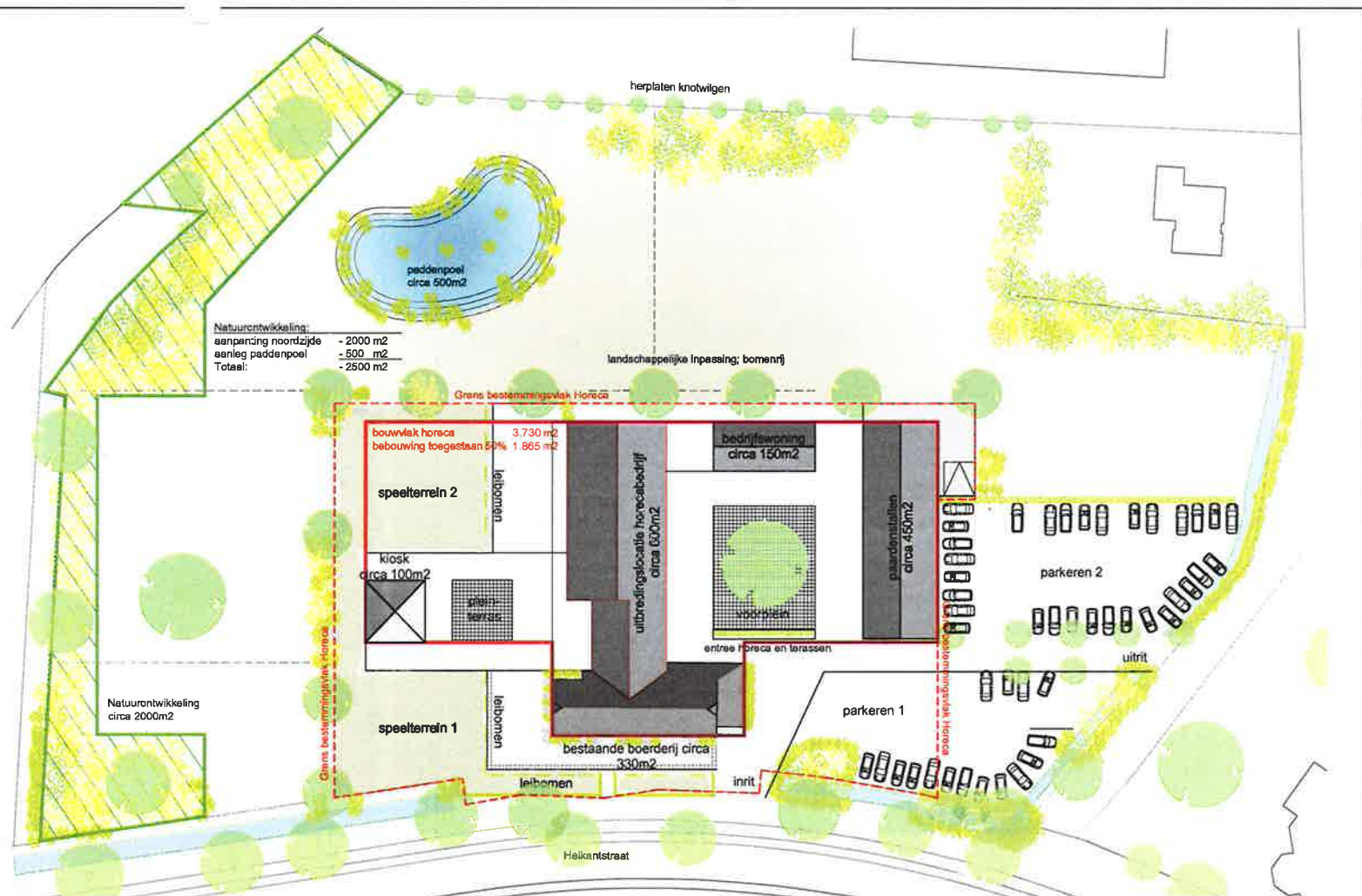
### versterking groene gordel



### doorzichten Heikanstraat



### zichtlijnen



#### Indicatieve oppervlaktes opstellen in m<sup>2</sup>

- bestaande boerderij	330
- uitbreidingshorecabedrijf	600
- paardenstallen	450
- bedrijfwoning	150
- evenementenkiosk	100
<b>Totaal</b>	<b>1630</b>



### DEFINITIEF ONTWERP



### GEWIJZIGD INRICHTINGSPLAN

project : inrichtingsplan; Heikantstraat 23 te Waalre  
Heikantstraat 23, 5581 VB Waalre

opdrachtgever : Achterbeek BV  
Animalpad 2, 5644 DA Waalre

datum : 02-10-17  
schaal : 1:500  
formaat : A2  
getekend : WK  
dosier : 1401.03  
blad : V1



Reparatieplan september 2018  
aangepast bijlage 3b aanvulling



**Bijlage 3.b.**

**Aanvulling d.d. 4 september 2018  
op 'Ruimtelijke onderbouwing Heikantstraat 23 d.d. 02 mei 2016'**

Ingevolge het besluit van de raad van de gemeente Waalre d.d. 4 september 2018, inzake het reparatiebesluit ex artikel 6.19 Algemene wet bestuursrecht met betrekking tot het op 6 juni 2017 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied,

Wordt de 'Ruimtelijke onderbouwing Heikantstraat 23 d.d. 02 mei 2016' als volgt aangevuld:

Overal waar in de tekst van bijlage 3. Van de toelichting van bestemmingsplan Buitengebied, 'Ruimtelijke onderbouwing Heikantstraat 23 d.d. 02 mei 2016' wordt verwezen naar 'het inrichtingsplan', wordt bedoeld het 'Gewijzigde inrichtingsplan, d.d. 02-10-2017'.





Reparatieplan september 2018  
aangevuld bijlage 6a



---

**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](mailto: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](mailto:info@milon.nl)/[robwagemakers@milon.nl](mailto:robwagemakers@milon.nl)/[koen@milon.nl](mailto:koen@milon.nl)

**Website:** [www.milon.nl](http://www.milon.nl)

**Handtekening projectleider:**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Rob Wagemakers", written over a horizontal line.

---

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](http://www.milon.nl) of worden op verzoek gratis toegezonden.

---

## Inhoud

<b>Inleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>Artikel 2.2</b> .....	<b>5</b>
Molenstraat 35a/ Smeleweg 6 .....	5
<b>Artikel 2.3</b> .....	<b>6</b>
Achtereindsestraat 5a .....	6
<b>Artikel 2.4</b> .....	<b>7</b>
Dirck van Hornelaan 23 .....	7
Onze Lieve Vrouwendijk 45 .....	8
Dreefstraat 50 .....	9
Rooisestraat 1 .....	10
<b>Artikel 2.5</b> .....	<b>11</b>
Heikantsestraat 23 .....	11
<b>Artikel 3.1</b> .....	<b>12</b>
Volmolen .....	12
<b>Artikel 3.2</b> .....	<b>13</b>
Leenderweg 4a .....	13
Leenderweg 5 .....	14
Vlasrootlaan 2 .....	15
Vlasrootlaan 4 .....	16
Molenstraat 60 .....	17
Dommelseweg 4 .....	18
<b>Artikel 4.2</b> .....	<b>19</b>
Onzel Liever Vrouwendijk 49 .....	19
<b>Artikel 6.2</b> .....	<b>20</b>
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 <sup>2</sup> )
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	
				<b>€ 101.270,20</b>	<b>1291 m<sup>2</sup></b>
				<b>omrekening NNB</b>	
				<b>x1.66</b>	<b>1291 x 1.66=</b>
					<b>2143 m<sup>2</sup></b>

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><b>Voorstel gemeente: schrappen artikel 4.1 sub h van de planregels en verwijderen aanduiding op de verbeelding.</b></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 nieuwvestiging 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,            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
				aftrek herb. bedr. opp.	per m2	1730	m2	1730	€ 20,00	€ 34.600,00	€ 6.920,00
										<b>€ 272.100,00</b>	<b>€ 54.420,00</b>

## 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><b>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</b>            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 <sup>2</sup>	per m <sup>2</sup>	1315	m <sup>2</sup>	Wonen	per m <sup>2</sup>	2030	m <sup>2</sup>	715	€ 60,00	€ 42.900,00	€ 8.580,00
Tuin	per m <sup>2</sup>	1100	m <sup>2</sup>	tuin	per m <sup>2</sup>	615	m <sup>2</sup>	-485	€ 60,00	-€ 29.100,00	-€ 5.820,00
Agrarisch	per m <sup>2</sup>	230	m <sup>2</sup>					-230	€ 5,00	-€ 1.150,00	-€ 230,00
										<b>€ 12.650,00</b>	<b>€ 2.530,00</b>

**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><b>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</b></p> <p>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>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 m<sup>3</sup> per woning toegevoegd. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan voorziet het plan ter plaatse zelfs in een extra bouwmogelijkheid van 400 m<sup>3</sup> 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 (m<sup>3</sup>) 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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>		
<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.	-
<b>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</b>		
<p>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.</p>		
<p>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.</p>		
<b>Advies: ZORGEN VOOR DE BORGING VAN DE KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP. (OPSTELLEN VAN LANDSCHAPSPLAN)</b>		
<p>Voorstel gemeente:            De ruimtelijke onderbouw aan te passen door de volgende aanvullingen op te nemen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het juiste inrichtingsplan, met juiste ondergrond en datumaanduiding.</li> <li>- Een aanvullende tekst waarin staat opgenomen dat 'overall waar wordt verwezen naar het onjuiste inrichtingsplan bedoeld wordt het aanvullende inrichtingsplan van de juiste datum'.</li> </ul> <p>In het bestemmingsplan in artikel 11.2.1 nadrukkelijk verwijzen naar het juiste inrichtingsplan met juiste datum.</p>		



## 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><b>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</b>            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

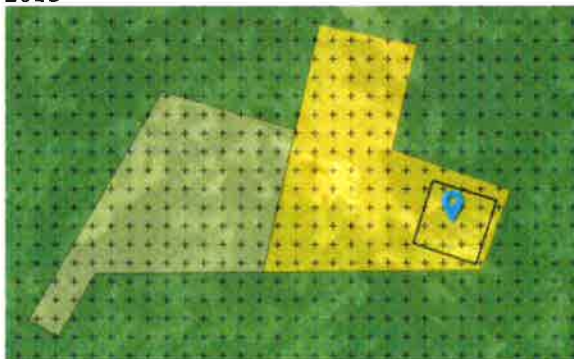
Adres	Opmerkingen provincie (12-7-2016)	Opmerkingen gemeente Waalre
Leenderweg 4a  Voorstel: Salderen/omgeving	Vergroting van de woon- en of tuinbestemming in strijd met de verordening ruimte.	Er wordt verwezen naar de algemene opmerkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en 'bestaande rechten'. 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:

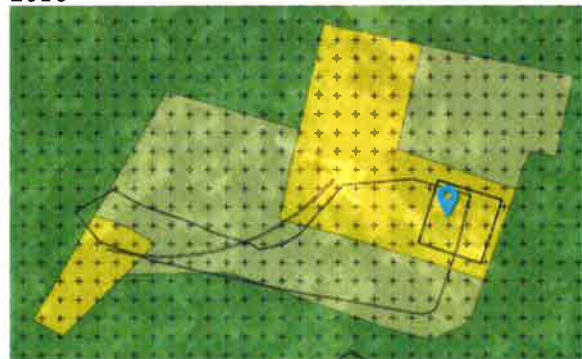
Huidig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	per saldo	eenheids prijs	totale waardevermeerdering	20%
Wonen > 1.000m <sup>2</sup>	per m <sup>2</sup>	1210	m <sup>2</sup>	Wonen	per m <sup>2</sup>	1280	m <sup>2</sup>	70	€ 60,00	€ 4.200,00	€ 840,00
Tuin	per m <sup>2</sup>	1095	m <sup>2</sup>	tuin	per m <sup>2</sup>	1095	m <sup>2</sup>	0	€ 60,00	€ 0,00	€ 0,00
Bos	per m <sup>2</sup>	-2305	m <sup>2</sup>					2305	€ 1,00	€ 2.305,00	€ 461,00
										<b>€ 6.505,00</b>	<b>€ 1.301,00</b>

Wijziging binnen NNB betreft een toename van circa **730 m<sup>2</sup>** (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: 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 <sup>2</sup>	per m <sup>2</sup>	1815	m <sup>2</sup>	Wonen	per m <sup>2</sup>	2160	m <sup>2</sup>	345	€ 60,00	€ 20.700,00	€ 4.140,00
Tuin	per m <sup>2</sup>	12251	m <sup>2</sup>	tuin	per m <sup>2</sup>	11991	m <sup>2</sup>	-260	€ 60,00	-€ 15.600,00	-€ 3.120,00
Bos	per m <sup>2</sup>	-14066	m <sup>2</sup>					14066	€ 1,00	€ 14.066,00	€ 2.813,20
										<b>€ 19.166,00</b>	<b>€ 3.833,20</b>

Wijziging binnen NNB betreft een toename van circa **450 m<sup>2</sup>** (zie onderstaande afbeelding voor de verandering binnen de NNB).

2013



2016



## Vlasrootlaan 2

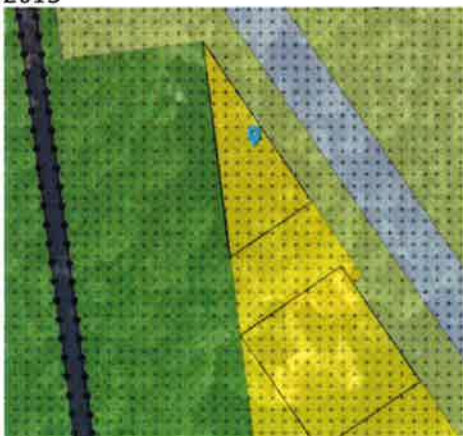
Adres	Opmerkingen provincie (12-7-2016)	Opmerkingen gemeente Waalre
Vlasrootlaan 2  Salderen/omgeving	Vergroting van de woon- en of tuinbestemming in strijd met de verordening ruimte.	Er wordt verwezen naar de algemene opmerkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en 'bestaande rechten'. Dit 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: HERBEGRENZEN VAN DE NNB AANDUIDING EN COMPENSEREN IN NOG NIET GEREALISEERDE NNB GEBIEDEN</p>		

### Berekening Kwaliteitsverbetering:

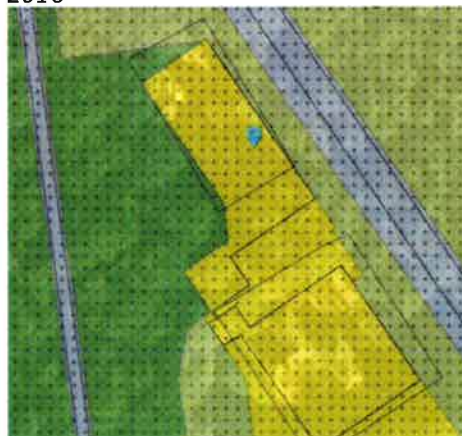
Huidig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	per saldo	eenheids prijs	totale waardevermeerdering	20%
Wonen > 1.000m <sup>2</sup>	per m <sup>2</sup>	1090	m <sup>2</sup>	Wonen	per m <sup>2</sup>	1685	m <sup>2</sup>	595	€ 60,00	€ 35.700,00	€ 7.140,00
Tuin	per m <sup>2</sup>	660	m <sup>2</sup>	tuin	per m <sup>2</sup>	594	m <sup>2</sup>	-66	€ 60,00	-€ 3.960,00	-€ 792,00
Bos	per m <sup>2</sup>	-1750	m <sup>2</sup>					1750	€ 1,00	€ 1.750,00	€ 350,00
										<b>€ 33.490,00</b>	<b>€ 6.698,00</b>

Wijziging binnen NNB betreft een toename van circa **110 m<sup>2</sup>** (zie onderstaande afbeelding voor de verandering binnen de NNB).

2013



2016



## Vlasrootlaan 4

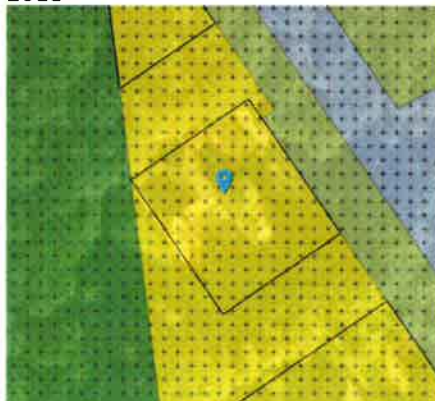
Adres	Opmerkingen provincie (12-7-2016)	Opmerkingen gemeente Waalre
Vlasrootlaan 4  Salderen/omgeving	Vergroting van de woon- en of tuinbestemming in strijd met de verordening ruimte.	Er wordt verwezen naar de algemene opmerkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en 'bestaande rechten'. Dit 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><b>Advies: HERBEGRENZEN VAN DE NNB AANDUIDING EN COMPENSEREN IN NOG NIET GEREALISEERDE NNB GEBIEDEN</b></p>		

### Berekening Kwaliteitsverbetering:

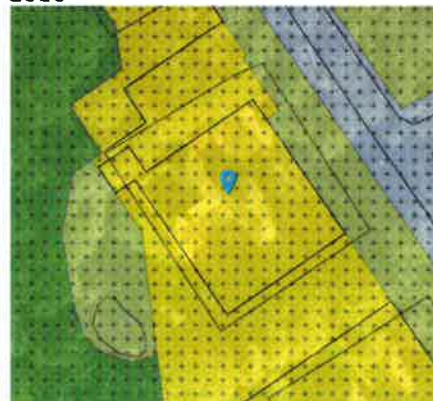
Huidig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	per saldo	eenheids prijs	totale waardevermeerdering	20%
Wonen > 1.000m <sup>2</sup>	per m <sup>2</sup>	2920	m <sup>2</sup>	Wonen	per m <sup>2</sup>	3035	m <sup>2</sup>	115	€ 60,00	€ 6.900,00	€ 1.380,00
Tuin	per m <sup>2</sup>	720	m <sup>2</sup>	tuin	per m <sup>2</sup>	720	m <sup>2</sup>	0	€ 60,00	€ 0,00	€ 0,00
Bos	per m <sup>2</sup>	-3640	m <sup>2</sup>			3640		3640	€ 1,00	€ 3.640,00	€ 728,00
										<b>€ 10.540,00</b>	<b>€ 2.108,00</b>

Wijziging binnen NNB betreft een toename van circa **111 m<sup>2</sup>** (zie onderstaande afbeelding voor de verandering binnen de NNB).

2013



2016

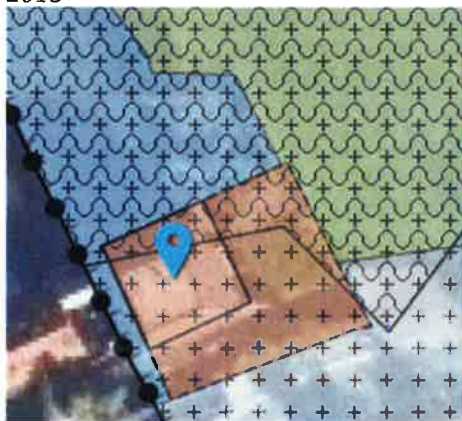




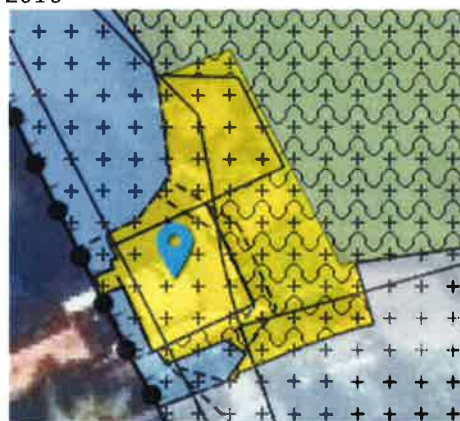
## Molenstraat 60

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><b>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</b>                      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**

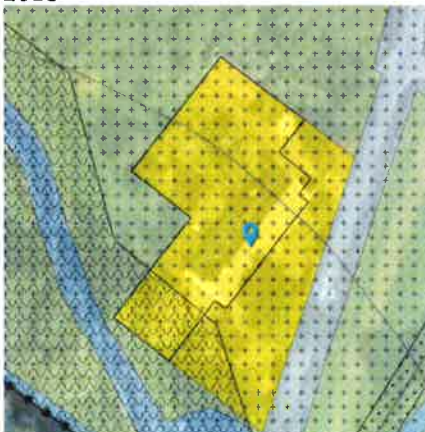
Adres	Opmerkingen provincie (12-7-2016)	Opmerkingen gemeente Waalre
Dommelseweg 4  Voorstel: Saldo op terrein verrekennen	Vergroting van de woon- en of tuinbestemming in strijd met de verordening ruimte.	Er wordt verwezen naar de algemene opmerkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en 'bestaande 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:

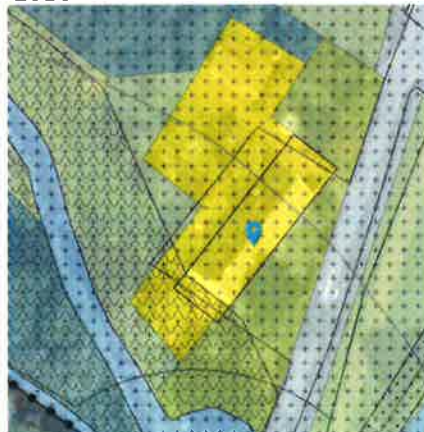
Huidig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelheid	eenheid	per saldo	eenheids prijs	totale waardevermeerdering	20%
Wonen > 1.000m <sup>2</sup>	per m <sup>2</sup>	2910	m <sup>2</sup>	Wonen	per m <sup>2</sup>	1970	m <sup>2</sup>	-940	€ 60,00	-€ 56.400,00	-€ 11.280,00
Tuin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

Wijziging binnen NNB betreft een afname van circa **280 m<sup>2</sup>** (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><b>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</b>            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><b>Per gebouwniveau moet functie worden vastgelegd ook noodzakelijk i.v.m. vergunning nieuwbouw.</b></p>		
<p><b>Omschakeling van bedrijfsfunctie valt niet meer onder het gebruik van overgangsrecht.</b></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><b>Conclusie beroep 22 augustus 2017:</b>            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
										<b>C 1.065,00</b>	<b>C 213,00</b>





Research plan September 2018  
arranged by page 66



## Bijlage 6<sup>b</sup>. berekening kwaliteitsverbetering Gemeente Waalre

Dirck van Hornelaan 23

Huidig gebruik	eenheid	hoeveelh eid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelh eid	eenheid	per saldo	eenheidsp rijs	totale waardevermeerder	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
										<b>€ 113.300,00</b>	<b>€ 22.660,00</b>

Dommelseweg 4

Huidig gebruik	eenheid	hoeveelh eid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelh eid	eenheid	per saldo	eenheidsp rijs	totale waardevermeerdering	20%
Wonen>1.000m2	per m2	2910	m2	Wonen	per m2	1970	m2	-940	€ 60,00	-€ 56.400,00	-€ 11.280,00
Tuin	per m2	0	m2	tuin	per m2	1545	m2	1545	€ 60,00	€ 92.700,00	€ 18.540,00
Agrarisch	per m2	1545	m2	Agrarisch	per m2	940	m2	-605	€ 5,00	-€ 3.025,00	-€ 605,00
										<b>€ 33.275,00</b>	<b>€ 6.655,00</b>

Dreefstraat 50

Huidig gebruik	eenheid	hoeveelh eid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelh eid	eenheid	per saldo	eenheidsp rijs	totale waardevermeerdering	20%
Wonen>1.000m2	per m2	1315	m2	Wonen	per m2	2030	m2	715	€ 60,00	€ 42.900,00	€ 8.580,00
Tuin	per m2	1100	m2	tuin	per m2	615	m2	-485	€ 60,00	-€ 29.100,00	-€ 5.820,00
Agrarisch	per m2	230	m2					-230	€ 5,00	-€ 1.150,00	-€ 230,00
										<b>€ 12.650,00</b>	<b>€ 2.530,00</b>

Leenderweg 4a

Huidig gebruik	eenheid	hoeveelh eid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelh eid	eenheid	per saldo	eenheidsp rijs	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
										<b>€ 6.505,00</b>	<b>€ 1.301,00</b>

Leenderweg 5

Huidig gebruik	eenheid	hoeveelh eid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelh eid	eenheid	per saldo	eenheidsp rijs	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
										<b>€ 19.166,00</b>	<b>€ 3.833,20</b>

Vlasrootlaan 2

Huidig gebruik	eenheid	hoeveelh eid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelh eid	eenheid	per saldo	eenheidsp rijs	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
										<b>€ 33.490,00</b>	<b>€ 6.698,00</b>

Vlasrootlaan 4

Huidig gebruik	eenheid	hoeveelh eid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelh eid	eenheid	per saldo	eenheidsp rijs	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
										<b>€ 10.540,00</b>	<b>€ 2.108,00</b>

Heikantstraat 25

Huidig gebruik	eenheid	hoeveelh eid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelh eid	eenheid	per saldo	eenheidsp rijs	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
										<b>€ 1.065,00</b>	<b>€ 213,00</b>

Onze Lieve Vrouwendijk 49

Huidig gebruik	eenheid	hoeveelh eid	eenheid	toekomstig gebruik	eenheid	hoeveelh eid	eenheid	per saldo	eenheidsp rijs	totale waardevermeerdering	20%
Bedrijf	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 tiv agrarisch	per m2	5700	m2	5700	€ 60,00	€ 342.000,00	€ 68.400,00
				aftrek herb. bedr. opp.	per m2	1730	m2	1730	€ 20,00	€ 34.600,00	€ 6.920,00
										<b>€ 272.100,00</b>	<b>€ 54.420,00</b>

totaal te investeren waardevermeerdering

€ 101.270,20