

Gemeente Waalre
Postbus 10000
5580 GA WAALRE

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan, 'Achtereindsestraat 4a, Waalre'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Achtereindsestraat 4a, Waalre' ligt tot en met 31 januari 2024 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Achtereindsestraat 4a, Waalre voorziet in de omschakeling van een agrarisch bedrijf (schapen) naar een (ont)zorgboerderij voor maximaal 8 zorgvragers. De bestemming wijzigt van 'Agrarisch bouwvlak' naar 'Maatschappelijk'. Het bouwvlak wordt verkleind van circa 6.150 naar 4.670 m².

Vooroverleg

Er heeft geen formeel vooroverleg over dit bestemmingsplan plaatsgevonden. Wel is het plan in de aanloop naar het ontwerp besproken in het reguliere (ambtelijke) overleg tussen de gemeente en de provincie.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening - actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

24 januari 2024

Ons kenmerk

[Redacted]

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[Redacted]

Telefoon

[Redacted]

Email

[Redacted]

Bijlage(n)

-

Datum

24 januari 2024

Ons kenmerk

Inhoudelijk standpunt

In de basis voldoet het plan aan de uitgangspunten van het provinciaal ruimtelijk beleid: de ontwikkeling van een kleinschalig zorgbedrijf past in deze omgeving. De opzet van het plan sluit goed aan bij de aanwezig landschappelijke en cultuurhistorische waarden, onder andere door de uitvoering van het landschappelijke inpassingsplan. Op één onderdeel voldoet het plan echter nog niet aan de regels van de IOV. Het gaat op het navolgende punt.

Kleinschaligheid niet-agrarische functie (artikel 3.73 IOV)

Nieuwe niet-agrarische functies in het Landelijk gebied moeten kleinschalig zijn. Het onderhavige zorgbedrijf, met circa 1.000 m² bebouwing, voldoet hieraan. Wij zien echter dat de bebouwingsregeling van het plan veel ruimere mogelijkheden biedt. In artikel 4.2.1 van de regels staat namelijk opgenomen dat het gehele bouwvlak mag worden bebouwd, en in artikel 4.2.2 staat dat gebouwen een omvang mogen hebben van 2.000 m². Hierdoor kunnen meerdere grote gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ruim 4.000 worden opgericht. Dit past volgens ons niet bij de kleinschaligheid die hier dient te worden geborgd. Ook strookt dit niet met het principe van *zorgvuldig ruimtegebruik* zoals we dat hebben opgenomen in artikel 3.6 IOV. Wij verzoeken u om de bebouwingsregeling beter te laten aansluiten op de kleinschaligheid van de ontwikkeling. Overigens mag daarbij best nog een redelijke uitbreidingsruimte voor het bedrijf worden toegekend.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.