

Aan de leden van de gemeenteraad  
Postbus 10.000  
5580 GA Waalre

**Uw brief van**

**Uw kenmerk**

**Afdeling/Ambtenaar**

Ruimtelijke ontwikkeling/ H.  
van Dijk-Boomsma

**Onderwerp**

Bestemmingsplan Buitengebied  
en actualisatie Pachtbeleid

**Ons kenmerk**

**Datum**

**VERZONDEN 28 FEB. 2017**

Geachte raadsleden,

Door deze brief willen wij u informeren over de stand van zaken met betrekking tot de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' alsmede over de actualisatie van het pachtbeleid.

Beide onderwerpen zijn opgevoerd voor de termijnagenda voor vaststelling door uw gemeenteraad en al enkele malen doorgeschoven naar een nieuwe datum. Hieronder treft u de stand van zaken van beide onderwerpen, met daarbij een uitleg voor de gewijzigde planning, een voorschot op de te varen koers en de aangepaste planning.

#### Bestemmingsplan Buitengebied

Van 2 juni tot en met 13 juli 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden hun zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Er zijn 21 zienswijzen ontvangen. 17 daarvan hebben ook op het concept ontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie ingediend, zodat de onderwerpen van de zienswijzen niet tot verrassingen leidden. Ook de vier 'nieuwe' zienswijzen hebben niet tot bijzondere nieuwe inzichten geleid. De uitzondering op het voorgaande vormt de zienswijze van de provincie Noord-Brabant. De zienswijze van de provincie is lang en in onze ogen bijzonder gedetailleerd. Ondanks overleg in de fase van de Nota van Uitgangspunten en overleg in het wettelijk vooroverleg in de fase van het concept ontwerpbestemmingsplan, wordt specifiek ingegaan op de situatie op 24 adressen in het buitengebied van Waalre. Wij waren verrast door deze zienswijze en staan voor een aanzienlijk deel niet achter de interpretatie van de provincie. De provincie kiest er voor de provinciale Verordening ruimte strikt te hanteren, waar de gemeente meer ruimte ziet voor maatwerkoplossingen die geen afbreuk doen aan algemene beleidslijnen. In de afgelopen periode is gezocht naar een manier om in overleg met de provincie te zoeken naar een voor beide partijen passend antwoord. Om te voorkomen dat er een

discussie ontstaat op adresniveau, is getracht de onderdelen van de zienswijzen terug te brengen naar meer algemene thema's. Samen met een ter zake deskundige externe adviseur hebben de gemeente en de provincie, ambtelijk overleg gehad. Een tweede overleg zal nog deze maand plaatsvinden. Om deze exercitie zorgvuldig te kunnen doen, is tijd nodig. Om die reden kost het bestemmingsplan Buitengebied meer tijd dan eerder gepland.

Wij verwachten op dit moment voor 50 % van de zienswijze een oplossing te vinden. De andere 50 % is globaal in te delen in 3 onderdelen.

In één geval gaat het daadwerkelijk om een uniek geval op adresniveau, het betreft meerdere agrarische en niet-agrarische functies binnen een bestaand agrarisch bedrijf.

In een 3-tal gevallen betreft het bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. De provincie benaderd deze met het uitgangspunt dat ze niet thuishoren in buitengebied. Wanneer er een bedrijfswijziging komt moeten daar strikte randvoorwaarden aan worden gekoppeld, waaronder sloop van gebouwen en verkleining van de bedrijfsbestemming. Wij hebben dit onderwerp in de Nota van Uitgangspunten benaderd vanuit de gedachte dat de bestaande bedrijven daar bij rechte gevestigd zijn, en 'soortgelijke' of 'lichtere' vormen van bedrijvigheid mogen daar dan ook bij rechte mogen worden gevestigd, zonder verdere voorwaarden.

In 8 gevallen gaat het om het vergroten van de bestemming 'Wonen'. Dit is gebeurt om bestaande situaties aan te passen aan enerzijds het feitelijke gebruik als tuin en anderzijds om bestaande gebouwen van meer dan 20 jaar oud te legaliseren. De provincie stelt dat daardoor een waardevermeerdering op de betreffende adressen plaatsvindt, waar een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage tegenover moet staan. De oplossing die wij voor dit thema zoeken, is door in het bestemmingsplan specifieke aandacht te besteden aan de algemene kwaliteitsbijdragen en natuur- en landschapscompensaties die wij als gemeente Waalre al leveren en die in onze optiek een meerwaarde opleveren die ruimschoots opweegt tegen het verlies van ruimtelijke kwaliteit op adresniveau.

Na het tweede overleg met de provincie zullen wij de nota beantwoording zienswijzen afronden en het ontwerpbestemmingsplan aanpassen zodat deze kan worden vastgesteld door uw raad. De maand maart gebruiken wij nog voor het aanpassen van het plan, in de tweede helft van april zal het plan worden voorgelegd aan het college, waarna dit op 23 mei (oordeelsvormend) en 6 juni (besluitvormend) zal worden geagendeerd voor de raadsvergadering.

Wanneer de interpretatieverschillen tussen de gemeente en de provincie blijven bestaan, kan dit na de vaststelling van het bestemmingsplan op onderdelen leiden tot een reactieve aanwijzing van de provincie. De consequenties daarvan is het niet in werking treden van die delen van het bestemmingsplan waarop de aanwijzing van toepassing is.

#### Pachtbeleid

Het pachtbeleid maakt onderdeel uit van de gemeentelijke Nota Grondbeleid uit 2010. Vanwege gewijzigde wet- en regelgeving is het nodig om het pachtbeleid te actualiseren.

Het ontwikkelen van nieuw pachtbeleid hangt nauw samen met enerzijds het ontwikkelen van het bestemmingsplan Buitengebied en anderzijds met de gebiedsontwikkeling Dommeldal de Hogt en de kavelruil die voor zowel de gebiedsontwikkeling als voor de N69 gaande is. De samenhang komt doordat in het nieuwe pachtbeleid wordt aangegeven op welke wijze het uitgiftebeleid plaatsvindt. Meer concreet is het zo dat wanneer we meer duidelijkheid hebben over de kavelruil en het bestemmen van nieuwe natuur in verband met natuurcompensatie, we ook beter de gronden per 2 of 3 jaar kunnen verpachten.

Door deze samenhang is de planning voor het pachtbeleid, evenals die voor het buitengebied, doorgeschoven. Daarbij zal dezelfde planning worden gevolgd als voor het bestemmingsplan Buitengebied.

Wij vertrouwen erop u voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. J.W.F. Compagne

drs. J.W. Brenninkmeijer

