-AANTEKENEN-

GEMEENTE WAALRE

Raad van State
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA 's-Gravenhage

Uw brief van	Uw kenmerk	Afdeling/Ambtenaar
12 oktober 2017	201706875/1/R2	Ruimtelijke ontwikkeling/mevr. drs. H. van Dijk-Boomsma
Onderwerp	**Ons kenmerk**	**Datum**
Waalre Bestemmingsplan Buitengebied	383142	08-11-2017

VERZONDEN , 8 NOV. 2017

Geacht College,

Op 13 oktober 2017, verzonden 12 oktober 2017, ontvingen wij van u het verzoek een verweerschrift in te dienen inzake de beroepschriften die zijn ingediend door respectievelijk:

- De Brabantse Milieufederatie (hierna: appellant 1),
- De heer mr. J.W. Derickx en de heer drs. L.F.M. Berretty handelend namens de eigenaren van perceel 1700 Eikenlaan Waalre en het op te richten CPO senioren collectief de "Grijze Eik" te Waalre (hierna: appellant 2),
- De heer J.A.H.L. van Dijk (hierna: appellant 3),
- DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V. namens de heer H.F.H. Otterloo en mevrouw H. Slob (hierna: appellant 4),
- Boskamp & Willems Advocaten namens de heer H.P.J. van den Ouweland (hierna: appellant 5),
- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (hierna: appellant 6),

tegen ons besluit d.d. 6 juni 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hierbij zenden wij u ons verweerschrift inzake de beroepschriften toe.

In de namens appellanten ingediende beroepschriften worden diverse beroepsgronden aangevoerd. In het onderstaande zullen wij de beroepsgronden kort samenvatten en ons verweer hierop geven. Hierbij trachten wij de indeling aan te houden zoals deze in de beroepschriften is gemaakt.
In het navolgende noemen wij het bestemmingsplan Buitengebied 2017 'het plan 2017 ', het bestemmingsplan Buitengebied 2013 'het plan 2013' en de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant zoals die op het moment van vaststelling van het plan 'de VR'.

In het navolgende wordt een aantal keer aangegeven dat wij overwegen om een reparatiebesluit ex artikel 6.19 Awb te nemen. Wij zijn dit zeker van plan, maar op dit moment heeft daarover nog geen besluitvorming door onze gemeenteraad plaatsgevonden zodat wij dit nog voorzichtig formuleren.

Beroepsgronden en verweer

1. Beroepsgronden Appellant 1

De beroepsgronden die door appellant 1 worden aangevoerd kunnen als volgt worden samengevat:

1. Ontbreken van een PlanMER. Vanwege de ligging van het plangebied nabij dan wel in N2000-gebied, in combinatie met de maximale mogelijkheden in het bestemmingsplan is een nieuwe MER nodig.
2. Ontbreken van een Passende Beoordeling. Er moet inzicht worden geboden in de effecten van de geboden extra ontwikkelingsruimte.
3. Er ontbreekt ten onrechte een emissie- en depositiestandstill om te voorkomen dat negatieve effecten ontstaan door de ontwikkelingen. Deze zijn ten opzichte van het vorige bestemmingsplan geschrapt.
4. Via afwijking, vormverandering, uitbreiding en omschakeling is uitbreiding van de veestapel mogelijk.
5. Er ontbreken voorwaarden voor wijziging van het aantal dierplaatsen en/of stalsystemen in relatie tot de ammoniakemissie.
6. Door de wijziging van de veehouderijen naar grondgebonden veehouderijen zijn de uitbreidingsmogelijkheden toegenomen.
7. In het plan ontbreekt een bepaling hoe de huidige omvang van veehouderijen en emissies/deposities zijn vastgelegd in het plan.
8. In het plan ontbreekt een dierstandstill.
9. In het plan ontbreekt de Stalderingsregeling.
10. Een deel van de grondgebonden veehouderijen in het plan zijn in werkelijkheid intensieve veehouderijen. De definitie van grondgebonden veehouderij is niet in lijn met de begripsbepaling in de VR.
11. Niet bepaald is hoe groot de neventak IV mag zijn.
12. De definitie van grondgebonden veehouderij is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
13. De nadere regels voor uitbreiding, vestiging en omschakeling zoals bedoeld in de VR zijn niet overgenomen in het bestemmingsplan.
14. Uitbreiding voor grondgebonden veehouderij kan later worden gebruikt voor intensieve veehouderij.
15. Het bouwen van mestopslag is mogelijk gemaakt bij niet-veehouderijen, dit is in strijd met artikel 25.1 lid 3 van de VR.
16. Het bestemmingsplan schiet te kort op de aspecten van artikel 3.1 lid 3 van de VR.

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

Verweer gemeente Waalre:

1. En 2. De Plan-MER en de passende beoordeling ontbreken en zijn vervangen door een vormvrije m.e.r.beoordeling. Appellant stelt dat er diverse nieuwe ontwikkelingen in het plan zijn opgenomen ten opzichte van het plan 2013. Appellant en gemeente verschillen in dat opzicht van mening. De gemeente zegt dat in het plan 2017 net als in het plan 2013 afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen betreffende vormverandering, omschakeling en uitbreiding van het bouwvlak. Echter zijn de ontwikkelingsmogelijkheden NIET groter dan in het plan 2013 en zijn de toetsingsvoorwaarden ten opzichte van het plan 2013 juist aangescherpt. Per saldo is de kans op de ontwikkelingen, dan wel de kans op het ontstaan van negatieve consequenties uit die ontwikkelingen, afgenomen. Wij zien daarom geen noodzaak om een Plan-MER en passende beoordeling opnieuw uit te voeren.

3. In artikelen 3.4.1, 4.4.1 en 5.3 van het plan 2013, was opgenomen dat 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 niet is toegestaan. Dit artikel hebben wij niet bewust geschrapt. Wij overwegen om dit artikel te herstellen met een reparatiebesluit ex artikel 6.19 Awb.
In artikelen 3.4.1 en 4.4.1 van het plan 2017, staat dat het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of herhuisvesting van de veestapel (niet zijnde paarden) welke op 21 september 2013 aanwezig en vergund was of nadien vergund zijn of kunnen worden, niet is toegestaan, tenzij aan het gestelde in artikel 3 lid 3.2 kan worden voldaan. In artikel 3 lid 3.2 en 4 lid 4.2 wordt een afwijkingsmogelijkheid geboden voor vergroting van de veehuisvesting, onder diverse voorwaarden betreffende zorgvuldige veehouderij en leefomgeving, zoals bedoeld in de VR en de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderijen (hierna BZV). In het plan 2017 is de ammoniakemissie niet met zoveel woorden genoemd, maar is - beperkender dan in het oude plan- alle uitbreiding of herhuisvesting m.u.v. paarden aan banden gelegd. De voorwaarden die in plan 2017 zijn opgenomen zijn eveneens beperkender dan in het plan 2013. Desalniettemin zijn wij voornemens deze per abuis verwijderde artikelen te herstellen.

4. Wij bestrijden niet dat er geen uitbreidingsmogelijkheden voor veehuisvesting in het plan 2017 opgenomen zijn. Echter, deze zijn minder ruim dan in het nog vigerende plan en enkel mogelijk wanneer deze voldoen aan de voorwaarden die de VR daaraan stelt.
In het plan 2013 is uitbreiding van de veestapel rechtstreeks en zonder aanvullende condities mogelijk binnen het bouwvlak. Dat is in het nieuwe plan beperkt door een afwijkingsprocedure, waaraan een reeks van voorwaarden is verbonden.
Wij bestrijden voorts dat omschakeling en vormverandering direct leiden tot uitbreiding van de veestapel. Dat kan enkel wanneer tevens gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid tot uitbreiding van de bestaande veehuisvesting en

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 - 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

voldaan wordt aan de daaraan gestelde voorwaarden. Vanwege de rechtstreekse bouwmogelijkheden in het plan 2013, is de ontwikkelingsruimte in het plan 2017 minder ruim geworden.
Ten aanzien van mestopslag zijn de regels van het plan 2013 naar het plan 2017 niet gewijzigd. In artikelen 3.2.5 en 4.2.5 van het plan 2013 staat evenals in artikelen 3.1.5 en 4.2.5 van het plan 2017 dat mestopslag binnen het bouwvlak zijn toegestaan als bouwwerk geen gebouw zijnde. Buiten het bouwvlak zijn deze niet toegestaan. In deze genoemde artikelen is noch in het plan 2013 noch in het plan 2017 onderscheid gemaakt tussen veehouderijen en niet-veehouderijen. *Echter* in het plan 2017 zijn twee artikelen opgenomen die de mestopslag hebben aangescherpt, door voor veehouderijen op te nemen dat enkel mestopslag mogelijk is die 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. Ook hier is het plan 2017 aldus beperkender dan het plan 2013. Wij lezen in de VR vooral bepalingen omtrent mestverwerking bij veehouderijen, agrarische loonbedrijven, agrarisch verwante bedrijven en niet-agrarische bedrijven. De regels voor veehouderijen hebben wij overgenomen uit de VR. De overige 3 varianten hebben in het plan 2017 (en daarvoor in 2013) in artikel 6 'Bedrijf'. Bij die bestemming komt mestverwerking niet aan de orde, zij het dat onze definitiebepalingen in het plan 2017 in artikelen 1.13 en 1.14 aangeven dat het niet mag gaan om een mestverwerkingsbedrijf, dan wel mestverwerking. Wij hebben niet specifiek bedoeld om mestverwerking dan vestigings-, uitbreidingsmogelijkheden of oppervlaktevergroting daarvan toe te staan. De VR staat dit in artikel 7.11 lid 2 toe onder voorwaarden buiten de zone 'beperkingen veehouderij'. Om elke vorm van interpretatieverschil te voorkomen, overwegen wij een reparatiebesluit ex artikel 6.19 te nemen en waarin in artikel 6 van het plan 2017 de opslag van mest wordt beperkt tot het bestaande oppervlak. Dit doet recht aan het bestaan van een eventuele beperkte vorm van mestopslag voor de twee agrarische loonbedrijven die in Waalre binnen de zone beperkingen veehouderij bestaan. Ten aanzien van mestopslag binnen niet-veehouderij bedrijven zegt de VR niets. Wij lezen dan ook niet dat wij niet voldoen aan de VR op dat punt. Immers, zelfs de rechtstreeks werkende regels als bedoeld in artikel 34 VR betreffen enkel veehouderijen en agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven.

5. Appellant stelt dat voorwaarden voor dierplaatsen en/of stalsystemen in relatie tot de ammoniakemissie ontbreken. Wij erkennen dat deze niet met name genoemd worden in het plan 2017. Echter, onder verwijzing naar punt 3, valt de toetsing hieraan mede onder de toetsing van zorgvuldige veehouderij, consequenties voor de leefomgeving en de andere voorwaarden die zijn opgenomen bij de diverse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in het plan 2017.

6. Wij bestrijden dat de uitbreidingsmogelijkheden zijn toegenomen doordat de voormalige Intensieve veehouderijbedrijven zijn opgegaan in een neventak bij de grondgebonden veehouderijen. Zowel de rechtstreeks bouwmogelijkheden die grondgebonden veehouderijen in het plan 2013 hebben, als de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden die er in het plan 2013 zijn, zijn in het plan 2017 aangescherpt. Rechtstreekse bouwmogelijkheden voor veehouderijen voor

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 - 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

veehuisvesting is niet langer toegestaan, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn aan striktere voorwaarden gebonden, maximale uitbreidingsmogelijkheden in bouwoppervlak en oppervlak van het bouwvlak zijn niet ruimer geworden.

7 en 8. Wij erkennen dat de huidige omvang van veehouderijen en emissies/deposities niet zijn vastgelegd in het plan 2017. Wij zijn echter nog steeds van mening dat nu wij de uitbreiding van de veehuisvesting aan banden hebben gelegd door rechtstreeks uitbreiden daarvan niet meer mogelijk te maken en uitbreiden met een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid aan voorwaarden te verbinden, huidige omvang van veehouderijen is vastgelegd. Wijzigingen daarin, dienen altijd te voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in de BZV. Wij blijven daarom van mening dat het opnemen aanvullende emissiestandstill en dierstandstill geen noodzaak is, nu ook het Programma Aanpak Stikstof (hierna PAS) hier op ziet.

9. Wij erkennen dat de door appellant aangehaalde stalderingsregeling ontbreekt. De stalderingsregeling zoals opgenomen in de VR per 15 juli 2017, is in werking getreden een ruime maand na de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Er was aldus bij het opstellen van het bestemmingsplan nog geen noodzaak om de regeling op te nemen. Deze regeling heeft bovendien een rechtstreekse werking, zoals geregeld in artikel 35 VR. Wanneer dit wordt afgezet tegen het feit dat uitbreiding van veehuisvesting enkel mogelijk is onder strikte voorwaarden ten aanzien van zorgvuldige veehouderij en leefomgeving, blijven wij van mening dat het opnemen van de stalderingsregeling nu nog geen noodzaak is omdat deze bij het toetsen aan de voorwaarden überhaupt niet kan worden genegeerd.

10, 11 en 12. De VR hanteert een andere definitie van 'grondgebonden veehouderij' dan het plan 2017. Er zijn geen strikte afspraken of regels, dat de definitiebepalingen van provincie en gemeente op de letter gelijk hoeven te zijn, echter mag de definitie van de gemeente niet strijdig zijn met de definitie van de VR. Onze afwijking van de definitie is een bewuste keuze. Wij hebben hier namelijk specifiek willen regelen dat een neventak in de intensieve veehouderij onderdeel mag uitmaken voor een in overwegende mate grondgebonden agrarische veehouderij. Het beroepschrift van de provincie is op dit onderdeel niet meer ingegaan, wat ons idee bevestigd, dat onze definitiebepaling in ieder geval niet strijdig is met de VR. Het is een toevoeging. Appellant stelt dat naar aanleiding van de zienswijzen van appellant en de zienswijzen van de provincie Noord-Brabant, de definitie zou worden aangepast, maar dat dat niet is gebeurd. Dit is echter wel aangepast omdat bij het ontwerpbestemmingsplan een percentage was opgenomen en dat zou betekenen dat een aantal bedrijven hun IV-neventak zou kunnen uitbreiden. Om dat te voorkomen is in de definitie het percentage van 'maximaal 10 % van de omvang van de veestapel of zoveel meer dan bestaand' verwijderd en veranderd in 'bestaande vergunde neventak in de intensieve veehouderij'. Daarmee is daadwerkelijk bepaald hoe groot de neventak mag zijn en is ook volgens afspraak de definitie aangepast. Wel is daarmee weggevallen dat het percentage van maximaal 10 % van de voltallige veestapel werd uitgedrukt in Nederlandse grootte-eenheden (nge). Dit doet immers niet meer ter zake nu enkel nog wordt gewezen naar de bestaande vergunde IV tak. Nu de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden ten aanzien van zowel intensieve

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

veehouderijen als grondgebonden veehouderijen strikter zijn geworden en wij dat volgens de VR hebben verwerkt in het plan 2017, menen wij dat onze definitiebepaling niet in strijd is met de VR. Volgens ons wordt niet meer maar ook niet minder ontwikkelingsruimte geboden dan de VR acceptabel vindt.

13. Appellant stelt dat het plan 2017 de nadere regels uit de VR niet heeft overgenomen en daarmee meer ontwikkelingsruimte biedt dan de VR toestaat. Wij bestrijden dit. In het ontwerpbestemmingsplan waren de voorwaarden niet bij iedere afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit is in het vastgestelde plan aangepast, zodat aan iedere afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid waarmee de veehuisvesting kan toenemen, de voorwaarden zijn gesteld die de VR daaraan stelt, ten aanzien van zorgvuldige veehouderij, leefomgeving, zorgvuldige dialoog etc.. Het beroepschrift van de provincie is op dit onderdeel niet meer ingegaan, wat ons idee bevestigd dat de regels in het plan in de artikelen 3 en 4 niet langer strijdig zijn met de VR. Appellant heeft naar onze mening niet aangetoond welke nadere regels ontbreken en op welke plek en wij herkennen dit onderdeel van het beroep niet.

14. Onder punt 10, 11 en 12 zijn wij ingegaan op de strekking van de IV-neventak. Nu is vastgelegd dat enkel de bestaande IV-neventak bij een grondgebonden bedrijf is toegestaan, zou het in theorie mogelijk zijn een uitbreiding voor de hoofdtak te gebruiken voor stalling van vee voor de neventak. Echter, het kan er niet toe leiden dat de neventak groter wordt. In het bestemmingsplan ligt vast dat de IV-neventak niet groter mag zijn dan de bestaande vergunde neventak. Hiermee is bedoeld de bestaande vergunde veestapel.

15. In artikel 25.1 lid 3 gaat het over mestopslag bij niet-agrarische bedrijven. In ons bestemmingsplan vallen niet-agrarische bedrijven onder artikel 6 'Bedrijf'. De bedoelde agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven dienen volgens de definitiebepalingen 1.13 geen mestbewerkingsbedrijf te zijn en volgens definitiebepaling 1.14 geen mestbewerking te betreffen. Het is echter mogelijk dat binnen deze bedrijven feitelijk in geringe mate mestopslag plaatsvindt.
Artikel 3.1.1 van het plan 2017, waarnaar appellant verwijst, gaat niet over agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven. In artikel 6 komt mestverwerking niet aan de orde, echter, gezien de definiëring in artikelen 1.13 en 1.14 mag een mestverwerkingsbedrijf daar ook niet voorkomen, over geringe opslag staat niets. In de VR lezen wij verder enkel nog over dit onderwerp in artikel 6.10 VR, dat bij vestiging of uitbreiding van een niet-agrarische functie het gebruiksoppervlak aan mestopslag niet mag toenemen. Vestiging en uitbreiding van niet-agrarische functies zijn niet zonder meer toegestaan. Uitbreiding moet met een buitenplanse procedure en vestiging kan met een wijzigingsbevoegdheid. Om elke vorm van interpretatieverschil te voorkomen, overwegen wij een reparatiebesluit ex artikel 6.19 te nemen en waarin in artikel 6 van het plan 2017 de opslag van mest wordt beperkt tot het bestaande oppervlak.

16. Appellant stelt dat niet wordt voldaan aan de verplichting uit de VR dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording moet bevatten betreffende ruimtelijke ontwikkelingen in het plan. Daarbij verwijst appellant specifiek naar de

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

wijzigingsbevoegdheden in de agrarische bestemmingen in het plan. Wanneer van een wijzigingsbevoegdheid zoals onder meer in artikel 3.7 en 4.7 van het plan 2017 gebruik wordt gemaakt, moet echter in aanvulling op een moederplan een specifiek wijzigingsplan worden opgesteld waarin de ruimtelijke afweging plaatsvindt. Het moederplan geeft de voorwaarden, het wijzigingsplan geeft de toetsing aan die voorwaarden. De verantwoording kan niet vooraf worden gegeven, omdat de ontwikkeling nog niet bekend is. De VR bedoelt in artikel 3.1 lid 3 ontwikkelingen die bekend zijn en rechtstreeks worden toegestaan in het plan. Ook hier voelen wij ons in ons standpunt bevestigt vanwege het feit dat de provincie zelf over die onderdelen van het bestemmingsplan geen beroep heeft ingediend.

Conclusie
Op grond van het bovenstaande concluderen wij dat de stellingen van appellant niet kunnen leiden tot gegrond verklaring van het beroep.

2. Beroepsgronden Appellant 2

De beroepsgronden die door appellant 2 worden aangevoerd kunnen als volgt worden samengevat:

1. De gemeente Waalre weigert mee te werken aan verzoeken om bestemmingswijziging c.q. het wijzigen van de grens van het buitengebied. Daarop is geen reactie gekomen dan wel een uitgebreide motivatie ontbreekt.
2. De gemeente Waalre volhardt in het voortzetten van het feitelijk gebruik als voetbalveldje voor de buurt.
3. De gemeente heeft de grond in gebruik genomen, dit is onrechtmatig of nalatig handelen.
4. Eind jaren 60 wilde de gemeente wel meewerken aan het toekennen van een bouwperceel, voor een belachelijk hoge prijs. De reden om nu niet mee te werken is aldus een financiële. Mogelijk is hier sprake van precedentwerking in de zin dat wanneer medewerking destijds mogelijk was, dat nu ook nog mogelijk moet zijn.
5. a. en b. De toegekende bestemming klopt niet.
6. a. en b. Er is geen ruimte voor burgerinitiatieven en er is gebrek aan integraliteit. Onder meer wordt gewezen op de woonvisie en de vraag naar seniorenwoningen.
7. Er wordt ruimte gevraagd om het initiatief in het plan 2017 op te nemen.

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

Verweer gemeente Waalre:

In de eerste plaats willen wij de ontvankelijkheid van het beroepschrift ter discussie stellen. Op 5 november 2015 heeft de gemeente van de heer Berretty op persoonlijke titel een voorstel ontvangen voor woningbouw op het perceel kadastraal bekend gemeente Waalre sectie B nummer 1700. Hij heeft weliswaar aangegeven dat het initiatief mede uitging van de eigenaren van het perceel, maar heeft de brief zelf ondertekend, geen namen van andere initiatiefnemers genoemd en geen machtigingen afgegeven. Er is benoemd dat er een CPO zou worden opgericht om het initiatief tot stand te brengen, echter was er nog geen sprake van een opgericht CPO met deelnemers die de heer Berretty konden machtigen voor het initiatief.
Op 4 juli 2016 heeft de heer Berretty persoonlijk een mondelinge zienswijze ingediend bij de gemeente Waalre. Van het gesprek is een gespreksverslag gemaakt. Dat is aan de heer Berretty toegestuurd en op aanwijzing van hem aangepast en als zienswijze geregistreerd. De zienswijze is ingediend op persoonlijke titel. Weliswaar is gesproken over een CPO woningbouwontwikkeling, echter ook ten tijde van het indienen van de zienswijze was nog geen sprake van een daadwerkelijk bestaand CPO met deelnemers die de heer Berretty konden machtigen voor het initiatief.
Het beroepschrift is ingediend door 'De heer mr. J.W. Derickx en de heer drs. L.F.M. Berretty handelend namens de eigenaren van perceel 1700 Eikenlaan Waalre en het op te richten CPO senioren collectief de "Grijze Eik" te Waalre'. De heer Derickx heeft geen inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan, noch een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan. Tevens is hij in de inspraakreactie en zienswijze van de heer Berretty niet bij name genoemd en heeft hij de heer Berretty niet gemachtigd om namens hem een inspraakreactie of zienswijze in te dienen.
Datzelfde geldt voor de eigenaren van het perceel. Deze zijn niet bij name genoemd, zijn in de zienswijze in het geheel niet genoemd en hebben aldus eveneens geen zienswijze ingediend. Voor het beroepschrift is ons onduidelijk of zij de heren Derickx en Berretty hebben gemachtigd om namens hen in beroep te gaan.
Tot slot is het beroepschrift mede ingediend namens een nog op te richten CPO. Een nog op te richten CPO heeft echter geen formeel bestaansrecht, heeft nog geen leden noch een voorzitter of vertegenwoordiger en is niet bij machte om een zienswijze of een beroepschrift in te dienen.
Met bovenstaande zijn wij van mening dat een beroepschrift van appellant 2 niet ontvankelijk kan zijn omdat appellant 2 geen zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Desondanks zullen wij inhoudelijk ingaan op het beroepschrift als ware dit ingediend door de heer Berretty waarnaar wij gemakshalve zullen refereren als appellant 2.a.

1. In de inspraakreactie en zienswijze van appellant 2.a. is verwezen naar het verloop van de geschiedenis ten aanzien van verzoeken voor het perceel plaatselijk gelegen aan de oostzijde van de Eikenlaan, kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie B, nummer 1700. Tevens is verzocht om ter plaatse woningbouw mogelijk te maken voor enkele woningen. In de nota's betreffende de beantwoording van de inspraakreacties en zienswijzen en in het gespreksverslag van de zienswijze zelf hebben wij aangegeven waarom

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 - 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

woningbouwontwikkeling op deze locatie niet in lijn is met de ruimtelijke visie van de gemeente Waalre. Mogelijk is dit te summier geweest. Hieronder volgt nogmaals onze redenering.
Het verzoek om woningen toe te staan op deze locatie is niet rechtstreeks toegestaan, vanwege de bestemming (voorheen Bos, nu Agrarisch met waarden) en het ontbreken van een bouwvlak of bouwmogelijkheden hierin. Om een dergelijke nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken toetsen wij een initiatief aan provinciale en gemeentelijke verordeningen, beleid en gebiedsvisies. Het gebied is op de kaart behorend bij de VR ruimte gelegen in de groenblauwe mantel. Voor het nieuwbouwen van woningen in de groenblauwe mantel geldt volgens de VR dat nieuwvestiging van woningen enkel is toegestaan in het kader van de zogeheten Ruimte voor ruimteregeling. Artikel 6.8 van de Vr geeft daarvoor de voorwaarden. In het eerste lid onder b. is als voorwaarde genoemd dat de ontwikkeling moet plaatsvinden op een ruimtelijk aanvaardbare locatie in een concentratiegebied. De gemeente heeft aan appellant kenbaar gemaakt dat wij de locatie niet aanvaardbaar achten. Onze visie is dat ten zuiden van de bebouwing aan de Blokvenlaan en ten oosten van de bebouwing aan de Eikenlaan het buitengebied is gelegen en hier geen sprake meer is van concentratie van bebouwing. In de gemeentelijke structuurvisie Focus op Waalre (2013) is opgenomen dat hier vooral sprake is van natuur en landschap, dan wel de overgangszone daarnaartoe en dat hier geen woningbouw is, noch beoordeeld wordt. Zowel de strekking van de VR als de strekking van de gemeentelijke structuurvisie zijn tijdens de mondelinge zienswijze en in een aanvullend gesprek tussen appellant en gemeente op 22 september 2016 aan de orde geweest. Wij hebben de enkele verwijzing naar de VR en de visie van de gemeente Waalre voldoende gevonden om de inspraakreactie en de zienswijze van appellant naast ons neer te leggen. Overige beleidsstukken, zoals de gemeentelijke woonvisie, zijn marginaal getoetst. De woonvisie geeft echter vooral aan, aan welke type woningbouw in de gemeente behoefte is, en niet zozeer op welke plekken dat ruimtelijk aanvaardbaar is. Momenteel wordt in regioverband gewerkt aan een regionale woonruimteverdeling. De trend is dat er maar heel beperkt ruimte is voor uitbreiding. In de gemeente Waalre is daarvoor een tweetal plekken aangewezen en ook al voorzien in de gemeentelijke structuurvisie. Kleinere uitbreidingen, waaronder particuliere initiatieven, dienen plaats te vinden op inbreidingslocaties. Ook dit is tijdens de mondelinge zienswijze alsmede tijdens genoemde gesprek van 22 september 2016 aan appellant kenbaar gemaakt.
Wij herkennen ons niet in de opmerking dat er geen antwoord is gekomen op de vraag over het opschuiven van de bebouwde kom, in zoverre dat wij hebben geantwoord dat onze structuurvisie geen ruimte biedt om op deze plek te gaan bouwen en wij niet bereid zijn om daarvan af te wijken.

2. De gemeente herkent zich niet in het 'volharden van het gebruik als trapveldje'. Wij hebben enkel aangegeven dat dat het feitelijk gebruik is, dat het daarmee feitelijk een gebruiksfunctie heeft voor de buurt en dat het aan

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

de gebruiker is om daar een eind aan te maken wanneer hij dat niet wenst. Meer hebben wij ook niet beoogd. Het bestemmingsplan legt niet expliciet vast dat hier een trapveldje ligt en moet worden behouden en dat is ook niet onze bedoeling.

3. De vraag of de gemeente de grond in beslaggenomen heeft en daarmee onrechtmatig of nalatig heeft gehandeld, heeft geen betrekking op het plan 2017. De gemeente acht deze kwestie niet van belang voor het plan 2017. Wat ons betreft geldt ook nog steeds dat de doelpalen kunnen worden verwijderd wanneer de eigenaar dat wenst. Bij ons weten heeft de eigenaar daar nog nooit om gevraagd en was bij de zienswijze niet aangegeven dat appellant namens de eigenaar sprak en daarmee tevens te kennen gaf dat de doelpalen moeten worden verwijderd.
   Tot aan het ontvangen van het beroepschrift was bij de gemeente niet duidelijk dat de doelpalen op het veldje door de gemeente zijn geplaatst en was de brief van 2006 die door appellant als bijlage aan het beroepschrift is toegevoegd niet met de inspraakreactie en zienswijze van appellant in verband gebracht. Dit kwam niet naar voren uit onze archieven en het onderhoud van het perceel en/of de doelpalen is niet opgenomen in onze onderhoudsbudgetten. Dit is wellicht onzorgvuldig maar heeft mede kunnen gebeuren doordat de bedoelde brief gericht is aan de heer Derickx, die, zoals wij in de inleiding van dit verweerschrift aangaven, niet eerder met deze zaak in verband is gebracht.
   Dit laat echter onverlet dat de eigenaar een eind kan (laten) maken aan dit gebruik, wat door de gemeente zelfs is aangegeven in de brief waaraan appellant 2.a. refereert. Dat hebben wij tijdens de mondelinge zienswijze ook aan appellant meegegeven. Uit onze archieven blijkt niet dat de eigenaar, noch de heer Derickx namens de eigenaar, noch appellant namens de eigenaar, heeft verzocht om de doelpalen te verwijderen. Wij menen dan ook niet nalatig te zijn geweest.

4. De informatie over medewerking aan een woningbouwontwikkeling uit de jaren 60 is bij ons niet bekend en niet nader onderzocht. Het initiatief zoals dat in de inspraaktermijn bij het voorontwerpbestemmingsplan aan ons is voorgelegd, is beoordeeld op vigerend beleid en regelgeving en staat los van financieel gewin. Pas wanneer wij zouden oordelen dat de locatie zich zou lenen voor een woningbouwontwikkeling, zou inzichtelijk worden gemaakt wat de kosten daarvan zouden zijn: plankosten, onderzoekskosten en andere kosten op grond van de Nota Kostenverhaal behorend bij de gemeentelijke structuurvisie. Dat is hier niet aan de orde geweest.
   Wij bestrijden dat sprake is van precedentwerking. Een verzoek van ca. 50 jaar geleden moet niet worden toegekend omdat dat toen mogelijk was, maar dient te worden toegekend omdat dat op grond van vigerende inzichten mogelijk en wenselijk is. Voor de opmerking betreffende het halsstarrig vasthouden aan het behoud van het trapveldje verwijzen wij naar ons verweer onder punt 2 en 3.

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

5. In onze Nota beantwoording zienswijzen hebben wij beredeneerd hoe wij gekomen zijn tot de bestemming Agrarisch met waarden en waarom wij de bestemmingen Bos, Natuur en Groen niet logisch vonden. Kort gezegd is er geen sprake van Bos of Natuur en komt de bestemming Groen meestal toe aan openbaar groen. In onze optiek is Agrarisch met waarden de meest voor de hand liggende bestemming voor dit 'ruige grasland'. Appellant noemt onder verwijzing naar artikel 6 een hele reeks aan mogelijkheden die binnen de bestemming Agrarisch met waarden mogelijk zijn. Los van dat de bestemming Agrarisch met waarden in artikel 4 van de regels staat en niet in artikel 6, geldt voor alle mogelijkheden die door appellant worden aangehaald dat hetzij een bouwvlak hetzij een specifieke aanduiding aan het perceel moet zijn toegekend. Dat is ter plaatse niet het geval. Hoewel de bestemming misschien niet optimaal is, zijn de alternatieven dat voor de appellant ook niet: hij geeft er duidelijk blijk van dat het gebruik voor een openbaar karakter hem niet aan staat, maar ook dat de bestemming Bos of Natuur hem niet aanstaan. Immers, geen van de alternatieve bestemmingen geven enige bouwmogelijkheid. Wij herkennen ons tenslotte niet in het onjuist informeren van belanghebbenden. Wij hebben op correcte wijze het voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en de mogelijkheid geboden voor inspraak en zienswijzen. De mail waaraan appellant refereert, waarin vragen over de bestemming zijn gesteld, is in zoverre correct beantwoord, dat er inderdaad geen nieuwe bouwmogelijkheden zijn ontstaan. De overige mogelijkheden binnen de bestemming Agrarisch met waarden zijn hier immers niet rechtstreeks van toepassing.

6. Wij herkennen ons niet in deze stelling van appellant over burgerparticipatie en integraliteit. De gemeente Waalre staat open voor initiatieven van haar burgers, echter worden de initiatieven specifiek beoordeeld. Initiatieven voor woningbouw op locaties waar niet gebouwd mag worden, worden ruimtelijk beoordeeld. Daarbij wordt ook aan de woonvisie getoetst. Dit is in het verslag van de mondelinge zienswijze ook aangegeven. Het belangrijkste argument daarbij is dat ontwikkelingsruimte moet worden gezocht binnen de bebouwde kom en zo min mogelijk uitbreiding buiten de bebouwde kom. Voor de overige motivatie verwijzen wij naar de uitleg over de structuurvisie in relatie tot de woonvisie zoals wij dat onder punt 2 van dit verweer hebben gegeven.

7. De gemeente is van mening dat wij zeker hebben gemotiveerd waarom wij niet wensen mee te werken aan woningbouwontwikkeling buiten de bebouwde kom. In onze optiek past de ontwikkeling niet binnen het gemeentelijk beleid zoals vastgesteld in de structuurvisie Focus op Waalre, noch binnen de voorwaarden zoals gesteld in artikel 6.8 van de VR. Waar dat niet duidelijk genoeg bleek uit de papieren stukken, hebben wij dit in dit verweer nog eens opgeschreven. Wij zien dan ook geen aanleiding om met appellant opnieuw in gesprek te gaan.

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

Conclusie
Op grond van het bovenstaande concluderen wij dat de stellingen van appellant op geen van de onderdelen kunnen leiden tot gegrond verklaring van het beroep.

- Beroepsgronden Appellant 3

De beroepsgronden die door appellant 3 worden aangevoerd kunnen als volgt worden samengevat:

1. Het bouwvlak is verkleind zodat gewenste richting van uitbreiding niet langer mogelijk is.
2. Het bebouwingspercentage is verkleind ten opzichte van het plan 2013.
3. Appellant wenst expliciet het gebruik als caravanstalling opgenomen te hebben in de planregels.

Verweer gemeente Waalre:

1. Bij de inventarisatie van het plangebed kwam naar voren dat het merendeel van de 'overige, niet-agrarische' bedrijven in het buitengebied van Waalre een zeer ruim bouwvlak had ten opzichte van de aanwezige bebouwing. Wel waren regelmatig bebouwingspercentages opgenomen. Om te voorkomen dat over de grote bouwvlakken verspreid bebouwing kan worden opgericht en aldus zoveel mogelijk concentratie van bebouwing na te streven is besloten de bouwvlakken te verkleinen en het bebouwingpercentage te vergroten zodat per saldo dezelfde bouwmogelijkheden resteerden. Om alle bebouwing binnen het perceel van appellant op een logisch afgebakende wijze in een bouwvlak te plaatsen met dezelfde uitbreidingsruimte in oppervlakte, is de huidige begrenzing gekozen. Uitbreidingsruimte naar de achterzijde is daardoor inderdaad nog slechts 2 meter, echter, aan de zijkanten is nog voldoende ruimte mogelijk. Wij menen dat deze begrenzing niet onterecht is, echter wij zijn bereid om alsnog de vorm van het bouwvlak aan te passen. Wij overwegen dit te doen door het nemen van een besluit ex artikel 6.19 Awb. Let wel, het gaat om een vormaanpassing zonder vergroting, zodanig dat het bouwvlak aan de voor- of achterzijde iets wordt verruimd zodat de gewenste uitbreiding van 5,5 meter diepte mogelijk wordt. Dat doet recht aan de door appellant geschetste uitbreiding van de loods met 15%. Dat betekent dat op een andere plek het bouwvlak kleiner wordt. De vergroting van het bouwvlak zoals appellant voorstelt, vinden wij niet acceptabel, onder meer omdat er in de onbebouwde ruimte van het bouwvlak voldoende uitbreidingsruimte aanwezig is.
2. In het plan 2013 was het bouwvlak ca. 2316 m2 groot. Het maximale bebouwingspercentage was 34%. Dit resulteerde in uitbreidingruimte tot 788 m2 bebouwing. Er is ca. 646 m2 bestaande bebouwing, zodat nog 142 m2 aan uitbreiding mogelijk was.
   In het plan 2017 is het bouwvlak is ca. 1568 m2 groot. Het maximale bebouwingspercentage is 50 %. Dit resulteert in uitbreidingsruimte tot 759 m2, zodat nog 113 m2 aan uitbreidingsruimte resteert. Bij de Nota van beantwoording zienswijzen zijn de cijfers van het oude en het plan 2017 per abuis omgedraaid

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

zodat wij meenden dat appellant ca. 30 m2 extra uitbreidingsruimte toebedeeld gekregen had. Het oprekken van het bebouwingspercentage tot 52% is echter niet terecht. Narekening leert dat bij 50,26% maximaal bebouwingsoppervlak de bebouwingsruimte 788 m2 wordt bereikt. Dit is naar beneden afgerond, omdat wij een dergelijk percentage niet logisch vonden EN omdat wij per abuis de getallen hebben omgedraaid. Daardoor is appellant inderdaad enigszins benadeeld. Omdat dit niet de bedoeling is geweest overwegen wij dit te herstellen door middel van een reparatiebesluit ex artikel 6.19 Awb. Let wel: wij menen dat appellant geen recht heeft op een bebouwingspercentage van 52%, maar herstellen enkel datgeen waar appellant naar onze mening recht op heeft.

3. In de brief aan appellant van 17 juli 2017 hebben wij aangegeven dat de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze ten onrechte op een onjuiste plek is terechtgekomen, c.q. op twee plekken in de nota had moeten worden opgenomen. Ook waren wij in de veronderstelling dat appellant de mogelijkheid om bedrijfsmatig caravans te stallen volgens categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, niet kon terugvinden in de genoemde Staat van bedrijfsactiviteiten. Wij hebben er aldus in onze brief van 17 juli 2017 op gewezen dat zijn bedrijfsactiviteiten vallen binnen de categorie 5221, "opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)", in de veronderstelling dat de beantwoording hiermee voldoende was. Immers, het gebruik als caravanstalling in categorie 2 is daarmee evenals in het plan 2013 bij rechte toegestaan.
   In de nota van uitgangspunten die vooraf ging aan het opstellen van het plan 2017 en als bijlage 1 bij de toelichting van het plan 2017 is opgenomen, is in paragraaf 2.15 aangegeven dat de niet-agrarische bedrijven binnen de gemeente allen specifiek benoemd waren. Bij verkoop van de percelen leidde dit altijd tot discussie. Wij hebben daarom de bestemmingen verruimd en juist minder specifiek gemaakt, met het idee dat deze flexibiliteit ook voor de eigenaren gunstig is. Nu het gebruik als caravanstalling bij rechte toegestaan is, zonder specifiek het gebruik in de regels vast te leggen, zien wij de noodzaak niet in, om dit voor appellant specifiek vast te leggen terwijl we dat voor alle andere ondernemers binnen dezelfde bestemming 'Bedrijven' niet doen. Wij menen dat wij appellant daardoor niet benadelen en dat hij dezelfde bedrijfsactiviteiten mag uitoefenen binnen de regels van het plan 2017, als welke onder het plan 2013 mogelijk waren.
   Bovenstaande antwoord is in de nota van beantwoording zienswijzen niet zorgvuldig opgenomen. Echter, nu het specificeren van de bedrijfscategorie niets toevoegt aan de gebruiksmogelijkheden, c.q. deze gebruiksmogelijkheden juist verruimen, menen wij dat appellant niet wordt benadeeld en zien wij geen noodzaak om het plan 2017 aan te passen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande concluderen wij dat de stellingen van appellant niet kunnen leiden tot gegrond verklaring van het beroep, in die zin dat onder aspect 1 en 2 vergroting van het bouwperceel en maximumbebouwingspercentage wordt gevraagd voor ruimere mogelijkheden dan die welke het plan 2013 al mogelijk waren. Wij zijn wel bereid het bouwvlak en bebouwingspercentage aan te passen, zodat door

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

appellant geschetste uitbreiding van zijn loods aan voor of achterzijde kan worden bereikt.

- Beroepsgronden Appellant 4

De beroepsgronden die door appellant 4 worden aangevoerd kunnen als volgt worden samengevat:

1. Heuvelstraat 2A dient positief bestemd te worden tot 2 woningen op basis van gewekt vertrouwen en overgangsrecht met betrekking tot het feitelijke gebruik.
2. Er is ten onrechte niet onderzocht of de situatie te legaliseren is op grond van een goede ruimtelijke ordening.

Verweer gemeente Waalre:

1. De gemeente Waalre is het niet eens met de strekking van het beroepschrift. Wij missen informatie die door de gemeente zeker is verstrekt aangaande het niet mogen leiden van zowel de verstrekte bouwvergunning als het verstrekte huisnummer, tot het splitsen van de woning. In 2000 heeft een gesprek plaatsgehad met de toenmalig wethouder. Deze heeft klaarblijkelijk – dit staat niet op schrift, volgens de eigenaar is het gesprek opgenomen en is deze opname nog beschikbaar - aangegeven dat bewoning door de beide gezinnen mogelijk was. Dit wordt ook niet direct bestreden, echter het mogen bewonen van één woning door ouders en kinderen/kleinkinderen betekent niet per definitie dat er dan ook sprake mag zijn van twee woningen. Er kan immers ook sprake zijn van gezamenlijke bewoning of inwoning. Dit leidt niet tot enige aanspraak op het mogen verkopen van het pand als twee afzonderlijke woningen.
   Dat er een bouwvergunning is afgegeven wordt evenmin bestreden: er is bouwvergunning afgegeven voor de uitbreiding van de bestaande woning Heuvelstraat 2A. De uitbreiding betrof atelierruimte. Oorspronkelijk is de bouwaanvraag geweigerd omdat daarin sprake was van woningsplitsing. De bouwvergunning voor de atelier ruimte is toegestaan onder de nadrukkelijke mededeling dat er geen woningsplitsing mogelijk was. De vergunde uitbreiding is gebouwd conform aanvraag. Ook dit betekent aldus niet dat een tweede woning vanwege de verstrekte bouwvergunning door de gemeente is toegestaan. De relevante correspondentie omtrent de bouwvergunning wordt als bijlage toegevoegd (bijlage 1). Onderdeel van deze correspondentie is een brief van appellant van 18-1-2000, waarin hij zelf aangeeft dat in het gesprek met de wethouder voorwaarden zijn gesteld, namelijk dat de te realiseren aanbouw niet los verhandelbaar mag zijn en dat er sprake is van 1 voordeur. In 2005 heeft er een controle plaatsgevonden vanwege een vermeende splitsing. Omdat daarvoor te weinig bewijsmateriaal was heeft geen handhaving plaatsgevonden. Zo was er sprake van 1 voordeur, 1 huisnummer, 1 gas/water/licht meter. In de aankondigingsbrief is aangegeven dat de vermeende woningsplitsing niet toegestaan was, deze brief is als bijlage toegevoegd (bijlage 2) .

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

In 2010/2011 hebben de eigenaren verzocht om toekennen van een huisnummer. Dit was nodig omdat de eigenaren als grootouders formeel gastouderopvang/kinderopvang voor de kleinkinderen wensten te regelen. Om dit te kunnen regelen, was een adres nodig dat anders was van het adres van de op te vangen kinderen. Onder de nadrukkelijke schriftelijke voorwaarde dat deze toekenning van een afwijkende straatnaam en huisnummer bedoeld was voor het formaliseren van de kinderopvang en niet mocht leiden tot een extra woning, is het adres Kleine Broekweg 1 toegekend.
In 2013 is in het kader van wonen en zorg intern navraag gedaan naar de mogelijkheden op het perceel ten aanzien van mantelzorg en splitsing. Bovenstaande informatie is nogmaals gedeeld. Mantelzorg is wel mogelijk, maar ook hier geldt dat dit nooit mag leiden tot splitsing van de woning.
Ook de kadastrale splitsing van het perceel, waarop door appellant wordt gewezen, betekent geen enkel recht of toezegging in het kader van splitsing van de woning.
De uitspraak waarnaar wordt verwezen betreft het onder het overgangsrecht brengen van het bestaande gebruik. Omdat inwoning van ouders bij kinderen of andersom wat ons betreft niet onmogelijk is en hier volgens ons wel aan de orde is, zien wij niet in dat dit een bestemming voor 'twee woningen' rechtvaardigt. Wat ons betreft is er in het kader van bestaand gebruik aldus sprake van inwoning. De aangehaalde uitspraak is aldus naar onze mening niet van toepassing.

2. Wij bestrijden het ontbreken van onderzoek naar de mogelijkheid om dit verzoek te legaliseren. Getuige de door appellant aangedragen brief van april 2015 is onderzocht wat de mogelijkheden ter plaatse zijn. Daarna heeft op 16 maart 2016 een overleg plaatsgevonden over de situatie, daarvan is een gespreksverslag opgesteld. Dit is als bijlage (bijlage 3) bijgevoegd. Aan dit gesprek is door appellant gerefereerd. Appellant stelt dat woningsplitsing in het buitengebied in de toekomst wel zal worden toegestaan in het buitengebied in de ontwikkeling van Waalre Noord fase 3. Wij menen dat dit niet zo stellig is aangegeven. De ontwikkeling van Waalre Noord fase 3 betreft woningbouwontwikkeling op langere termijn. Dit wordt dan geen buitengebiedplan en het is ook onzeker of en op welke wijze woningsplitsing dan zal worden toegestaan. Het gespreksverslag laat zich hier niet zo over uit als appellant doet voorkomen. Wel is in een gespreksverslag van februari 2015 gerefereerd aan de toekomstige ontwikkelingen, maar ook hier is gesteld dat dat nog zeker 10 jaar zou gaan duren en dat het te vroeg is om hierop vooruit te lopen. Ook dit wordt als bijlage (bijlage 2) toegevoegd.
Appellant stelt dat woningsplitsing in het buitengebied ook nu al is toegestaan. Dit betreft conform paragraaf 4.10.2 en 4.10.4 van de toelichting van het plan 2017, splitsing van bestaande woningen in meerdere woningen: in de toelichting staat aangegeven dat dit niet is toegestaan, behoudens wanneer de splitsing betrekking heeft op een voormalige boerderij of andere bebouwing met een woonfunctie, met cultuurhistorische waarden. De splitsing moet mede gericht zijn op het behoud of herstel van die bebouwing. Er mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst, waarbij de nieuw te realiseren woning na splitsing een inhoud

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

van minimaal 250 m³ dienen te hebben. Voorts mag de splitsing geen afbreuk doen aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden en dient er sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Ook mag er geen sprake zijn van belemmering van omliggende functies. Deze mogelijkheid tot splitsing en bijbehorende voorwaarden komen rechtstreeks voort uit de VR van de provincie Noord-Brabant. Meer mogelijkheden voor splitsing worden er niet geboden in de VR en aldus ook niet door de gemeente. In onderhavig geval is er geen sprake van behoudenswaardige cultuurhistorische waarden. Tevens is Heuvelstraat 2A al onderdeel van een woningsplitsing tezamen met Heuvelstraat 2 zodat niet kan worden voldaan aan het criterium dat maximaal 2 woningen mogen ontstaan uit de splitsing. De uitbreiding, het atelier dat onderwerp van de discussie over het splitsen is, is niet karakteristiek en behoudenswaardig, mede omdat het een later toegevoegde aanbouw is.
Appellant verwijst naar artikel 4.2 en 4.3 van de Vr. Deze artikelen gaan over woningbouw in bestaand stedelijk gebied. Nu de Heuvelstraat 2.A. is gelegen in de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling', zijn de genoemde artikelen niet van toepassing op deze splitsing.
Los van dat de hier verzochte splitsing niet voldoet aan de voorwaarden uit het plan 2017 is ook een stedenbouwkundige afweging gemaakt. Het toestaan van een nieuwe woonbestemming in een aanbouw in de achtertuin van een bestaande woning vinden wij stedenbouwkundig niet acceptabel. De overige consequenties van het toevoegen van een woning is niet onderzocht. Wij achten het enkele feit dat deze woning niet in aanmerking komt voor splitsing op grond van de voorwaarden uit de VR en het plan 2017, in combinatie met de stedenbouwkundige onwenselijkheid van het bestemmen van een aanbouw in de achtertuin tot woning, voldoende grond om niet mee te werken aan het verzoek en niet terug te willen komen op ons eerder ingenomen standpunt. Wij menen dat wij voldoende kennis hebben genomen van de feiten en omstandigheden en voldoende hebben gemotiveerd waarom wij aan dit verzoek geen medewerking verlenen. Wellicht is dit niet volledig verwoord in de nota van beantwoording zienswijzen. Echter wordt daarin verwezen naar eerdere correspondentie met de eigenaren, het feit dat er onzes inziens geen gewijzigde omstandigheden zijn en dat wij daarom het verzoek van appellant niet in het plan 2017 verwerken.

Conclusie
Op grond van het bovenstaande concluderen wij dat de stellingen van appellant niet kunnen leiden tot gegrond verklaring van het beroep. Wanneer uw college tot hetzelfde standpunt komt, verzoeken wij u tevens het verzoek om vergoeding in de proceskosten niet toe te wijzen.

- Beroepsgronden Appellant 5

De beroepsgronden die door appellant 5 worden aangevoerd kunnen als volgt worden samengevat:

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

1. In de bestemmingsomschrijving van artikel 3 en artikel 4 van het plan 2017 staat een tegenstelling betreffende de plek waar tuinen, erven, parkeren en inritten zijn toegestaan.
2. De bestemming Intensieve Veehouderij is van het perceel afgehaald en daarmee zijn bestaande rechten afgenomen. De motivatie hiervoor is niet deugdelijk
3. Uitbreiding veehouderij. Ten onrechte zijn in het plan 2017 geen mogelijkheden opgenomen voor uitbreiding van de intensieve veehouderijtak van het bedrijf van cliënt.

Verweer gemeente Waalre:

1. Appellant komt tot de conclusie dat het opnemen van een uitzondering voor mogelijkheden buiten het bouwvlak, tot rechtsonzekerheid leidt nu er twee tegenstrijdige bestemmingsomschrijvingen zijn opgenomen. Appellant pleit er voor erf, inrit, voortuin, parkeren zoals dat er nu feitelijk ligt, op te nemen binnen het bouwvlak.
   Wij zijn het er mee eens dat er nu een strijdigheid in artikel 3.2 en 4.1 staat, die is ontstaan naar aanleiding van de verwerking van de zienswijzen. De bedoeling van aanpassing van de regels was als volgt: aan de achterzijde van het bouwvlak van appellant liggen in het plan 2013 functies die daadwerkelijk binnen een bouwvlak dienen te liggen. Dit is ontstaan nadat op 18 januari 2011 een wijzigingsplan is vastgesteld voor een uitbreiding met onder meer sleufsilo's op het achtererf te kunnen realiseren. Na realisatie blijkt de uitbreiding niet geheel binnen het bouwvlak te liggen. Om een passende oplossing te bieden zonder het bouwvlak te vergroten is de vorm van het bouwvlak aangepast; aan de achterzijde is een strook toegevoegd, aan de voorzijde een strook weggehaald. Vanwege de zienswijze van appellant en omdat het heel regelmatig feitelijk zo is dat tussen de toegangsweg en een bestaand bouwvlak tuinen, opritten e.d. gelegen zijn hebben wij een uitzondering willen maken. Immers, het is niet aannemelijk dat deze stroken daadwerkelijk zullen worden gebruikt als akkers of weidegrond, maar het is, conform artikel 6.3 van de VR, ook niet zonder meer mogelijk om het bouwvlak te vergroten. Deze uitzondering had wellicht anders verwoord, dan wel in een andere volgorde in artikelen 3.2 en 4.1 moeten staan om strijdigheid en interpretatieverschillen te voorkomen. Wij overwegen een reparatiebesluit ex artikel 6.19 Awb te nemen om de regels zo aan te passen dat de mogelijkheden in de 'voortuin' op basis van bestaand gebruik, een uitzondering zijn op de regel dat tuinen, erven, parkeren en inritten binnen het bouwvlak moeten worden gesitueerd. Wij zijn van mening dat daarmee een passende oplossing wordt geboden voor het feitelijke gebruik van de voornoemde strook. Wij zijn tevens van mening dat vergroting van het bouwvlak niet zonder meer mogelijk is en dat met het bieden van de uitzonderingsmogelijkheid het vergroten van het bouwvlak ook niet langer noodzakelijk is.
2. In de voorbereiding van het plan 2017 is een nota van uitgangspunten geschreven die als bijlage 1 bij de toelichting van het plan 2017 is gevoegd. In paragraaf 2.8 worden de keuzes omtrent de agrarische sector toegelicht. Daarin is onder meer aangegeven dat de VR in artikel 25 toch het onderscheid tussen

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

grondgebonden en intensieve veehouderijen vastlegt. Op grond van artikel 25.1 lid 1 is uitbreiding van veehouderijen niet mogelijk, tenzij het conform artikel 25.1 lid 2, gaat om een grondgebonden veehouderij. Het verwerken van dit onderdeel van de VR is geen keuze. Dit had gekund door de aanduiding IV op het bouwvlak in stand te houden. Omdat de IV binnen de reikwijdte van artikel 25.1 lid 1 valt, kan er geen sprake meer van uitbreiding en is aldus in onze optiek geen sprake van bestaande rechten die worden ontnomen. Het bestaande recht bestaat uit de bestaande vergunde IV-tak, zoals in de definitiebepalingen van de regels van het plan 2017, in artikel 1.60 blijkt. Wij menen voorts oprecht dat agrarische bedrijven er baat bij hebben als grondgebonden bedrijven te worden aangemerkt. Immers, grondgebonden bedrijven kunnen, wanneer zij voldoen aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikelen 6.3 en 7.3 van de VR, en overgenomen in artikelen 3 en 4 van het plan 2017, nog wel uitbreiden. In de nota van beantwoording zienswijzen wordt verwezen naar de motivatie waarom intensieve veehouderijbedrijven niet zouden passen in het buitengebied van Waalre. Feitelijk is hier verwezen naar artikel 2.8 van de nota van uitgangspunten. Wij herkennen de stelling van appellant dat de motivatie mager is. Op zich menen wij dat onze motivatie wel klopt, in die zin dat in het buitengebied van Waalre nu relatief weinig agrarische bedrijven huisvest en dat er geen excessief bedrijven en stallen aanwezig zijn. Echter ontbreekt de duidelijke toelichting dat uitbreiding van de intensieve veehouderijtak door het provinciaal beleid is ingeperkt en dat deze regelgeving moet worden verwerkt in bestemmingsplannen. Het ontbreken daarvan rechtvaardigt echter niet dat intensieve veehouderijen nu meer ontwikkelingsruimte zouden moeten krijgen nu de VR dit niet toestaat. Hierop gaan wij nader in onder punt 3. Wij menen dat wij appellant geen rechten ontnemen en niet benadelen. Wij menen daarom dat het terecht is dat aan het bedrijf van appellant een aanduiding grondgebonden is toegekend met behoud van de bestaande rechten, zijnde de bestaande vergunde situatie.

3. Appellant refereert aan het artikel uit de VR die de rechtstreekse werking van de VR vastlegt tot het moment dat bestemmingsplannen in overeenstemming zijn gebracht met de VR. In het betreffende artikel is uitbreiding van bestaande bebouwing niet toegestaan tot het bestemmingsplan in overeenstemming is gebracht met artikel 25.1. Wij lezen in artikel 25.1 dat geen uitbreiding mogelijk is voor veehouderijen, dus zowel voor uitbreiding van bestaande gebouwen als uitbreiding met nieuwe gebouwen binnen het bouwvlak. Wij hebben het plan 2017 in overeenstemming gebracht met dit artikel en menen dat wij daarmee noch meer ruimte scheppen dan de VR voorschrijft, noch strikter zijn dan de VR. Artikel 34 van de VR betreft alleen de rechtstreekse werking tot het moment dat artikel 25.1 van de VR is verwerkt maar laat onverlet dat na verwerking van artikel 25.1 alle uitbreiding is uitgesloten tenzij artikelen 6.3 en 7.3 van toepassing zijn.

<u>Conclusie</u>

Op grond van het bovenstaande concluderen wij dat de stellingen van appellant niet kunnen leiden tot gegrond verklaring van het beroep. Wanneer uw college tot

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

hetzelfde standpunt komt, verzoeken wij u tevens het verzoek om vergoeding in de proceskosten niet toe te wijzen.

Beroepsgronden Appellant 6

Vanwege de hoeveelheid aan beroepsgronden van appellant zullen wij deze hier niet herhalen, maar de nummering aanhouden die appellant ook heeft aangehouden.

Verweer gemeente Waalre:

Algemeen: Voorafgaand aan de specifieke beroepsgronden willen wij graag een aantal zaken opmerken.
Wij zijn momenteel nog in overleg met appellant. Wij zijn ons er van bewust dat het aantal beroepsgronden groot is en dat dit wellicht ongebruikelijk is. Desondanks hebben wij in ons plan 2017 een aantal bewuste keuzes gemaakt, waarover wij met appellant tot overeenstemming of een gezamenlijke oplossing trachten te komen. Op het moment van schrijven wordt gewerkt aan een indeling van de beroepsgronden naar 'makkelijk op te lossen', waar mogelijk met een reparatiebesluit als bedoeld in artikel 6.19 Awb; 'lastig op te lossen maar wel uit te komen', waarvoor het plan 2017 waarschijnlijk zal moeten worden aangepast; en 'moeilijk op te lossen' in die zin dat we er gezamenlijk niet uitkomen en hier baat menen te hebben bij een uitspraak van uw college.
Het tweede aspect waar wij graag vooraf op willen ingaan is het volgende: de gemeente moet bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houden met de provinciale VR. Wij hebben ons daar voor ingezet, maar hebben, om passende oplossingen te zoeken voor een reeks van zaken die wij in ons buitengebied zijn tegengekomen en waarvan wij het ruimtelijk acceptabel achten om hiervoor een oplossing te bieden, de VR ruimer geïnterpreteerd dan appellant. Appellant legt in haar zienswijzen en beroepschrift de werking van de VR strikter uit en gaat daarbij volgens ons regelmatig voorbij aan de lokale situatie ter plaatse. Wij ervaren dat hiermee het vinden van passende oplossingen op lokaal niveau, het maken van een op de locatie toegespitste afweging bemoeilijkt wordt. Wij menen dat de strikte regels in de VR en - indien er interpretatie lijkt te zijn - de strikte uitleg van die interpretatiemogelijkheden, haaks staat op de landelijke trend dat afwegingen op het juiste niveau, in dit geval gemeentelijk, niveau moeten worden gemaakt. De strekking van de in voorbereiding zijnde Omgevingswet is daar het ultieme voorbeeld van. Wij ervaren echter dat de toepassing van de VR hier aan voorbij gaat. In onze Nota van uitgangspunten, Nota beantwoording inspraak en vooroverleg, Nota beantwoording zienswijzen en de 4 overleggen die wij naar aanleiding van genoemde nota's, het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan met appellant hebben gehad, hebben wij daarom vooral getracht uit te leggen waarom wij tot onze keuzes zijn gekomen en waarom wij menen dat deze juist zijn. Dit heeft niet geleid tot overeenstemming.

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 - 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

1.2 Ruimtelijke ontwikkeling
Appellant geeft aan wat de VR verstaat onder 'ruimtelijke ontwikkeling'. Wij bestrijden deze definitie niet. Wel constateren wij op adresniveau, dat wij op grond van de VR onderdelen van het bestemmingsplannen hebben moeten wijzigen. Daardoor komen wij gevallen tegen waar activiteiten in ons plan 2013 rechtstreeks mogelijk was, terwijl bij de doorvertaling van deze rechten naar het 2017, appellant constateert dat dit een nieuwe ontwikkeling is en aldus niet mogelijk. In navolgende, op adresniveau, komen wij hier op terug.

1.3.1
Appellant stelt dat mogelijkheden op grond van de Wabo en het Bor niet kunnen worden aangemerkt als bestaand recht. Wij bestrijden niet dat de Wabo en Bor geen bestemmingen vastleggen. Wel scheppen deze wet en besluit vergunningsvrije bouwmogelijkheden. Voor een deel van de beroepsgronden op adresniveau geldt dat wij deze mogelijkheden hebben vertaald in de woonbestemmingen, erven en tuinen. Waar dat het geval is zullen wij daar op adresniveau op terugkomen.

1.3.2
Appellant constateert dat volgens onze raad een handhavingsactie na die periode van 20 jaar geen stand zou houden bij de rechtbank.
Wij bestrijden niet dat handhaving ook na langere tijd nog evengoed mogelijk is. Wij achten hier vooral van belang, dat de gemeente Waalre voor een aantal locaties al sinds ruim 20 jaar bekend was met deze locaties en hier niet handhavend heeft opgetreden. Op grond daarvan vindt de raad dat het positief bestemmen van de bedoelde locaties, vanuit het oogpunt van de betrouwbaarheid van de overheid, meer recht doet aan de situatie dan handhavend optreden. Alsnog handhavend optreden achten wij niet billijk. Het gaat hier vaak om bijgebouwen op erven/ in tuinen bij woningen. De gemeente en de belanghebbenden zijn gebaat bij een passende oplossing, immers, hoe realistisch is het dat tuinen en erven die al geruime tijd als zodanig in gebruik zijn, opnieuw verworden tot bos, natuur of agrarische cultuurgrond? Waar dit het geval is zullen wij daar op adresniveau op terugkomen.
Daarop vooruitlopend, is dit onderdeel van het beroep onderwerp van het overleg dat appellant en gemeente voeren. Appellant heeft ten tijde van de zienswijze en in gesprekken aangegeven niet per definitie tegen deze verruiming van erven en tuinen te zijn, mits daar een landschappelijke kwaliteitsverbetering tegenover staat die recht doet aan de waardevermeerdering van de percelen. Deze kwaliteitsverbetering is niet voldoende is gemotiveerd en geborgd in de toelichting, regels en verbeelding van het plan 2017. Wij onderzoeken of wij dit met een reparatiebesluit als bedoeld in artikel 6.19 Awb kunnen herstellen.

1.3.3
Ten aanzien van het overgangsrecht betwisten wij de juridische argumenten niet. Ook hier zullen wij, waar dit argument van toepassing is, op adresniveau onze reactie geven. Evenals onder 1.3.2. gaat het ook hier om ontwikkelingen die mogelijk gemaakt kunnen worden mits er sprake is van een passende landschappelijke kwaliteitsverbetering. Wij verwijzen gemakshalve naar de reactie onder 1.3.2 ten

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

aanzien van enerzijds de betrouwbaarheid van de overheid en anderzijds het overleg dat met provincie plaatsvindt teneinde hier een passende oplossing te vinden.

2.1
Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit
Appellant stelt een drietal gevallen van nieuwvestiging aan de orde.

2.2.1
Smeleweg 6
In de eerste plaats stelt appellant dat de aanduiding sierteelt ter plaatse alsmede het differentiatievlak waarbinnen bebouwing is toegestaan, een ruimtelijke ontwikkeling betreffen, zoals bedoeld in de VR. Deze ontwikkeling, deels gelegen binnen het Natuurnetwerk Brabant (hierna NNB) is strijdig met de VR.

Over deze beroepsgrond willen wij het volgende aanvoeren:
In de eerste plaats heeft appellant voor zover wij weten geen zienswijze ingediend over de aanduiding 'Sierteelt'. Wij hebben de zienswijze gelezen als ware deze enkel gericht tegen 'nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf' door het toekennen van bouwmogelijkheden daarvoor. Appellant heeft in de zienswijzen enkel aangehaald dat nieuwvestiging niet is toegestaan. Wij betwijfelen daarom of deze beroepsgrond mag worden aangevoerd. Het enkele feit dat de aanduiding 'Sierteelt' bedoeld is voor het uitoefenen van een sierteeltbedrijf betekent immers nog niet dat er ook een bouwvlak voor een sierteeltbedrijf aanwezig is en het bedrijf daar fysiek, met erf en bebouwing, aanwezig is. De grond kan ook worden bewerkt door een bestaand sierteeltbedrijf dat zijn bouwvlak met gebouwen elders heeft.
Los daarvan erkennen wij dat de aanduiding, dan wel de definitie daarvan ongelukkig gekozen is. Bedoeld is dat de grond voor de agrarische activiteit sierteelt mag worden aangewend. Omdat appellant pas in dit beroepschrift met een nadere motivering van de beroepsgronden is gekomen, zijn wij ook pas nu tot de conclusie gekomen dat de aanduiding niets toevoegt aan wat ter plaatse de bedoeling is. Wanneer wij dat wel hadden geweten hadden we dat kunnen verwerken in het plan 2017. Immers, zowel in het plan 2013 als in het plan 2017 is sierteelt een grondgebonden agrarische activiteit en aldus al mogelijk binnen de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden en Agrarisch met waarden natuur. Omdat de aanduiding niets wezenlijks toevoegt, overwegen wij deze middels een reparatiebesluit ex artikel 6.19 Awb ongedaan te maken.
Appellant stelt in haar beroep dat in tegenstelling tot het ontwerpbestemmingsplan het oprichten van 90 m2 bebouwing is opgenomen in het plan 2017. Dit suggereert dat in het ontwerpplan geen bebouwingsmogelijkheid is opgenomen en dit aldus bij de vaststelling van het plan 2017 volstrekt nieuw was. Echter in het ontwerpplan was wel al sprake van 100 m2.
In de tweede plaats stelt appellant dat sprake is van nieuwvestiging.
Wij bestrijden dit niet. Immers er is geen bestaand bouwvlak en er wordt aldus nieuwe ontwikkelingsruimte geboden. In het verleden is al meerdere malen getracht om voor de Smeleweg 6 bebouwing mogelijk te maken. Omdat er geen bouwvlak is toegewezen is dat niet mogelijk. Wij willen nogmaals aangeven wat er ter plaatse speelt, ondanks dat wij ons er van bewust zijn dat dit deels een herhaling is van wat

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

naar aanleiding van bestemmingsplannen uit 1998, 2004 en 2009 al in beroep is behandeld door de Raad van State.
Voor ons bestemmingsplan Buitengebied van 1998 was de locatie bestemd voor landbouw. In het plan van 1998 is dit bos geworden, omdat er daadwerkelijk bomen stonden en dit tevens door de provincie werd aangemerkt als NNB (dan wel een voorloper daarvan). Dit ging voorbij aan het feit dat onder de bestaande boomstructuur destijds al sierteelt plaatsvond in de vorm van rododendrons, eiken, sequoia's en taxussen. Door een wethouder van de gemeente is schriftelijk bevestigd dat deze teelt mocht worden voortgezet. Ter plaatse was zonder vergunning een gebouw gerealiseerd dat voor 1998 vergund had kunnen worden, een mogelijkheid die na 1998 niet langer bestond omdat dat werd aangemerkt als nieuwvestiging en dat enkel toekwam aan volwaardige agrarische bedrijven. Omdat hier geen sprake is van een volwaardig of potentieel volwaardig agrarisch bedrijf zijn wij ons er ook van bewust dat het toekennen van een bouwperceel ter plaatse ook niet mogelijk is. Wel hebben wij naar aanleiding van de uitspraak van 2 februari 2011 van de Afdeling, in zaaknr. 200910224/1/R3 in ons plan 2013 de bestemming 'Agrarisch met waarden natuur' ter plaatse opgenomen. Er is immers daadwerkelijk sprake van agrarisch gebruik, waaronder ook sierteelt is toegestaan.
Na de bestemmingsplanherziening Buitengebied 2009, hebben wij in 2010 met de provincie een gesprek gehad welke mogelijkheden er nog waren om de grondeigenaar tegemoet te komen. Destijds was voor het eerst sprake van nieuwe regelgeving voor de kernrandzone, voor kleinschalige hobbymatige activiteiten, vrijetijdsbesteding, schuilstalletjes. Ter sprake kwam dat dit wellicht een mogelijkheid kon zijn maar dat het lastig zou zijn aan te tonen dat er sprake was van hobbymatige activiteiten/vrijetijdsbesteding.
Met deze uitdaging zijn wij aan de slag gegaan. In een ruimtelijke onderbouwing hebben wij beargumenteerd waarom wij gebruik maken van deze mogelijkheid. Wij hebben bewust gekozen voor een functieaanduiding met een maximaal bebouwingsoppervlak: immers, daarmee wordt voorkomen dat er aanspraak kan worden gemaakt op uitbreiding van de bebouwing. De maat die is opgenomen komt voort uit de mogelijkheden die de provincie zelf biedt.
Aan de grondeigenaar heeft de provincie nog als suggestie meegegeven dat de bebouwing mogelijk kon worden gemaakt als onderdeel van de bijgebouwen van naastgelegen woning. Wij interpreteerden dit als een onderkenning van het feit dat er geen sprake is van een bedrijf maar dat het hier hobbymatig gebruik betrof. Wij hebben deze suggestie niet opgenomen, omdat wij het niet aanvaardbaar vonden om onze bijgebouwenregeling hiervoor op te rekken. Wij meenden dat wanneer de bebouwing hobbymatig bij een woning mogelijk was, dit ook als onderdeel van de kernrandzone mogelijk zou zijn.
Wij zijn vooral op zoek geweest naar een alternatieve, op maat gesneden oplossing voor een inmiddels al 19 jaar bestaand probleem.

2.2.2
Appellant stelt dat al vele jaren wordt getracht om ter plaatse feitelijk een agrarisch bedrijf te vestigen in de vorm van een boomkwekerij. Appellant verwijst naar de uitspraak van 2 februari 2011 van de Afdeling, in zaaknr. 200910224/1/R3 waarbij de aanwijzing van appellant in stand is gebleven. Wij bestrijden de uitspraak niet,

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

maar hebben getracht aan te tonen dat er geen sprake is van een bedrijf en dat de bebouwing mogelijk kan worden gemaakt door toepassing van de mogelijkheid van bouwen in de kernrandzone ex artikel 7.16 van de VR. Daartoe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

2.2.4
Appellant motiveert dat artikel 7.16 van de VR voor Smeleweg 6 niet van toepassing is, door te stellen dat ter plaatse geen sprake is van een kernrandzone omdat aan 2 zijden van het plangebied bestaand stedelijk gebied is gelegen en aan een de beide andere zijden overwegend onbebouwd.
Wij hebben veel moeite met deze uitleg van de provincie betreffende de toepassing van de kernrandzone. Deze motivatie is niet ingebracht bij het vooroverleg, noch bij de zienswijzen. Enkel is gesteld dat er sprake is van nieuwvestiging en ruimtelijke ontwikkeling en dat dit strijdig was met de VR. Ook in de overleggen is dit niet ter sprake gekomen. Wij achten dit een schrijnend gebrek aan motivatie. Het vooroverleg, de zienswijzen en de daarover gevoerde besprekingen hebben nooit aanleiding gegeven om te voorzien dat de toepassing van de kernrandzone ter discussie werd gesteld.
Wij zijn van mening dat de definitie van kernrandzone zoals uitgelegd door appellant subjectief is en voor meerdere interpretatie vatbaar. In de VR staat niet dat bebouwing in de kernrandzone enkel mag plaatsvinden wanneer aan beide zijden in het buitengebied al bebouwing aanwezig is. Terecht geeft appellant aan dat aan twee zijden van het plangebied bestaand stedelijk gebied ligt. Omdat het plangebied hier rechtstreeks aan grenst is dit geïnterpreteerd als 'de rand van de kern'. Het bestaand stedelijk gebied aan de noordzijde, wordt langs de weg in westelijke richting voortgezet door onderbroken lintbebouwing, overgaand naar agrarisch gebied. In onze interpretatie is dit daadwerkelijk kernrandzone. Enkel in zuidelijke richting langs de Smeleweg, ontbreekt de bebouwing volledig en is de toepassing van de kernrandzone ook niet toegestaan omdat op delen van de grond de dubbelbestemming waarde NNB van toepassing is. Wij achten de uitleg van de kernrandzone een lokale afweging, zij het dat deze wel redelijk moet zijn. Wij zijn van mening dat dit hier redelijk en ruimtelijk acceptabel is. Omdat de kernrandzone ook in het plan 2017 een plek heeft gekregen in artikel 3.3.6 sub d en 4.3.6 sub d, en hiertegen geen beroep is ingediend, zijn wij ook van mening dat appellant onze lokale afweging daar wel onderschrijft en daarmee een tegenstrijdig signaal afgeeft. Wij vragen ons daarom af of beroep op dit specifieke onderdeel vanwege deze tegenstrijdigheid en vanwege het ontbreken van zienswijzen van appellant betreffende de toepassing van de kernrandzone überhaupt ontvankelijk is.
Wanneer het perceel Smeleweg 6 geen kernrandzone is, zouden we ons serieus moeten afvragen of Waalre überhaupt beschikt over kernrandzone volgens de interpretatie van appellant. In hoofdzaak is in de rest van de kernrandzone volgens het plan 2017, sprake van agrarisch gebruik en weinig bebouwing afgezien van onderbroken lintbebouwing langs wegen. Dit valt buiten de reikwijdte van dit beroep, maar is in onze optiek een specifiek voorbeeld van een geval waar sprake is van een te strikte interpretatie die het maken van een lokale afweging bemoeilijkt.

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 - 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

Voorts stelt appellant dat er geen sprake is van kernrandzonevoorzieningen zoals de VR die bedoeld heeft zoals volkstuinen en andere kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen. Dit zou onder meer blijken uit de geschetste geschiedenis van de ontwikkeling en het feit dat de grondeigenaar teelt ondersteunende voorzieningen wenst op zijn perceel.
Wij achten het jammer dat appellant dit standpunt inneemt. Het is correct dat in het verleden verzocht is om een bouwvlak maar dat de grondeigenaar geen volwaardig agrarisch bedrijf runde en daarom niet in aanmerking kwam voor een bouwvlak. De grondeigenaar heeft echter nooit de bedoeling gehad om een volwaardig bedrijf op te bouwen. De biologische kwekerij is een uit idealisme voortgekomen hobby die mede voortkomt uit een drive om te bewijzen dat biologische teelt mogelijk is. Om dat te bewijzen is een bepaalde maat nodig in te bewerken gronden en om materialen te stallen. Dat neemt niet weg dat de grondeigenaar zijn inkomen voor een groot deel uit andere werkzaamheden verkrijgt, namelijk deels uit pensioen en voor 3 dagen in de week vanuit een geheel andere functie. Omdat de overige werkzaamheden van de grondeigenaar veel tijd in beslag nemen, worden loonwerkers ingehuurd. De inkomsten uit de teelt overschrijden de kosten en investeringen, er is geen sprake van winst.

Wij menen dat het bezien bovenstaande zinvol is om te redeneren dat op grond van bovenstaande sprake is van een hobbymatige activiteit.
Ten aanzien van de teelt ondersteunende voorziening geldt, dat deze zouden kunnen passen bij een hobby van deze omvang. Echter: onze gemeenteraad heeft hier op grond van de regels uit de VR het standpunt ingenomen dat containerteelt enkel mogelijk is binnen of direct grenzend aan een bouwvlak. Tevens willen wij hiermee uitstralen dat een hobbymatig gebouw van maximaal 90 m2 het hoogst haalbare is en uitbreiding niet mogelijk is.

2.2.5
Appellant acht het differentiatievlak op de verbeelding ter plaatse van Smeleweg 6 in strijd met het bepaalde in de artikelen 3.1, lid 2, onder a en 7.16 van de VR.
Wij bestrijden dit. Er is spraken van bestaand agrarisch grondgebruik in de vorm van vollegrondsteelt, dat als hobbymatig doch wel agrarisch is aan te merken. Wij verwijzen hiervoor naar onze argumentatie onder 2.2.1 tot en met 2.2.4. Door een differentiatievlak met een maximaal bebouwingsoppervlak op te nemen op de verbeelding, wordt uitbreiding in de toekomst onmogelijk gemaakt.

Ten aanzien van de aanduiding 'sierteelt' hebben wij bedoeld de agrarische gebruiksactiviteit telen van siergewassen mogelijk te maken, niet het (nieuw)vestigen van een bedrijf. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat deze aanduiding inderdaad overbodig is, omdat de teelt ook onder de aanduiding mogelijk is binnen de bestemming Agrarisch met waarden. Wij overwegen dan ook om de aanduiding sierteelt, alsmede artikel 4.1 sub h van de planregels, te schrappen door het nemen van een reparatiebesluit als bedoeld in artikel 6.19 Awb.

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 - 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

2.3.1
Appellant stelt ten aanzien van Achtereindsestraat 5 het vergroten van een bouwvlak door het toekennen van een gekoppeld bouwvlak nieuwvestiging is en dat uitbreiding van het bestaande bouwvlak niet mogelijk is. Dit laatste zou enkel mogelijk zijn in afwijking van artikel 6.3, eerste lid onder b, van de VR, waarin afgeweken kan worden van de maximaal toegestane omvang van 1,5 hectare bouwperceel voor een zorgvuldige veehouderij om zodoende onder voorwaarden maximaal 0,5 hectare te vergroten ten behoeve van opslag van ruwvoer. Dat is hier niet het geval. Bovendien geldt de voorwaarde dat de ruimte om de voeropslag binnen het bestaande bouwperceel te realiseren niet aanwezig is. Ook hieraan wordt niet voldaan. Aan de westzijde van het bouwperceel is nog ruim 0,4 hectare onbenutte ruimte binnen het bouwperceel.
In de zienswijze van appellant is dit adres ter sprake gekomen, maar is dit niet nader gemotiveerd. De motivatie die nu wordt aangehaald is nieuw voor ons. Evenals bij artikel 2.2 vinden wij het tenminste een gemiste kans dat de motivatie van de zienswijze ontbrak. De artikelen die in het beroepschrift worden aangehaald, leiden bij ons tot de volgende reactie. De VR wenst opslag van ruwvoer binnen bouwvlakken te brengen. Omdat het bouwvlak ruim kleiner is dan 1,5 ha. en de uitbreiding die nodig is om het ruwvoer binnen het bouwvlak te leggen eveneens leidt tot een omvang van kleiner dan 1,5 ha. meenden wij dat voor vergroting van het bouwvlak geen gebruik hoefde te worden gemaakt van artikel 6.4 van de VR. Dat artikel gaat immers enkel over vergroting boven een grootte van 1,5 ha. Wij meenden tevens dat een afwijking van het grotere, zonder problemen zou moeten kunnen leiden tot vergroting voor het kleinere. Wij lezen nergens in de VR dat uitbreiding van het bouwvlak tot 1,5 ha. Voor opslag van ruwvoer niet mag. De extra 0,5 ha. Waarop artikel 6.4 VR ziet, geldt immers bovenop de maximaal toegestane 1,5 ha.. Echter nu de 0,8 ha. Wordt uitgebreid met een bouwvlak voor enkel ruwvoer is de impact toch veel kleiner dan appellant in het beroepschrift aanhaalt? Wij halen dit niet uit de (uitleg van de) aangehaalde artikelen van de VR.
Voorts is de begrenzing van het bouwvlak aan de westzijde van de Achtereindsestraat ingegeven door vergunde stalruimte en sleufsilo's en is daar een logisch en praktisch rechthoekig bouwvlak aan toegekend. Gezien de vergunde maar nog niet gerealiseerde situatie is het bestaande bouwvlak volledig in gebruik en is daar geen plek meer voor de opslag van ruwvoer. Daarnaast is de opslag van ruwvoer feitelijk al gelegen aan de oostzijde van de Achtereindsestraat en heeft de gemeente gemeend dit positief te bestemmen.

2.3.2
Appellant haalt de definitie van bouwperceel volgens artikel 1.22 van de VR aan en stelt dat in dit geval geen sprake is van een aaneengesloten vlak, waardoor geen sprake kan zijn van uitbreiding van een bestaand bouwperceel. Tevens zou uitbreiding niet mogelijk zijn omdat een verantwoording ontbreekt dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 6.3, lid 1 van de VR.
Ook merkt appellant op dat de functieaanduiding 'onbebouwd' niet is geregeld in het plan. De functieaanduiding 'onbebouwd' in letterlijke zin genomen zou naar ons oordeel inhouden, dat er geen enkel gebouw, bouwwerk geen gebouw zijnde, of een

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 - 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

overige permanente voorziening binnen het toegevoegde bouwblok gerealiseerd kan worden. Ook niet de beoogde voeropslag.

Wij menen dat een relatieteken daadwerkelijk tot doel heeft aaneengesloten bouwvlakken te creëren. De bouwvlakken zijn immers –weliswaar niet fysiek- maar wel door het relatieteken aaneengesloten. Onzes inziens is dat juist het doel van deze mogelijkheid zoals die door de bestemmingsplansystematiek SVBP wordt geboden. Wanneer de definitie in de VR wordt uitgelegd alsof aaneengesloten bouwvlakken enkel fysiek mogelijk zijn, gaat deze definitie in onze optiek voorbij aan de SVBP. De doorsnijding van het gekoppelde bouwvlak door een weg laat onverlet dat de bouwvlakken die door het koppelteken aaneengesloten zijn niet gesplitst mogen worden in twee bedrijven en tezamen maximaal 1,5 ha. Groot mogen zijn.
Het ontbreken van een verwijzing naar en omschrijving van het begrip 'onbebouwd' in de regels, is een terechte opmerking. Wanneer deze motivatie ons eerder bekend was geweest, hadden wij dit in het plan kunnen verwerken. Dit was echter niet het geval. Wij overwegen dit te herstellen door een reparatiebesluit ex artikel 6.19 Awb.
Wij zijn het er ook mee eens dat ook voor de beoogde voeropslag geen bebouwing mag worden opgericht.
Ten aanzien van het vergroten van het bouwvlak is inderdaad niet aangetoond dat dit passend is binnen de voorwaarden van artikel 6.3 VR. Zoals wij bij punt 2.3.1. al aanhaalden, hebben wij het bouwvlak ter plaatse vergroot omdat er daadwerkelijk sprake is van voeropslag, zonder bebouwing. Het is wenselijk dergelijke opslag binnen een bouwvlak te brengen. Omdat er geen sprake is van bebouwing meenden wij dat dit in deze bestemmingsplanherziening mogelijk was: de kuilvoeropslag heeft geen gevolgen in het kader van de toetsing aan de BZV en leidt niet tot bebouwingsmogelijkheden. Echter is niet getoetst aan de inpassing en de Nota Rood met Groen. De ondernemer heeft ten tijde van de inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven dat een nog groter bouwvlak nodig was voor kuilvoeropslag. Daarvan is indertijd door de gemeente gesteld dat dit binnen het beoogde bouwvlak moet worden opgelost. Daarnaast was deze gewenste uitbreiding van het bouwvlak gelegen in de richting van het beekdal van de Tongelreep. Dit is planologisch niet gewenst, omdat daarmee de rand van het beekdal wordt bereikt en tevens zou leiden tot noodzaak van ophoging van de rand van het beekdal, hetgeen uit cultuurhistorisch oogpunt niet wenselijk is.
In de gemeentelijke Nota Rood met Groen, zoals opgenomen als bijlage bij de regels van het plan 2017, dient voor het uitbreiden van een bouwvlak ten laste van de bestemming agrarisch onbebouwd naast een normale landschappelijke inpassing een landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats te vinden. In wezen gaat de uitbreiding van een bouwvlak dat niet mag worden bebouwd niet ten laste van 'agrarisch onbebouwd'. Landschappelijke inpassing zou echter wel op zijn plaats zijn. In het kader van het overleg met de provincie over het zoeken van oplossingen willen wij ook voor dit adres een oplossing zien te vinden. Immers is de impact van deze uitbreiding minimaal en kan de oplossing worden gevonden in landschappelijke inpassing.

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

2.4
Kwaliteitsverbetering van het landschap

2.4.1 tot en met 2.4.3
Woon- en tuinbestemming
Appellant stelt dat woon- en tuinbestemmingen zijn vergroot zonder dat de kwaliteitsverbetering van het landschap in het plan 2017 voldoende is verantwoord. Er is geen sprake van bestaande rechten en deze bestaande rechten zouden geen recht doen aan de mate van verruiming van de bestemming.
Wij betwisten dit niet. Los van de juridische argumenten, betreft het hier specifieke adressen waarvan in overleg en in de zienswijze door appellant is aangegeven dat zij hier niet per definitie tegen is mits er sprake is van een passende landschappelijke kwaliteitsverbetering. Hierover zijn wij met appellant in gesprek. Wij zijn voornemens de motivering en de borging van de kwaliteitsverbetering alsnog op juiste wijze in het plan op te nemen. Mogelijk kan dit met toepassing van artikel 6.19 Awb. Dit wordt nog onderzocht. Daarnaast geldt hier dat wij het standpunt hebben ingenomen dat wij geen betrouwbare overheid zijn wanneer wij in situaties die al meer dan 20 jaar bij ons bekend zijn en waar wij hebben nagelaten handhavend op te treden dan wel de situaties positief te bestemmen, nu alsnog handhavend op gaan treden. De betreffende adressen zijn gebaat bij een passende maatwerkoplossing. Die rijkt verder dan alleen het positief bestemmen van de betreffende gebouwen, immers hoe realistisch is het dat tuinen en erven die al geruime tijd, meer dan 20 jaar, als zodanig in gebruik zijn, opnieuw bos, natuur of agrarische cultuurgrond worden? De wezenlijke vraag is daarom, hoe lossen we dit op een juiste manier op. Over het vinden van een passende maatwerkoplossing zijn wij opnieuw in overleg met appellant.

2.4.4 en 2.4.5
De adressen waarvoor de financiële, juridische en feitelijke borging niet voldoende is zijn Dirck van Hornelaan 23, Dreefstraat 50, Onze Lieve Vrouwedijk 45 en Rooisestraat 1.
Onze beweegreden voor het positief bestemmen van de adressen aan de Dirck van Hornelaan, Onze Lieve Vrouwedijk en Dreefstraat, betrof zoals eerder al aangegeven situaties die al sinds voor 1992 bij ons bekend waren en ook deels vergund waren. Wij hebben getracht in het plan 2017 hier een passende oplossing te vinden. Zoals hierboven al aangegeven zijn wij nog zoekende naar de vorm waarin dit kan worden geborgd.
Wij betwisten niet dat de huidige borging niet voldoet aan de VR. We hebben getracht inzicht te geven door gemeentelijke plannen aan te halen waaraan de gemeente werkt of die gepland zijn, die niet voortkomen uit verplichtingen maar die een eigen een ambitie nastreven in het kader van landschappelijke kwaliteitsverbetering. Niet alle plannen zijn even ver, zodat het doen van een afdracht in een landschapsfonds geen toegevoegde waarde heeft of plannen nog niet in een fase zijn dat dit al in de verbeelding van het plan 2017 kan worden opgenomen. Los daarvan worden ze wel uitgevoerd en vertegenwoordigen ze wel een waarde die de uitgerekende waarde in bijlage 6.b. van de toelichting van het plan overstijgt.

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

Voor de Rooisestraat geldt voor de volledigheid dat het niet enkel gaat om de Rooisestraat 1, maar dat het een ontwikkeling betreft van de Rooisestraat 1 en 3 (hierna genoemd Rooisestraat). Voorts zal alsnog worden getracht een anterieure overeenkomst te sluiten. Meer aannemelijk is dat het gehele project niet door kan gaan. Het vervangen van de vervallen langgevelboerderij met vervallen aanbouwen en bijgebouwen is financieel enkel haalbaar wanneer een extra woning wordt mogelijk gemaakt. Wanneer hier een waardevermeerdering aan wordt gekoppeld van gelijke orde als de ruimte voor ruimteregeling uit de VR, zegge €150.000,-- zijn de derde woning en de herbouw van de langgevelboerderij alsnog niet financieel haalbaar. Wij achten dit een gemiste kans. Het herbouwen van een vervallen dubbele woning, en het toevoegen van 1 extra woning in de stijl van de omgeving levert op lokaal niveau veel meer kwaliteitswinst op dan het alternatief: het in stand houden van een vervallen pand, waarin investeren in het opknappen niet langer de moeite waard is. In juridische zin heeft appellant gelijk, maar wij missen ook hier inlevingsvermogen in en kennis van de lokale situatie, en oplossingsgericht meedenken om de lokale situatie te verbeteren.

2.5
Horeca
Voor de uitbreiding van de horeca aan de Heikantstraat 23 is een ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Ten tijde van de zienswijzen heeft appellant gesteld dat de borging van de kwaliteitsverbetering niet voldoende was. Door gewijzigde inzichten tussen de start van deze ontwikkeling en de vaststelling van het plan 2017, is het inrichtingsplan voor de ontwikkeling gewijzigd. Samengevat stelt appellant dat de wijziging van het inrichtingsplan is gewijzigd op een manier waarop de landschappelijke kwaliteitsverbetering te kort schiet. Ook is de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk is nog steeds niet voldoende geborgd in het plan. Wij betwisten dit niet. Wij hebben geconstateerd dat per abuis de nieuwe inrichting binnen het bouwvlak, een herschikking van de uit te breiden bebouwing, is ingetekend in een oud inrichtingsplan voor de groene landschappelijke inrichting. De tekening is enkel toegevoegd om inzicht te geven in de gewijzigde bebouwing, het is nooit de bedoeling geweest om hier de landschappelijke inrichting aan te passen. Wij zijn met de provincie in overleg over het herstellen hiervan. Wij overwegen dit te doen door het nemen van een reparatiebesluit ex artikel 6.19 Awb, omdat het hoofdzakelijk de juiste borging van de juiste vastgestelde kwaliteitsverbetering betreft.

3.
Natuur Netwerk Brabant (NNB, voorheen ecologische hoofdstructuur)
Appellant stelt dat voor een aantal adressen in het plan 2017 bestemmingen zijn verruimd die gelegen zijn in de NNB, zonder dat daarvoor de procedures zijn gevolgd die op grond van de VR dienen te worden gevolgd, te weten het verzoeken om herbegrenzing en het verantwoorden van de daarbij benodigde compensatie. Het betreft de volgende adressen:

3.1

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 - 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

Perceel ter plaatse van de Volmolen, gelegen ten zuiden van de Molenstraat aan de Dommel. Hier is een bestemming 'Sport' opgenomen met daarbinnen de functieaanduiding "specifieke vorm van sport - kanosport" opgenomen. Noordoostelijk van voornoemd bestemmingsvlak zijn in een gebied gelegen binnen het NNB, met de bestemming 'Agrarisch met waarden' de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - groepskamperen' en 'specifieke vorm van sport - sportveld' gelegd. Deze ontwikkelingen zijn intensievere activiteiten dan in het plan van 2013 zodat die zich niet verhouden met de doelstelling van het NNB. Appellant geeft aan dat geen aanspraak kan worden gemaakt op bestaande planologische gebruiksactiviteiten.
Strikt juridisch bestrijden wij dit niet. Onze motivatie is gericht op de feitelijke activiteiten die hier al bestonden voordat de NNB en de voorlopers daarvan (hierna bedoelen wij met NNB tevens de voorlopers daarvan zoals de EHS en GHS) werden toegekend aan het beekdal. Feitelijk is het recreatieveld al sinds de jaren 60 van de vorige eeuw in gebruik bij de camping aan de westzijde van de Dommel. Op 2 mei 1995, al voor de inwerking treding van de Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) van 1 november 1995, is toestemming gegeven door de gemeente Waalre voor het groepskamperen. Op 14 december 1999 is ontheffing verleend van het kampeerverbod op grond van de WOR. Het terrein mocht sindsdien formeel worden gebruikt voor groepskamperen tussen maart en oktober. Hier werd gebruik van gemaakt door circa 8 tot 16 groepen per jaar. Daarnaast werd het terrein gebruikt als trapveldje bij de camping. Na het buiten werking stellen van de WOR in 2008 zijn de genoemde activiteiten niet in een bestemmingsplan verwerkt doch ook nooit gestaakt. De activiteiten zijn aldus in strijd met het bestemmingsplan en de NNB.
Echter achten wij het irreëel om te stellen dat dit substantiële gevolgen heeft voor de NNB nu het gebruik al zeker 22 jaar plaatsvindt en toch telkens wordt gesteld dat de bestaande natuurwaarden ter plaatse zo hoog zijn. Om die reden is het ook buitenproportioneel om compensatie te vereisen; er zijn immers geen substantiële gevolgen, of deze gevolgen hebben gedurende de afgelopen 22 jaar al plaatsgehad zodat de natuurwaarden overschat worden. Wij vinden het in ieder geval onredelijk en onbillijk om ondernemers te belasten met de rechtsonzekerheid en met compensatiebijdragen voor hun onderneming die al 50 jaar bestaat en vanwege een beschikking uit het verleden bij rechte was toegestaan.
Wel zien wij in dat herbegrenzing naar groenblauwe mantel alsnog zal moeten worden aangevraagd, zoals dat ook bij het campingdeel aan de westelijke zijde van de Dommel van toepassing is.

3.2
Woonbestemmingen:
Op de locaties Leenderweg 4a, Leenderweg 5, Vlasrootlaan 2, Vlasrootlaan 4, Molenstraat 60 en Dommelseweg 4 zijn de woon- en/of de tuinbestemmingen gewijzigd ten opzichte van de vigerende bestemmingen. Voor wat betreft de Molenstraat 60 is het een vergroting ten opzichte van de vigerende Maatschappelijke bestemming. Appellant stelt dat het leggen van een woon- en/of tuinbestemming niet strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Wij betwisten dit niet. Strikt juridisch wijken wij hier af van de VR. In de nota's van uitgangspunten, beantwoording

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

inspraakreacties en zienswijzen hebben wij aangegeven waarom wij dit gedaan hebben. Ten onrechte is daarin niet ingegaan op de NNB. Wij hebben hier evenals bij de adressen die hiervoor aan de orde zijn geweest in het kader van de landschappelijke kwaliteitsverbetering, gehandeld vanuit de intentie om tot een maatwerkoplossing te komen, omdat wij het hier, evenals bij de voorgaande situaties niet reëel achten dat de in gebruik genomen tuinen weer terug zullen vloeien naar feitelijk bos of natuur en het gezien de verstreken termijnen niet redelijk en billijk achten om daarvoor nog compensatie te vragen aan de eigenaren van de betreffende percelen.
Voor de adressen aan de Vlasrootlaan willen wij aandragen, dat in het plan 2013 voor de meeste percelen de 'waarde EHS' deels is verwijderd op grond van daadwerkelijke bebouwing en tuinen. De waarde EHS is vervangen door de aanduiding groenblauwe mantel omdat werd geaccepteerd dat de toekenning van de EHS hier een kennelijke verschrijving was. Een soortgelijke verwijdering van de EHS heeft plaatsgevonden binnen de bebouwde kom van Aalst, in de villawijk Hoge Duinlaan en omstreken. Bij beide was vanwege kennelijke verschrijving geen compensatie nodig. Aan de Vlasrootlaan 2 en 4 is dat destijds niet gedaan. Op de andere adressen was namelijk behalve de dubbelbestemming 'waarde EHS' de enkelbestemming 'wonen-villabebouwing' toegekend terwijl op nummers 2 en 4 de tuinen daadwerkelijk zijn uitgebreid in de bestemming 'Bos'.

Ten aanzien van de bestemmingen ter plaatse van het adres Molenstraat 60 hebben wij in de nota beantwoording zienswijzen voldoende gemotiveerd hoe de bestemmingen en begrenzingen van de watermolen en bijbehorende woning, tuin, erf tot stand zijn gekomen. De tuin in de feitelijke situatie is zoals die ooit bij het inrichtingsplan met subsidie is aangelegd. NNB is terecht op het beekdal neergelegd, maar daarbij is geen rekening gehouden met bestaande, vergunde, deels cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bijbehorende tuin/erf. Wij zijn van mening dat dit een kennelijke verschrijving is van de provincie en dat dit om een dusdanig kleine aanpassing gaat, zonder enige consequentie voor het beekdal, dat compensatie niet op zijn plaats is; temeer gezien het behoud van de cultuur historisch waardevolle watermolen. Naast het feitelijke gebruik is het hier zo, dat de bestaande watermolen en overige gebouwen, erf en tuin zoals die in de vorige bestemmingsplannen buitengebied van de gemeenten Waalre en Bergeijk zijn vastgesteld en onherroepelijk in werking getreden, volledig gelegen zijn in de NNB. Daarop afgaand is herbegrenzing hier eveneens niet nodig. De dubbelbestemming beschermd immers de bestaande waarden, waarbij de vraag is wat die bestaande waarden dan zijn gezien het feit dat hier al met het herstel van de watermolen ook de tuin in gebruik genomen is. Wanneer appellant aan dit standpunt vast wenst te houden en de RvS dit onderschrijft in haar uitspraak, moet de herbegrenzing gelden voor de volledige bebouwing, erf en tuin aan de Waalrese en Bergeijkse kant van de Dommel. Echter vindt de gemeente het zeer discutabel of dat over de rug van dit bestemmingsplan moet gaan: Watermolen, overige gebouwen, tuin, erf zijn in het gehele bestaan van deze gebouwen/functie/bestemming gebruikt zoals nu wordt bestemd en de NNB is daar te rigide begrensd, waarbij voorbij is gegaan aan het bestemde, vergunde, normale, logische en praktische gebruik.

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

Ten aanzien van de wijziging van de bestemming ter plaatse van het adres Dommelseweg 4 betwisten wij de noodzaak tot herbegrenzing en compensatie vanwege de NNB. Ter plaatse is al meerdere bestemmingsplanperiodes een landgoed gevestigd. De eigenaren van het landgoed investeren veel in het landgoed en hebben, ook in het recente verleden, bijgedragen aan natuur en landschap, recent door te investeren in een wandelpad 'het Loondermolenpad' en een aantal voetgangersbruggen over de Dommel in samenwerking met Waterschap, Natuurmonumenten en gemeenten Waalre, Valkenswaard en Bergeijk. Doel daarvan was om het fraaie gebied openbaar toegankelijk te maken voor extensief recreatief medegebruik: een provinciale voorwaarde voor landgoedontwikkelingen, passend binnen de NNB. Omdat de investeringen in het verleden en verspreid over langere tijd heeft plaatsgevonden, is dit niet geborgd in overeenkomsten, doch wel degelijk als voldoende compensatie aan te merken om de aanpassingen van de begrenzingen van de bestemmingen wonen en tuin in relatie tot de NNB ruimtelijke te kunnen verantwoorden. In de tijd dat het landgoed als GHS of EHS werd EHS aangemerkt, was dat geen gerealiseerde EHS. De eigenaren van het landgoed hebben ervoor gezorgd dat een groot deel daarvan daadwerkelijk is omgezet naar natuur. Dit is in nauw overleg met onder meer de provincie plaatsgevonden, waarin ook de afspraak is gemaakt dat een schuur van 90 m2 mocht worden opgericht, bedoeld voor het beheren en in stand houden van de gerealiseerde natuur. Om praktische redenen is het bestemmingsvlak uitgebreid, omdat de betreffende afgesproken schuur op een plek net buiten het bestaande bestemmingsvlak veel gunstiger kan worden neergezet ten opzichte van de bestaande indeling van het landgoed. In de praktijk gaat het om het verschuiven van een gebouw van 90 m2, ten opzichte van gerealiseerde natuur van 11,3 hectare. De eigenaar geeft aan dat het gaat om verruiming van een bouwvlak met 0,1% ten opzichte van de door hem zelf gecreëerde natuur door omzetting van agrarische grond naar Natuur in de EHS.
De gemeente vraagt zich in dezen af, op welk detailniveau de provincie zich begeeft. Wij achten compensatie hier zeer zeker niet op zijn plaats. Wanneer de eigenaren hier niet in het landschap geïnvesteerd zouden hebben zou dit immers nog steeds 'niet gerealiseerde NNB' zijn met een agrarische bestemming.
Evenals bij de Molenstraat 60 achten wij ook herbegrenzing hier discutabel: De NNB is altijd over het hele landgoed gelegen geweest, met uitzondering van het hoofdgebouw. De bijgebouwen en landgoedtuinen hebben sinds het toekennen van altijd in de NNB gelegen. Daar op afgaand is herbegrenzing die gevraagd wordt vanwege de verplaatsing van een bijgebouw, hier eveneens niet nodig. Wanneer de provincie hier toch aan vast wenst te houden en uw afdeling dat onderschrijft in haar uitspraak, moet de herbegrenzing gelden voor de volledige bebouwing, erf en landgoedtuin.
Echter vindt de gemeente het zeer discutabel of dat over de rug van dit bestemmingsplan moet gaan: dit is hetzij bij het toekennen van de NNB een bewuste keuze geweest en nu een gewijzigd inzicht van de provincie, hetzij een kennelijke verschrijving waarbij de aanduiding NNB te rigide begrensd is, waarbij voorbij is gegaan aan het bestemde, vergunde, normale, logische en praktische gebruik.

Daar op afgaand is herbegrenzing die gevraagd wordt vanwege de verplaatsing van een bijgebouw, hier eveneens niet nodig. Wanneer de provincie hier toch aan vast

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

wenst te houden en uw afdeling dat onderschrijft in haar uitspraak, moet de herbegrenzing gelden voor de volledige bebouwing, erf en landgoedtuin.
Echter vindt de gemeente het zeer discutabel of dat over de rug van dit bestemmingsplan moet gaan: dit is hetzij bij het toekennen van de NNB een bewuste keuze geweest en nu een gewijzigd inzicht van appellant, hetzij een kennelijke verschrijving waarbij de aanduiding NNB te rigide begrensd is, waarbij voorbij is gegaan aan het bestemde, vergunde, normale, logische en praktische gebruik.

4. Groenblauwe mantel
Appellant stelt dat het plan 2017 binnen de groenblauwe mantel de volgende ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen in strijd met de in de VR opgenomen regelingen. Samengevat gaat het om het volgende:

Onze Lieve Vrouwedijk 49
Appellant stelt dat de vestiging van een dierenpension in de milieucategorie 3 op basis de brochure "Bedrijven en milieuzonering" is in strijd met de VR, los van het feit dat het om een nevenfunctie gaat. Bovendien is de funtieaanduiding op het gehele bouwvlak mogelijk en is in dat opzicht als nevenfunctie niet in omvang beperkt ten opzichte van de hoofdfunctie.
Wij bestrijden dit niet. Wij hebben het toekennen van een nevenfunctie in bestaande bebouwing op het agrarisch bedrijf niet beschouwd als vestiging omdat het in onze optiek een nevengeschikt bedrijfsonderdeel van een bestaand bedrijf is. Volgens strikte lezing van de VR is dit echter wel het geval. Ten aanzien van de milieucategorie was onze uitleg dat door de aanduiding IV te verkleinen en enkel aan specifiek aangeduide bestaande gebouwen toe te kennen, er ruimte zou zijn voor de nevenfunctie dierenpension. Dat dit een milieucategorie 3 aanduiding heeft, betekent niet per definitie dat de effecten daarvan groter zijn dan van de (gedeeltelijk) verwijderde IV-tak. Omdat het bedrijf op een dusdanige afstand van andere bebouwde functies is gelegen, dat deze andere functies daar geen directe hinder van ondervinden, was voor ons voldoende om te besluiten dat dit ter plaatse passend is. Daarbij was overigens de bedoeling om deze functie te beperken tot één van de stallen, zoals door de ondernemer op tekening is aangegeven. De regels uit de verordening maken dit echter ook niet mogelijk omdat de milieucategorie daarvoor te hoog is. Wij beseffen dat maar menen wel dat daarmee geen ruimte wordt gelaten aan een lokale afweging: dat de situatie per saldo minder negatieve effecten op de omgeving heeft dan wanneer de IV-tak onverminderd wordt voortgezet.

4.2.4
Hondenfokkerij
Appellant stelt dat een hondenfokkerij ter plaatse niet is toegestaan omdat dit geen grondgebonden agrarisch bedrijf is.
Wij willen hier tegenin brengen dat geen zienswijze is ingediend tegen de hondenfokkerij en dat hiertegen dan ook niet in beroep kan worden getreden. Wij zijn niet eerder in de gelegenheid geweest om dit onderdeel toe te lichten.
Wel willen wij toelichten dat in onze bestemmingsplannen van 2013 en eerder, de agrarische bestemmingen zijn gecategoriseerd volgens de meest voorkomende activiteit ter plaatse. Daardoor zijn in ons buitengebied bedrijven aanwezig die meer

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 - 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

dan één activiteit uitvoeren die eerder niet gespecificeerd was in bestemmingsplannen. Een 'overig agrarisch bedrijf' bestond in ons vorige bestemmingsplan niet en het bedrijfsonderdeel paardenhouderij was in dat plan ook niet specifiek opgenomen. Appellant stelt dat daarom sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling en niet van een bestaand recht. De strikte nalezing van de VR bepaalt dat. Wij brengen daartegen in verweer aan dat in ieder geval in de revisievergunning van 22-2-2006 de ondernemer al een beschikking heeft om 50 honden te mogen houden. In de uitbreidings-/veranderingsvergunning van 5-6-2012 is dat ten opzichte van 2006 nog onveranderd. In het bestemmingsplan dat in 2006 vigerend was bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' van 2004, was dat binnen de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' rechtstreeks mogelijk. In het plan 2013 is dit niet specifiek bestemd en daarmee binnen de overgangsbepalingen van dat plan, artikel 36.2, terechtgekomen. Omdat het nooit ter sprake is gekomen hebben wij noch de ondernemer ons dat beseft.
Wij beseffen ons dat dit een omissie is in het plan 2017 maar ook al in het plan 2013. Wij zullen hiervoor een oplossing moeten vinden en zullen hierover met appellant in overleg treden.
Waar wij in dat verband moeite mee hebben is dat een functie die in een vorig bestemmingsplan rechtstreeks was toegestaan en per abuis als nevenfunctie niet specifiek benoemd is in opvolgende plannen door de regelgeving in de VR wordt aangeduid als omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf. Ook hier is immers sprake van een nevenfunctie en is sprake van één bedrijf. Dit roept volgens ons een tegenstrijdigheid op: namelijk dat er ter plaatse binnen een bedrijf nog een tweede bedrijf aanwezig mag zijn, of dat er twee bedrijven aanwezig zijn, terwijl we het in feite hebben over één agrarisch bedrijf met een hoofdfunctie en een aantal nevenfuncties. Wij menen dat de VR hier in praktische zin aan voorbij gaat. Deze uitleg van de VR betekent dat binnen elke agrarisch bedrijf op gebouwniveau moet worden vastgelegd welke functie in welk gebouw aanwezig is. Dit strookt niet met de trend dat de regelgeving moet worden vereenvoudigd.
Waar wij ook moeite mee hebben is dat appellant tevens de voorwaarden voor omschakeling aanhaalt. Wanneer een functie is toegestaan door een vergunning op grond van de Wet Milieubeheer en ten tijde van het verstrekken van die vergunning toegestaan was in het toen vigerende bestemmingsplan, kan in onze optiek niet worden verwacht dat aan de nieuwe regelgeving wordt getoetst, maar zou er zonder toetsing aan de nieuwe voorwaarden, ruimte moeten zijn om een omissie te herstellen. Die ruimte wordt niet geboden.
Wij overwegen hier de doeleindenomschrijving van artikelen 3 en 4 aan te passen door een reparatiebesluit te nemen ex artikel 6.19 Awb, zodat de bestaande vergunde agrarische bedrijfsactiviteiten die als nevenfuncties kunnen worden aangemerkt, worden toegestaan.

4.3
Appellant stelt dat in de nota van beantwoording zienswijzen en de nota van wijzigingen is aangekondigd dat de artikelen 3.5 en 4.5.5 van het plan 2017 gewijzigd zouden worden vastgesteld. Dit is per abuis niet gebeurt. Wij overwegen om dit te herstellen met een reparatiebesluit ex artikel 6.19 Awb.

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

5. Bouwen buiten het bestaande bouwperceel
Appellant stelt dat de zienswijze omtrent het bouwen buiten het bouwvlak ten onrechte niet is beantwoord. Dit is een omissie. De artikelen 3.3.6 en 4.3.6 van het plan 2017 hadden moeten worden geschrapt. Dit dient te worden hersteld.

6. Agrarische bedrijven
Omvang agrarisch bouwperceel
Appellant stelt dat containerteelt enkel is voorbehouden aan vollegrondsteeltbedrijven. Wij betwisten dit niet. De artikelen 3.7.3 en 4.7.3 dienen te worden hersteld.

6.2
Heikantstraat 25.
Appellant voert terecht aan dat het bouwvlak van het adres Heikantstraat 25 is vergroot en dat hier geen sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, noch van een bestaand recht. Wij betwisten dit niet. Wij hebben hier enkel een oplossing willen bieden voor een bestaande feitelijke situatie. Wij hebben praktische rechthoekige bouwvlakken willen toekennen.

7. Wonen
Appellant voert aan dat hier een extra woning is toegestaan ten opzichte van het plan 2013. Dit is in strijd met de VR. De woonbestemming is vergroot en het aantal woningen is vergroot. In het ontwerpbestemmingsplan was dit nog niet het geval.
De constatering van appellant is terecht. Hoewel in het plan 2013 in de oorspronkelijke langgevelboerderij twee wooneenheden mogelijk waren, is dat in het plan 2017 per abuis niet op de verbeelding opgenomen in de nieuwe langgevelboerderij. Dat is bij de vaststelling van het plan rechtgezet. In de ruimtelijke onderbouwing, die zowel in het ontwerpplan als in het vastgestelde plan als bijlage is opgenomen, is altijd sprake geweest van het toevoegen van een extra woning. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen op grond van welke overwegingen de extra woning alsmede de maatvoering van de woningen, mogelijk werd geacht. Daarbij is hoofdzakelijk als redenering aangevoerd, dat hier sprake is van een 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' en dat dit gebied lokaal ruimtelijk wordt gezien als afronding van de bebouwde kom.
Appellant stelt dat het toevoegen van de extra woning in strijd is met artikelen 7.7, 7.8 en 8.2 VR. Wij betwisten dit niet. Wij hebben gemeend gebruik te kunnen maken van de uitzonderingsregeling zoals die in artikel 8.2 VR is opgenomen voor het toevoegen van een extra woning in het buitengebied. In dat artikel staat het volgende:
' 8.2 Regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

1. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), artikel 6.7, eerste lid, en artikel 7.7, eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' in een bebouwingsconcentratie voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren;
b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
c. geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling bedoeld in artikel 6.8 en artikel 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

2. Artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod nieuwvestiging), is niet van toepassing.'

Voor de toetsing en verwerking hiervan is in de ruimtelijke onderbouwing vooral aangevoerd dat volgens onze afweging, de omgeving er bij gebaat zou zijn wanneer de bestaande verzameling van gebouwen, aanbouwen en bijgebouwen volledig zou worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw die passend is in het karakter van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de Heuvelstraat. Ook hebben wij in onze afweging gevonden dat herontwikkeling van deze locatie een passende afronding is van de bebouwde kom en meer specifiek het woningbouwproject Heuvelse Hof. Omdat het slechts om 1 enkele extra woning gaat ter afronding van de bebouwde kom, is onze afweging dat geen sprake is van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling. De landschappelijke inpassing zien wij vooral in de architectuur. Wij meenden dat wij voldeden aan de voorwaarden en dat deze locatie zich bij uitstek leende voor deze ontwikkeling. Omdat dit onderdeel van het beroep niet eerder in de zienswijzen ter sprake was geweest hebben wij geen aanleiding gehad om een andere afweging te maken.

Appellant stelt terecht dat de verbeelding bij het ontwerpplan slechts 2 woningen mogelijk maakte. Toch menen wij dat het onterecht of tenminste onzorgvuldig is dat appellant niet op dit onderdeel is ingegaan bij de zienswijzen. In het ontwerpplan zijn voor het gehele plangebied slechts 3 ontwikkelingen opgenomen waarvoor een ruimtelijke onderbouwing als bijlage bij het plan is opgenomen. Deze locatie is daar 1 van. In de ruimtelijke onderbouwing en in de toelichting van het plan 2017 in paragraaf 4.1.3, is duidelijk de bedoeling van deze ontwikkeling aangegeven, namelijk sloop, nieuwbouw en toevoeging van een woning. Wij zijn ons er van bewust dat enkel de verbeelding en planregels juridische status hebben en de toelichting en bijlagen dus niet, maar wanneer een ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd is er nadrukkelijk sprake van een nieuwe ontwikkeling die aandacht behoeft en daar lijkt appellant ten tijde van de zienswijzen aan voorbij te zijn gegaan.

In het beroepschrift zijn wij ons bewust geworden van de betekenis van artikel 8.2 lid 1 sub c.. De toelichting van de VR geeft daarin de betekenis van 'geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling bedoeld in artikel 6.8 en 7.8 (ruimte-voor-ruimte)', namelijk dat de tegenprestatie voor de bouw van een woning die gevraagd wordt op grond van artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap) in beginsel gelijkwaardig moet zijn aan de tegenprestatie die gevraagd wordt bij het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning. Deze tegenprestatie vertegenwoordigd ofwel een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in artikel 7.8 tweede lid. Een bouwtitel om een ruimte-voor-ruimte kavel te ontwikkelen vertegenwoordigd momenteel een waarde van € 150.000,--.

Wij hebben ons dit niet beseft en vinden dit bedrag voor het toevoegen van een enkele woning in stedelijk zoekgebied extreem. Wij betwisten niet dat dit vastligt in de regels van de VR. Wij ervaren echter dat hiermee nogmaals wordt bevestigd dat in het buitengebied vrijwel geen ontwikkelingsruimte meer bestaat. De

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

grondeigenaren geven in ieder geval aan dat zij dit financieel niet kunnen opbrengen, met als resultaat dat de landschappelijke verbetering van de situatie ter plaatse niet tot stand kan komen. Hoewel niet met cijfers onderbouwd, wordt hier aangegeven dat wanneer meer woningen kunnen worden gebouwd en aldus de winstprognose groter is, de investering in ruimte-voor-ruimte kavels of soortgelijke bedragen mogelijk wel kan worden terugverdiend. Een grotere ontwikkeling is echter ruimtelijk minder snel aanvaardbaar, waarmee de VR dus voor particuliere kleinschalige ontwikkelingen de lat dusdanig hoog legt dat dit enkel een theoretische ontwikkelingsruimte biedt. Voor grootschalige ontwikkelingen is onze ervaring dat de tegenprestatie voor de bouw van woningen door onderhandeling tot stand komt. Zo zien wij dat in ieder geval in onze gemeentelijke woningbouwontwikkelingen in stedelijke zoekgebieden, meer specifiek de ontwikkelingslocatie Waalre-Noord die eveneens in stedelijk zoekgebied gelegen is, met appellant een bijdrage per m2 woningbouw is afgesproken van slechts € 3,--. Wij ervaren in ieder geval dat daarmee kleinschalige particuliere ontwikkelingen, waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid veel sneller is aan te tonen, worden belemmerd terwijl grotere gebiedsuitbreidingen met een grotere impact op de omgeving minder zware voorwaarden worden gesteld. In onze optiek is dit in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en is sprake van willekeur. Wij vinden dit eens te meer storend, nu juist stedelijke zoekgebieden nog enige ruimte kunnen bieden voor het toevoegen van een woning.

8. Conclusie en verzoek

In de conclusie en het verzoek van appellant wordt gesteld dat de gemeente bij het besluit tot vaststelling van het plan op onderdelen onvoldoende uitvoering heeft gegeven aan het motiveringsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en een passende belangenafweging. Zoals wij in dit verweerschrift hebben getracht tot uiting te brengen, geldt op onderdelen hetzelfde voor de provincie. Ten aanzien van het ontbreken van voldoende motivatie in de zienswijzen van appellant heeft dat er toe geleidt dat wij op onderdelen niet in staat zijn geweest onze keuzes voldoende te motiveren. Wij hopen dat bij de betreffende onderdelen voldoende te hebben aangegeven.

9. Voorlopige voorziening

Ten aanzien van de voorlopige voorziening geldt dat daar een aparte zitting voor zal plaatshebben op 20 november 2017. De uitspraak in de voorlopige voorziening wordt voorzien ruim voor de zitting in deze beroepsprocedure. Om deze reden wordt de voorlopige voorziening niet meegenomen in dit verweerschrift.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande concluderen wij dat de stellingen van appellant slechts gedeeltelijk kunnen leiden tot gegrond verklaring van het beroep. Daarin speelt tevens een rol dat wij op onderdelen overwegen zijn een reparatiebesluit ex artikel 6.19 Awb te nemen en dat wij op deze en andere onderdelen nog in overleg zijn met appellant over een passende oplossing.

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

Verzoek

Gelet op het voornoemde, verzoeken wij u om:

- De beroepschriften van appellanten 2 en 4 op alle gronden ongegrond te verklaren;
- De beroepschriften van appellanten 1, 3 en 5 ongegrond te verklaren met uitzondering van die onderdelen waarvoor wij in overweging nemen een reparatiebesluit te nemen;
- Aanvullend daarop verzoeken wij u om de onderdelen van deze beroepschriften waarvoor wij in ons verweerschrift hebben aangegeven te overwegen een reparatiebesluit ex artikel 6.19 Awb te nemen, te mogen aanvullen op het moment dat het reparatiebesluit is genomen;
- Ten aanzien van het beroepschrift van appellant 6 verzoeken wij u ons verweer in overweging te nemen en hierover een uitspraak te doen die recht doet aan de geschetste lokale situaties en afwegingen.
- Aanvullend daarop verzoeken wij u om de onderdelen van dit beroepschrift waarvoor wij in ons verweerschrift hebben aangegeven te overwegen een reparatiebesluit ex artikel 6.19 Awb te nemen, te mogen aanvullen op het moment dat het is genomen. Immers door een reparatiebesluit te nemen, wordt de beroepsgrond weggenomen.

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

Zo nodig zullen wij het vorenstaande ter gelegenheid van de mondelinge behandeling nader aanvullen c.q. toelichten, mocht hiertoe de wens of noodzaak bestaan.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris wnd., de burgemeester,

H.J.F.L. Meeuwsen MBA drs. J.W. Brenninkmeijer

Laan van Diepenvoorde 32, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
T: 040 – 22 82 500, E: gemeente@waalre.nl, W: www.waalre.nl, t: @Waalregemeente

Appellant 4 bijlage 1 correspondente bouwvergunning

Bouwvergunning

GEMEENTE WAALRE

Datum: 21 november 2000
Kenmerk: BA 2000.090
Verzonden:: 0 8 DEC. 2000

BOUWVERGUNNING
vergunning als bedoeld in art. 40 Woningwet

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE;
beslissend op het verzoek van H.F.H. Otterloo
Heuvelstraat 2a
5581 VP Waalre

om vergunning tot het uitbreiden van het woonhuis
op het terrein, gelegen aan Heuvelstraat 2a
kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A, nr. 3228/2924

BESLUITEN:

- de gevraagde vergunning te verlenen overeenkomstig het bij dit besluit behorende gewaarmerkte bouwplan met omschrijving en eventueel nadere gestelde voorwaarden;
- vrijstelling te verlenen o.g.v. artikel 15 lid 4 van het bestemmingsplan "Buitengebied".

N.B. Minimaal 2 dagen voordat met de bouwwerkzaamheden een aanvang wordt gemaakt, dient hiervan mededeling te worden gedaan aan Bureau Bouw- en Woningtoezicht (tel. 2282665 of 2282666).
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de bouwvergunning betrekking heeft, dient u het einde van die werkzaamheden bij Bouw- en Woningtoezicht te melden;

Inhoud:	230 m^3
Bouwkosten:	ƒ 220.000,00
Leges:	ƒ 4.538,00

Waalre, 21 november 2000
Burgemeester en Wethouders van Waalre,
De secretaris, de burgemeester,

AFSCHRIFT

GEMEENTE WAALRE

Dhr. H.F.H. Otterloo
Heuvelstraat 2a
5581 VP Waalre

Uw brief van	Uw kenmerk	Afdeling/Ambtenaar VROM/BWT Doorkiesnr.: (040) - 2282500
Onderwerp Bouwvergunning voor het uitbreiden van het woonhuis	Ons kenmerk	Datum

Geachte heer Otterloo,

Op 21 november 2000 is aan u bouwvergunning verleend voor het uitbreiden van het woonhuis op het adres Heuvelstraat 2a. Naar aanleiding hiervan delen wij u thans het volgende mede.

Het onderhavige woonhuis en de aanbouw zijn ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" gesitueerd op gronden die zijn bestemd voor respectievelijk 'woondoeleinden' en 'Tuin II'.
Wij wijzen u erop dat splitsen van het woonhuis en de aanbouw tot twee zelfstandige woonhuizen niet is toegestaan.

Erop vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Waalre,
De secretaris, de burgemeester,

Koningin Julianalaan 19, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
Tel.: 040 - 22 82 500, Fax.: 040 - 2217395, E-mail: info@waalre.nl

Bij deze vergunning behoren:
1 omschrijvingformulier
1 tekening/ 1 set tekeningen
1 legeskosten formulier
1 bijlage met voorwaarde(n)

Als u het niet eens bent met de inhoud van deze beschikking dan kunt u daartegen, met ingang van de dag volgend op die van de verzenddatum van deze brief, binnen zes weken een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij ons college (van burgemeester en wethouders).
In het geval u een bezwaarschrift heeft ingediend, kunt u tevens een voorlopige voorziening vragen aan de president van de rechtbank, postbus 90125, 5200 MS "s-Hertogenbosch

Bijlage behorende bij besluit van: nr. BA 2000.090

Verplichtingen voor, tijdens en bij voltooiing van de bouw.

1. De houder moet er voor zorgdragen dat de bouwvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.

2. Tenminste 2 dagen voor de aanvang van elk van de hierna genoemde onderdelen van het bouwproces moet het bouw- en woningtoezicht in kennis worden gesteld van:
   a. de aanvang van de werkzaamheden
   b. het storten van de fundering
   c. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden
   d. Ten minste 1 dag van tevoren moet de controlerend ambtenaar bouwtoezicht in kennis worden gesteld van het storten van beton (art. 4.5 bouwverordening).
   e. Alle aanwijzingen tijdens de bouwwerkzaamheden van de controlerend ambtenaar van het bouwtoezicht dienen stipt te worden opgevolgd.

3. a. Uiterlijk 2 dagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de gegevens omtrent de uitvoerders van het bouwplan, alsmede de fotografische reproductie daarvan van de Kamer van Koophandel worden overgelegd (art. 2.1.7. bouwverordening).
   b. Indien voorafgaande dan wel tijdens de bouw wijzigingen optreden in die gegevens moeten deze binnen 2 dagen aan het college van burgemeester en wethouders worden medegedeeld.

4. Tijdens de uitvoering van het werk dient rekening te worden gehouden met de in rood op de tekening(en) aangegeven bemerking(en) c.q. correctie(s).

5. De toe te passen buitenmaterialen moeten qua vorm en kleur overeenstemmen met die van het bestaande werk (art. 12 Woningwet).

6. Het buitenschilderwerk dient qua systeem en kleur overeen te stemmen met dat van het bestaande werk (art. 12 Woningwet).

7. Van de beton-, hout- en staalconstructies dienen uiterlijk twee weken voor de aanvang van de desbetreffende werkzaamheden statische berekeningen en constructietekeningen in twee-voud ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders te worden overgelegd. (art. 2.1.6, jo art.2.2.4 lid 4 bouwverordening)

8. De gronddekking op de riolering ter plaatse van de perceelsgrens dient 50 cm te bedragen (art. 2.7.4., lid 2 bouwverordening). n.b. Ten aanzien van de aansluiting op het gemeente-riool (plaats en diameter) dient contact te worden opgenomen met de heer H. Huisman, telefoon 2282688.

9. De riolering moet worden uitgevoerd als een gescheiden systeem.

10. De brandpreventieve voorzieningen moeten worden getroffen zoals in rode kleur op de gewaarmerkte tekeningen aangegeven.

11. De bouw moet geschieden overeenkomstig de bij de vergunning behorende en gewaarmerkte bescheiden alsmede conform het Bouwbesluit en de bouwverordening.

12. Het terrein waarop gebouwd of grond wordt ontgraven, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder is te duchten. Het verkeer moet hiervan zo min mogelijk hinder ondervinden en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen zoals leidingen mag niet worden belemmerd. Wanneer er niet wordt gewerkt moet het terrein worden bewaakt, tenzij het bouwtoezicht dit niet nodig acht.(art 4.9 bouwverordening)

13. a. Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
   1. gevaarlijke afvalstoffen, als bedoeld in het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen;
   2. steenwol, mits dit meer dan 1 m^3 per bouwproject bedraagt;
   3. glaswol, mits dit meer dan 1 m^3 per bouwproject bedraagt;
   4. overig afval.

   b. Indien het overig afval, zoals bedoeld in lid 1, onder d, bestaat uit meer dan één afvalstof, moet dit overig afval worden afgevoerd naar een inrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.

   c. Overig afval dat uit één afvalstof bestaat, evenals de fracties als bedoeld in lid a onder 1,2 en 3 moeten worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting of verwerkingsinrichting danwel een inzamelaar die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.

   d. Indien de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij het bouwproject minder bedraagt dan de inhoud van één container van 10 m^3, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

14. Voor de start van de bouw dient contact opgenomen te worden met het nutsbedrijf met betrekking tot de aansluitvoorwaarden nutsvoorzieningen.

15. De opslag van bouwmaterialen op wegen of wegbermen is verboden.

16. Het is verboden te bouwen als de bouw door het bouwtoezicht is stilgelegd. (art. 4.15 bouwverordening).

17. Uit het bodemonderzoek blijkt dat er geen bezwaren zijn voor het verlenen van de bouwvergunning. Wel wordt u erop geattendeerd dat bij afvoer van de grond van uw bouwperceel naar een andere locatie eisen kunnen worden gesteld door degene die de grond aanneemt (Bouwstoffenbesluit).

Gemeente Waalre
Voorstel aan B. en W

Bouwvergunning Heuvelstraat 2a

MANDAAT	Ja	Nee
Akkoord portefeuillehouder	Par.	Blad 1.

GEMEENTE WAALRE

Onderwerp

Bouwvergunning Heuvelstraat 2a

Advies

Bouwvergunning voor het uitbreiden van het woonhuis verlenen. Middels bijgevoegd schrijven de aanvrager wijzen op het verbod tot woningsplitsing.

Samenvatting

Op 14 juli 2000 is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het uitbreiden van een woonhuis. Op 30 mei 2000 heeft uw college besloten om met het voorliggende plan medewerking te verlenen. In uw besluit heeft u erop gewezen dat het verbod op woningsplitsing expliciet bij de bouwvergunning dient te worden vermeld.

De aanvraag om bouwvergunning heeft onlangs twee weken, t.b.v. de binnenplanse vrijstelling, ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze [redacted] zijn geen bezwaren binnengekomen, waardoor de bouwvergunning verleend moet worden.

Beslissing B. en W.

In te vullen door POSTREGISTRATIE

Agenda nr.: VROM-L

Datum: 21 NOV. 2000

Reg.nr.:

Rappelweek:

Datum: 13 november 2000	**Paraaf**	**Datum**
Productverantwoordelijke		
Sector: ROB		
Afdeling: VROM		
Ambtenaar: K. Sonke	KS	13-11-00
Afd.hoofd: G. Kros		16-11-2000
Directeur: --		

Afdeling:	**Naam:**	**Datum:**
Financiën:		
Pocia:		
BO:		
WB:		
SZ:		
VROM:		
TZV:		
Brandweer:		

Opmerkingen leden B. en W.

Paraaf	B	W	W	W	S
Akkoord		C.			
Bespreken					

Openbaar	ja	nee		OR		RAAD		CROM		CTZV		CW		CABAF			
Aktief openbaar maken*	ja	nee		A	M	A	M	A	M	A	M	A	M	A	M		

* Omcirkelen wat van toepassing is

A = Agendapunt / M = Mededeling

Gemeente Waalre
Voorstel aan B. en W

MANDAAT*	Ja	(Nee)
Akkoord portefeuillehouder		Par.

Onderwerp

Bouwplan uitbreiden woonhuis aan de Heuvelstraat 2 a te Waalre.

Advies

Geen medewerking verlenen aan dit bouwplan.

Samenvatting

Er is een nieuw schetsplan ingediend voor het uitbreiden van het woonhuis aan de Heuvelstraat 2a te Waalre.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied". De gewenste uitbreiding vindt geheel plaats op als "Tuin II" bestemde grond (zie tekening). De op Tuin II bestemde gronden staan ten dienste van de Woondoeleinden. De uitbreiding voldoet niet aan de voorschriften behorende bij deze bestemming in zoverre dat de bouwdiepte van maximaal 3 m wordt overschreden. Deze strijdigheid kan worden opgeheven middels een binnenplanse vrijstelling art 15 lid 4 [redacted].

Een andere strijdigheid is het toekomstige gebruik van de aanbouw. Uit het eerder ingediende schetsplan en gesprekken is gebleken dat in de aanbouw een tweede woning ontstaat. Het pand is destijds aangekocht met het doel om het perceel te bewonen met twee gezinnen (Fam Otterloo en diens dochter met gezin). Zo zal er een nieuwe woning gecreëerd worden in het buitengebied, hetgeen niet past binnen het provinciale beleid en is der halve in strijd met de bestemmingsplanbepalingen Tuin II. Gezien de ligging en de indeling van de percelen is een nieuwe woningsplitsing niet uitgesloten.

Als aan dit verzoek medewerking wordt verleend ontstaat er een precedent waardoor er meer van dergelijke verzoeken zullen komen. De Tuin II-bestemde gronden zijn geen nieuwbouwlocaties voor woningbouw. Voor de geschiedenis van dit bouwplan verwijs ik u naar de bijgevoegde rapportage.

Beslissing B. en W.

Niet akkoord met advies.

Bouwvergunning verlenen en in een begeleidend schrijven nadrukkelijk wijzen op het verbod tot woningsplitsing.

In te vullen door POSTREGISTRATIE

Agenda nr.: VROM - E

Datum: 30 MEI 2000

Reg.nr.:

Rappelweek:

Datum: 23 mei 2000	Paraaf	Datum
Produktverantwoordelijke		
Sector: ROB		
Afdeling: VROM		
Ambtenaar: K. Sonke		25/5 VROM
Afd.hoofd: G. Kros	4/5	25/5 VROM
Directeur: A. Matze	4/5	

Overlegd met afdeling:

Financiën:	
Pocia:	
Bestuursondersteuning:	
Welzijn en burgerzaken:	
Sociale zaken:	
VROM:	
Technische zaken en verkeer:	
Brandweer:	

Opmerkingen leden B. en W.

Kan in de bouwvergunning een dusdanige opgenomen worden tegen te gaan?
Hebben we juridisch wel een poot om op te staan?

Paraaf	B	W	W	W	S	
Akkoord						
Bespreken				9/5		

				OR		RAAD		CROM		CTZV		CW		CABAF			
Openbaar*	(ja)	nee															
Aktief openbaar maken*	ja	(nee)		A	M	A	M	A	M	A	M	A	M	A	M		

* Omcirkelen wat van toepassing is

A = Agendapunt / M = Mededeling

Gemeente Waalre
Voorstel aan B. en W

MANDAAT*	Ja	Nee
Akkoord portefeuillehouder	Par.	

GEMEENTE WAALRE

Onderwerp

Uitbreiden woonhuis aan de Heuvelstraat 2a te Waalre.

Advies

Geen medewerking verlenen aan dit bouwplan.

Samenvatting

Op 14 maart 2000 is een schetsplan ingediend voor het uitbreiden van het woonhuis aan de Heuvelstraat 2a te Waalre. Uit de tekeningen en het bijgevoegde schrijven blijkt dat er op het perceel twee gezinnen gaan wonen. In de bestaande woning gaan dhr en mevr. Otterloo wonen, in de aanbouw diens dochter met echtgenoot. Op 4 april 2000 is een controle uitgevoerd, hiervoor verwijs ik U naar de bijgevoegde rapportage.

Volgens het bestemmingsplan "Buitengebied" zijn op de "Tuin II" bestemde gronden aan- en bijgebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte van 100m² ten dienste van de woondoeleinden.

Als bewoning in een bijgebouw wordt toegestaan ontstaat er een precedent en zullen er meer van dergelijke verzoeken volgen.

Beslissing B. en W.

akkoord.

In te vullen door POSTREGISTRATIE

Agenda nr.: VROM-O

Datum: 11 APR. 2000

Reg.nr.:

Rappelweek:

Datum: 5 april 2000		Paraaf	Datum
Produktverantwoordelijke			
Sector:	ROB		
Afdeling:	bwt		
Ambtenaar:	K. Sonke		6-4-00
Afd.hoofd:	G. Kros		6-4-2000
Directeur:	A. Matze BA		6/4-2000

Overlegd met afdeling:

Financiën:	
Pocia:	
Bestuursondersteuning:	
Welzijn en burgerzaken:	
Sociale zaken:	
VROM:	
Technische zaken en verkeer:	
Brandweer:	

Opmerkingen leden B. en W.

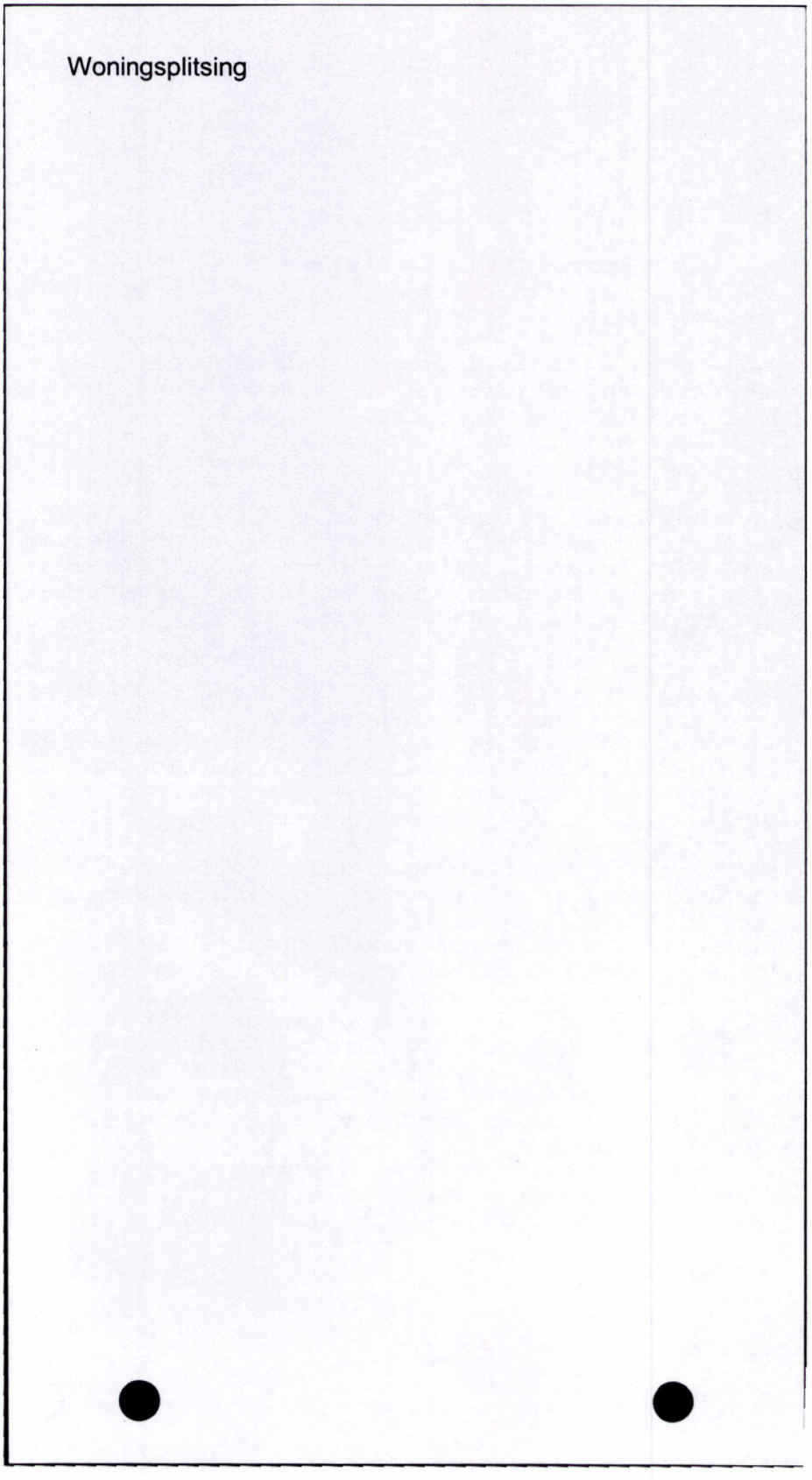
	B	W	W	W	S	
Paraaf						
Akkoord						
Bespreken						

Openbaar*	ja	nee		OR		RAAD		CROM		CTZV		CW		CABAF			
Aktief openbaar maken*	ja	nee		A	M	A	M	A	M	A	M	A	M	A	M		

* Omcirkelen wat van toepassing is

A = Agendapunt / M = Mededeling

Appellant 4 - Bijlage 1 correspondentie bouwvergunning



H.F.H.Otterloo
Eikenlaan 8
5581 HA Waalre Holland
Tel. 040-2218922 Fax: 040-2220527

Gemeente Waalre
afd. Bouw-en Woningtoezicht
t.a.v. dhr. E. de Bruin
Postbus 10000
5580 GA Waalre

Waalre, 18-1-2000.

Betr. uitbreiding Heuvelstraat 2a te Waalre

Geachte heer de Bruin,

Voor de goede orde geef ik u onderstaand een weergave van de inhoud van de gesprekken, zowel persoonlijk als telefonisch, die ik met u en wethouder H. Teuwen gevoerd heb.

De vraagstelling in eerste instantie was: wat zijn de mogelijkheden van uitbreiding bij aankoop van Heuvelstraat 2a.
Na een gesprek met uw collega de heer van de Vleut en een volgend gesprek met u bleek al snel dat er 100 m2 aan de bestaande woning mocht worden aangebouwd in tuin 2. Hiervoor gold de regel van 3 m. uitbouw vanuit de achtergevel. Een vrijstelling voor meer dan 3 m. zal naar uw mening geen probleem zijn.
Daar wij voornemens zijn om dit pand samen met onze dochter en schoonzoon te kopen en ook te bewonen zag u een probleem op het criterium woningsplitsing bij uitbreiding van de bestaande woning.
U adviseerde ons een gesprek met wethouder H.Teuwen.
Op 5-1-2000 vond dit gesprek plaats. De heer Teuwen zegde ons toe deze kwestie nader te onderzoeken en te bespreken met de verantwoordelijke ambtenaren.
Op 14-1-2000 deelde de heer Teuwen ons mede dat, na overleg met 3,4 betrokken ambtenaren waaronder de heer Kros en uzelf, er aan twee belangrijke criteria moest worden voldaan nl.:
1. De te realiseren aanbouw mag niet los verhandelbaar zijn.
2. Er is één voordeur.
Wordt er aan deze criteria voldaan dan:(en ik citeer nu de heer Teuwen) " Kan ik een stempel onder uw plannen zetten"
Voor verdere details werden wij naar u verwezen.
Op 17-1-2000 hadden wij nog een gesprek met u om, alvorens een bod uit te brengen, onze plannen nogmaals met u door te nemen.
Na overleg met uw collega's de heren Kros en Middel, kwam u tot de conclusie dat bij inachtname van de criteria:
1. De te realiseren aanbouw mag niet los verhandelbaar zijn.
2. Er is één voordeur
3. Voor de nutsvoorzieningen is er één meter
onze plannen de goedkeuring van uw afdeling zouden verkrijgen.
U hartelijk dankend voor uw adequate informatie, verblijf ik inmiddels,

hoogachtend,

H.F.H. Otterloo

Appellant 4 bijlage 2 correspondentie controle

GEMEENTE WAALRE

De heer H.F.H. Otterloo
Heuvelstraat 2a
5581 VP WAALRE

Uw brief van	Uw kenmerk	Afdeling/Ambtenaar VROM / H. van Lierop Doorkiesnr.: (040) - 2282637 Datum 20 september 2005
Onderwerp Aankondiging bezoek Heuvelstraat 2a	Ons kenmerk 2000/90	

Geachte heer Otterloo,

Hierbij delen wij u mede dat wij een controle bezoek willen afleggen in uw woning aan de Heuvelstraat 2a. De reden hiervan is dat bij ons het vermoeden bestaat dat de woning is gesplitst in 2 woningen.

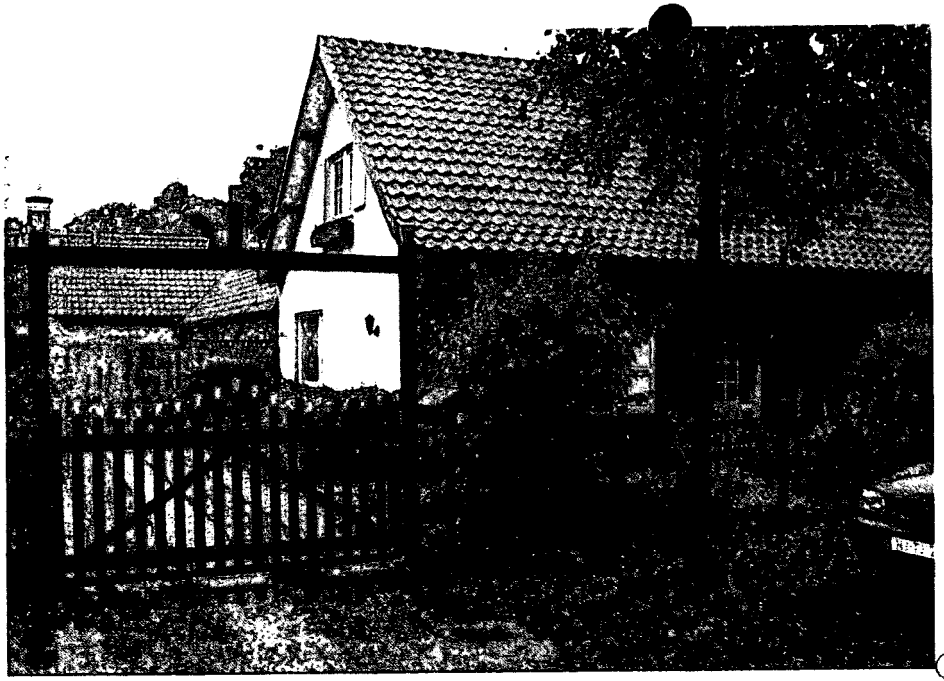
In 2001 is namelijk het perceel kadastraal gesplitst in gemeente Waalre sectie A, nummer 4933 en in gemeente Waalre sectie A, nummer 5063. Daarnaast is er aan het achterste gedeelte van de woning een nieuw huisnummer toegevoegd. In uw brief van 18 januari 2000 heeft u aangegeven aan welke criteria voldaan moest worden om in aanmerking te komen voor de verleende bouwvergunning. Dat zijn de volgende criteria; de te realiseren aanbouw mag niet los verhandelbaar zijn; er is 1 voordeur en voor de nutsvoorzieningen is 1 meter aanwezig.

In verband met het bovenstaande zullen onze medewerkers, de heren Govers en Van Lierop u een bezoek brengen op dinsdag 27 september 2005 om 16.00 uur. Mochten wij per omgaande niets van u vernemen dan gaan wij ervan uit dat dit u schikt.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
Namens hen,

J.H.M. van der Vleut,
Senior medewerker Bouw- en Woningtoezicht.

Koningin Julianalaan 19, Postbus 10.000, 5580 GA Waalre
Tel.: 040 – 22 82 500, Fax.: 040 – 2217395. E-mail: gemeente@waalre.nl



Controle bezoek 27-9-05 te plaatse
aanwezig: de heer Ottenloo, Ton Sovers en
Hens van Lingen.
Wij hebben aangetroffen 1 voordeur,
1 muur voor rolluikenkasten en 1 brievenbus.
Wel 2 huisnummers, beneden van huisnr
niet op de hoogte. Huisnummers 2 keer wordt
ingetekt.
Geen verdere achterstand.
29/9 05

1 Woning





Appellant 4 - bijlage 3 - gespreks verslag

Overleg Heuvelstraat 2a

GEMEENTE WAALRE

Datum: 16 maart 2016

Aanwezig: dhr. en mevr. Van Hulsel, dhr. en mevr. Otterloo (bewoners Heuvelstraat 2a), dhr. J. Brenninkmeijer (burgemeester), mevr. J van Dijk (wethouder), I. Batmaz, T. Hyams (gemeente Waalre)

Aanleiding voor het verzoek van de heer Otterloo voor een onderhoud met de burgemeester is dat de woning reeds enkele jaren te koop staat en zeer moeilijk te verkopen blijkt. Dit komt mede doordat het huidige gebruik van de woning niet mag worden voortgezet door een toekomstige bewoners tenzij sprake is van een mantelzorgsituatie daar bewoning door meer dan 1 huishouden op de locatie niet mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. De familie Ooterloo betwist dit omdat zij reeds sinds 2000 met twee gezinnen in het pand wonen. Bij besluit van april 2015 heeft het college wederom bevestigd dat bewoning door meer dan 1 huishouden in strijd is met het bestemmingsplan. Sinds eind 2015 is sprake van een mantelzorgsituatie waarmee de strijdigheid is opgeheven.

Kort voorstelrondje. T. Hyams maakt gespreksverslag.

De geschiedenis wordt kort besproken.

Dhr Otterloo geeft een toelichting op wat er in het verleden heeft plaatsgevonden; in 1999 is door de families Otterloo en van Hulsel (dochter en schoonzoon van dhr en mevr. Otterloo) interesse geuit in het pand aan de Heuvelstraat 2a. Het doel was om door middel van een verbouwing het huidige woonhuis geschikt te maken voor bewoning door zowel de ouders als de dochter en schoonzoon. Hiertoe zou een aanbouw gerealiseerd moeten worden van maximaal 100m2 groot, waarvoor een vergunning noodzakelijk is. Er heeft indertijd een gesprek plaatsgevonden met wethouder Teeuwen om te peilen of dit mogelijk zou zijn. Tijdens dit gesprek is aangegeven dat het de intentie was van de ouders en de kinderen om samen het pand te gaan bewonen. De toenmalige wethouder heeft aangegeven zeer enthousiast te zijn over het voornemen. Dhr Otterloo geeft aan dat het pand is gekocht op voorspraak van de wethouder dat hij het allemaal mogelijk zou zijn mits er voldaan zou worden aan een drietal voorwaarden:

- Er is sprake van 1 voordeur;
- Er is sprake van 1 meter (ten behoeve van gas, water en electra voor het gehele huis);
- De woning kan niet worden gesplitst in 2 separate, los verhandelbare wooneenheden.

In eerste instantie was het de bedoeling een bijgebouw te realiseren van +/- 100m2 waarin dhr en mevr. Otterloo zich zouden vestigen dat los zou staan van de bestaande bebouwing. De gemeente heeft aangegeven dat dit niet mogelijk was.

Vervolgens is er een schetsplan ingediend om een aangebouwd bijgebouw te realiseren. Dit is afgewezen omdat uit de plattegronden bleek dat het bijgebouw voor bewoning was bestemd. Op aangeven van de wethouder zijn aanduidingen in de tekeningen waaruit zou blijken dat het zou gaan om bewoning verwijderd en gewijzigd in 'atelier' waardoor de vergunning wel verleend zou kunnen worden (een atelier staat immers het gebruik als

woning niet toe). De beide families hebben hierin het oordeel van de wethouder gevolgd. Zij geven aan altijd open te zijn geweest over het beoogde gebruik van het bijgebouw en dat ze hun vertrouwen hebben gevestigd in de wethouder. Immers, indien bewoning door 2 gezinnen niet mogelijk zou zijn geweest zouden ze het pand nooit hebben aangekocht en verbouwd zo betoogt de heer Otterloo.

De burgemeester geeft aan dat het gebouw en het gebruik van het gebouw los van elkaar bezien moeten worden. Het bewonen van 1 woning door 2 huishoudens, waardoor het 2 wooneenheden worden, is niet toegestaan tenzij sprake is van mantelzorg. In he geval van de heer Otterloo is daar sinds vorig jaar sprake van waardoor het strijdige gebruik is opgeheven. Een vergunning wordt verleend door het voltallige college, uitspraken of toezeggingen van en enkele wethouder hebben geen juridische rechtskracht. In de door het college verleende vergunning is opgenomen dat van woningsplitsing geen sprake kan zijn en ook niet wordt toegestaan. Dit houdt in dat de woning niet alleen fysiek niet mag worden gesplitst maar ook niet door meer dan 1 huishouden mag worden bewoond, tenzij sprake is van mantelzorg.

Dhr Otterloo geeft aan dat hij de toezeggingen van de wethouder (met toestemming) heeft opgenomen en dat hij deze graag wil laten horen aan de burgemeester. Tevens geeft hij aan dat de woning niet is gesplitst en dat zij dat ook helemaal niet willen, zij voldoen dus aan de voorwaarden zoals die zijn gesteld in de vergunning.

De burgemeester geeft aan dat de drie voorwaarden zoals die zijn aangegeven door de toenmalige wethouder niet zijn terug te vinden in de vergunning. Het enige dat is opgenomen is dat het splitsen van de woning en de bewoning door meer dan 1 huishouden niet is toegestaan. Het luisteren van een opgenomen gesprek voegt daar niets aan toe.

Door de heer Otterloo wordt aangegeven dat er verschillende controles hebben plaatsgevonden door het team handhaving van de gemeente en dat er nooit is aangegeven dat er iets mis zou zijn. Pas tijdens een gesprek in 2015 is aangegeven dat de bewoning door meer dan 1 huishouden in strijd is met het bestemmingsplan. Hoe kan het zo zijn dat er meermaals wordt gecontroleerd en dat er geen probleem wordt geconstateerd en dat er nu wel opeens een probleem is? Hierdoor komt de overheid als onbetrouwbaar over. Er zijn indertijd aanzienlijke investeringen gedaan. Het huis is nu onverkoopbaar omdat het niet mag worden bewoond door 2 gezinnen. Dhr Otterloo vraagt zich af wie de waardevermindering van de woning gaat betalen?

De burgemeester geeft aan dat het de woning op drie wijzen kan worden gebruikt:

1. Door 1 gezin/huishouden
2. Ten behoeve van mantelzorg
3. Als Bed & breakfast (nadat het nieuwe bestemmingsplan buitengebied is vastgesteld)

Het gebruik van de woning voor 2 wooneenheden is niet aan de orde en strijdig met het bestemmingsplan. Dit blijkt ook uit de vergunning die is verleend. Men was op de hoogte dat het vergunnen van het bijgebouw alleen mogelijk was met de aanduiding atelier, dus een kunstgreep. In de vergunning is opgenomen dat woningsplitsing niet aan de orde was, waarom is hier niet op gereageerd als vanaf het begin duidelijk was dat het pand zou worden bewoond door 2 huishoudens?

De heer Otterloo stelt dat er in de vergunning staat dat de woning niet mag worden gesplitst wat niet hetzelfde is als bewoning van 1 huis door 2 huishoudens. Als het pand bewoond zou mogen worden door 2 huishoudens zou het pand zeer snel verkocht zijn. Er is dus vraag naar als ware het een opstap naar mantelzorg, waarom kan dit niet worden toegestaan?

Mevrouw Otterloo voegt hieraan toe dat zij liever niet weg zouden gaan uit de woning maar dat ze hiertoe worden gedwongen door omstandigheden. De woning is hun verkocht onder het voorwendsel dat deze bewoond zou mogen worden door 2 gezinnen. Achteraf bleken dit dus valse voorwendselen te zijn geweest. Ze hebben het gevoel op het verkeerde been te zijn gezet.

De burgemeester geeft aan dat in de vergunning die door het college is afgegeven duidelijk is vermeld dat woningsplitsing niet aan de orde is. Het beoogde gebruik van de familie Otterloo en hun kinderen werd hiermee dus toen ook al niet mogelijk gemaakt. Waarom is hier niet op gereageerd?

De heer van Hulsel geeft aan dat de woning eerst is gekocht, op voorspraak van de wethouder, en dat daarna pas de vergunning is verleend. Blijdschap over het krijgen van de stempel op de vergunning zou ervoor gezorgd kunnen hebben dat de vergunning niet in zoveel detail is bekeken. Tevens omdat zij altijd heel open zijn geweest over hun voornemen.

De heer Otterloo constateert dat zij en de gemeente in deze kwestie van mening verschillen en dat het ernaar uitziet dat we er niet uit gaan komen. Er wordt nog geïnformeerd naar eventuele mogelijkheden om de situatie mee te nemen in de ontwikkeling van Waalre Noord fase 3. Het perceel maakt deel uit dan deze fase, kan het perceel niet worden meegenomen in de planvorming waardoor het misschien wel mogelijk is om de kavels te splitsen of dubbele bewoning mogelijk te maken?

Aangegeven wordt door de gemeente dat deze fase uiterst onzeker is en indien deze doorgang vindt dit pas over minimaal 10-15 jaar plaats zal vinden. Het feit dat het als zoekgebied is aangegeven in een structuurvisie wil niet automatisch betekenen dat deze locatie ook tot ontwikkeling komt.

De heer Otterloo geeft aan de gang van zaken onverteerbaar te vinden en het vindt het onvoorstelbaar dat de gemeente hier niets aan wil doen. Geconstateerd wordt dat er geen mogelijkheid is om tot elkaar te komen.

De gemeente geeft aan begrip te hebben voor de familie en met hen mee te voelen maar niet te kunnen niet honoreren wat er van de hen wordt gevraagd. De brief en de vergunning zijn helder en niet mis te verstaan.

De vergadering wordt afgesloten.

Appellant 4 bijlage 4 - gespreksverslag

Kort inhoudelijk verslag van het gesprek gevoerd op het Gemeentehuis te Waalre.

Datum: 09-02-2015
Aanwezig: namens de Gemeente Waalre:
De heer Thomas Hyams (Beleidsadviseur RO)
De heer Cees Ortelee (Beleidsadviseur RO buitengebied)

Jacqueline Coppelmans van Coppelmans Makelaardij
Cint Otterloo mede-eigenaar Heuvelstraat 2A

Vraagstelling: Wat zijn de mogelijkheden voor uitbreiding van Heuvelstraat 2A

Historie:
Na intensief en positief overleg met de gemeente Waalre, begin 2000, over een uitbreiding van het bestaande woonhuis zijn de huidige eigenaren in maart 2000 overgegaan tot de aankoop van Heuvelstraat 2A. Na wederom een intensief overleg van een half jaar tussen de Gemeente, architect en ondergetekende is in november 2000 de definitieve vergunning verleend voor de uitbreiding van het woonhuis met 100 vierkante meter onder drie voorwaarden t.w.: Uitbreiding en bestaand woonhuis moesten één wooneenheid, dus niet los verhandelbaar, vormen met 1 voordeur en 1 meter voor de nutsvoorzieningen.
Aan deze voorwaarden werd en is tot op heden, 15 jaar na dato, voldaan. Ondanks de controles vóór, tijdens en na de bouw van de uitbreiding en de uiteindelijke goedkeuring van de bouw in maart 2001 is de gemeente, om onduidelijke redenen, van mening geweest om in de afgelopen 15 jaar drie maal een controle aan te kondigen waarvan er twee werkelijk zijn uitgevoerd zonder, uiteraard, illegale praktijken te hebben vastgesteld en één controle, 6-8-2014, die, zonder opgaaf van reden, een half uur vóór de afspraak werd afgebeld! Nadere navraag voor de reden kon niet beantwoord worden!
Sinds drie jaar staat het pand, mede door medische perikelen, te koop.

Samenvatting gesprek:
Jacqueline Coppelmans bedankt de heren van de gemeente voor hun tijd en luisterend oor. Aangezien er een zeer geïnteresseerde en mogelijk potentiële koper zich heeft aangediend, die na een bezichtiging van twee uur van het pand enige vragen heeft opgeworpen, hebben wij dit gesprek aangevraagd ten einde duidelijkheid te krijgen over de mogelijkheden tot uitbreiding van het pand en de bewoning.
Door een medewerker van de gemeente is telefonisch aan de potentiële koper meegedeeld dat wonen in de uitbreiding illegaal zou zijn, wat in tweede instantie weer ingetrokken is! Wij vragen ons serieus af hoeveel geïnteresseerden in de woning, die informatie bij de gemeente hebben ingewonnen, dezelfde mededeling hebben gekregen terwijl er al 15 jaar aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Op welke grond wordt deze

mededeling gedaan? De heer Ortelee geeft de verklaring. Door de gemeente is op de tekening, gepubliceerd op Funda, geconstateerd dat er geen verbinding is tussen de "nieuwbouw" en de "oudbouw". Dus, concludeert de gemeente, is er sprake van twee afzonderlijke woningen! Dit berust echter op een fout in de tekening, er is wel degelijk (al 15 jaar) een directe verbinding d.m.v. een deur in de (gips)wand van de zgn. garage! Jammer dat er niet even contact met ons is opgenomen. De fout in de tekening op Funda zal hersteld worden.
De heer Hyams stelt voor om alle eventuele binnenkomende vragen over de Heuvelstraat 2A zelf of door de heer Ortelee te beantwoorden. Hij zegt toe dat intern te regelen.
Een eventuele bestemming als "Zorgwoning" is zonder vergunning te realiseren. Er moet echter wel door de huisarts een verklaring afgegeven worden.
Bed and Breakfast, kantoor aan huis, praktijkruimte etc. wordt ook toegestaan.
De heer Hyams benadrukt dat splitsing vooralsnog niet is toegestaan. Bij een eventuele realisatie van Waalre-Noord fase 3 zal die mogelijkheid waarschijnlijk wel aanwezig zijn, alhoewel deze realisatie in de komende 10 jaar niet verwacht wordt!
Wat betreft een eventuele uitbreiding geeft de heer Ortelee de volgende verklaring. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, dat momenteel geactualiseerd wordt, bestaat de mogelijkheid om uit te breiden met 150 vierkante meter vanaf het hoofdgebouw.
Voor de Heuvelstraat zou dat betekenen dat er nog 50 vierkante meter aangebouwd mag worden!?
De meningen zijn hierover verdeeld en dit moet nader onderzocht worden.
De heer Hyams wil deze kwestie voorleggen aan het College.
Normaal gesproken duurt deze procedure 4-6 weken, echter de heer Hyams gaat proberen om uiterlijk over 3 weken uitsluitsel te geven.
Ondergetekende geeft nogmaals aan dat 15 jaar geleden de gehele procedure in samenwerking en goed overleg met de gemeente en onder regie van de toenmalige wethouder is doorlopen.
Wij danken de heren voor hun begrip en oplossend vermogen.

H.F.H. Otterloo