

# Nota van beantwoording Zienswijzen

## Bestemmingsplan 'Buitengebied'

### Hoofdstuk I Inleiding en Aanleiding

#### *Inleiding en aanleiding*

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is opgesteld ter vervanging van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1997, de 1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied uit 2004, de 2<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied uit 2009 en bestemmingsplan 'Treeswijk' uit 1965. Door het opstellen van dit bestemmingsplan ontstaat voor het buitengebied een eenduidige regelgeving en systematiek die aansluit bij het reeds vastgestelde bestemmingsplan 'Ekenrooi' en de SVBP 2012. Om te voldoen aan alle wettelijke bepalingen heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf **14 maart tot en met 24 april 2013** ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Waalre.

Wij hebben gedurende deze periode 15 zienswijzen ontvangen. Een drietal zienswijzen zijn mondeling ingediend. Van deze mondelinge zienswijzen zijn gespreksverslagen gemaakt die aan de indieners van de zienswijzen zijn toegestuurd voor bevestiging of aanvulling. Alle ontvangen zienswijzen zullen worden beantwoord in deze 'Nota van beantwoording Zienswijzen'.

Tevens hebben wij gedurende de termijn van ter inzage legging advies gevraagd aan de Commissie voor de m.e.r. over het PlanMER en de Passende Beoordeling. Aansluitend aan de behandeling van de zienswijze zal het advies van de Commissie voor de m.e.r. worden behandeld, Het definitieve toetsingsadvies is in bijlage 15 toegevoegd. De reactie hierop en de wijze waarop met dit toetsingsadvies in het definitieve bestemmingsplan is omgegaan, is weergegeven in hoofdstuk 3 van de Reactienota Zienswijzen.

#### *Gebruikte afkortingen*

Hieronder volgt een lijstje met veelgebruikte afkortingen en hun betekenis.

- EHS            Ecologische hoofdstructuur
- Indiener      de indiener van de zienswijze
- SVBP          Standaard vergelijkbare bestemmingsplan bepalingen
- Vr              Verordening ruimte van de provincie Noord Brabant

## Hoofdstuk 2 Zienswijzen en beantwoording

### I. De heer H.M.J. van Wunnik, Bolkshuvel 52, 5581 VC te Waalre (mondelinge zienswijze d.d. 19 maart 2013)

1. De indiener geeft aan dat in de nota beantwoording inspraakreacties zijn voorletters verkeerd zijn overgenomen.
2. De indiener geeft aan dat in de nota beantwoording inspraakreacties staat aangegeven dat in het bestemmingsplan 'de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd'. Hij geeft aan dat dat in werkelijkheid niet gebeurt is, op percelen in zijn omgeving vinden al decennia lang agrarische activiteiten plaats en eerder al werden betreffende percelen gebruikt voor het storten van puin; toch worden de percelen bestemd als bos. Hij verzoekt om dit aan te passen naar het feitelijke gebruik. Als extra motivatie geeft hij aan, dat de bestemming 'Bos' niets toevoegt aan de feitelijke situatie, wanneer er geen bos is, of zelfs wanneer bestaande bospercelen niet worden onderhouden; wanneer er geen handhaving plaatsvindt zullen bospercelen 'verdwijnen' ongeacht de toegewezen bestemming.
3. De indiener geeft aan dat, gezien de in werking treding van de nu geldende wetgeving – op grond waarvan het bestemmingsplan 'Buitengebied' op 1 juli 2013 vastgesteld moet zijn - de gemeente voldoende tijd had om een bestemmingsplan op te stellen waarin wel de feitelijke situaties in beschouwing zijn genomen. Hij geeft aan dat zelfs in de tweede herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' al had kunnen worden geanticipeerd op de nieuwe wetgeving; in dat geval was er nu geen tijdsdruk geweest en had eenmalig een integraal bestemmingsplan opgesteld kunnen worden.
4. De indiener geeft aan dat in de nota beantwoording inspraakreacties staat dat een perceel aan de Smeleweg wel van de bestemming 'Bos' naar de bestemming 'Agrarisch met waarden natuur' wordt aangepast, conform feitelijk gebruik. Hier is aldus sprake van rechtsongelijkheid.

### **ANTWOORD GEMEENTE**

Ad 1. Deze opmerking wordt door het aanhalen hiervan in onderhavige nota, als hersteld verondersteld.

Ad 2. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' hebben de percelen nabij het woonperceel van de indiener de bestemming 'Bos'. Ook in het daarvoor geldende plan 'Natuurgebieden' uit 1975 was dit al het geval. Omdat onderhavig ontwerpbestemmingsplan een consoliderend plan is, is de bestemming uit het geldende bestemmingsplan rechtstreeks overgenomen. Het is ons bekend dat verspreid in de bosgebieden percelen voorkomen die voor agrarische doeleinden worden gebruikt. Het algemene karakter van het gebied is echter dat van een bosgebied. De betreffende percelen hebben geen bouw mogelijkheden of vestigingsmogelijkheden voor een agrarisch bedrijf. Ter behoud van het karakter van het gebied, ter voorkoming van versnippering van de bosgebieden en ter voorkoming van het intensiveren van de agrarische gebruiksmogelijkheden, willen wij de toegekende bestemming 'Bos' voor de betreffende percelen behouden.

Na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan is de gemeente voornemens een tweede bestemmingsplan buitengebied op te stellen, waarin het gebied wordt geïnventariseerd en waarin nieuw beleid wordt verwerkt. Het is mogelijk dat in dat plan naar aanleiding van de inventarisatie alsnog een andere bestemming aan het gebied wordt toegekend.

Ad 3. Deze zienswijze heeft geen betrekking op de inhoud van het bestemmingsplan. In 2009 is de tweede herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld. Dat betrof deels een herziening van een aantal verspreide percelen waaraan bij eerdere plannen goedkeuring is onthouden. Deels betrof het een thematische herziening ten behoeve van onder meer de thema's zonering in de landbouw. Het was geenszins de bedoeling om op dat moment een integrale planherziening te doorlopen. De voorbereidingen voor het betreffende plan vonden plaats in 2007 en 2008. Op dat moment hoefde nog niet te worden voldaan aan de nieuwe wetgeving en waren de meeste gemeenten daar ook nog niet klaar voor: voldoen aan de nieuwe wetgeving betreffende digitale raadpleegbaarheid van plannen was op dat moment technisch nog bijna niet mogelijk. Er was aldus geen sprake van een integrale planherziening.

In 2008 is wel de start gemaakt met (de planning voor) de actualisatie van de bestemmingsplannen in de gemeente. Echter, de separate vorming van beleid bleef achter. Dit leidde tot de conclusie dat een bestemmingsplan inclusief beleid, maatwerkafwegingen over nieuwe ontwikkelingen, maatwerkafwegingen over feitelijke situaties die afwijken van de vigerende bestemming binnen de wettelijke termijn voor actualisatie van bestemmingsplannen, niet mogelijk zou zijn. Daar kwam bovenop dat een planMER (milieueffectrapportage) moest worden uitgevoerd om de consequentie van ontwikkelingen voor voorkomende natuurlijke en landschappelijke waarden in beeld te brengen.

Ad 4. Op een perceel aan de Smeleweg is de bestemming 'Bos' wel aangepast aan het feitelijke gebruik. Dit komt voort uit een discussie die al speelt sinds de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' in 1997. Op grond van een uitspraak van de Raad van State is aan een perceel grond van de betreffende eigenaar de bestemming 'Agrarisch bedrijf' toegekend. Het naastgelegen perceel is van dezelfde eigenaar en de uitspraak van de Raad van State is ook op dat perceel van toepassing. Ter bescherming van bestaande natuurwaarden en ter voorkoming van eventuele bouw mogelijkheden is de bestemming 'Agrarisch met waarden-Natuur' toegekend. De discussie is niet vergelijkbaar met de percelen aan de Bolksheuvel. Hier is geen agrarisch bedrijf (weliswaar zonder bebouwing) gevestigd, maar is slechts sprake van verspreid agrarisch gebruik. Om die reden is er geen sprake van een vergelijkbaar geval en aldus geen sprake van rechtsongelijkheid.

**Conclusie:** De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

**2. De heer M. van Tongeren, namens de Stichting Algemene Speeltuin Waalre, p/a Willibrorduslaan 105 , 5581 GC te Waalre (mondellinge zienswijze d.d. 21 maart 2013, aangevuld per mail d.d. 28 maart 2013)**

1. De indiener verzoekt om het bouwvlak te vergroten, zodat de rand van 5 meter die nu rond het bouwvlak ligt, wordt verkleind tot 2 meter. Deze 2 meter volstaat voor het Warenwetbesluit Attractie- en speeltoestellen. Hij geeft daarbij aan dat dit geen nieuwe ontwikkeling is, maar slechts een kleine aanpassing.
2. De indiener geeft aan dat hij geen bebouwingsmogelijkheden heeft, omdat zijn plan aan de straatzijde is aangeduid als achtererfgebied en aan de boszijde als voorerfgebied. Daardoor is 90% van de speeltuin voorerfgebied en mag daar niet worden gebouwd. Dit is onlogisch en niet praktisch, zodat hij verzoekt om daarvoor in het bestemmingsplan een oplossing te zoeken. Hij noemt als oplossing het verruimen van het bebouwingspercentage van 10 % naar 20 % van het bouwvlak. Ook dit is volgens de indiener geen nieuwe ontwikkeling maar dwingend opgelegd omdat de gemeente het voor- en achtererfgebied heeft vastgelegd.

## **ANTWOORD GEMEENTE**

Ad 1. Onderhavig bestemmingsplan is beleidsarm en consoliderend. De geldende bestemmingen zijn waar mogelijk één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet meegenomen. Iedere ontwikkeling die afwijkt van hetgeen in het geldende bestemmingsplan geregeld is, is een nieuwe ontwikkeling. Voor iedere afwijking van het geldende bestemmingsplan moet een maatwerkafweging worden gemaakt waarin de consequenties inzichtelijk worden gemaakt. Daar is in dit plan bewust geen ruimte voor geboden. Voor de locatie waar de speeltuin gelegen is, betekent het verruimen van het bouwvlak dat dicht bij de bosrand bebouwing/ speeltoestellen mogen worden opgericht. Een groter bouwvlak betekent ook dat een groter bebouwd oppervlak mogelijk wordt. Beide zijn consequenties die nader onderzoek en nadere motivatie behoeven. Aldus een nieuwe ontwikkeling die niet in het beleidsarme plan thuishoren.

Ad 2. De termen voorerfgebied en achtererfgebied zijn niet door de gemeente opgelegd, maar komen voort uit landelijke wet- en regelgeving, zoals onder meer de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht en het Besluit Omgevingsrecht. De termen hebben te maken met het bepalen of vergunningsvrij gebouwen of bouwwerken mogen worden opgericht. Noch de termen voor- en achtererfgebied, noch het vergunningsvrij bouwen hebben betekenis in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan staat opgenomen wat met een vergunning mag worden opgericht. In onderhavig geval mag binnen het bouwvlak een oppervlak van 10 % van de bebouwing worden bebouwd. Daarnaast, dus extra, mogen in het achtererfgebied vergunningsvrije mogelijkheden worden benut. Het is dus niet zo dat de gemeente door het toepassen van de bepalingen voor- en achtererf de bestemmingsplanmogelijkheden voor onderhavige locatie beperkt. Het oprekken van het bebouwingpercentage van 10 naar 20% betekent dat niet alleen een verdubbeling van het oppervlak aan bouwwerken maar ook een verdubbeling van het oppervlak aan gebouwen wordt mogelijk gemaakt. Dat is in onze optiek een nieuwe ontwikkeling met aanzienlijke consequenties. In het kader van het onder ad 1 genoemde beleidsarme en consoliderende bestemmingsplan, hoort een dergelijke nieuwe ontwikkeling hier niet in thuis.

**Conclusie:** De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### **3. Milieuwerkgroep IVN Valkenswaard-Waalre, p.a. Ir. P.J.Th.M.A. Remmen, Juliana de Lannoylaan 37, 5582 EA Waalre (ontvangen 19 april 2013) mede namens de Brabantse Milieufederatie**

1. De indiener geeft aan dat de bestemmingen op de verbeelding gelijk moeten zijn aan de aanduidingen die in de provinciale structuurvisie worden onderscheiden; dit moet volledig, gedetailleerd in en overeenstemming met de juridisch bindende bestemming zijn. De indiener staat er op dat dit bij het bestemmingsplan wordt gevoegd en digitaal eenvoudig in te zien zal zijn. Nu is de verbeelding niet voldoende gedetailleerd.
2. In aanvulling op punt 2 dient er per bestemming een set van regels te zijn die duidelijk maken wat per bestemming wel en juist niet mogelijk is. Omdat punt 2 nu niet voldoende gedetailleerd is, volgt daaruit dat ook de regels niet voldoende gedetailleerd zijn.
3. De indiener verzoekt de gemeente Waalre om aan Gedeputeerde staten te verzoeken om het herbegrenzen van de natuurcompensatiegebieden die in het bestemmingsplan 'Waalre-Noord fase 1a' zijn opgenomen. Als redenen geeft hij aan:

- i. dat dit een nieuw bestemmingsplan is met een nieuw plangebied waarin bestemmingen en structuren conform de feitelijke status juridisch vastgelegd worden in de verbeelding.
  - ii. Herbegrenzing had bij het bestemmingsplan 'Waalre-Noord fase Ia' moeten plaatsvinden maar dat is niet gebeurd. Dat is een omissie die nu moet worden gecorrigeerd.
  - iii. De indiener vindt dat de bestemming 'Natuur' en de aanmerking als 'Groenblauwe mantel' in de Vr niet voldoende bescherming bieden aan de betreffende percelen. De gemeente onderkent dit onvoldoende.
4. Om nieuwe bouwontwikkelingen in het EHS gedeelte van de bestemming 'Wonen-villabebouw' te voorkomen, moet in de verbeelding de EHS begrensd worden. Nieuwe ontwikkelingen kunnen dan rechtstreeks worden getoetst aan de Vr en aan het 'neetenzij principe'.
5. Het bestemmingsplan 'Buitengebied', met als onderliggend document de planMER, biedt rechtstreeks een kader voor uitbreiding van veehouderijen binnen bestaande bouwvlakken en voor uitbreiding van grondgebonden veehouderijen via wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan. Op grond van dit bestemmingsplan kunnen daarvoor vergunningen voor bouwen en milieu worden verleend. De indiener is het daar mee niet eens.
- i. Bij duurzame ontwikkeling van de veehouderij en juridische bescherming van de leefbaarheid voor de burgers hoort een dusdanig afwegingskader op maat, dat dit niet rechtstreeks door bestemmingsplannen en vergunningverlening mag worden geregeld.
  - ii. Elke ontwikkeling moet zorgvuldig getoetst worden aan provinciaal beleid/provinciale regelgeving. Deze zijn volop in beweging. De indiener verzoekt om te anticiperen op Transitie naar een Duurzame Veehouderij, alle ontwikkelingen in de veehouderij op slot te zetten en een voorbereidingsbesluit te nemen totdat er een maatlat is om nieuwe ontwikkelingen te toetsen. Ontwikkelingsruimte kan via afwijking of wijziging mogelijk worden gemaakt onder voorwaarde van een reeks aan toetsingscriteria. Dit onderdeel van de zienswijze is mede ingediend door de Brabantse Milieufederatie, zij hebben de indiener hiertoe gemachtigd.

## **ANTWOORD GEMEENTE**

AdI en 2. Bestemmingsplannen dienen te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, SVBP 2012. Deze bevat de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van onder meer bestemmingsplannen, met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven. Dit geldt in ieder geval voor de (bindende) lijst van hoofdgroepen van bestemmingen die mogen worden gebruikt. De termen die in de Vr worden gehanteerd komen niet één op één overeen met de termen zoals aangegeven in de SVBP 2012.

De Vr geeft aan dat in bestemmingsplannen sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij moeten de kaders die door provinciaal beleid en regelgeving worden geschept, overgenomen worden. De gemeente heeft dat in voorliggend bestemmingsplan gedaan. Dat betekent niet dat de gemeente de precieze benamingen, bestemmingen en grenzen van de provinciale aanduidingen I op I hoeft over te nemen. Het gaat er om dat provinciaal beleid en regelgeving door de lokale regelgeving voldoende wordt gewaarborgd. In de praktijk gaat het hoofdzakelijk om aanduidingen die te maken

hebben met natuurlijke en landschappelijke waarden, zoals EHS en groenblauwe mantel. In de gebieden die de bestemming 'Natuur' of 'Bos' hebben, is de bescherming en instandhouding van onder meer de bestaande natuurwaarden voldoende gewaarborgd. In de agrarische gebieden is gekozen voor een driedeling: provinciale agrarische gebieden hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen in het bestemmingsplan, de groenblauwe mantel is vertaald naar 'Agrarisch met waarden' en de EHS is vertaald naar 'Agrarisch met waarden-Natuur'.

In enkele gevallen is een bestemming 'Wonen' of 'Recreatie' gelegen in de EHS. Deze bestemmingen zijn één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. In de onderdelen van de zienswijze die specifiek op deze aspecten zien wordt aangegeven op welke wijze de provinciale verordening is geïnterpreteerd en hoe bestaande waarden worden gewaarborgd.

Ad 3. Het bestemmingsplan 'Waalre-Noord fase 1a' is een vastgesteld en onherroepelijk plan. In onderhavig ontwerpbestemmingsplan is de bestemming uit het vigerende plan 1:1 overgenomen. Er is in onderhavig ontwerpbestemmingsplan aldus op generlei wijze sprake van bestemmingswijziging en natuurcompensatie, dat behoort tot het verleden. Onderhavig ontwerpbestemmingsplan biedt aldus geen aanleiding tot het indienen van een verzoek om herbegrenzing van de EHS. De aangepaste plangrenzen hebben daarop geen invloed.

Ten tijde van de voorbereiding van het oorspronkelijke plan, in 2009, stelde de toen vigerende provinciale regelgeving kaders voor natuurcompensatie. Die kaders hebben geleid tot de natuurcompensatie zoals bedoeld in onderhavige zienswijze. Er was destijds geen specifieke regelgeving waarin aangegeven werd dat herbegrenzing van de destijds gebruikte aanduiding GHS moest worden aangevraagd. De koppeling met herbegrenzing werd pas in de Vr geïntroduceerd. Wij hebben aldus voldaan aan het destijds geldende provinciale beleid door het bedoelde gebied de bestemming 'Natuur' te geven, met bijbehorende regelgeving, en zorg te dragen voor de daadwerkelijke inrichting. Wijzigingen in provinciaal beleid hebben geen consequenties voor vastgestelde bestemmingplannen, tenzij naar aanleiding van die wijzigingen het bestemmingsplan dwingend moet worden aangepast. Daarvan is voor de onderhavige locatie geen sprake.

In de beantwoording van ad 1 en ad 2 zijn wij ingegaan op de benoeming van de bestemmingen. In de regels betreffende de bestemming 'Natuur' wordt aan 'gewone' natuurgebieden, gebieden met aangemerkt als Groenblauwe mantel en gebieden aangemerkt als EHS in de basis dezelfde bescherming geboden. Het oprichten van gebouwen of bouwwerken of het wijzigen van gebruik is in dergelijke gebieden per definitie niet mogelijk. Wanneer wij toch een verzoek met dit onderwerp ontvangen zal daarvoor buitenplannen een maatwerkafweging worden gemaakt. Bij een dergelijke afweging wordt altijd getoetst aan provinciaal beleid en provinciale regelgeving.

Bovenstaande overziend zien wij geen aanleiding Gedeputeerde Staten te verzoeken tot herbegrenzing van de EHS voor het gebied dat ten gevolge van bestemmingsplan 'Waalre-Noord fase 1a' als natuurgebied is aangemerkt.

Ad 4. Het bestemmingsplan 'Treeswijk' uit 1965 biedt de mogelijkheid tot rechtstreekse te verlenen bouwtitels voor woningen. De Vr bevat een generieke bepaling ter bescherming van gevestigde belangen en rechten: hetgeen is geregeld in op het moment van inwerkingtreding van de Vr geldende bestemmingsplannen, wordt onverkort eerbiedigd. Dit betekent dat de ontwikkelmogelijkheden van de vigerende bestemming in stand blijven, maar tegelijk dat er geen nieuwe (extra) ontwikkelmogelijkheden geschapen mogen worden door middel van een herziening van zo'n plan of door middel van een omgevingsvergunning. Pas indien op grond van een (juridische) verplichting van Gedeputeerde Staten of van een bestuur van een waterschap de inrichting en het beheer voor natuurdoeleinden verzekerd zijn, moet de gemeente de geldende niet-natuurbestemming omzetten naar een adequate natuurbestemming.

Onderhavig bestemmingsplan is een consoliderend en beleidsarm plan. De bestaande situatie wordt opnieuw vastgelegd. Hierdoor worden door het plan geen nieuwe (extra) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dat betekent dat ook in de EHS geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, enkel de uitvoering van bestaande rechten. Dat laatste is nadrukkelijk onze wens, wij zijn van mening dat op deze locatie de bouwkavels zoals die ooit zijn vastgelegd, ook in gebruik moeten kunnen worden genomen. Dat betekent niet dat bestaand bos en bestaande landschappelijke en natuurwaarden niet moeten worden gerespecteerd. Om te borgen dat de genoemde waarden in stand blijven, worden de bestemmingen 'Tuin' (artikel 16) en 'Wonen - Villabebouwing' (artikel 22) aangevuld met een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden'. Daarin zijn onder meer mogelijkheden tot het verplichten onderzoek uit te voeren en herplantplicht opgenomen.

Wanneer wij daadwerkelijk een verzoek ontvangen voor nieuwe ontwikkelingen – anders dan die mogelijkheden die in het vigerende plan stonden en in het nieuwe plan zijn overgenomen – zal hiervoor buitenplans een maatwerkafweging moeten worden gemaakt. In dat geval zal altijd getoetst moeten worden aan provinciaal beleid en regelgeving.

Ad 5. De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten om 1 of meer bestemmingsplannen vast te stellen voor het gehele grondgebied van de gemeente. Een vastgesteld bestemmingsplan biedt rechtstreeks de mogelijkheden zoals die op de verbeelding en in de regels zijn vastgelegd. Het biedt het toetsingskader voor het verlenen van vergunningen. Onderhavig ontwerpbestemmingsplan volgt uit een combinatie van onze vigerende bestemmingsplannen, aangescherpt met het vigerende provinciaal beleid en regelgeving. De vigerende mogelijkheden zijn aangescherpt, maar niet verruimd op de aspecten waar vigerend provinciaal beleid en regelgeving die ruimte wel biedt. Verruiming is nooit een verplichting. Daaraan moet een maatwerkafweging vooraf gaan. In verband met het consoliderende en beleidsarme karakter van voorliggend plan, was van verruiming geen sprake. Waar mogelijk hebben wij bewust bestaande rechtstreekse mogelijkheden en bestaande wijzigingsmogelijkheden overgenomen.

Wij hebben niet geanticipeerd op in voorbereiding zijnde provinciale regelgeving. Een consoliderend en beleidsarm bestemmingsplan is daar niet voor bedoeld. De gemeente heeft het voornemen uitgesproken om na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een tweede bestemmingsplan buitengebied op te stellen. Daarin zal nieuw beleid worden verwerkt en waar nodig ook nieuw beleid worden opgesteld. Een visie over de toekomst van de agrarische ondernemingen binnen onze gemeente zal daarvan deel uit maken. In de in voorbereiding zijnde structuurvisie van onze gemeente is opgenomen, dat wij onze agrarische bedrijvigheid in het buitengebied binnen kaders willen faciliteren. De landbouwsector is van groot belang voor een vitaal buitengebied. De precieze kaders moeten nog worden vastgelegd. Totdat dat gebeurd is, zullen wij de bestaande rechten respecteren. Ons bestemmingsplan, de voorwaarden die daarin zijn opgenomen en de milieuwetgeving vormen de afwegingskaders voor vergunningaanvragen.

Wij zullen aldus niet vooruitlopen op nog te formuleren provinciale regelgeving. Wij zullen ook geen voorbereidingsbesluit nemen op grond van nog te formuleren provinciale regelgeving.

Wel wordt naar aanleiding van het advies van de Commissie voor de m.e.r. het bestemmingsplan aangepast, ter voorkoming van de vergroting van de stikstofdepositie ten gevolge van de uitbreiding van agrarische bedrijven. 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 wordt aangemerkt als strijdig gebruik wanneer de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten kan verslechteren of er een significant effect kan zijn op Natura 2000-gebied. Daarmee wordt een extra beoordelingsgrond ingebracht ten aanzien van

ontwikkelingsruimte bij agrarische bedrijven. Bij wijzigingsbevoegdheden is al een reeks aan voorwaarden gekoppeld aan medewerking.

**Conclusie:** De verbeelding en de regels van het bestemmingsplan zullen nog verder worden aangescherpt voor de bouwvlakken die gelegen zijn in de EHS, teneinde de zorg voor de bestaande natuur- en landschappelijke waarden te kunnen waarborgen (artikelen 16 en 22). Ook de verschillende bestemmingen 'Agrarisch' en de bestemming 'Algemene gebruiksregels' (resp. artikelen 3, 4, 5 en 32) zullen worden aangepast, naar aanleiding van het advies van de Commissie voor de m.e.r.

#### **4. ZLTO afdeling Kempen-Zuidoost, Strijperstraat 73, 5595 GB Leende (ontvangen per mail 23 april 2013, ontvangen per post 24 april 2013)**

1. In het algemeen geeft de indiener aan dat in bestemmingsplannen de ruimtelijke kaders voor de komende 10 jaar worden vastgelegd. Onderhavig ontwerpbestemmingsplan houdt onvoldoende rekening met duurzame ontwikkeling van (agrarische) ondernemers en een vitale toekomstbestendige agrarische sector.
2. Ten aanzien van de bouwregels van art. 3.2 verzoekt de ZLTO om
  - i. een afwijkingsmogelijkheid op te nemen voor het verhogen van de goothoogte naar 8 meter. De motivering hiervoor is het vergroten van het dierwelzijn door bijvoorbeeld het verruimen van ventilatiemogelijkheden.
  - ii. Het verruimen van de nokhoogte van 10 meter naar 13 meter. De motivering hiervoor is dat bij nieuwe stalontwerpen een gebruikelijke standaard is.
  - iii. Een afwijkingsmogelijkheid op te nemen voor het verhogen van bedrijfsgebouwen naar 15 meter.
  - iv. Een afwijkingsmogelijkheid op te nemen om het emissiepunt van stallen te verhogen. De motivering komt uit de nieuwe Wet Geurhinder en Veehouderij en ter verbetering van de leefomgeving.
3. Ten aanzien van Teeltondersteunende voorzieningen verzoekt de indiener een bepaling aan het bestemmingsplan toe te voegen die het mogelijk maakt om permanente teeltondersteunende voorzieningen toe te staan buiten het bouwvlak voor agrarische bedrijven door differentiatievlakken van maximaal 3 ha. mogelijk te maken.
4. De indiener wijst op het ontbreken van mogelijkheden voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten binnen agrarische bedrijven en vraagt om daarvoor een regeling op te nemen, die huisvesting van seizoensarbeiders op het eigen bedrijf onder voorwaarden mogelijk maakt, gedurende maximaal 8 maanden.
5. De indiener verzoekt voor grondgebonden bedrijven de mogelijkheid tot vergroting van het bouwvlak te verruimen tot maximaal 2 ha. De provinciale Vr biedt deze ruimte. Momenteel houdt het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening met benodigde ontwikkelruimte voor de komende 10 jaar.
6. De indiener verzoekt om in artikel 3.7 te schrappen dat bij een bouwvlak slechts met een percentage kan worden uitgebreid. Dit scheidt ongelijkheid tussen de ontwikkelmogelijkheden van grote en kleine bedrijven. Bovendien biedt de Vr meer ontwikkelmogelijkheid.



## **ANTWOORD GEMEENTE**

Ad 1. Onderhavig bestemmingsplan is een consoliderend en beleidsarm plan waarin bestemmingen waar mogelijk één op één worden overgenomen van vigerende plannen en waarin verplichte onderdelen uit wet- en regelgeving worden opgenomen. Na afronding van dit bestemmingsplan zal een tweede bestemmingsplan buitengebied worden opgesteld, waarin nieuw beleid en nieuwe ontwikkelingen zullen worden verwerkt. Daarin zal bijvoorbeeld ook de gemeentelijke structuurvisie worden verwerkt, waarin tevens uitspraken worden gedaan over de ruimte die onze gemeente wenst te bieden aan agrarische ondernemers. De kaders waarbinnen ontwikkelingsruimte moet worden geboden, moeten nog worden vastgelegd. Dat zal aldus plaatsvinden na afronding van onderhavig bestemmingsplan.

Ad 2. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden is uitgegaan van vigerende bestemmingsplannen. Wij zien geen aanleiding om maten in de bouwregelgeving aan te passen zonder dat daaraan een zorgvuldige motivering vooraf gaat vergelijkbaar met het formuleren van beleid. De motivering zal zich dan onder meer moeten richten op de vraag of wij gebouwen van 13 of 15 meter hoogte landschappelijk acceptabel vinden in ons buitengebied. Deze afweging is momenteel nog niet gemaakt. De gemeente Waalre heeft het voornemen uitgesproken om volgend op dit beleidsarme plan een plan met nieuw beleid en eventuele ontwikkelingsmogelijkheden op te stellen. Aanpassen en uitwerken van beleid betreffende de bouwmogelijkheden van agrarische bedrijven kan daar onderdeel van uitmaken.

Ad 3. De gemeente heeft geen specifiek beleid ten aanzien van TOV. Daarnaast is onderhavig bestemmingsplan een consoliderend en beleidsarm plan waarin bestemmingen waar mogelijk één op één worden overgenomen van vigerende plannen en waarin verplichte onderdelen uit wet- en regelgeving worden opgenomen. Indien een ondernemer een groter oppervlakte aan permanente TOV wil realiseren, dan kan daarvoor gebruik worden gemaakt van de algemene wijzigingsbevoegdheden voor vergroting van agrarische bouwvlakken.

Ad 4. Onderhavig bestemmingsplan is een consoliderend en beleidsarm plan waarin bestemmingen waar mogelijk één op één worden overgenomen van vigerende plannen en waarin verplichte onderdelen uit wet- en regelgeving worden opgenomen. Wij zien geen aanleiding om regelgeving over de huisvesting op te nemen zonder dat daaraan een zorgvuldige motivering vooraf gaat vergelijkbaar met het formuleren van beleid. Onze huidige ervaring is, dat er niet tot nauwelijks behoefte is aan huisvesting van (agrarische) arbeidsmigranten binnen onze gemeente. Wij zien daarom vooralsnog geen redenen tot het opnemen van een regeling over dit onderwerp. Wanneer wij toch een verzoek met dit onderwerp krijgen, dan zal daarvoor buitenplans een maatwerkafweging worden gemaakt.

Ad 5. Onderhavig bestemmingsplan is een consoliderend en beleidsarm plan waarin bestemmingen waar mogelijk één op één worden overgenomen uit vigerende plannen en waarin verplichte onderdelen uit wet- en regelgeving worden opgenomen. Wij hebben in dit bestemmingsplan de regels uit de vigerende plannen overgenomen, aangevuld met de verplichte onderdelen uit de Vr. Wij zien geen aanleiding om dit aan te passen zonder dat daaraan een zorgvuldige motivering vooraf gaat vergelijkbaar met het formuleren van beleid. Bovendien kan ieder bedrijf zijn bouwblok met 15% uitbreiden en is binnen de nu opgenomen bouwblokken nog veel onbenutte ruimte. Wanneer wij bovendien de uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven zouden vergroten, heeft dat ook consequenties voor de opgestelde planMER. Uit de planMER die als bijlage onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan, blijkt dat de stikstofemissie ten gevolge van agrarische bedrijvigheid momenteel al te groot is. Het vergroten van de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven ten opzichte van onze vigerende plannen, heeft negatieve gevolgen voor de stikstofemissie. De gemeente Waalre heeft het

voornemen uitgesproken om volgend op dit beleidsarme plan een plan met nieuw beleid en eventuele ontwikkelingsmogelijkheden op te stellen. Het vormen van een visie op de uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven en het vastleggen van de kaders waarbinnen dat mag plaatsvinden, zal onderdeel uitmaken van dat nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied'. Ook daarbij zal een planMER moeten worden opgesteld.

Ad 6. Hiervoor geldt dezelfde redenering als onder reactie onderdeel 5.

**Conclusie:** De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## **5. De heer B.P. Hiddinga, Willibrorduslaan 132 A 5581 GJ Waalre (ontvangen 23 april 2013)**

Algemeen

1. De indiener verzoekt in de regels voor 'Natuur' in het buitengebied een verbod op de aanleg van bovengrondse leidingen op te nemen. De reden hiervoor is de recente aanleg van bovengrondse leidingen in de nabijheid van zijn perceel. Wanneer het verzoek niet wordt overgenomen, verzoekt hij om dit in het voorgenomen tweede bestemmingsplan 'Buitengebied' wel op te nemen.
2. De gemeente stelt dat zij geen invloed heeft op de digitale ondergrond, terwijl de digitale verbeelding na vaststelling van het bestemmingsplan wel leidend is. Op deze manier kunnen burgers niet vaststellen wat juridisch juist is.

Baron van Wijnbergenplantsoen 11

3. De ingetekende illegale bij gebouwen in het buitengebied moeten worden verwijderd en het tuinhuisje moet worden verkleind, omdat anders de digitale verbeelding niet juridisch juist is (zie zienswijze 2).
4. Het huisnummer op genoemd adres moet worden verwijderd, omdat enerzijds bewonen en verblijven op het perceel niet is toegestaan en anderzijds de digitale verbeelding niet juridisch juist is (zie zienswijze 2).

Willibrorduslaan 132 A

5. De zuidgrens van het perceel loopt niet precies gelijk met de grens van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de bestemming 'Natuur'. De indiener verzoekt de gemeente om deze grens aan te passen aan de perceelgrens na vaststelling van de aangepaste Vr. De indiener stelt dat de bestaande perceelgrens moet worden aangehouden bij de scheiding tussen bouwperceel en natuur.

Willibrorduslaan 134

6. De grens tussen bouwperceel en natuurgebied is vastgesteld door de Rechtbank op 13 januari 2011. Citaat uitspraak rechtbank: 'de grens van de GHS ligt op enkele meters achter de oorspronkelijke woning en valt samen met het voormalig hekwerk dat zoals blijkt uit de luchtfoto de afscheiding vormde tussen de tuin bij deze woning en het daarachter gelegen beboste gedeelte van het perceel'. Volgens kadastrale inmeting is dat op 55,70 meter vanaf de straat langs de westgrens. De indiener verzoekt om de grens tussen bouwperceel en natuurgebied aan te passen. De aanpassing van de Vr is op onjuiste gronden aangevraagd en bewerkstelligd. Deze wordt door de indiener bestreden.

## **ANTWOORD GEMEENTE**

Ad 1. In de bestemmingsplannen voor Aalst en Waalre is ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken in onder meer de bestemmingen 'Bos' en 'Natuur' ook voor bovengrondse leidingen een bepaling opgenomen. Deze wordt in het bestemmingsplan 'Buitengebied' overgenomen.

Ad 2. De indiener doelt op de topografische ondergrond die als onderlegger voor het bestemmingsplan is gebruikt. De lijnen die op de topografische ondergrond staan aangegeven hebben geen juridische status. Wanneer deze op de digitale verbeelding te zien zijn, betekent dat nog niet dat daaraan ook rechten te ontleen zijn. Enkel aan de bestemmingen en aanduidingen zijn rechten te ontleen. De ondergrond kan weliswaar worden verwijderd, maar dan ontbreekt deze in het gehele bestemmingsplan, ook voor de topografie die wel juist en legaal is. Het is een keuze van de gemeente om op de verbeelding de topografische ondergrond wel op te nemen.

Ad 3. De genoemde gebouwen komen voort uit de topografische ondergrond. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 2.

Ad 4. De huisnummering komt eveneens voort uit de topografische ondergrond. Het bestemmingsplan heeft geen invloed op bestaande en nieuwe huisnummering. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 2.

Ad 5. De perceelgrens, c.q. eigendomsbepalingen, zijn niet per definitie bepalend voor het toekennen van een bestemming. De bestemming 'Natuur' is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en komt voor de betreffende locatie overeen met de EHS zoals vastgelegd in de Vr. Wij zien geen aanleiding om hetzij de plangrens hetzij de bestemmingsgrens aan te passen. Wanneer in de Vr 2013 deze grenzen worden aangepast zullen wij bij een nieuw bestemmingsplan de afweging maken of nieuwe bestemmingen moeten worden toegekend dan wel of nieuwe plangrenzen nodig zijn in onze ruimtelijke plannen.

Ad 6. De uitspraak van de Rechtbank is een uitspraak, gedaan naar aanleiding van de destijds bekende informatie. De rechtbank stelt geen bestemmingsplannen vast. De uitspraak kan wel leiden tot aangepaste bestemmingsplannen. Na de bedoelde uitspraak is de provinciale Vr vastgesteld, met daarin opgenomen de EHS. Deze is onafhankelijk, door de provincie tot stand gebracht. Het provinciale beleid is op dit punt voor deze locatie correct overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Wij zien geen reden om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van het eerste punt van de zienswijze zullen een aantal artikelen betreffende de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden worden aangepast, zodat behalve aanleg van ondergrondse- ook aanleg van bovengrondse leidingen niet zonder meer mogelijk wordt gemaakt.

De overige zienswijzen geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## **6. TRC Advocaten namens DIMA Nederland B.V. gevestigd te Eindhoven evenals de heer M.G.H. van den Hurk, wonende te Eindhoven en mevrouw M.E.M. van den Hurk, wonende te Eindhoven (ontvangen 23 april 2013)**

- I. het perceel zoals oranje aangeduid op bijlage 2 is volgens de indiener ten onrechte bestemd als natuur resp. bos. Hij verzoekt om dit gedeelte buiten het bestemmingsplan 'Buitengebied' te houden door wijziging van de plangrens en dit gedeelte van haar perceel een woonbestemming te geven. Daarbij wordt verwezen naar besluiten en plannen

daterend van 1997 en eerder. Tevens wordt gerefereerd aan Flora en fauna onderzoek. De indiener verzoekt tevens aan Gedeputeerde Staten te verzoeken de grens van de EHS aan te passen.

Achterliggende argumenten om hieraan mee te werken zijn:

- i. in het verleden was het terrein aangeduid als tuin 3. In 1994 is vergunning verleend voor het oprichten van een tuinhuis.
  - ii. Aan de westzijde, oostzijde en noordzijde van het perceel liggen woonbestemmingen en het vm. gemeentehuis. Ruimtelijk sluit dit aldus aan.
2. De indiener verzoekt tevens dat de bestemming zodanig wordt aangepast dat ten behoeve van het aanwezige tuinhuisje basisvoorzieningen kunnen worden aangelegd. Deze is onder meer nodig voor onderhoud van de natuurlijke en landschappelijke waarden op omliggende percelen. Bovendien is dit nodig voor de dagrecreatieve doeleinden waarvoor het tuinhuisje bedoeld en opgericht is.

### **ANTWOORD GEMEENTE**

Ad 1. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan is een beleidsarm en consoliderend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden daarin niet meegenomen. Iedere ontwikkeling die afwijkt van hetgeen in het geldende bestemmingsplan geregeld is, is een nieuwe ontwikkeling. Voor iedere afwijking van het geldende bestemmingsplan moet een maatwerkafweging worden gemaakt waarin de consequenties inzichtelijk worden gemaakt. Daar is in dit plan bewust geen ruimte voor geboden. Voor de locatie waar de zienswijze op ziet, betekent het verruimen van de mogelijkheden behorende bij de bestemming 'Wonen'.

In het verleden is het perceel van de indiener bestemd als tuin 3. Op grond van provinciale regelgeving is in de bestemmingsplannen van na 1997, de bestemming 'Tuin 3' aangepast naar de bestemmingen 'Natuur' en 'Bos'. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' zijn de bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Wij zijn van mening dat dit in overeenstemming is met het karakter van het betreffende perceel. Het feit dat ter plaatse een vergunning voor een tuinhuis is verleend, is geen reden om een woonbestemming toe te kennen aan het perceel. Ook ruimtelijk is er geen reden om een woonbestemming toe te kennen. Het bedoelde perceel is gelegen aan de achterzijde en op enige afstand van andere woonbestemmingen. De afstand tot het voormalige gemeentehuis is dusdanig groot dat deze niet relevant is voor de ruimtelijke afweging om op het perceel van de indiener een woonbestemming toe te kennen. Wij zijn van mening dat er geen reden is om de plangrens of de bestemming te veranderen, noch om een verzoek tot herbegrenzing van de EHS in te dienen. Ter behoud van het karakter van het gebied en ter voorkoming van het intensiveren van gebruiksmogelijkheden ten behoeve van een woonbestemming, willen wij de toegekende bestemming 'Natuur' voor de betreffende percelen behouden.

Ad 2. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan is een consoliderend en beleidsarm bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen in verwerkt. Na vaststelling van dit plan is de gemeente voornemens een tweede bestemmingsplan 'Buitengebied' op te stellen. Mogelijk kunnen daarin wel nieuwe ontwikkelingen worden verwerkt. Ons zijn geen specifieke gronden bekend om voor de bedoelde percelen het bestemmingsplan aan te passen.

**Conclusie:** De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## **7. De heer F.G. Wijlaars, Molenstraat 34 5581 JV Waalre (ontvangen d.d. 23 april 2013)**

1. De indiener geeft aan dat er bij de bestemming 'Bedrijf' geen uitbreidingsruimte wordt geboden aan bestaande bedrijven. Hij is het daar niet mee eens. Ook niet-agrarische bedrijven moeten voldoen aan regelgeving waardoor uitbreiding nodig kan zijn. Hij verzoekt dit aan te passen naar een uitbreidingsmogelijkheid van bebouwing van 15 %.
2. De indiener is het niet eens met de goot- en bouwhoogte bij de bestemming 'Bedrijf'. Hij heeft een vergunning voor een hogere goothoogte en gaat er van uit dat dat binnen het bestemmingsplan past. Hij verzoekt dit aan te passen.
3. De indiener geeft aan dat bij de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkmogelijkheid voor een hogere goothoogte ook een hogere bouwhoogte zou moeten worden mogelijk gemaakt. Hij verzoekt een grotere bouwhoogte van 9,5 meter mogelijk te maken zoals in artikel 6.3.1.
4. De indiener geeft aan dat het gebruiksverbod voor detailhandel en groothandel voor zijn haardhandel niet logisch is.
5. Het bestemmingsplan maakt enkel het bestaande bedrijfstype mogelijk. Hij pleit er voor om rechtstreeks 'passende' bestemmingswijzigingen mogelijk te maken in het gebied waar zijn bedrijf gevestigd is, zijnde een gemengd gebied met veelal burgerwoningen en niet-agrarische bedrijvigheid. Als rechtstreeks passende bestemmingswijziging zou bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 kunnen worden overwogen.
6. De indiener verzoekt om een bedrijfswoning mogelijk te maken, dit past bij de overwegend passende woonfunctie in de omgeving van zijn bedrijf. Het toestaan van een bedrijfswoning wordt volgens hem op zijn perceel als enige in het buitengebied niet toegestaan. Daardoor wordt ook de mogelijkheid ontnomen om een bestemmingswijziging naar burgerwoning te bewerkstelligen. Daardoor is er sprake van rechtsongelijkheid.

### **ANTWOORD GEMEENTE**

Ad 1. Onderhavig bestemmingsplan is een consoliderend en beleidsarm plan. Enkel dwingende wetten en regels van hogere overheden zijn als nieuwe toevoeging overgenomen. Bestemmingen zijn zo veel mogelijk één op één overgenomen van het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is door middel van een bouwvlak en een bebouwingspercentage opgenomen wat de bouw mogelijkheden zijn. Dat is in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan overgenomen. Zowel het geldende als het voorliggende plan maken geen uitbreiding van niet-agrarische bedrijven mogelijk en maken uitbreiding van agrarische bedrijven enkel mogelijk onder strikte voorwaarden. Omdat agrarische bedrijvigheid als gebiedseigen aan het buitengebied wordt gezien en niet-agrarische bedrijvigheid niet, is het niet onredelijk om uitbreiding van niet-agrarische bedrijven enkel buitenplans door middel van een bestemmingsplanherziening te overwegen.

Ad 2 en 3. Op deze beide punten was het de bedoeling om de regels van het geldende plan één op één te vertalen naar het voorliggende plan. Per abuis is in artikel 6.3.2. dezelfde goothoogte opgenomen als in 6.3.1. Het is echter geenszins de bedoeling om op de betreffende locatie aan de Heikantstraat de bouwhoogte te verruimen. In 2004 is bewust in het bestemmingsplan een goothoogte van 4,5 meter opgenomen speciaal voor de haardhouhandel. Van de goot- en of nokhoogte is in 2005 door een (binnenplanse) vrijstelling afgeweken van het bestemmingsplan van 2004. Ons zijn geen redenen bekend om de goot- en nokhoogte verder te verruimen dan de door vergunning verkregen ruimte. Dat betekent dat enkel de tekst van artikel 6.3.2 zal worden aangepast,

zodanig dat daarin de goothoogte wordt teruggebracht naar 4,5 meter. De nokhoogte blijft gelijk, immers, in artikel 34 is opgenomen dat een algemene afwijkingmogelijkheid bestaat van 10%. De indiener heeft daarvan al gebruik gemaakt en er is geen reden om de afwijking nog verder op te rekken.

Ad 4. Naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' 1997 en het daartegen ingediende beroep van de indiener, is in de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied', in 2004, de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met subbestemming 'Haardhouthandel' opgenomen. Op dat moment was het hele perceel in gebruik voor bedrijfswerkzaamheden, met name opslag van hout. Hierdoor had het perceel een rommelig ogend uiterlijk. Om dit te verbeteren is het realiseren van een bedrijfsgebouw in het bestemmingsplan van 2004 opgenomen. Omdat het destijds met name de bedoeling was om bestaande opslag van hout op een zo goed mogelijke manier te regelen, is detail- en groothandel destijds niet toegestaan. Er is geen aanleiding om de gedachtegang van destijds aan te passen. De ruimten zoals destijds in de bouwvergunning aangeduid waren ook bedoeld als opslag/magazijn, werkplaats, kantoor en was/kleedruimte.

Ad 5. De gemeente heeft bewust gekozen voor een consoliderend plan. Om te kunnen bepalen welke bedrijvigheid wij wel en niet toe willen staan in ons buitengebied is een gedegen motivatie nodig over de richting die wij in ons buitengebied op willen. De gemeente heeft het voornemen om na dit bestemmingsplan een tweede bestemmingsplan op te stellen waarin wij dit soort keuzes willen uitwerken, beleid willen opnemen etc.. In het voorliggende bestemmingsplan zullen wij deze wijzigingsbevoegdheden niet opnemen.

Ad 6. Het mogelijk maken van een bedrijfswoning waar dat op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mag, wordt gezien als een nieuwe ontwikkeling. De gemeente heeft bewust gekozen voor een consoliderend plan waarin nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk worden gemaakt. Voor het toestaan van nieuwe ontwikkelingen is een gedegen motivatie nodig met eventuele onderzoeken. Dit vereist een maatwerkafweging die niet thuishoort in een consoliderend plan. Inhoudelijk is de tendens om niet-agrarische ontwikkelingen enkel toe te staan in bestaande bebouwing en om landschappelijke kwaliteitswinst te realiseren door onder meer sloop van overvloedige bebouwing. Dat is een reden om bedrijfswoningen waar die er nog niet zijn, ook niet bij rechte mogelijk te maken. Daarnaast is er een tendens om bedrijfswoningen enkel mogelijk te maken wanneer de noodzaak daarvan kan worden aangetoond. Dat laatste is steeds vaker punt van discussie, omdat toezicht en veiligheid ook op andere wijze geregeld kunnen worden.

**Conclusie:** Naar aanleiding van punt 2 en 3 zal het bestemmingsplan worden aangepast. De overige onderdelen van de zienswijze geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## **8. De heer L. van Berkel, Koningin Wilhelminalaan 66, 5583 AN Waalre (ontvangen 25 april 2013)**

Ad 1. De indiener kan zich niet verenigen met de beantwoording van zijn op 14 januari ingediende inspraakreactie en verzoekt deze als woordelijk herhaald en ingelast te beschouwen en als zienswijze te behandelen. Dit betrof:

- i. De inspreker verzoekt om voor grotere (land)huizen, al dan niet met de bestemming landgoederen een ruimere bijgebouwenregeling op te nemen die in betere verhouding staat tot de hoofdbebouwing en perceelsgrootte. Hij verwijst daarbij tevens naar een voorbeeld binnen het bestemmingsplan waarbij wel een 'bouwblok op maat' zou zijn opgenomen.

- ii. Inspreker verzoekt om informatie op welke wijze de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' tot stand gekomen zijn.
- iii. Inspreker verzoekt om informatie over de dubbelbestemmingen op zijn perceel, gezien de geringe leesbaarheid van de analoge verbeelding/ het pdf-bestand.

Ad 2. De Vr verzet zich niet tegen een groter oppervlak aan bijgebouwen bij grote landhuizen. Het perceel van de indiener leent zich voor het toestaan van een groter oppervlak aan bij gebouwen. Om die reden verzoekt de indiener in het voorliggende bestemmingsplan een regeling op maat op te nemen.

Ad 3. De indiener geeft aan dat in de beantwoording van de inspraakreactie wordt aangegeven dat onderhavig bestemmingsplan consoliderend en beleidsarm is en dat voor bijgebouwen een eenduidige regeling wordt gehanteerd in heel de gemeente. Hij geeft aan dat dat niet het geval is. Ten aanzien van het eerste geeft hij aan dat rijks- en provinciaal beleid wel zijn verwerkt. Ook geeft hij gevallen aan waar wel grotere maten voor bijgebouwen worden gehanteerd. In zijn optiek is daar maatwerk geleverd en wordt dat bij zijn perceel niet gedaan. Daarmee is de stelling van het college onjuist en onwillekeurig. Het evenredigheidsbeginsel wordt hiermee geschonden.

Ad 4. Het college heeft de ontwikkeling van een landgoed op het perceel van de indiener en de handhavingkwestie op dat perceel ten aanzien van een overschrijding van de oppervlakte aan bijgebouwen ,willen scheiden. Met dat als achtergrond zou de handhavingkwestie juist in het voorliggende bestemmingsplan aandacht moeten krijgen.

Ad 5. Het bestemmingsplan is in strijd met de Natuurbeschermingswet 1998, omdat sprake is van een te hoge depositie aan stikstof ten opzichte van de Natura 2000-gebieden. Het bestemmingsplan is daarom in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

## **ANTWOORD GEMEENTE**

Ad I sub i. De gemeente houdt er voor het gehele grondgebied een eenduidige regeling op na voor het aantal en het oppervlak van aan- en bijgebouwen. Daarnaast is onderhavig bestemmingsplan een consoliderend en beleidsarm plan waarin bestemmingen waar mogelijk één op één worden overgenomen van vigerende plannen en waarin verplichte onderdelen uit wet- en regelgeving worden opgenomen. Nieuwe ontwikkelingen worden in dit plan niet opgenomen. De eenduidige regeling en de vigerende regels zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Wij zien geen aanleiding om dit aan te passen. Een zogenaamd bouwblok op maat vereist in onze optiek een maatwerk afweging die in het kader van de specifieke ontwikkelingen op de bedoelde locatie moet worden gemaakt. De verwijzing naar andere maatwerkafwegingen wordt niet herkend en is ook niet met naam of locatieaanduiding door inspreker genoemd. De gemeente heeft het voornemen om volgend op dit consoliderende en beleidsarme bestemmingsplan nog een plan op te stellen, waarin nieuw beleid wordt verwerkt. Dit betreft onder meer beleid over onze visie op ontwikkelingen in het buitengebied. Een afweging over maatvoering van woningen en bijgebouwen zou daarin een plek kunnen krijgen.

Sub ii en iii. De beantwoording zoals aangegeven in de Nota van beantwoording inspraak wordt als hier aangehaald beschouwd.

Ad 2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder ad I sub i.

Ad 3. Bij de beantwoording van de inspraakreacties is reeds aangegeven dat waar nodig –lees waar dwingend opgelegd – wet- en regelgeving van hogere overheden is vertaald naar voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat in de voorkomende gevallen bestaande rechten worden beperkt, maar niet verruimd. De indiener verwijst naar een tweetal locaties waar volgens hem maatwerk is toegepast. In het ene geval wordt verwezen naar een tweetal landgoederen, waar ruimere

bebouwingsmogelijkheden voor bijgebouwen zijn toegestaan. Bij beide zijn de regels uit het vigerende bestemmingsplan één op één overgenomen. Er is dus geen sprake van maatwerk ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan. In het andere geval wordt gerefereerd aan de woningen in villapark Treeswijk. De regels voor het oprichten van bijgebouwen is daar echter niet anders dan bij de bestemming 'Wonen' en is daarvan ook afgeleid. De regels voor het oprichten van aan-, uit- en bijgebouwen zijn zowel in de kernen als in het buitengebied nagenoeg gelijk. Er zijn ons geen specifieke redenen bekend om hiervan af te wijken.

Ad 4. Tegen het perceel van de indiener loopt een verzoek om handhaving, betreffende de overschrijding van het oppervlak aan bijgebouwen. Tegelijkertijd zijn er voorbereidingen voor het ontwikkelen van een landgoed. Voor deze ontwikkeling zal separaat een bestemmingsplan worden vastgesteld. Ook voor deze ontwikkeling is er sprake van uitbreiding van bebouwing. Voor beide zaken is een maatwerkafweging noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan biedt een algemeen kader waarin deze maatwerkafweging voor individuele verzoeken niet wordt gemaakt, onder meer onder verwijzing naar het consoliderende karakter van onderhavig plan. De juiste plek om de afweging te maken is het specifiek voor deze locatie in voorbereiding zijnde plan. Om die reden zien wij geen aanleiding om onderhavig plan aan te passen.

Ad 5. Zoals eerder aangegeven is ons bestemmingsplan een consoliderend en beleidsarm bestemmingsplan. Ten aanzien van agrarische bedrijvigheid is het bestemmingsplan aangescherpt naar aanleiding van provinciale regelgeving. Voor het overige zijn de rechtstreeks regels en de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zoveel mogelijk overgenomen uit vigerende plannen. Dat betekent dat uitbreidingen binnen en buiten het (agrarische) bouwvlak moeten voldoen aan een reeks van voorwaarden die onder meer moeten leiden tot het niet vergroten van de stikstofdeposities in onze gemeente. In het kader van de milieuwetgeving wordt hieraan ook al getoetst. Naar aanleiding van het advies van de Commissie voor de m.e.r. is het bestemmingsplan aangepast, ter voorkoming van de vergroting van de stikstofdepositie t.g.v. de uitbreiding van agrarische bedrijven. 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 wordt aangemerkt als strijdig gebruik wanneer de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten kan verslechteren of wanneer er een significant effect kan zijn op Natura 2000-gebied. Daarmee wordt een extra beoordelingsgrond ingebracht ten aanzien van ontwikkelingsruimte bij agrarische bedrijven. Bij wijzigingsbevoegdheden is al een reeks aan voorwaarden gekoppeld aan medewerking. Op deze manier menen wij de natuur- en milieuwaarden dan wel woon- en leefomgeving voldoende te beschermen en aldus zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening. Tenslotte is de gemeente voornemens om na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, een tweede bestemmingsplan buitengebied op te stellen, waarin wel nieuw beleid wordt opgenomen. Onderdeel daarvan is de nog in voorbereiding zijnde structuurvisie. In de structuurvisie wordt aangegeven dat de landbouwsector van groot belang is voor een vitaal buitengebied. De precieze kaders moeten echter nog worden vastgelegd. Totdat dat gebeurd is, zullen wij de bestaande rechten zoveel mogelijk respecteren.

**Conclusie:** Naar aanleiding van het advies van de Commissie voor de m.e.r. zijn de verschillende agrarische bestemmingen en de 'Algemene gebruiksregels' (resp. artikelen 3, 4, 5 en 32) aangepast, teneinde te borgen dat de uitstoot van stikstof niet nog verder kan toenemen. De overige onderdelen van de zienswijze geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



**9. De heer J.P. ten Have, Vlasrootlaan 14, 5582 VC Waalre (mondelinge zienswijze d.d. 24 april 2013)**

1. De indiener geeft aan dat in het bestemmingsplan aan de zuidzijde van zijn woning een veel groter bouwvlak voor de bestemming 'Wonen' is opgenomen dan in het nu geldende bestemmingsplan het geval is. Dit verruimt de bouwmogelijkheden, terwijl dat in het consoliderende bestemmingsplan niet het geval was en ook feitelijk niet het geval is. De bebouwing op zijn eigen perceel is afgestemd op de perceelsvorm van zijn buurman, zoals dat in het geldende bestemmingsplan is vastgelegd.
2. De indiener informeert of het aanleggen van een tennisbaan aan de voorzijde (wegzijde) van een woning mogelijk is. Hij acht dit niet wenselijk.

**ANTWOORD GEMEENTE**

Ad 1. De opmerking is correct en wordt gecorrigeerd, zodat de grenzen van het bouw- en bestemmingsvlak niet groter zijn dan in het vigerende plan.

Ad 2. In het bestemmingsplan is in de artikelen 'Tuin' (artikel 16) en 'Wonen – Villabebouwing' (artikel 22) een paragraaf opgenomen betreffende de omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden. De aanleg van een tennisbaan kan daaraan worden getoetst.

**Conclusie:** Het bestemmingsplan wordt aangepast aan de zienswijze.

**10. De heer A.R.C. Schout, Smeleweg 2, 5581 JR Waalre (ontvangen d.d. 24 april 2013)**

1. De indiener verzoekt om legalisatie van bestaande bebouwing met in de toekomst een mogelijkheid om de bestaande bebouwing te vervangen door een loods van 150 m2 te met voldoende goot- en nokhoogte. Daarvoor draagt hij de volgende argumenten en voorstellen aan:
  - i. Amendement van de gemeenteraad van 29 september 2009, waarin een agrarisch bouwvlak en de realisatie van een loods van 100 m2 worden mogelijk gemaakt.
  - ii. De indiener heeft het idee dat op andere plekken in het buitengebied wel onjuistheden zijn hersteld of aanpassingen zijn doorgevoerd.
  - iii. De indiener verzoekt om evenals de gemeente Valkenswaard en in overleg met de provincie een algemene legalisatie door te voeren (voor een aantal te legaliseren objecten) vanaf een bepaalde datum.
  - iv. De indiener geeft aan dat zijn verzoek mogelijk is onder verwijzing naar artikel 11.10 van de provinciale Vr en het feit dat zijn perceel gelegen is in de kernrandzone en geen / nauwelijks publieksaantrekkende werking heeft.
2. De indiener verzoekt de punten uit zijn inspraakreactie tevens als zienswijze te beschouwen, deze worden hieronder ingevoegd:

De heer Schout verwijst naar de verschillende pogingen om op zijn perceel aan de Smeleweg 6 uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van de bedrijfsuitvoering mogelijk te maken.

- i. Nu dit niet in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen verzoekt hij om dit alsnog te doen, voor een oppervlakte van 100 m2, op grond van artikel 11.10 van de Vr, betreffende Regels voor kleinschalige vrije-tijds-voorzieningen buiten bestaand stedelijk gebied. Dit zou mogelijk zijn wanneer het betreffende gebied

als Kernrandzone wordt aangeduid. Hij pleit er vervolgens voor om de bebouwing mogelijk te maken door middel van een aanwijzing in plaats van een (al dan niet agrarische) bedrijfsbestemming.

- ii. Inspreker geeft aan dat de door hem in 1988 gebouwde – niet vergunde- schuur onder het overgangsrecht valt. Dat deze op grond van het toen geldende bestemmingsplan uit 1963 mogelijk was en dat de gemeente de schuur positief moet bestemmen.
- iii. Het naastgelegen perceel C97 heeft de bestemming 'Bos', terwijl het aantoonbaar al ruim 30 jaar agrarisch in gebruik is, de inspreker verzoekt dit te veranderen in de bestemming 'Agrarisch'.

## **ANTWOORD GEMEENTE**

Ad I. sub i. De indiener refereert aan het amendement van onze gemeenteraad over de vaststelling van de tweede herziening van bestemmingsplan Buitengebied uit 2009. Echter, na de vaststelling heeft het college van Gedeputeerde Staten op 27 oktober 2009 een aanwijzingsbesluit genomen t.o.v. onder meer het bouwvlak van de indiener. Het aanwijzingsbesluit is in beroep in stand gebleven. Redenen daartoe zijn, dat zuinig ruimtegebruik in het buitengebied en het voorkomen van inbreuk op de kwaliteit van het buitengebied als redelijke belangen zijn aangemerkt, evenals dat het beleid t.a.v. GHS, AHS landbouw en tegenwoordig de EHS, onderdeel uitmaken van bestendig beleid dat in ieder geval sinds de inwerkingtreding van het Streekplan Brabant in Balans in 2002 door het provinciebestuur ongewijzigd wordt voorgestaan. Deze beleidslijn is voortgezet in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota en is inmiddels omgezet in algemene regels in de Vr. Voorts gaf de afdeling als reden op dat de lange voorgeschiedenis op zichzelf geen rechtvaardiging is in het feit dat het gebruik van het perceel als boomkwekerij ter plaatse reeds jaren plaatsvindt en dat dit gebruik op basis van het uitbreidingsplan was toegelaten, nu daarin geen rechtstreekse bouwmogelijkheden waren opgenomen. Dat in het uitbreidingsplan een vrijstellingsmogelijkheid voor de bouw van een loods van 300 m<sup>2</sup> was opgenomen, brengt voorts niet mee dat dergelijke bouwwerken ter plaatse ook thans nog in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening kunnen worden geacht, te meer omdat het uitbreidingsplan, gezien de leeftijd ervan, niet zonder meer representatief kan worden geacht voor de heersende planologische inzichten. Overigens gaat de indiener er tevens aan voorbij dat het amendement over 100 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsbebouwing ging terwijl de indiener nu verzoekt om 150 m<sup>2</sup> aan kleinschalige vrije tijdsvoorzieningen. Medewerking aan het verzoek vereist een dusdanige maatwerkafweging en motivatie dat dit niet thuishoort in een consoliderend en beleidsarm plan.

Sub ii. Ons zijn de genoemde gevallen niet bekend. De indiener heeft dit niet met concrete voorbeelden onderbouwd. In het consoliderende en beleidsarme plan is in principe geen ruimte geboden aan nieuwe ontwikkelingen met uitzondering van het aanscherpen van regels waar wet- en regelgeving dat dwingend oplegt en in het geval van het woongebied Treeswijk het actualiseren van verouderde regelgeving. Dit biedt echter geen mogelijkheden voor nieuwe, niet voorziene ontwikkelingen.

Sub iii. Op dit moment is er binnen onze gemeente geen aanleiding om een algemene legalisatie door te voeren. Dat vergt een goede motivatie, inventarisatie van de betreffende gevallen en hun verhaal, overleg met de provincie. Onze keuze voor een consoliderend en beleidsarm plan, zonder ontwikkelingsmogelijkheden, met uitzondering van die aspecten die door wet- en regelgeving dwingend worden opgelegd, maakt de keuze voor een algemene legalisatie op dit moment niet logisch. Ons is de noodzaak hiervan vooralsnog niet gebleken.

Sub iv. De indiener verzoekt om bebouwing mogelijk te maken op een plek waar dat in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Voorliggend bestemmingsplan is een consoliderend en beleidsarm plan waarin geen ruimte is geboden voor nieuwe ontwikkelingen, tenzij ontstaan vanuit een verplichting vanuit hogere overheden. Bestemmingen en mogelijkheden uit de bestaande bestemmingsplannen zijn waar mogelijk één op één overgenomen. Het verzoek om een loods van 150 m2 onder de verwijzing 'kleinschalige vrije tijdsvoorziening' is een nieuwe ontwikkeling. Om het mogelijk te maken is een afweging aan alle relevante regelgeving en belangen noodzakelijk. Het gaat dan om een maatwerk afweging met een motivatie waarom de beoogde ontwikkeling passend is binnen onder meer het provinciale beleid, waarom de huidige aanwijzing als EHS in de provinciale Vr niet van toepassing zou zijn, welke compensatie wordt geboden voor het eventuele wijzigen van de EHS. Omdat hieraan door de provincie in 1997, 2004 en 2009 goedkeuring is onthouden kan de gevraagde ontwikkeling niet opnieuw, zonder gedegen onderbouwing, worden opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Vanwege de insteek om geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken zullen wij de gevraagde afweging niet in het kader van dit bestemmingsplan maken. Het staat de verzoeker vrij om een principeverzoek om medewerking aan afwijking van het bestemmingsplan in te dienen zodat een afweging kan worden gemaakt of door een aparte planologische procedure, medewerking mogelijk is.

Ad 2. sub i. Met uitzondering van het gevraagde oppervlak wordt hier hetzelfde gevraagd als onder ad I sub iv. Voor de beantwoording wordt aldus verwezen naar de beantwoording onder ad I sub iv.

Sub ii. In het bestemmingsplan uit 1963 bestond een vrijstellingsbevoegdheid voor bebouwing. Het college is bevoegd, doch niet verplicht om van een dergelijke bevoegdheid gebruik te maken. In de uitspraak van de Raad van State van 2011, waaraan is gerefereerd onder ad I sub a, is beargumenteerd waarom het niet onredelijk is om geen gebruik te maken van de vrijstellingsbevoegdheid. Het bestaande bouwwerk op het perceel van de indiener is opgericht in 1988 en moet worden getoetst aan de overgangsbepalingen van het eerste bestemmingsplan dat vervolgens voor het betreffende gebied is vastgesteld. Dat is het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1997. In dat plan wordt echter aangegeven dat enkel bestaande bebouwing opgericht volgens een verleende vergunning, onder de overgangsbepalingen valt. Dat geldt aldus niet voor onderhavig bouwwerk. Onzes inziens bieden de overgangsbepalingen geen argument om de schuur positief te bestemmen.

Sub iii. Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan is het voorliggende bestemmingsplan aangepast op dit punt. Er is aldus geen reden om op dit punt alsnog in te gaan.

**Conclusie:** De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen..

#### **I I. Cumela Advies namens de heer W. Wijlaars, Timmereind 5 te Waalre (ontvangen d.d. 24 april 2013)**

1. De indiener geeft aan dat zijn perceel is bestemd als 'Bedrijf' met specifieke aanduiding 'Agrarisch-technisch hulpbedrijf'. Dat is niet in overeenstemming met de werkelijkheid. Hij verzoekt om de bestemming aan te passen aan de werkelijkheid.
2. De indiener geeft aan dat hij een gedeelte van zijn perceel dat bestemd is als 'Agrarisch' gebruikt voor tijdelijke opslag van zand en grond ten behoeve van zijn bedrijf. Deze vorm van buitenopslag wordt verboden. Hij verzoekt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

3. De indiener wenst binnen de planperiode zijn bebouwing uit te breiden, dat past echter niet binnen het ontwerpbestemmingsplan. Hij wenst met de gemeente in gesprek te gaan over vormverandering van zijn bouwvlak. Hij verzoekt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
4. De in het bestemmingsplan aangegeven goot- en bouwhoogte zijn voor de indiener niet toereikend. Hij verzoekt om de in de afwijkingmogelijkheid aangegeven goot- en bouwhoogte bij rechte mogelijk te maken.
5. De indiener is het niet eens met het beleid van de gemeente met betrekking tot archeologie en archeologische verwachtingswaarde, te weten dat hij onderzoek moet uitvoeren voor groundbewerkingen dieper dan 0,3 meter en met een oppervlakte meer dan 100 m<sup>2</sup>, voor zijn rekening en risico. Dat is voor hem niet acceptabel en hij verzoekt het omgevingsvergunningstelsel en het archeologiebeleid te herzien ten behoeve van in ieder geval zijn bouwvlak.

### **ANTWOORD GEMEENTE**

Ad 1. Voorliggend bestemmingsplan is een consoliderend en beleidsarm plan. Er wordt geen ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen en waar mogelijk worden de bestemmingsplanregels 1 op 1 overgenomen uit het vigerende plan. Na vaststelling van voorliggend plan is de gemeente voornemens een tweede bestemmingsplan 'Buitengebied' op te stellen, waarin wel nieuw beleid wordt verwerkt. Voor dat bestemmingsplan zal een inventarisatie plaatsvinden van het feitelijk gebruik van gronden. Dat kan leiden tot aanpassingen van de bestemming. Vooralsnog zal de aanduiding 'Agrarisch technisch hulpbedrijf' in stand blijven.

Ad 2. Voorliggend bestemmingplan is een consoliderend en beleidsarm plan. Er wordt geen ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen en waar mogelijk worden de bestemmingsplanregels 1 op 1 overgenomen uit het vigerende plan. Het vigerende plan biedt geen ruimte voor opslag van zand en grond buiten het bouwvlak. In het nieuwe plan is dit overgenomen. Buitenopslag buiten het bouwvlak past in onze visie noch in die visie van de provincie niet binnen het beleid voor ons buitengebied waar het gaat om zuinig ruimtegebruik en het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit. Beide argumenten leiden ertoe dat wij het bestemmingsplan op dit punt niet aanpassen.

Ad 3. Onder Ad 2 refereren wij naar het consoliderende karakter van het plan. De indiener wenst aanpassingen die door ons worden gekenmerkt als 'nieuwe ontwikkeling'. Aan nieuwe ontwikkelingen dient een gedegen motivatie ten grondslag te liggen, waar nodig voorzien van onderzoeken. Op grond daarvan kan worden overwogen om aan een dergelijke ontwikkeling mee te werken. Hiervan is in voorliggende zienswijze geen sprake. Dat leidt er toe dat wij het bestemmingsplan op dit punt niet aanpassen.

Ad 4. In het kader van het consoliderende karakter van voorliggend plan en zoveel mogelijk overnemen van de bestemmingsplanregels uit het vigerende plan, zijn ook de goot- en bouwhoogtes overgenomen. Ons is niet gebleken dat deze hoogtes niet voldoende zijn. Na vaststelling van voorliggend plan is de gemeente voornemens een tweede bestemmingsplan 'Buitengebied' op te stellen, waarin wel nieuw beleid wordt verwerkt. Dat kan leiden tot aanpassingen van de planregels. Vooralsnog zullen wij de regels ten aanzien van goot- en bouwhoogte niet aanpassen.

Ad 5. De gemeente heeft op dit moment nog geen specifiek archeologie beleid. Wel moet rekening worden gehouden met de wetgeving. De Wet archeologische monumentenzorg (WAMZ) verplicht gemeenten ertoe in bestemmingsplannen archeologie op een goede wijze te vertalen. In de wet wordt voorgeschreven dat bij werkzaamheden met een oppervlak groter dan 100 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek verplicht is. De oppervlaktebepaling in het bestemmingsplan is dus ingegeven vanuit een

wettelijke grondslag. Om die reden hebben wij gekozen voor het toekennen van één dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', zoals dat ook is gebeurd bij de bestemmingsplannen in voorbereiding voor Aalst en Waalre-dorp. Ten aanzien van de dieptebevestiging hebben onderzoeken aangetoond dat de meeste archeologische vondsten plaatsvinden op een diepte tussen de 0,3 en 0,5 meter. Daarom is in alle recente bestemmingsplannen van onze gemeente een dieptebevestiging van 30 cm. opgenomen. Bij de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan is aannemelijk gemaakt dat 'normale agrarische werkzaamheden' met een diepte van 35, 40, 45 cm. meer regel dan uitzondering zijn. Ook in omliggende gemeenten, die met dezelfde beleidsvragen bezig zijn, is de dieptebevestiging van 30 cm. voor agrarische werkzaamheden verbreed. Voor het uitvoeren van agrarische werkzaamheden is het artikel dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' daarom aangevuld met een uitzondering voor normale agrarische werkzaamheden tot 0,5 meter.

Ten aanzien van het kostenverhaal geldt het 'veroorzakerprincipe' ofwel 'de veroorzaker betaald'. Initiatiefnemers van bodemverstorende activiteiten kunnen verplicht worden om de kosten van archeologisch (voor)onderzoek te dragen en – als behouden niet mogelijk is – verantwoordelijk zijn voor de kosten van een opgraving.

**Conclusie:** De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## **12. De heer H. van den Ouweland, Heuvelstraat 18, 5581 VP te Waalre (ontvangen d.d. 24 april 2013)**

1. De indiener verzoekt om zijn bouwvlak te kunnen vergroten tot 2 hectare, teneinde een gezond en levensvatbaar bedrijf te kunnen opbouwen en te kunnen voldoen aan milieueisen en dierwelzijn.
2. De indiener verzoekt om de bestemming Ecologische Hoofd Structuur van zijn huisperceel af te halen en deze op andere grond te leggen waar dit minder economisch belang heeft.

### **ANTWOORD GEMEENTE**

Ad 1. Onderhavig bestemmingsplan is een consoliderend en beleidsarm plan waarin bestemmingen waar mogelijk één op één worden overgenomen uit vigerende plannen en waarin verplichte onderdelen uit wet- en regelgeving worden opgenomen. Wij hebben in dit bestemmingsplan de regels uit de vigerende plannen overgenomen, aangevuld met de verplichte onderdelen uit de Vr. Wij zien geen aanleiding om dit aan te passen zonder dat daaraan een zorgvuldige motivering vooraf gaat vergelijkbaar met het formuleren van beleid. Bovendien kan ieder bedrijf zijn bouwvlak met 15% uitbreiden en is binnen de nu opgenomen bouwblokken nog veel onbenutte ruimte. Wanneer wij bovendien de uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven zouden vergroten, heeft dat ook consequenties voor de opgestelde planMER. Uit de planMER die als bijlage onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan, blijkt dat de stikstofemissie ten gevolge van agrarische bedrijvigheid momenteel al te groot is. Het vergroten van de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven ten opzichte van onze vigerende plannen, heeft negatieve gevolgen voor de stikstofemissie. De gemeente Waalre heeft het voornemen uitgesproken om volgend op dit beleidsarme plan een plan met nieuw beleid en eventuele ontwikkelingsmogelijkheden op te stellen. Het vormen van een visie op de uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven en het vastleggen van de kaders waarbinnen dat mag plaatsvinden, zal onderdeel uitmaken van dat nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied'. Ook daarbij zal een planMER moeten worden opgesteld.

Ad 2. In 2009 is de tweede herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld. Daarin zijn gebieden aangewezen als 'Beschermingszone natte natuurparel'. Voorts is ten aanzien van het perceel

van de indiener op 18 januari 2011 een wijzigingsplan vastgesteld, waarop het bouwblok van vorm is veranderd, en aan de noordkant uitgebreid met een grondgebonden gedeelte. In dat nog recente plan is een aanduiding 'Milieuzone – bodembeschermingsgebied beschermingszone voor natte natuurparel' opgenomen. Op grond van de provinciale Vr hebben deze aanduidingen een andere naam gekregen, namelijk 'Waarde – Attentiegebieden EHS'. Deze aanduidingen zijn aldus overgenomen uit vigerende plannen en in overeenstemming met provinciaal beleid/ regelgeving. Gezien het consoliderende karakter van voorliggend ontwerpbestemmingsplan zien wij in de zienswijze geen aanleiding om de aanduiding te laten vervallen.

**Conclusie:** De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### **13. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC, 's Hertogenbosch (ontvangen 25 april 2013)**

Op 20 maart 2013 heeft de provincie Noord Brabant een vooroverlegreactie gestuurd. Daarin staat aangegeven dat het hen bekend is dat het ontwerpplan ter inzage ligt en dat zij de eerder per mail verstuurde en niet ondertekende vooroverlegreactie nogmaals, gewijzigd en ondertekend, toesturen. Het gaat nadrukkelijk niet om een zienswijze.

De vooroverlegreactie is op een aantal aspecten aangevuld dan wel zwaarder aangezet. Eén aspect is nieuw en behoeft dan ook alsnog een reactie.

1. Bij het thema Algemeen is verwijderd dat het bestemmingsplan mogelijk in strijd is met de provinciale landschapsverordening en is toegevoegd dat het bestemmingsplan mogelijk in strijd is met artikel 2.1 en 4.2 van de Vr.

2. Nieuw is het thema Bevordering van ruimtelijke kwaliteit. De provincie geeft aan dat bij de flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan (wijzigings- en afwijkingsbevoegdheid) de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering van het landschap onvoldoende concreet en kwantificeerbaar zijn in relatie tot artikel 2.2 Vr. Verzocht wordt de voorwaarden in het bestemmingsplan aan te scherpen.

3. Bij het Thema EHS is toegevoegd dat het plan mogelijk in strijd is met artikel 11.1 t/m 11.4 en 4.2 Vr.

Op 25 april 2013 ontvingen wij een zienswijze van de provincie.

1. **Algemeen.** Verwezen wordt naar een uitspraak van de Raad van State, waarin wordt gesteld dat verouderde plannen niet meer in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening kunnen worden geacht. De indiener stelt zich op het standpunt dat dit ook geldt voor het bestemmingsplan 'Treeswijk' 1965. De bestemming 'Wonen-villabebouwing' is aldus niet uitvoerbaar.
2. Door enerzijds wonen, tuinen/ erven mogelijk te maken en anderzijds instandhouding, herstel en ontwikkeling van bos en landschaps- en natuurwaarden op te nemen, worden conflicterende doeleinden aan dezelfde gronden toegekend.
3. **Thema Bevordering ruimtelijke kwaliteit.** De maten in de bestemming 'Wonen-villabebouwing' zijn praktisch onuitvoerbaar, dit geldt met name voor de algemene bouwregel dat maximaal 5 % van het bouwperceel perceel bebouwd mag worden.
4. Door enkel een ondermaat en geen bovenmaat voor de inhoud van de woning te stellen wordt geen invulling gegeven aan een concrete, ruimtelijk relevante bepaling,

temeer daar ook maximum goot-, nokhoogte en dakhelling ontbreken. Dit biedt onbegrensde bouw mogelijkheden.

5. De vergroting van de woning wordt daarnaast onttrokken aan de verplichting te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Dit is in strijd met de artikelen 2.1, 2.2 en 11.1 lid 5 Vr.
6. **Thema EHS.** In het woonbos Treeswijk, geheel gelegen in de EHS, met uitzondering van de meeste bebouwde delen, zijn een aantal bouwblokken toegekend aan percelen waar nog geen bebouwing aanwezig is en waar de bouwvlakken wel in de EHS liggen, namelijk Vlasrootlaan 22, 26 en 28. Dit is in strijd met artikelen 4.2 en 11.1 Vr.
7. Het bouwvlak Vlasrootlaan 22 is gelegen in de bestemming 'Tuin of open erf I' van het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak is dus verruimd. Hier is aldus geen sprake van een bestaand recht. Het bestemmingsplan moet daarop worden aangepast.
8. Op voornoemde adressen wordt het maximale te bebouwen % van het bouwperceel overschreden. Daarmee wordt onevenredig inbreuk gedaan op de EHS en in strijd gehandeld met de bepalingen betreffende instandhouding herstel en ontwikkeling van de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.
9. Ten noorden van Heikantstraat 33 is de bestemming 'Recreatie' toegekend. Deze is geheel gelegen in de EHS. De bestemming art. 14 'Recreatie' borgt de belangen van de EHS niet, terwijl er momenteel geen bebouwing ter plaatse aanwezig is. Het bestemmingsplan is op de betreffende locatie in strijd met de artikelen 4.2 en 11.1 Vr.
10. In het noorden van het plangebied, aansluitend aan de afslag van de N2 naar de High Tech Campus is de bestemming 'Verkeer' toegekend aan de EHS terwijl volgens luchtfoto's geen verkeersfuncties aanwezig zijn. Hierdoor ontstaat een strijdigheid met art. 4.2 Vr.

Ten aanzien van de genoemde punten verzoekt de indiener het bestemmingsplan aan te passen.

## **ANTWOORD GEMEENTE**

In de Nota beantwoording inspraakreacties is op de aspecten 1. en 3. ingegaan. De aanvulling van de vooroverlegreactie verandert niets aan de beantwoording, waarin deels tegemoet gekomen is aan de vooroverlegreactie en deels is beargumenteerd waarom er onzes inziens geen strijd is met de Vr. Voor de exacte bewoording verwijzen wij naar de Nota van beantwoording inspraakreacties bij het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 2. Aan de flexibiliteitsbepalingen worden randvoorwaarden verbonden, waaronder kwaliteitsverbetering van het landschap. Wij zien deze randvoorwaarde als maatwerk, waarvoor wij (op dit moment) geen concrete, kwantificeerbare maatregelen kunnen verbinden. In paragraaf 4.6 van het bestemmingsplan wordt hier uitgebreid op ingegaan. De ontwikkelingen die in aanmerking komen voor bestemmingsplanwijziging kunnen onderling zover uiteen lopen, dat wij daarvoor momenteel nog geen bruikbare kaders hebben vastgelegd. De maatwerkoplossingen zullen afzonderlijk worden afgewogen en door middel van een overeenkomst of een aanvullende voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden vastgelegd. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zal

bovendien in het kader van vooroverleg met de provincie worden overlegd over de kwaliteitsverbetering.

Daarnaast is onderhavig bestemmingsplan een beleidsarm en consoliderend plan. Door ons college en onze gemeenteraad is de intentie uitgesproken en krediet beschikbaar gesteld voor het - aanvullend op onderhavig bestemmingsplan- opstellen van een bestemmingsplan waarin nieuw beleid en nieuwe ontwikkelingen wel een plaats krijgen. Onderdeel daarvan is een Beleidsnota Rood met Groen. Deze is in voorbereiding, daarover worden ook afspraken gemaakt met de provincie. Het concretiseren en kwantificeren van de kwaliteitsverbeterende maatregelen is aldus in voorbereiding.

Ten aanzien van de zienswijzen is onze reactie als volgt:

Ad 1. De uitspraak waarnaar wordt verwezen betreft een uitspraak over het al dan niet terecht gebruik maken van een vrijstellingsmogelijkheid uit het verleden. In het woongebied Treeswijk gelden conform het vigerende bestemmingsplan rechtstreekse bouwmogelijkheden.

Het gebied is vanaf het moment van vaststelling van het bestemmingsplan 'Treeswijk' in 1965, altijd bedoeld geweest als woongebied. Het bestemmingsplan is met dat doel opgesteld, ten behoeve van 29 bouwpercelen. Wij zijn ons er van bewust dat het plan verouderd is en moet worden aangepast aan actuele wetten, regels etc.. Daarbij willen wij enerzijds het bewust bedoelde woongebied respecteren en anderzijds het aanwezige bos en landschaps- en natuurwaarden respecteren. Volgens ons kan dat het beste door de verbeelding en regels op een manier in te richten die recht doet aan beide functies. Daartoe hebben wij, naar aanleiding van de zienswijze, op de percelen waar het bebouwde deel is uitgezonderd van de EHS, het bouwvlak zoveel mogelijk aangepast aan de EHS (dus kleiner gemaakt). De bouwvlakken die nog wel binnen de EHS gelegen zijn, zijn qua vorm en afmetingen aangepast aan de omliggende bouwvlakken. Het geheel ligt in een stedenbouwkundig logische structuur van bebouwing aan een toegangsweg op enige afstand van elkaar. Buiten de bouwvlakken is geen bebouwing mogelijk, op ieder bouwvlak is het maximum bebouwd oppervlak aangegeven. Deze is gebaseerd op het maximale bebouwingspercentage dat in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Door een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden' worden de bestaande waarden geborgd en wordt geborgd dat bij het realiseren van de bouwmogelijkheden (nieuwbouw en uitbreiding) als extra voorwaarde een onderzoek ten grondslag moet liggen naar het aantasten van bestaande waarden en de eventuele te verwijderen beplanting wordt teruggeplant en gecompenseerd (Artikelen 16 'Tuin' en 22 'Wonen – villabebouwing').

Wij zijn van mening dat we op deze manier een actuele invulling hebben gegeven aan een verouderd plan, met inachtneming van enerzijds bestaande bouwrechten en anderzijds bos, landschaps- en natuurwaarden.

Bij het tot stand komen van het provinciale beleid is geen rekening gehouden met vigerende bestemmingsplannen en rechtstreekse bouwmogelijkheden. NB, dit betreft niet zozeer de Vr maar het beleid waarin de GHS is aangewezen, begin jaren negentig van de vorige eeuw. In onze optiek is het vreemd dat aan een woningbouwplan waaraan door de provincie goedkeuring is verleend, hoewel lang geleden, naar aanleiding van nieuw beleid dwars door dat plan bouwmogelijkheden kunnen worden geschrapt. Wij zijn van mening dat weliswaar rekening moet worden gehouden met landschaps- en natuurwaarden maar dat dat ook kan zonder de opzet van een woningbouwplan te schaden.

Tenslotte willen we, evenals in de 'Nota van beantwoording inspraakreacties' wijzen op artikel 4.2, lid 2 van de Vr. In de toelichting daarop wordt aangegeven dat de bestaande planologische situatie mag worden geëerbiedigd. In de toelichting op de Verordening staat hierover "Het tweede lid bevat een



generieke bepaling ter bescherming van gevestigde belangen en rechten: hetgeen is geregeld in op het moment van inwerkingtreding van de Vr geldende bestemmingsplannen, wordt onverkort eerbiedigd. Dit betekent dat de ontwikkelmogelijkheden (...) die zijn opgenomen in een geldend bestemmingsplan in stand blijven". De Verordening staat het weer opnemen van de bestaande bouwrechten dus toe. Indien op grond van een (juridische) verplichting van Gedeputeerde Staten of van een bestuur van een waterschap de inrichting en het beheer voor natuurdoeleinden verzekerd zijn, moet de gemeente de geldende niet-natuurbestemming omzetten naar een adequate natuurbestemming. Onderhavig bestemmingsplan is een consoliderend en beleidsarm plan. De bestaande situatie wordt opnieuw vastgelegd. Hierdoor worden door het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dat betekent dat ook in de EHS geen nieuwe, niet voorziene ontwikkelingen mogelijk zijn.

Wij zijn van mening dat wij door het aanscherpen van de regels en verbeelding zoals hierboven is aangegeven, voldoende recht doen aan de bedoeling van de Vr en aan de bestaande functies en waarden en dat er geen sprake zal zijn van een significante aantasting van de kenmerken en waarden van de EHS als gevolg van het plan.

Ad 2. De indiener geeft aan dat de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan ten behoeve van ontwikkeling en instandhouding van bestaande waarden strijdig is met het wonen ter plaatse. Wij zijn dat maar deels met de indiener eens. Er worden inderdaad binnen een bestemming strijdige doeleinden mogelijk gemaakt. Echter, de reden om dat te doen, is dat het vigerende bestemmingsplan de bebouwing mogelijk maakt en de feitelijke situatie toont dat deze strijdige functies nu op de percelen aanwezig zijn. Om aan beide functies recht te doen, achten wij het correct om beide functies in de doeleindenomschrijving op te nemen en daar regels aan te verbinden.

Ad 3. Wij hebben de regels nogmaals doorlopen en enkele aanpassingen doorgevoerd. In ieder geval worden de grenzen van het bestemmingsvlak 'Wonen – villabebouwing' niet verruimd ten opzichte van het vigerende plan. Voor een deel worden de bestemmingsgrenzen van 'Wonen-villabebouwing', 'Tuin' en 'Bos' aangepast ten gunste van de functies tuin en bos. De bouwvlakken zijn verkleind naar een maat die min of meer overeenkomt met de begrenzing van de EHS. De norm van maximaal 5 % bebouwing, die gebaseerd was op de perceelsgrootte (eigendom van aaneengesloten percelen, waaronder ook bos en tuin) wordt uit de regels geschrapt en vervangen door de volgende regeling: Aan alle percelen wordt een maximum bebouwd oppervlak in vierkante meters op de verbeelding opgenomen, gebaseerd op de 5 % norm uit het vigerende bestemmingsplan.

Ad 4. De goothoogte staat aangegeven in artikel 22.2.2 lid b. De nokhoogte wordt in veel plannen van onze gemeente niet aangegeven. Wanneer dit inderdaad niet in het plan staat opgenomen geldt de Bouwverordening Waalre 2010. Daarin is een maximale bouwhoogte van 15 meter opgenomen. Nu de regels ten aanzien van inhoud en oppervlakte van de hoofd- en bijgebouwen worden aangevuld zoals verwoord onder ad 2, leidt dit niet tot onbeperkte mogelijkheden en wordt ook de kwaliteit van de omgeving geborgd.

Ad 5. Omdat voorliggend bestemmingsplan in principe consoliderend bedoeld is, was de uitbreiding van woningen inderdaad niet gekoppeld aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, immers, de bestaande rechten zijn zoveel mogelijk overgenomen. Door het opnemen van een omgevingsvergunningstelsel voor werken/werkzaamheden (art. 22 lid 6) en het verbinden van voorwaarden aan die vergunning, zoals verwoord onder ad 1, is de koppeling tussen werken/werkzaamheden en ruimtelijke kwaliteit alsnog gelegd.

Ad 6. Voor de genoemde percelen is in resp. 2007, 2008 en 2009 bouwvergunning aangevraagd, verleend en onherroepelijk geworden. De betreffende aanvragen pasten rechtstreeks binnen het bestemmingsplan. Op het moment van aanvragen en verlenen was noch de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, noch de Vr opgesteld en in werking getreden. Er is dus geen sprake van dat bouwen op de genoemde adressen in strijd is met de Vr.

Er zijn nog 5 resterende bouwkavels waarvoor in het vigerende plan een rechtstreekse bouwtitel geldt. Drie daarvan liggen geheel in de EHS, twee slechts voor een klein deel, zodat deze ook buiten de EHS kunnen worden gebouwd. Wij hebben er voor gekozen om vast te houden aan de rechten uit het vigerende bestemmingsplan. Voor een toelichting daarvan verwijzen wij naar de beantwoording onder ad 1.

Ad 7. De opmerking is correct en wordt gecorrigeerd, zodat de grenzen van het bouw- en bestemmingsvlak niet groter zijn dan in het vigerende plan.

Ad 8. In de eerste plaats is het zo dat de bouwvergunningen voor Vlasrootlaan 22, 26 en 28 zijn verleend in resp. 2007, 2008 en 2009 en onherroepelijk zijn geworden. Gesuggereerd wordt in de zienswijze dat de vergunningen onterecht zijn verleend omdat meer dan 5 % van het bouwperceel wordt bebouwd en de voorzijde van het bouwperceel minder dan 60 meter breed is. In het vigerende bestemmingsplan is de definitie van bouwperceel 'De aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een bestaand of nog op te richten gebouw'. Dit is altijd geïnterpreteerd als de aaneengesloten gronden in eigendom van de aanvrager, dus inclusief de gronden die bestemd zijn als 'Tuin/open erf I' en 'Natuurschoongebied'. De vergunningen zijn op basis van die interpretatie terecht en rechtstreeks verleend en passen binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Ad 9. Onderhavig plan is een consoliderend plan. Voor de genoemde locatie, Heikantstraat 31, kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie B nummer 3152, is de bestemming één op één overgenomen uit de vigerende plannen. Ter plaatse is lange tijd een vakantiecentrum aanwezig geweest. Op 11 juni 2008 is een sloopvergunning verleend voor het slopen van alle aanwezige gebouwen, bestaande uit 749 m<sup>2</sup> aan bebouwing, waaronder een beheerderswoning, garage/berging, 2 schuurtjes en een groepsaccommodatie bestaande uit 3 vrijstaande slaapgebouwen, sanitair unit en zalen met keuken. De aanvrager heeft in de aanvraag aangegeven wel nieuw te willen bouwen en heeft daarvoor ook diverse malen contact gehad met de gemeente.

Op grond van het vigerende plan is op de locatie sprake van een bouwrecht voor een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing op 35 % van het bouwvlak. Deze rechten zijn overgenomen. Zonder herziening van het bestemmingsplan kan hier dus ook een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing worden gebouwd. Ingevolge artikel 4.2, lid 2 van de Vr en de toelichting daarop mag de bestaande planologische situatie worden geëerbiedigd. In de toelichting op de Verordening staat hierover "Het tweede lid bevat een generieke bepaling ter bescherming van gevestigde belangen en rechten: hetgeen is geregeld in op het moment van inwerkingtreding van de Vr geldende bestemmingsplannen, wordt onverkort eerbiedigd. Dit betekent dat de ontwikkelmogelijkheden (...) die zijn opgenomen in een geldend bestemmingsplan in stand blijven". De Verordening staat het weer opnemen van de bestaande bouwrechten dus toe. Indien op grond van een (juridische) verplichting van Gedeputeerde Staten of van een bestuur van een waterschap de inrichting en het beheer voor natuurdoeleinden verzekerd zijn, moet de gemeente de geldende niet-natuurbestemming omzetten naar een adequate natuurbestemming. Onderhavig bestemmingsplan is een consoliderend en beleidsarm plan. De bestaande situatie wordt opnieuw vastgelegd. Hierdoor worden door het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dat betekent dat ook in de EHS geen nieuwe, niet voorziene ontwikkelingen mogelijk zijn. Daardoor is er geen sprake van een significante aantasting van de

kenmerken en waarden van de EHS als gevolg van het plan. Om bestaande landschaps- en natuurwaarden te kunnen borgen, zal hier, evenals bij de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen – Villabebouwing' een regeling betreffende de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken/ werkzaamheden worden toegevoegd aan de bestemming 'Recreatie'.

Ad 10. Op grond van de eigendomssituatie zijn in het voorliggende bestemmingsplan de plangrenzen van het Tracébesluit A2/A67 Randweg Eindhoven van mei 2002 overgenomen. Per abuis is aan een stuk grond dat in het Tracébesluit als 'Groenvoorzieningen' is aangeduid, in het bestemmingsplan als 'Verkeer' bestemd. Dit zal in het bestemmingsplan worden aangepast. Een deel van de gronden die in het Tracébesluit als 'Verkeer' zijn aangeduid, is door de provincie tevens aangewezen als EHS. Het Tracébesluit is een besluit van een hogere orde dan een provinciale structuurvisie of verordening. Om die reden wordt voor een tweetal kleine vlakken, gelegen binnen de lussen van de op- of afrit zoals bedoeld in het Tracébesluit, de bestemming 'Verkeer' in stand gehouden. Voor de motivatie hiervan wordt verwezen naar artikel 4.2 van de Verordening, evenals onder het hierboven behandelde ad 9.

**Conclusie:** Ten aanzien van de aangevulde vooroverlegreactie: Op de wijze waarop met maatwerkmaatregelen wordt omgegaan, is in paragraaf 4.6 van het bestemmingsplan uitgebreid ingegaan. Met de hierboven aangegeven toelichting zien wij geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Ten gevolge van de zienswijzen hebben verschillende aanpassingen plaatsgevonden aan de regels en de verbeelding ten behoeve van de villabebouwing in Treeswijk. Het betreft de bestemmingen artikel 22 'Wonen – Villabebouwing' en artikel 16 'Tuin'. Er zijn bestemmingsgrenzen en bouwvlakken gewijzigd evenals aanduidingen aangegeven voor maximum bebouwd oppervlak. In de regels zijn extra waarborgen opgenomen ter behoud van bos, landschaps- en natuurwaarden. Dit laatste geldt ook voor de bestemming artikel 14 'Recreatie'. Ten slotte is op een perceel grond langs de A2 de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur' toegewezen in plaats van de per abuis toegekende bestemming 'Verkeer'.

#### **14. De heer of mevrouw J.M. van de Ven, Fazantlaan 2, 5581 ED Waalre (ontvangen 26 april 2013)**

De indiener refereert aan zienswijzen van 27 april 2009 tegen plannen om de terreinen tussen het woonadres en het Gat van Waalre te ontwikkelen. Hij wenst de zienswijzen van 2009 als hier ingevoegd te beschouwen. Nader onderzoek wijst uit dat het gaat om een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan 'Waalre Noord fase 1a'.

In de reactie wordt een aantal bezwaren tegen de woningbouwontwikkelingen in "Waalre-Noord" geuit, te weten:

- 1) De rust van het wonen in het buitengebied voor de heer Van de Ven wordt teniet gedaan door de aanleg van doorgaande fietspaden langs het perceel Fazantlaan 2;
- 2) Het landelijke karakter van het gebied wordt door de woningbouw volledig teniet gedaan;
- 3) Door de bouw van woningen direct grenzend aan de achtertuin verliest reclamant privacy;
- 4) Er gaat natuur verloren door de kap van een stuk bos (waarin een familie buizerds nestelt).

#### **ANTWOORD GEMEENTE**

De zienswijze is erg onduidelijk. In de eerste plaats wordt niet aangegeven aan welke voorgaande zienswijze wordt gerefereerd en op welk plan dat betrekking had. In de tweede plaats blijkt dat

hetgeen waaraan wordt gerefereerd geen zienswijze is maar een inspraakreactie. Nader onderzoek wijst uit dat het gaat om een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan 'Waalre Noord fase Ia'.

In de derde plaats betreft het een inspraakreactie tegen woningbouwontwikkelingen. Voorliggend bestemmingsplan is een consoliderend en beleidsarm plan waarin in principe geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen. De bezwaren tegen woningbouwontwikkelingen in Waalre-Noord kunnen aldus geen betrekking hebben op voorliggend bestemmingsplan omdat daarin geen sprake is van woningbouwontwikkelingen. De ruimtelijke ontwikkelingen waarnaar wordt verwezen en waar de bezwaren tegen zijn gericht maken geen deel uit van dit bestemmingsplan. De ontwikkelingen waarnaar wordt verwezen hebben betrekking op een volgende fase in de realisatie van de nieuwe wijk Waalre-Noord, waarvoor te zijner tijd een apart bestemmingsplan zal worden ontwikkeld. Het ligt dan ook voor de hand dat de indiener in de procedure die dan aan de orde is kan en zal reageren op de plannen. Wij hebben er toch voor gekozen in deze nota van beantwoording kort in te gaan op de zienswijze.

Ad 1) In voorliggend ontwerpbestemmingsplan, zijn geen ontwikkelingen opgenomen aan de achterzijde van de woningen aan de Fazantlaan. In de volgende geplande fase van de wijk Waalre-Noord, die over enkele jaren aan de orde is, zullen in dit gebied wel ontwikkelingen plaatsvinden. In het voorliggende plan is geen doorgaand fietspad gepland achter de betreffende woning.

Ad 2) Ook hiervoor geldt dat in het gebied achter de woningen aan de Fazantlaan weliswaar plannen zijn om te komen tot woningbouwontwikkeling, deze zijn echter op dit moment en in deze procedure niet aan de orde.

Ad 3) Zie bovenstaande onder ad 2).

Ad 4) Wij gaan er vanuit dat hiermee wordt bedoeld op het bosgebiedje gelegen ten noorden van de woningen aan de Fazantlaan. Ook hiervoor geldt dat dit geen deel uitmaakt van het plan dat thans in procedure is.

**Conclusie:** De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **15. De heer of mevrouw J.P. van de Ven, Fazantlaan 6 5581 ED Waalre (ontvangen 26 april 2013)**

De indiener refereert aan zienswijzen van 27 april 2009 tegen plannen om de terreinen tussen het woonadres en het Gat van Waalre te ontwikkelen. Hij wenst de zienswijzen van 2009 als hier ingevoegd te beschouwen. De reactie van de heer J.P. van de Ven is exact dezelfde als die van J.M. van de Ven. Wij verwijzen hier dan ook korthedshalve naar de inhoud van die reactie en de beantwoording ervan.

**Conclusie:** De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Hoofdstuk 3 Advies Commissie voor de m.e.r. en reactie gemeente**

In het kader van de uitgevoerde planMER dienen wij de Commissie voor de m.e.r. in de gelegenheid te stellen voor het uitbrengen van een advies, gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Op 23 april ontvingen wij het concept advies, gevolgd door een definitief toetsingsadvies op 2 mei. In het advies zijn twee 'essentiële' tekortkomingen gesignaleerd en worden twee aanbevelingen gedaan. Het advies wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand worden eerst de 4 punten uiteengezet, gevolgd door onze reactie daarop.

1. Essentiële tekortkoming: in het MER ontbreekt een uitvoerbaar alternatief, waarin op bestemmingsplan niveau zekerheid kan worden gegeven dat er geen aantasting plaatsvindt van de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden in de omgeving. De Commissie adviseert in een aanvulling te onderzoeken of er alternatieven of maatregelen zijn waardoor de depositie van stikstof in kwetsbare gebieden niet toeneemt.
2. Essentiële tekortkoming: het MER bevat geen informatie over de effecten van de uitbreiding van woonfuncties op de Ecologische hoofdstructuur. De Commissie beveelt aan in een aanvulling op het MER aan te geven welke effecten kunnen optreden ten gevolge van woningbouw in het gebied Treeswijk en op welke wijze het 'nee-tenzij'-regime voor de EHS is toegepast bij de bestemmingen in dit gebied.
3. Aanbeveling: In het MER wordt geconcludeerd dat bij groei van de veehouderijen de geurbelasting zeker zal toenemen. De Commissie beveelt aan om bij de besluitvorming over het definitieve bestemmingsplan aan te geven hoe wordt omgegaan met de geurbelasting.
4. Aanbeveling: In het MER wordt aangegeven dat de gemeente Waalre voornemens is om naast behoud ook verbeteringen aan ecologische en landschappelijke waarden tot stand te brengen. Er is in het MER geen overzicht van de verbeterdoelen dan wel een toetsingskader. Aldus kan niet worden vastgesteld of het opgenomen regime van omgevingsvergunningen strijdig is met de verbeterdoelen. De Commissie beveelt aan om de verbeterdoelen nader te expliciteren en op basis daarvan randvoorwaarden en ontwerpcriteria op te stellen waaraan omgevingsvergunningen kunnen worden getoetst.
5. Aanvullend geeft de Commissie aan dat op 25 april 2013 de Natuurbeschermingswet 1998 aangepast in werking is getreden. Daarin staat opgenomen dat de effecten van stikstofuitstoot als gevolg van een bestemmingsplan moet worden vergeleken met het vigerende planologische kader. De precieze gevolgen van deze wetswijziging zijn nog niet duidelijk, en in ieder geval niet inzichtelijk gemaakt voor onderhavig bestemmingsplan.

#### **ANTWOORD GEMEENTE**

Ad 1. In het MER worden een tweetal varianten uitgewerkt. De feitelijke situatie, de realistische variant en de maximale variant laten allen een te grote stikstofdepositie zien. Het uitwerken van een extra variant zal niet leiden tot een verminderde stikstofproblematiek. In het planMER worden een zevental oplossingsmogelijkheden aangedragen. Slechts één daarvan biedt op bestemmingsplanniveau garanties dat de stikstofuitstoot niet verder wordt vergroot. Dat is wanneer de agrarische bedrijven volledig op slot worden gezet: Slechts de huidige bebouwing wordt toegestaan en de in de vigerende bestemmingsplannen vastgelegde rechtstreekse bouwtitels worden wegbestemd. Onzes inziens is dit maatschappelijk en bedrijfseconomisch niet wenselijk. De landbouw is één van de belangrijkste dragers van ons buitengebied. In de concept structuurvisie dragen we uit dat wij de agrarische ondernemers in ons plangebied binnen nader vast te leggen kaders willen faciliteren en aan hun voortbestaan willen meewerken. De andere oplossingen zijn niet juridisch bindend in het bestemmingsplan vast te leggen, dan wel bieden niet voldoende garanties. Het betreft dan

bijvoorbeeld het scheppen van randvoorwaarden in het bestemmingsplan en het toetsen aan milieuwetgeving bij de vergunningverlening. De kaders waaraan in de concept structuurvisie wordt gerefereerd moeten nog nader worden uitgewerkt. Inmiddels is de intentie uitgesproken en krediet beschikbaar gesteld voor het -aanvullend op onderhavig bestemmingsplan- opstellen van een bestemmingsplan waarin nieuw beleid en nieuwe ontwikkelingen wel een plaats krijgen. Het uitwerken van de structuurvisie moet daarvan onderdeel uitmaken. Dat is een reden, om in voorliggend bestemmingsplan vast te houden aan het consoliderende en beleidsarme karakter en dus bestaande rechten over te nemen, behalve waar deze al door provinciaal beleid en provinciale regelgeving werden ingeperkt.

Wij stellen voor om in het bestemmingsplan de gebruiksregels voor strijdig gebruik aan te passen teneinde een zo groot mogelijke barriere op te werpen voor het vergroten van de stikstof uitstoot. Voor de precieze tekst wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Nota van wijzigingen'. In het kader van de milieuwetgeving moest aan deze toevoeging altijd al worden getoetst. Op deze wijze ligt dat ook vast in het bestemmingsplan en geeft dat een extra houvast om uitstoot van stikstof te beperken.

Ad 2. De ontwikkeling van vier woningen, door de Commissie gezien als vier nieuwe woningen, zou op grond van het besluit MER bij lange na niet m.e.r.-plichtig zijn. Wel is het zo dat een aantal zienswijzen betrekking hebben op de Ecologische hoofdstructuur in het gebied Treeswijk, in die zin dat het 'nee-tenzij' regime uit de Ecologische hoofdstructuur niet voldoende uit de verf komt. In de 'Nota van beantwoording zienswijzen' en de 'Nota van wijzigingen' is aangegeven om zowel de regels als de verbeelding aan te passen, met als doel de rechtstreekse bouwmogelijkheid voor woningen conform het vigerende bestemmingsplan overeind te houden, maar toch de bestaande natuurlijke en landschappelijke waarden zoveel mogelijk te behouden en beschermen. Voor de precieze tekst wordt verwezen naar de 'Nota van wijzigingen'.

Ad 3. Om deze aanbeveling te kunnen overnemen is onderzoek nodig naar de huidige geurbelasting. Vanwege het consoliderende karakter van onderhavig bestemmingsplan waren onderzoeken niet nodig. Eerdere onderzoeken/ opgestelde hindercirkels zijn uit ca. 2008 en niet meer actueel. De extra informatie die wordt verkregen door het uitvoeren van nieuw onderzoek, is in onze optiek beperkt. Bovendien moeten bedrijven die willen uitbreiden altijd voldoen aan geurnormen, op grond van de milieuwetgeving. Om deze reden stellen wij voor de aanbeveling niet over te nemen.

Ad 4. Aan de flexibiliteitsbepalingen (met name de wijzigingsbevoegdheden) in het bestemmingsplan worden randvoorwaarden verbonden, waaronder kwaliteitsverbetering van het landschap. Toepassing van deze randvoorwaarden is maatwerk, waarvoor wij (op dit moment) geen concrete, kwantificeerbare maatregelen kunnen verbinden. In paragraaf 4.6 van het bestemmingsplan wordt hier uitgebreid op ingegaan. De ontwikkelingen die in aanmerking komen voor bestemmingsplanwijziging kunnen onderling zover uiteen lopen, dat wij daarvoor momenteel nog geen bruikbare kaders hebben vastgelegd. De maatwerkoplossingen zullen afzonderlijk worden afgewogen en door middel van een overeenkomst of een aanvullende voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden vastgelegd. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zal bovendien in het kader van vooroverleg met de provincie worden overlegd over de kwaliteitsverbetering. Inmiddels is de intentie uitgesproken en krediet beschikbaar gesteld voor het -aanvullend op onderhavig bestemmingsplan- opstellen van een bestemmingsplan waarin nieuw beleid en nieuwe ontwikkelingen wel een plaats krijgen. Onderdeel daarvan is een Beleidsnota Rood met Groen. Daarin worden de kaders en toetsingscriteria van kwaliteitsverbetering van het landschap vastgelegd. Deze is in voorbereiding, daarover worden ook afspraken gemaakt met de provincie. Andere onderdelen die in het tweede bestemmingsplan buitengebied worden verwerkt zijn

landschapvisies zoals Gebiedsvisie Westrand Waalre en Businesscase Waalre Noord. Het concretiseren en kwantificeren van de kwaliteitsverbeterende maatregelen is aldus in voorbereiding. Gezien de status van de voorbereidingen en het feit dat in onderhavig bestemmingsplan geen nieuw beleid is verwerkt, wordt de verwerking opgeschoven naar het tweede bestemmingsplan buitengebied. Wij stellen daarom voor om de aanbeveling van de Commissie niet over te nemen.

Ad 5. De precieze gevolgen van de wetswijziging zijn nog niet duidelijk, en in ieder geval niet inzichtelijk gemaakt voor onderhavig bestemmingsplan. Aangezien het hier echter gaat om een consoliderend plan waarin in ieder geval niet meer ruimte wordt geboden dan in het nog vigerende plan, verwachten wij dat het kwantificeren van de gevolgen geen nadelige veranderingen aan de planMER of Passende Beoordeling tot gevolg zal hebben. De aanvullende opmerking wordt aldus voor kennisgeving aangenomen.

**Conclusie:** Het toetsingsadvies van de Commissie voor de m.e.r. geeft geen aanleiding om het planMER en de Passende Beoordeling aan te passen. Aan onderdelen 1 en 2 komen wij tegemoet door in het bestemmingsplan de regels aan te passen om een extra houvast te creëren, om enerzijds de stikstofuitstoot te beperken en anderzijds de voorkomende landschappelijke en natuurwaarden te beschermen. Onderdelen 3 en 4 en de aanvullende opmerking over de wetswijziging worden niet overgenomen.

\* \* \*