

GEMEENTE WAALRE

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

BUITENGEBIED

Opdrachtnummer	: 32.02
ID nr.	: NL.IMRO.0866.BP00164-0201
Datum	: maart 2013
Versie	: 3
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	:

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING	5
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3 UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLING	6
1.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	8
1.5 OPBOUW TOELICHTING	9
2. HUIDIGE SITUATIE.....	11
2.1 INLEIDING	11
2.2 ONTSTAANSGESCHIEDENIS	11
2.3 LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	15
2.4 BODEM	18
2.5 HYDROLOGIE EN WATERHUISHOUDING	19
2.6 ECOLOGISCHE STRUCTUUR.....	20
2.7 FUNCTIONELE STRUCTUUR	22
3. BELEIDSKADER	33
3.1 INLEIDING	33
3.2 RIJKSBELEID	33
3.3 PROVINCIAAL BELEID	37
3.4 REGIONAAL BELEID	44
3.5 GEMEENTELIJK BELEID	47
4. VISIE, UITGANGSPUNTEN EN BESTEMMINGEN	61
4.1 INLEIDING	61
4.2 GEBIEDSBESTEMMINGEN	61
4.3 ATTENTIEGEBIEDEN, ZOEKGEBIEDEN EN WATERBERGINGSGEBIEDEN.....	66
4.4 LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE.....	68
4.5 OMGEVINGSVERGUNNINGEN VOOR HET UITVOEREN VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	75
4.6 BEVORDERING VAN RUIMTELIJKE KWALITEIT.....	78
4.7 AGRARISCHE BEDRIJVEN	82
4.8 NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN (INCL. HORECA).....	91
4.9 RECREATIE	92
4.10 MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN EN NUTSVOORZIENINGEN	93
4.11 WONEN	94
4.12 INFRASTRUCTUUR	98
5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	101
5.1 INLEIDING	101
5.2 NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN.....	101
5.3 AGRARISCHE BEDRIJVEN	103
5.4 GELUID	106
5.5 LUCHTKWALITEIT	108

5.6	EXTERNE VEILIGHEID	110
5.7	BODEM	117
5.8	WATER.....	117
5.9	ECOLOGIE	121
5.10	ARCHEOLOGIE	125
5.11	KABELS EN LEIDINGEN	126
5.12	PLAN-M.E.R	126
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	135
6.1	ALGEMEEN.....	135
6.2	ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART).....	135
6.3	DE PLANREGELS	135
6.4	BESTEMMINGEN EN DUBBELBESTEMMINGEN	136
6.5	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	137
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	151
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	153
8.1	INSPRAAK	153
8.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	153
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPAN	153

Bijlagen

1. Gemeente Waalre, 'Nota van beantwoording inspraakreacties – Voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Waalre';
2. Oranjewoud, 'PlanMER Bestemmingsplan Buitengebied Waalre', maart 2013;
3. Oranjewoud, 'Bestemmingsplan / Plan-MER Buitengebied Waalre Passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, artikel 19j', 5 maart 2013.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 23 september 1997 heeft de raad van de gemeente Waalre het thans geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld. Sindsdien is dit plan partieel herzien door middel van het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' (vastgesteld door de raad op 17 februari 2004) en het bestemmingsplan 'Buitengebied, tweede partiële herziening' (vastgesteld door de raad op 29 september 2009). De aanleiding voor deze herzieningen was gelegen in de onthouding van goedkeuring aan bepaalde delen van het bestemmingsplan door zowel Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant als de Raad van State. Daarnaast waren enkele ambtshalve wijzigingen wenselijk. Voorts vormde de noodzakelijke doorwerking van een aantal beleidsaspecten uit het Reconstructieplan Boven-Dommel in het bestemmingsplan voor het buitengebied een belangrijke aanleiding voor de tweede partiële herziening.

Hoewel het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1997 middels de genoemde partiële herzieningen enigszins geactualiseerd is, is thans een integrale herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' noodzakelijk. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt namelijk dat bestemmingsplannen minimaal eens per tien jaar geactualiseerd moeten worden. Met andere woorden: bestemmingsplannen mogen niet ouder zijn dan 10 jaar. Een algehele herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied van Waalre is dus nodig.

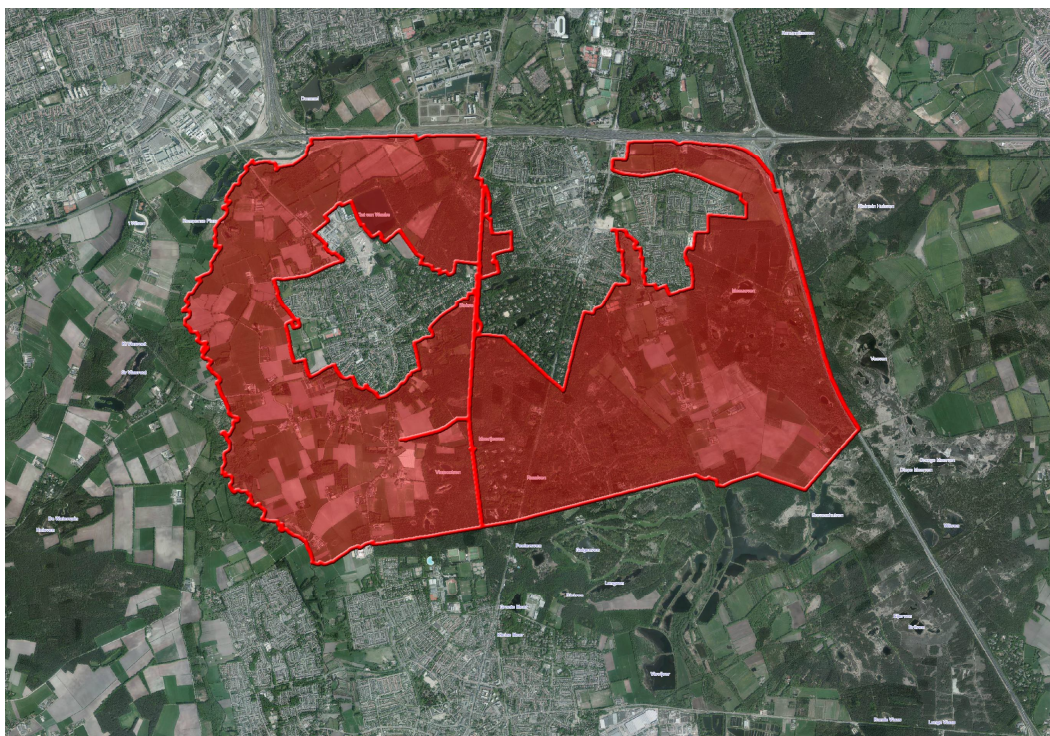
De gemeente Waalre heeft daarom besloten om het bestemmingsplan voor het buitengebied te herzien, zodat de gemeente voor dit gebied kan beschikken over een actuele planologisch-juridische regeling. In deze herziening wordt tevens het woongebied nabij Villa Treeswijk meegenomen, zodat ook deze villawijk, die solitair gelegen is in het bosgebied langs de Valkenswaardseweg, een actuele planologisch-juridische regeling krijgt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het gehele buitengebied van de gemeente Waalre, inclusief het woongebied nabij Villa Treeswijk. Een aantal hectaren grond aan de Molenstraat-Dreefstraat en het gebied aan de Rooisestraat en Heuvelstraat, grenzend aan de bebouwde kom van de kern Waalre zijn uit het plangebied gelaten.

Globaal wordt het plangebied als volgt begrensd. De noord-, zuid-, west-, en oostgrens wordt gevormd door de gemeentegrens met de buurgemeenten. In het noorden is dit de grens met gemeente Eindhoven en in het zuiden met de gemeente Valkenswaard. In het westen betreft dit de grens met de gemeenten Veldhoven, Bergeijk en Valkenswaard en in het oosten de grens met de gemeente Heeze-Leende. De noord- en oostgrens worden min of meer bepaald door grootschalige infrastructuur, dit betreft de snelweg A67, respectievelijk de snelweg A2. De westgrens volgt in grote lijnen de loop van de beek de Dommel. De zuidgrens loopt dwars door het bosgebied en

agrarische gronden die zijn gelegen zijn tussen de kernen Waalre, Aalst en Valkenswaard. Uiteraard komt het plangebied in grote lijnen overeen met het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' met daaraan toegevoegd het woongebied nabij Villa Treeswijk. In bijgaande figuur is de ligging en begrenzing van het plangebied globaal aangegeven.



Globale ligging en begrenzing van het plangebied

De kernen Waalre en Aalst en uitbreidingen daarvan die in de nabije toekomst zijn voorzien, zijn buiten het plangebied gelaten. De kernen (en uitbreidingen daarvan) zijn vanwege hun andere ruimtelijk-functionele karakteristiek opgenomen in aparte bestemmingsplannen. Daarnaast is het tracé van een mogelijk aan te leggen fietsverbinding tussen Aalst, Waalre en Valkenswaard, door het bosgebied, buiten het plan gelaten. Deze verbinding zal te zijner tijd via een apart bestemmingsplan worden vormgegeven. Het perceel Molenstraat 35a is buiten het plangebied gehouden omdat hiervoor in 2011 een actueel bestemmingsplan is vastgesteld dat hier enige woningbouwontwikkeling mogelijk maakt. Voor het perceel Onze Lieve Vrouwedijk 43a is momenteel een bestemmingsplan in voorbereiding om hier ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken ter vervanging van het voormalige tuincentrum. Om deze reden is dit perceel eveneens buiten het plangebied gelaten.

1.3 Uitgangspunten en doelstelling

Een belangrijk uitgangspunt voor het onderhavige bestemmingsplan buitengebied is dat het conserverend van aard is: de bestaande (planologische) situatie staat centraal en wordt (opnieuw) vastgelegd. Dit houdt in dat het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1997, inclusief de twee partiële herzieningen, 'beleidsarm' is omgezet, in het voorliggende

bestemmingsplan. Na afronding van de bestemmingsplanherziening wil de gemeente een integrale bestemmingsplanherziening opstellen met nieuw lokaal beleid. Het voorgaande betekent dat nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk beperkt worden in deze herziening. Alleen ontwikkelingen die al mogelijk zijn in het geldende bestemmingsplan en initiatieven waarvoor reeds een separate procedure is doorlopen (partiële herziening, danwel vrijstelling, ontheffing of afwijking), worden in deze actualisatie meegenomen. Dit is bijvoorbeeld het geval voor Molenstraat 35a en Villa Treeswijk, waarvoor partiële herzieningen van het bestemmingsplan zijn gemaakt, die in het nieuwe bestemmingsplan zijn overgenomen.

Een belangrijk uitgangspunt voor het onderhavige bestemmingsplan buitengebied is dat het plan moet voldoen aan de eisen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan 'Buitengebied' is daarom aangesloten bij de zogenaamde RO-standaarden. Deze standaarden zijn vanaf 1 januari 2010 wettelijk van kracht geworden. Een belangrijk onderdeel is de digitale uitwisseling en vaststelling van bestemmingsplannen, waarna het vervolgens ook digitaal moet worden aangeboden (via het internet). Voor de planopzet is het SVBP2012 maatgevend. Dit zijn landelijke, bindende afspraken waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. Daarnaast moet het bestemmingsplan afgestemd zijn op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), omdat deze per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

De bovengenoemde uitgangspunten brengen met zich mee dat het huidige bestemmingsplan buitengebied, inclusief de twee partiële herzieningen, in het voorliggende bestemmingsplan is omgezet in een bestemmingsplan dat voldoet aan de (digitaliserings)verplichtingen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de planologische regelingen qua bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het bestaande bestemmingsplan zoveel mogelijk zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Zo zijn bijvoorbeeld de bouw kavels van de agrarische bedrijven één op één overgenomen uit het vigerende plan, evenals de bouw mogelijkheden voor de niet-agrarische bedrijven.

Bij het omzetten van het vigerende bestemmingsplan naar het nieuwe bestemmingsplan, kan niet voorbij gegaan worden aan nieuw ruimtelijk beleid en wet- en regelgeving van hogere overheden. In dit kader zijn onder meer de nieuwe Provinciale Structuurvisie met de bijbehorende Verordening Ruimte (die het Streekplan vervangen) en de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van belang. Dit nieuwe beleid en wet- en regelgeving zijn vertaald in het bestemmingsplan. Dit heeft bijvoorbeeld tot gevolg dat de indeling van het agrarisch gebied in verschillende agrarische bestemmingen is veranderd. Die indeling was in het bestemmingsplan Buitengebied uit 1997 gebaseerd op het toen geldende Streekplan. Nu is deze gebaseerd op de Verordening Ruimte. Het nieuwe gemeentelijke archeologiebeleid, dat een uitvloeisel is van de verplichtingen die voortkomen uit de Wamz, heeft tot gevolg dat voor het buitengebied nieuw archeologisch beleid is opgenomen.

Voorts zijn voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied de Wet milieubeheer (Wm), het Besluit milieueffectrapportage (Besluit-mer) en de Natuurbeschermingswet (NB-wet) relevant. Op grond van de Wm en het Besluit-mer is voor een bestemmingsplan buitengebied een plan-m.e.r. procedure noodzakelijk als het plan kaderstellend is voor activiteiten die m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn. Op basis van de NB-wet is een Passende beoordeling nodig, indien als gevolg van het bestemmingsplan significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet uit te sluiten zijn. Een Passende beoordeling dient onderdeel uit te maken van een milieueffectrapportage (Plan-MER). Daar het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied kaderstellend is voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en significant negatieve effecten op nabij gelegen Natura 2000-gebieden op voorhand niet uitgesloten kunnen worden, is ten behoeve van het bestemmingsplan een Plan-MER opgesteld. In hoofdstuk 5 wordt hier verder op ingegaan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het grootste deel van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat op 23 september 1997 door de gemeenteraad is vastgesteld, op 12 mei 1998 gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en bij uitspraak van de Raad van State op 14 november 2001 onherroepelijk is geworden.

Het woongebied nabij Villa Treeswijk valt momenteel binnen het bestemmingsplan 'Treeswijk 1965'. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 2 mei 1966 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 12 oktober 1966.

Daarnaast gelden in het plangebied een aantal partiële herzieningen en wijzigingsplannen. Dit betreft de volgende plannen:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 17 februari 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 september 2004;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied, tweede partiële herziening', door de gemeenteraad vastgesteld op 29 september 2009;
- Bestemmingsplan 'Scouting Aalst-Waalre', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 mei 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 december 2002;
- Bestemmingsplan 'Villa Treeswijk', vastgesteld door de gemeenteraad op 5 april 2012;
- Bestemmingsplan 'Waalre-Noord, Heistraat-Noord en Bosvilla's', voor zover het betreft de natuurcompensatiegebieden ten zuiden van de A67, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 september 2012;
- Wijzigingsplan 'Heuvelstraat 18', vastgesteld door Burgemeester en wethouders op 18 januari 2011.

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt deze bestemmingsplannen. Tevens zijn in het voorliggende plan een groot aantal verleende vrijstellingen, ontheffingen en projectbesluiten overgenomen.

1.5 Opbouw toelichting

In de toelichting komt als eerste in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie aan bod. Hierbij komen zowel ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente beschreven. De uitgangspunten voor het plan worden in hoofdstuk 4 verwoord. Hoofdstuk 5 omvat de verschillende randvoorwaarden en onderzoeken, waaronder milieuaspecten die betrekking hebben op het plan. In hoofdstuk 6 is een toelichting op de verbeelding en de regels opgenomen, waarna hoofdstuk 7 de economische haalbaarheid van het plan beschrijft. Tenslotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en overleg uiteen.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

Voor een goed begrip van het buitengebied van Waalre wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan op de karakteristieken van het gebied. Aan de orde komen zowel aspecten uit het verleden als uit het heden, ofwel er wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het plangebied, maar ook op de huidige functies van het plangebied.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

De landschappelijke hoofdstructuur van het buitengebied van Waalre wordt gekenmerkt door een karakteristieke ordening van noord-zuid gerichte beekdalen en dalvormige laagten in een overwegend oost-west gericht gebied van dekzandruggen en –vlakten, die nagenoeg het gehele buitengebied van Waalre beslaan. De ligging van voedselarme dekzandruggen, nagenoeg loodrecht op de beekdalen, geven het buitengebied een bijzonder accent.

Landschappelijke ontwikkeling

Geologie

De geschetste landschappelijke hoofdstructuur is het resultaat van de wisselwerking tussen klimaatomstandigheden en bewegingen in de bovenste aardkorst (tektoniek) die een daling van het Noordzeebekken en een stijging van de Ardennen veroorzaakten. Het buitengebied van Waalre helt enigszins in noordelijke richting. De gemeente Waalre ligt in zijn geheel in de Centrale Slenk. Op de grens met de gemeente Valkenswaard is in de diepere ondergrond de zogenaamde Feldbisstoring aanwezig, als onderdeel van een stelsel van zuidoost naar noordwest gerichte breuken. De Centrale Slenk is een lager deel in de aardkorst, ontstaan doordat een aardchol langs een breuklijn ten zuidwesten van Waalre (Breuk van Vessem) is weggezakt. De hoge aardchol aan de zuidzijde van de Breuk van Vessem heet het Kempisch Hoog. Als gevolg van breukvorming en tektonische invloeden in het Tertiair en Kwartair, heeft in de Centrale Slenk, heeft in de Centrale slenk in het verleden een geleidelijke bodemdaling plaatsgevonden. De bodemdaling in de Centrale Slenk is geheel gecompenseerd door opvulling door fijnzandige sedimenten, leem (Brabants leem) en veen, behorende tot de formatie van Nuenen. Het landschap van Waalre is hierdoor zacht golvend geworden. Vanaf het Kempisch Hoog stromen de Dommel en de Tongelreep het buitengebied van de gemeente Waalre in. De beekdalen van deze beken bestaan uit de Holocene afzetting Formatie van Singraven. Onder het bosgebied tussen Waalre en Aalst ligt de Holocene afzetting Formatie van Kootwijk. Deze Holocene afzettingen liggen op de oudere Pleistocene afzetting Formatie van Twente.

Geomorfologie

Het reliëf van de bodem in het buitengebied van Waalre is onder invloed van de beken en de wind gevormd. Het beekdal van de Dommel en de Tongelreep bestaat uit een relatief laag gelegen beekdalbodem zonder veen. Op de

overgang van beekdal naar dekzand liggen langs de Dommel stroken relatief hooggelegen beekdalbodem en is sprake van glooiing van de beekdalzijde. De dekzanden tussen de beken bestaan uit een dekzandvlakte ten noorden van Waalre, ten westen van Heikant, ten oosten van Aalst en ten zuidoosten van Achtereind; uit dekzandruggen als dan niet met oud bouwlanddek; en in het bosgebied tussen Waalre en Aalst en het bos tegen de A2 uit lage landduinen.

Vooraf door invloed van de wind, werden kleine zanddeeltjes verplaatst waardoor ondiepe depressies ontstonden, de vennen. De vennen die aldus ontstonden zijn veelal vlakke ondiepe wateren, de zogenoemde schaalventypen. Daarnaast komen enkele zogenaamde komventypen voor. Dat zijn kleinere vennen met een vrij ronde vorm en redelijk steile oevers.

Vanaf de dekzanden lopen enkele dalvormige laagten het beekdal in. Bij de Elshouters en Timmereind met een daluitpoelingswaaier. De Heuvelsche Putten is het enige gebiedje binnen de gemeente Waalre waarvan de beekdalbodem veen bevat. Het Gat van Waalre is een voormalige zandwinplaats.

Cultuurhistorische ontwikkeling

Een belangrijk landschapsstructurerend element vormt de mens. Immers, nagenoeg alle veranderingen in de landschapsstructuur zijn het gevolg van menselijke activiteiten. De geschiedenis van het zandgebied is een geschiedenis van voortdurende verandering, welke soms zeer geleidelijk is verlopen. Al vanaf de Steentijd is er sprake van ontwikkelingsprocessen die leiden of hebben geleid, tot rigoureuze veranderingen. Onderstaand wordt een beeld geschetst van de belangrijkste processen vanaf circa 1850.

Rond 1850 bestond de gemeente Waalre overwegend uit woeste gronden, met name heide en vennen, akkerlandcomplexen rondom de kern en beekdalontginningsgronden. De gronden rondom de nederzettingen (kampen) werden gebruikt voor de akkerbouw. Deze open akkerlandcomplexen of oude bouwlanden zijn gesitueerd op de randen van de beekdalen. Onder meer de ligging en de grootte van de akkers was bepalend voor de grootte van de nederzettingen.

Weide en hooiland kwamen vrijwel uitsluitend voor in de beekdalen. In tegenstelling tot de huidige situatie was de hoeveelheid bos bescheiden. Opvallend was toen reeds de zware bebossing van het landgoed Treeswijk en de bebossing nabij Aalst.

Het cultuurlandschap van rond 1850 wordt gekarakteriseerd als een 'akkerlandschap met kampen'. Dit landschap werd gekenmerkt door woeste gronden (met name heide) op de hogere dekzandgronden, weide en hooiland in de beekdalen, akkerbouw op de randen van de beekdalen rondom de nederzettingen en enkele landgoederen met bossen. Het ontstaan van dit akkerlandschap is terug te voeren op een belangrijke ontwikkeling in de hoge middeleeuwen (1000-1200). In die periode werd een begin gemaakt met de plaggenbemesting. Hierbij werden heide- of grasplaggen vermengd met de mest van het vee. Aanvankelijk gebeurde dit in de open lucht, later in de

potstal. Het mengsel van plaggen en mest werd vervolgens op de akkers gebracht. Door dit proces telkens te herhalen ontstonden er vruchtbare humeuze akkerbodems. Bij een dikte van 50 cm of meer wordend deze akkerbodems ook wel aangeduid als 'oude bouwlanden of enkeerdgronden'. Samen met de kleinere kampen vormden de grotere akkercomplexen de meest intensief gebruikte delen van het landschap. De hooilanden, beemden, langs de Dommel en de Tongelreep waren van belang als leverancier van wintervoer voor het vee. Plaatselijk werden deze beekdalgronden eveneens vrij intensief bemest met humusrijk materiaal zodat ook hier opgehoogde bodems ontstonden.

Typerend voor de agrarische bedrijfsvoering was het traditionele gemengde boerenbedrijf, gericht op de verbouw van voedselgewassen, in het bijzonder granen, zoals rogge, haver, boekweit en gerst. In mindere mate werden ook aardappelen, groenten en peulvruchten geteeld. De veehouderij stond geheel in dienst van de akkerbouw. De veestapel, met name schapen, leverde de mest, die onontbeerlijk was voor de exploitatie van het bouwland. Het rundvee zorgde verder voor een bescheiden boterproductie. Naast de intensief bewerkte akkers en kampen namen de wei- en hooilanden derhalve een belangrijke plaats in binnen de bedrijfsvoering.

Voor het weiden van de schaapskudde was men aangewezen op de heidevelden. Deze woeste gronden stonden bekend onder de name van 'gemeynt(-e)'. Behalve als gemeenschappelijk weidegebied werden de heidevelden ook gebruikt voor het steken van plaggen, het kappen van geriefhout en het plaatsen van bijenkorven.

De hierboven geschetste innige relatie tussen de agrarische bedrijfsvoering, bewoning en het daaruit voortvloeiende landschapsbeeld is (nog) herkenbaar in de buurtschap Loon/Timmereind. De bebouwing van beide 'akkerdorpen' zijn in een krans gelegen rondom de oude bouwlandcomplexen op de grens van de laaggelegen Dommelbeemden.

De meest ingrijpende verandering in het gebruik van de grond gedurende de periode 1850-1940 betrof de ontginning van de woeste gronden. Dit werd mogelijk gemaakt door het openbreken van het traditionele landbouwsysteem. Een (aanvankelijk) gunstige agrarische conjunctuur met hoge prijzen voor landbouwproducten vormde een belangrijke stimulans.

Tot 1900 leidde de ontginning van de heide vooral tot vergroting van het bosareaal. Directe omzetting van arme heidegrond in bouw- of weiland was zonder voldoende bemesting niet mogelijk. Bosaanplant stelde daarentegen minder eisen aan de bodem. Bemesting was overbodig en er was maar weinig grondvoorbereiding nodig. De bossen leverden hout voor de mijnen en functioneerden tevens als bescherming tegen oprukkende stuifzanden. Ontginning tot landbouwgrond geschiedde weliswaar ook, maar veel minder omvangrijk. Dit betrof met name de aanleg van kleine percelen weiland door plaatselijke boeren ter uitbreiding van hun bedrijf. Geschikt hiervoor waren de vochtige broekgronden langs de beken en rond de vennen. Tijdens de grote landbouwcrisis van 1880 belandde de ontginning tot weiland op een laag pitje. De aanplant van naaldbos ondervond hiervan veel minder hinder aangezien

de houtprijzen, in tegenstelling tot de prijzen voor landbouwproducten, niet of nauwelijks daalden. Door de introductie van kunstmest was na 1900 de ontginning tot landbouwgronden wel goed mogelijk. Daardoor was er na 1900 vooral sprake van ontginning tot landbouwgronden. Na de Tweede Wereldoorlog vonden de laatste ontginningen plaats. Ook werden de laatste stuifzandgronden beplant met naalddhout.

Een voor het buitengebied zeer ingrijpende ontwikkeling vormde het proces van ruilverkaveling of landinrichting. In het verleden ging het in deze projecten voornamelijk om verbetering van externe productieomstandigheden voor agrarische bedrijven, met name op het gebied van de waterhuishouding en de verkaveling, daarnaast om verbetering van de ontsluitingsstructuur en de landschappelijke inrichting. De verkavelingsmaatregelen hebben in het landschap geresulteerd in een schaalvergroting. De maatregelen op het gebied van de waterhuishouding waren vooral gericht op verbetering van de afwatering. Dat werd bereikt door de meanderende beeklopen te normaliseren. Aan het vasthouden van water is destijds vrijwel niets gedaan, behoudens voor de hoofdwaterlopen, want de verbetering van de afwatering had de hoogste prioriteit. De verdroging die later optrad, is deels te wijten aan deze eenzijdige verbeteringswerken.

Binnen de agrarische bedrijfsvoering is het accent steeds sterker komen te liggen op de melkveehouderij. Dit ging gepaard met een verdere uitbreiding van het graslandareaal ten koste van de hoeveelheid akkerland. Deze ontwikkeling werd mede mogelijk gemaakt door het toepassen van kunstmatige beregening.

Verandering ruimtelijke karakteristiek

Als gevolg van de hierboven beschreven ontwikkelingen, heeft zich in de loop der jaren een verandering van de ruimtelijke karakteristiek van het buitengebied van de gemeente Waalre voorgedaan.

Opvallend is dat de ruimtelijke karakteristiek uit circa 1900 met name bepaald wordt door enerzijds de beekdalontginningen langs de Dommel en de Tongelreep als aanvankelijke ruggengraat van de kleinschalige ruimten, door de aanplant van landgoederenbossen (bijvoorbeeld Treeswijk) en anderzijds door de grote open ruimten van de toen nog aanwezige woeste gronden (bijvoorbeeld de Groote Heide). Het grondgebied van de gemeente Waalre was destijds relatief kleinschalig van opbouw met uitzondering van de Groote Heide.

In de afgelopen decennia zijn de karakteristieke beekdalontginningen met beekbegeleidende bossen, hagen, lanen en kleine percelen voor een groot deel verdwenen. Dit met als gevolg dat binnen de oorspronkelijk aanwezige kleinschalige opbouw de belangrijke ruimtelijke ruggengraat verdwenen is. Tegelijkertijd zijn de voormalige woeste gronden massaal van dennenbossen voorzien.

Het resultaat is een overwegend kleinschalige opbouw van het buitengebied, conform het ruimtelijk beeld van circa 1900, waarin als het ware een omkering heeft plaatsgevonden. De voormalige beekdalontginningsgronden

met aangrenzende oude bouwlandcomplexen zijn tot 'open' ruimten geworden, terwijl de voormalige grootschalige open woeste gronden tot dichte boscomplexen zijn verworpen. De aaneengesloten boscomplexen hebben binnen het buitengebied van Waalre tot gevolg dat de invloed van de steeds meer toegenomen bebouwing in het landschap slechts beperkt is.

2.3 Landschappelijke structuur

De landschappelijke hoofdstructuur van het buitengebied van Waalre wordt bepaald door de tegenstelling van grote aaneengesloten dichte bossen en open agrarische zones. Grote open weidse gebieden zijn niet (meer) aanwezig. Het landschapsbeeld is te typeren als kleinschalig met begrensde en/of besloten gebieden. Het occupatiepatroon, dat vooral door het aanwezige akkerlandschap met akkers in relatie tot de beekdalontginningsgronden van rond 1850 is gevormd, heeft geleid tot het ontstaan van een kleinschalig cultuurlandschap. De dominante factor hierbij waren de beekdalen. Bebossing van de dekzandruggen/stuifzanden en het tegelijkertijd verdwijnen van de beekdalontginningsgronden (schaalvergroting) hebben geleid tot (opnieuw) een kleinschalig landschap, waarin boscomplexen de dominante factor vormen.

Het buitengebied van de gemeente Waalre kan worden opgedeeld in twee grote landschapseenheden: beekdalen en hogere zandgronden.

Beekdalen

De landschapseenheid beekdalen omvat de gronden rondom de beken de Dommel en de Tongelreep. Binnen deze grote landschapseenheid kunnen de volgende kleinere landschapseenheden worden onderscheiden:

1. Natuurgebied

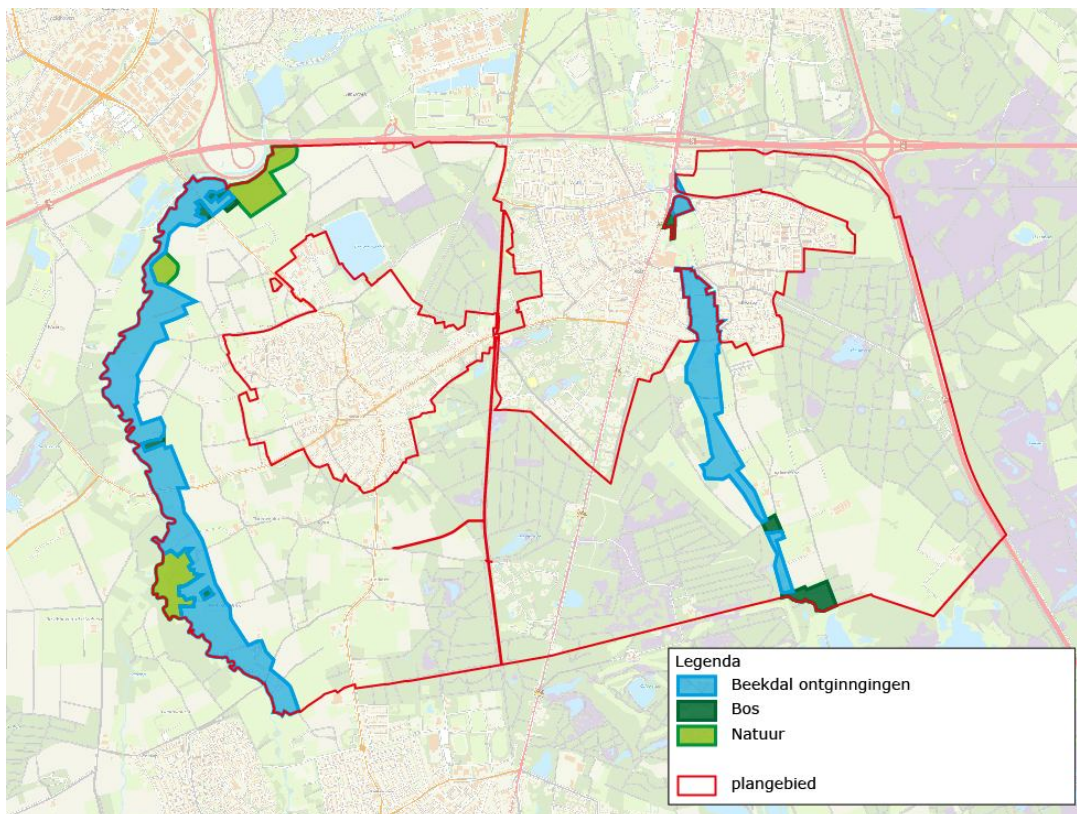
- **De Hogt.**
Het betreft zowel het beekdal als de aanliggende gronden. Het beekdallandschap bestaat overwegend uit bos, struwelen en heide. Het betreft een verdroogd broekbos. De beek is ten gevolge van de aanwezigheid van een knooppunt in de snelweg A67 hier verlegd;
- **Heuvelsche Putten**
Het beekdallandschap bestaat hier uit bosschages, veelal broekbossen, natte weilanden en hooilanden;
- **De Elshouters**
Het betreft zowel het beekdal als de aanliggende gronden. Het beekdallandschap bestaat hier overwegend uit een verdrogend en verruigend elzenbroekbos met tussenliggende weilanden en hooilanden. De Elshouters toont, hoewel verdrogend, toch een grote verscheidenheid aan vocht, maar ook aan voedselrijkdom.

2. Bossen

Zowel in het beekdal van de Dommel als van de Tongelreep zijn enkele natte loofboscomplexen aanwezig.

3. Beekdalontginningen

De beekdalgronden en overstromingsvlakten zijn veelal in agrarisch gebruik. Het bodemgebruik is veelal grasland en moerasland. Beplanting is in restanten nog aanwezig langs kavelgrenzen. Doordat weinig beplanting in de beekdalontginningen aanwezig is, is sprake van langgerekte open ruimten.



De landschapseenheid Beekdalen in het buitengebied van Waalre

Hogere zandgronden

1. Naald- en loofbossen

- Bosgebied Aalsterhut/Groote Heide
Het betreft een multifunctioneel bos met hoofdzakelijk monocultuur van grove den van gemiddeld 70 jaar oud. Nabij de woonwijk Ekenrooi is het bos van belang voor de recreatieve uitloop.
- Bosgebied Engelse Tuin en Moerputten
De Engelse Tuin betreft een gemengd bos met lanen en slingerende paden dat rond 1900 aangelegd is met elementen uit de Engelse landschapsstijl. De Moerputten is een in natte perioden zeer nat gebied en in droge perioden zeer droog gebied met een vochtig loofbosje te midden van een weiland. De Gorloop als voormalig heidestroompje ontwatert het Meeuwven en de Moerputten.
- Het zuidelijk bosgebied
Het betreft een multifunctioneel bos met hoofdzakelijk monocultuur van grove den van gemiddeld 70 jaar oud. Nabij de kernen Waalre en Aalst is het aaneengesloten boscomplex van belang voor de recreatieve uitloop.
- Het noordelijk bosgebied

Het betreft een multifunctioneel bos met hoofdzakelijk monocultuur van grove den van gemiddeld 70 jaar oud. Het boscomplex fungeert als uitlooph gebied voor de inwoners van de kern Waalre.

- Verspreid liggende bosschages

2. Heide en vennen

Verspreid over de hogere zandgronden zijn vele kleine heidegebiedjes en vennen aanwezig. Hoewel de vennen en heide onder verdroging en eutrofiëring te leiden hebben, komen nog vele kenmerkende vegetatie- en amfibiesoorten voor.

3. Enclave

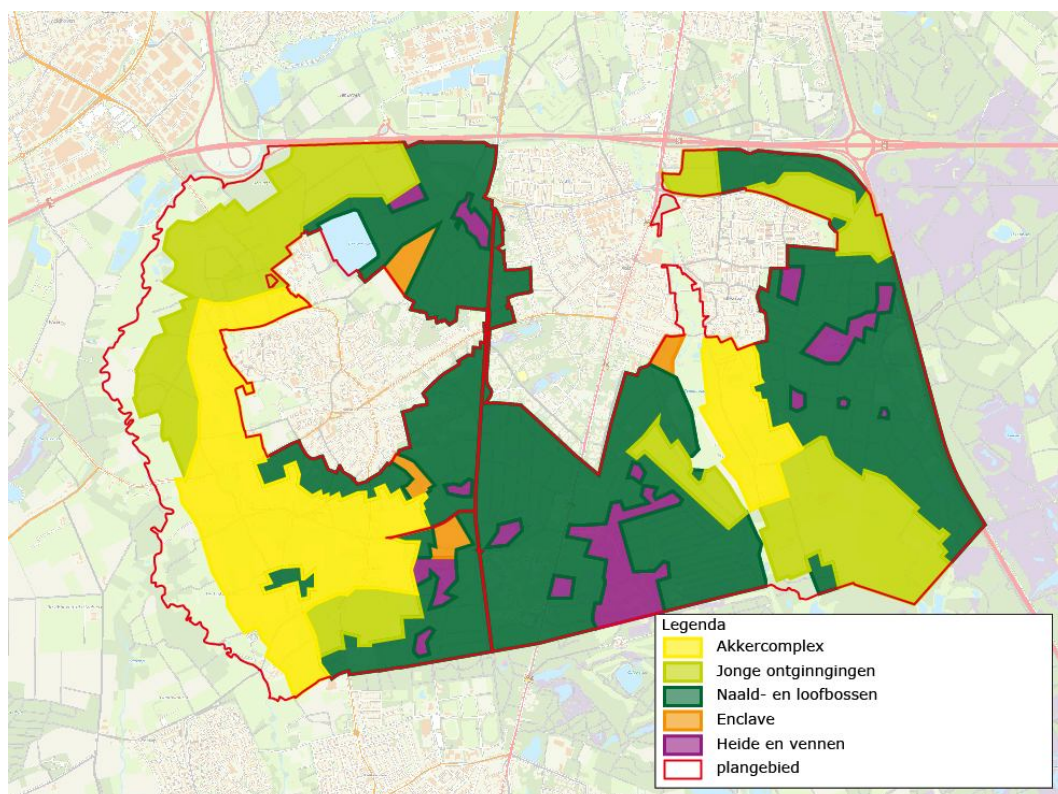
Tussen de boscomplexen komen enkele landbouwenclaves voor. Het bodemgebruik is overwegend grasland of maïsland.

4. Akkerlandcomplex

Het betreft de gronden met een dik cultuurdek aan de westzijde van de kern Waalre met als hoogtepunt de buurtschap Loon en de gronden langs de Tongelreep in de buurtschap Achtereind. De landschapseenheid wordt gekenmerkt door openheid en een bolle ligging, begrensd door bebouwing en beplanting.

5. Jonge ontginningen

Het betreft merendeels voormalige heideontginningsgronden. De gronden zijn nu in gebruik als graslanden en maïsakkers. De jonge ontginningen zijn relatief vlak, grootschalig en open van karakter.



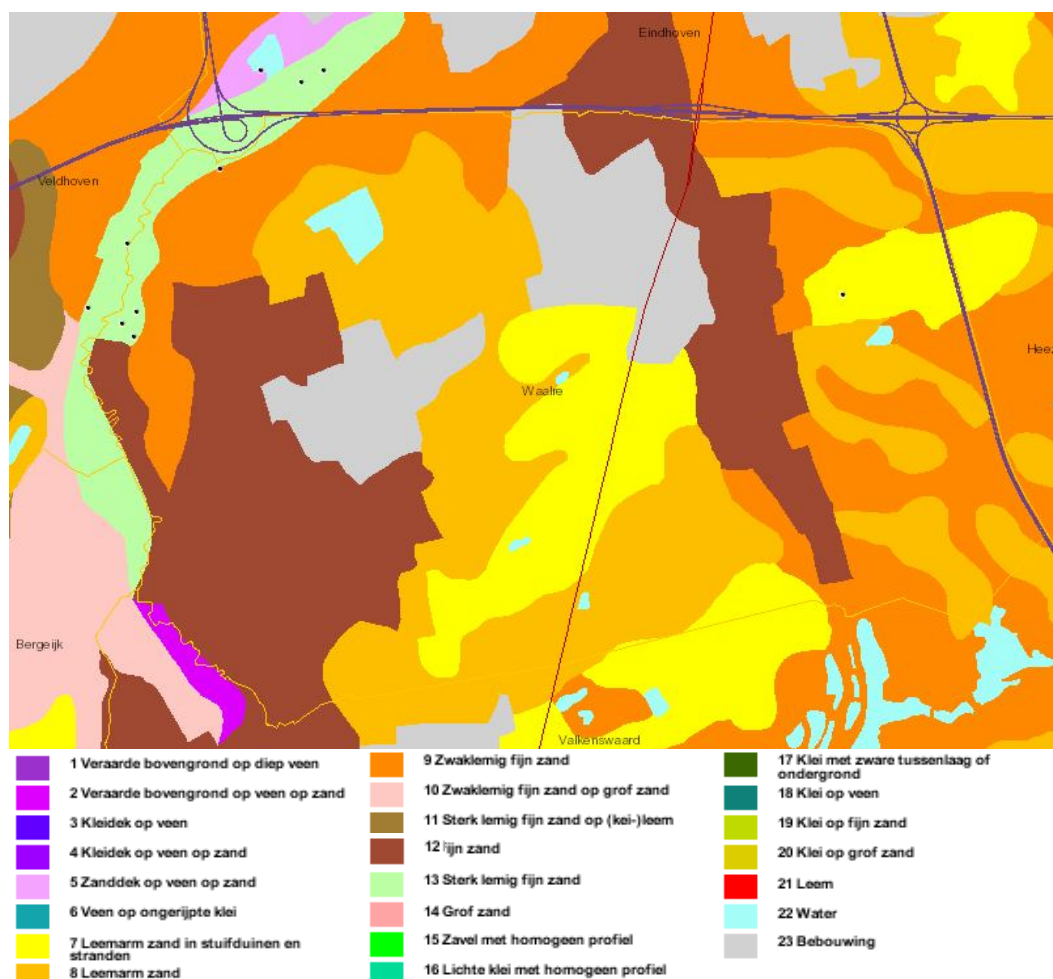
De landschapseenheid hogere zandgronden in het buitengebied van Waalre

2.4 Bodem

Het buitengebied van Waalre kent een sterke differentiatie aan bodems. Dit is het gevolg van de inwerking van bodemvormende processen op bodemvormende factoren. In hoofdlijnen kunnen twee bodems worden onderscheiden: beekdalen en hogere zandgronden.

Het beekdal van de Dommel bestaat uit een beekeerdgrond van lemig fijn zand een lage enkeerdgrond van fijn zand met moerig materiaal. Het Tongelreepdal bestaat uit een beekeerdgrond met leemarm en zwak lemig fijn zand. De beekeerdgronden zijn kalkloze gronden.

De bossen in het buitengebied liggen voornamelijk op veldpodzolgronden en haarpodzolgronden van leemarm en zwak lemig fijn zand. De landduinen zonder bodemvorming bestaan uit duinvaaggronden. Ook hierop is bos aanwezig. Het landbouwkundig gebruik van de hoge akkers heeft geleid tot de vorming van een hoge zwarte enkeerdgrond.



Bodemkaart voor het buitengebied van Waalre (bron: www.bodemdata.nl)

2.5 Hydrologie en waterhuishouding

Het watersysteem in het buitengebied van de gemeente Waalre bestaat uit een karakteristieke ordening van infiltratiegebieden, kwelgebieden en een tweetal beken, de Dommel en de Tongelreep.

In infiltratiegebieden komen alle denkbare waterregimes, van permanent droge tot natte situaties, voor, afhankelijk van de grootte van de onder- of bovengrondse aan- en afvoer van het water. In kwelgebieden worden vrijwel uitsluitend permanent natte regimes aangetroffen vanwege de voortdurende voeding door de ondergrondse component. In de beeklopen kan sprake zijn van periodiek of permanente watervoering, afhankelijk van de ligging van de kwel- of infiltratiegebieden en de mate van ondergrondse voeding.

Uit de grondwatertrappenkaart kan worden afgeleid waar sprake is van natte en droge gronden, en daarmee waar sprake is van infiltratie en kwel. Grondwatertrappen geven de gemiddelde grondwaterstand ten opzichte van het maaiveld weer. In de natte beekdalen in het plangebied is sprake van grondwatertrap III. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) bedraagt hier minder dan 40 cm beneden maaiveld en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand is gelegen tussen 80 en 120 cm beneden maaiveld. De droge dekzanden behoren tot grondwatertrap VII. De GHG is hier meer dan 80 cm beneden maaiveld en de GLG meer dan 160 cm beneden maaiveld. Voor infiltratie dient sprake te zijn van een GHG van maximaal 70 centimeter beneden maaiveld. Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat potentiële kwel in het buitengebied met name optreedt in de beekdalen van de Dommel en de Tongelreep. Infiltratie vindt met name plaats op de hogere zandgronden.

Vanaf circa 1850 is de ontwatering van de natte gebieden in het buitengebied verbeterd en werden de moerasgebieden in cultuur gebracht. Hierbij werd de afvoercapaciteit van de Dommel en de Tongelreep aangepast. Dit betekende met name normalisatie van het profiel van de beken, waardoor de meanderende loop (deels) verloren is gegaan, en verruiming van het profiel. Deze verbeteringen vonden plaats, omdat er behoefte was aan een betere ontwatering van de agrarische gronden en door de toename van de verharde oppervlakte. Daar de beken in toenemende mate via het oppervlaktewater in plaats van via het grondwatersysteem worden gevoed, is het afvoerpatroon van de beken sterk gewijzigd. In natte perioden treden snelle afvoeren met hoge pieken op. In droge perioden zijn de waterstanden, voor zover de beken niet gestuwd zijn, een stuk lager. Inmiddels is het waterschap de Dommel in samenwerking met de gemeente een traject gestart om van de Tongelreep weer een meer natuurlijke beek te maken. Dit betekent onder meer dat de beek wordt heringericht waarbij nieuwe meanders worden gegraven, stuwen worden verwijderd en de beek beter vispasseerbaar wordt gemaakt. Tussen de Brabantiaalaan en de Wilhelminalaan is de herinrichting inmiddels gereed.

Naast de genoemde twee beken, die de hoofdwatgangen vormen in het buitengebied, is in het buitengebied ook een groot aantal andere watgangen aanwezig, die een rol spelen voor de wateraan- en afvoer. Deze staan vrijwel allemaal, direct of indirect, in verbinding met één van de twee beken. Overigens waren er in het verleden veel meer watgangen aanwezig en

kenden de watergangen een andere inrichting. Ten behoeve van de landbouw zijn veel kleine sloten gedempt en vervangen door een kleiner aantal brede sloten.

Door de bovenbeschreven aanpassingen van het watersysteem, zijn verlagingen van de grondwaterstanden ontstaan. Deze verlagingen hebben zich niet alleen beperkt tot het landbouwareaal, maar zijn ook doorgedrongen in de aangrenzende natuur- en bosgebieden. De versnelde waterafvoer heeft dus een verdroging tot gevolg.

In het buitengebied van Waalre is niet alleen stromend oppervlaktewater aanwezig. Er zijn namelijk ook een aantal vennen in het gebied te vinden. Hiervan zijn het Meertjesven en het Meeuwven de bekendste. Vennen zijn van oorsprong voedselarme ondiepe plassen, gelegen in voedselarme hogere zandgronden. Door deze ligging bevinden zij zich te midden van bos en heide. Vennen zijn voor hun waterstand uitsluitend afhankelijk van neerslag en verdamping omdat ze een ondoorlatende bodem hebben. De ondoorlatendheid komt door de aanwezigheid van een leemlaag, een oerbank of een combinatie van beide. De vennen hebben te lijden onder verdroging. Het gevolg van het droogvallen van een ven is dat de ondoorlatende bodemlaag 'lek' kan raken, waardoor het venwater naar het dieper gelegen grondwater afvloeit.

Buiten het plangebied, in het zuiden van Eindhoven, vindt waterwinning ten behoeve van drinkwater plaats in het waterwingebied Aalsterweg/Klotputten. Hierdoor wordt grondwater onttrokken. Ten behoeve van deze waterwinning is een deel van het buitengebied van Waalre aangewezen als boringsvrije zone en beschermingszone (25-jaarszone kwetsbaar). In de 25-jaarszone moeten de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk blijven. Nieuwe functies die een risico vormen voor de kwaliteit van het grondwater zijn hier dus niet zonder meer toelaatbaar. Binnen de boringsvrije zone zijn geen diepe boringen toegestaan om verontreiniging van het diepe grondwater te voorkomen. De beschermende kleilaag in de bodem mag hier niet worden doorbroken.

2.6 Ecologische structuur

De ecologische structuur in het buitengebied van de gemeente Waalre bestaat grofweg uit twee delen. Enerzijds zijn er de natuurwaarden die zijn gekoppeld aan de beekdalen van de Dommel en de Tongelreep en anderzijds de natuurwaarden die samenhangen met de bos- en natuurgebieden op de hogere zandgronden.

De beekdalen van de Dommel en de Tongelreep

In de beekdalen van de Dommel en de Tongelreep komen levensgemeenschappen van beken, beekdalen en natte lage gronden voor. Deze bestaan onder meer uit beken en waterlopen, bossen en struwelen, natte graslanden, moerassen en ruigten. Langs de Dommel komen onder meer vegetaties van moerasplanten, waterplanten, intensieve graslanden, extensieve graslanden, slootkanten en vochtige loofbossen voor. Hier kunnen plantensoorten als Wilde Bertram, Kruipend Zenegroen, Stijve Zegge,

Blaaszegge, Holpijp, Waternavel, Veldrus, Koningsvaren en Bosbies worden aangetroffen. Langs de Tongelreep zijn onder andere vegetaties van waterplanten, moerasplanten, gagelstruwelen, extensieve graslanden, slootkanten, vochtige loofbossen en vochtige heide te vinden. Plantensoorten die hier leven zijn bijvoorbeeld Wilde Bertram, Kruipend Zenegroen, Dubbelloof, Gewone Dotterbloem, Bittere Veldkers, Snavelzegge, Kleine Zonnedaauw, Waternavel, Veldrus, Dalkruid en Kleine Veenbes. Vogelsoorten die in beide beekdalen aangetroffen kunnen worden zijn Veldleeuwerik, Scholekster, Rietzanger, Grasmus en Patrijs. Beide beekdalen vormen ook het leefgebied voor kenmerkende amfibieën- en reptielensoorten, zoals Groene Kikker, Bruine Kikker en Gewone Pad.

Binnen de beekdalen van de Dommel en de Tongelreep komen vier gebieden voor die een belangrijke rol vervullen voor de ecologische structuur van het gebied. In deze gebieden komen leefmilieus voor specifieke soorten voor. Het betreft de volgende vier gebieden:

1. De beekbegeleidende bossen: bossen met een kenmerkend vochtig milieu;
2. De Elshouters: een verdrogend en verruigend elzenbroekbos;
3. De Heuvelsche Putten: bosschages, bestaande uit broekbossen, natte weilanden en hooilanden;
4. De Hogt: een verdroogd broekbos.

De bos- en natuurgebieden op de hogere zandgronden

De bosgebieden die zijn gelegen op de hogere zandgronden bestaan voor een groot deel uit aaneengesloten boscomplexen. Het betreft overwegend relatief jonge houtopstanden van de monocultuur den. Het bos is economisch gezien van beperkt belang voor de houtproductie. Een langzame omvorming naar een meer gemengd bos met loofbomen is momenteel gaande. De bossen vormen een belangrijke biotoop voor diverse soorten vogels en zoogdieren.

Een bijzonder element in de natuur- en bosgebieden op de hogere zandgronden vormen de vele aanwezige vennen. De waarde van de vennen is hoog omdat ze heel specifiek zijn voor dit deel van Noord-Brabant. De begroeiing van veel vennen in het buitengebied bestaat vooral uit Pijpestrootje, met plaatselijk Dopheide en Struikheide. In het verleden zal de begroeiing meer uit Struikheide en Dopheide hebben bestaan. Door verzuring en verdroging is vooral het Pijpestrootje dominant geworden omdat deze soort zich onder de veranderende omstandigheden beter handhaaft, en deze soort Struikheide en Dopheide heeft verdrongen. De vennen in het buitengebied van Waalre zijn vegetatiekundig interessant door het voorkomen van de volgende soorten: Klokjesgentiaan, Veelstengelige Waterbies, Gewone Waterbies, Draadzegge, Veenpluis, Veenbies, Kleine Zonnedaauw, Ronde Zonnedaauw, Snavelzegge, Klein Blaasjeskruid, Bruine Snavelbies, Witte Snavelbies, Gewone Dopheide en Gewone Struikheide. Faunasoorten die in de vennen voorkomen zijn bijvoorbeeld Kleine Watersalamander, Alpenwatersalamander, Heikikker en Bruine Kikker.

2.7 Functionele structuur

Landbouw

Naast het gebruik voor natuur- en bosgebied, vormt de agrarische sector de belangrijkste grondgebruiker in het buitengebied van de gemeente Waalre. Een aanzienlijk deel van de gronden in het buitengebied wordt dan ook op één of andere wijze landbouwkundig gebruikt. In feite is er grofweg sprake van twee landbouwenclaves: het gebied rondom het buurtschap Achtereind en het gebied ten westen van de kern Waalre, tussen de kern en de Dommel.

Bedrijven en bedrijfstypen

In 2012 waren er 26 agrarische bedrijven in de gemeente Waalre (bron: CBS). Deze bedrijven zijn als volgt verdeeld over de verschillende bedrijfstypen (hoofdbedrijfstypen):

Bedrijfstype	Waalre		Noord-Brabant	Nederland
	aantal	%	aantal	aantal
Akkerbouwbedrijven	1	4	2121	12016
Tuinbouwbedrijven	2	8	2019	9394
Blijvende teeltbedrijven	0	0	117	1728
Graasdierbedrijven	20	77	5121	36682
Hokdierbedrijven	0	0	2034	5661
Gewascombinaties	0	0	150	833
Veeteeltcombinaties	0	0	158	819
Gewas/veecombinaties	3	12	447	1677
Totaal	26	100	12167	68810

Tabel 2.1 Bedrijfstypeverdeling agrarische bedrijven in 2012. Bron: CBS, landbouwtelling 2012

Uit tabel 2.1 blijkt dat de graasdierbedrijven in de gemeente Waalre met 77% de grootste sector is. Dit percentage ligt aanzienlijk hoger dan gemiddeld in Noord-Brabant (42%) en Nederland (53%). Een reden hiervoor is de structuur van het landschap, die wordt gekenmerkt door kleinschaligheid. Het houden van graasdieren is in een kleinschalig landschap goed mogelijk. Akkerbouw- en tuinbouwbedrijven kunnen daarentegen moeilijk functioneren in een dergelijk landschap. De beperkte omvang van de kavels, de aanwezigheid van landschapselementen en de weinig rationele verkaveling belemmeren de bedrijfsvoering van dergelijke bedrijven.

In Waalre wordt door de graasdierbedrijven vooral rundvee gehouden. Dit is het geval op 18 van de 20 bedrijven. Dit betreft merendeels melk- en fokvee, 67% van het totaal aantal rundveedieren. De rest van het rundvee bestaat uit vlees- en weidevee. Er zijn 8 bedrijven die melk- en fokvee houden en 13 bedrijven die vlees- en weidevee houden. Naast rundvee houden de graasdierbedrijven in Waalre schapen, geiten en pony's en paarden. Het aantal schapen is zeer beperkt: slechts 1% van het totaal aantal graasdieren in Waalre bestaat uit schapen. In 2010 waren er in Waalre 1264 geiten aanwezig. Dit aantal was echter in 2011 gedaald tot 9 en in 2012 tot 5. Het aantal bedrijven dat geiten houdt nam tussen 2010 en 2011 ook met 1 af. Waarschijnlijk werden de 1264 geiten vrijwel allemaal op één bedrijf gehouden dat na 2010 is gestopt met het houden van deze diersoort. Paarden en pony's worden op 8 graasdierbedrijven gehouden. In totaal betreft dit 107 dieren.

Opvallend is dat er geen hokdierbedrijven aanwezig zijn in de gemeente Waalre. Naar aantallen bedrijven gezien is dit immers de één na grootste agrarische bedrijfstak in de provincie Noord-Brabant. Het feit dat er geen hokdierbedrijven zijn in Waalre, betekent niet dat er geen hokdieren aanwezig zijn in de gemeente. Tabel 2.1 geeft immers de verdeling van de agrarische bedrijven in hoofdbedrijfstypen weer. Er zijn twee bedrijven die hokdieren houden als neventak. Dit betreft uitsluitend vleesvarkens, in totaal een kleine 600 stuks.

In de gemeente Waalre komen enkele akkerbouw- en tuinbouwbedrijven voor. Glastuinbouwbedrijven zijn niet aanwezig. De akkerbouwbedrijven telen met name granen (57% van het totale akkerbouwareaal) waaronder maïs, niet zijnde snijmaïs), suikerbieten en akkerbouwgroenten. De tuinbouwbedrijven verbouwen hoofdzakelijk boomkwekerijgewassen en vaste planten en tuinbouwgroenten.

Oppervlakte cultuurgrond

Naast het aantal bedrijven speelt ook de oppervlakte cultuurgrond een belangrijke rol bij de structuur van de landbouw. Het totale areaal cultuurgrond in gebruik bij agrarische bedrijven in de gemeente Waalre bedraagt anno 2012 526 ha. Daarvan is het grootste deel, 463 ha, in gebruik bij graasdierbedrijven. Circa 4 ha wordt benut door akkerbouwbedrijven en ongeveer 3 ha door tuinbouwbedrijven. Verder wordt een aanzienlijk deel van de grond (circa 57 ha) gebruikt door drie combinatiebedrijven met een gewas/vee combinatie. Ook uit het voorgaande blijkt dus dat de graasdierbedrijven met name bepalend zijn voor de agrarische structuur in het gebied.

Hoofdbedrijfstype	Totale oppervlakte in ha	Gemiddelde oppervlakte in ha
Akkerbouwbedrijven	4	4
Tuinbouwbedrijven	3	1,5
Blijvende teeltbedrijven	0	0
Graasdierbedrijven	463	23
Hokdierbedrijven	0	0
Gewascombinaties	0	0
Gewas/vee combinaties	57	19
Totaal	526	20,2

Tabel 2.2 Oppervlakte cultuurgrond per bedrijfstype in Waalre in 2012. Bron: CBS, landbouwtelling 2012

De gemiddelde oppervlakte cultuurgrond van een agrarisch bedrijf in Waalre bedraagt ruim 20 hectare. Dit is in lijn met het provinciaal gemiddelde, dat ook rond de 20 hectare ligt. Uit tabel 2.2 blijkt dat de oppervlakte cultuurgrond per bedrijfstype sterk verschilt. In Waalre beschikken de graasdierbedrijven gemiddeld over de meeste grond, een ruime 23 ha gemiddeld. Dit is niet vreemd aangezien de graasdierbedrijven de grootste landbouwsector vormen in Waalre. Dit gemiddelde komt overeen met het provinciaal gemiddelde.

Bedrijfsomvang

Tot en met 2009 werd de economische omvang van agrarische bedrijven uitgedrukt in NGE (Nederlandse Grootte-Eenheid). Met ingang van 2010 is

dit vervangen door SO (Standaard Opbrengst). De definitie van de SO is afgeleid van die van de Standard Output die vanaf 2010 in Europese statistieken wordt gebruikt. De SO-norm is een gestandaardiseerde opbrengst per ha of per dier die met het gewas of de diercategorie gemiddeld op jaarbasis wordt behaald. Bedrijfstoeslagen en subsidies zijn niet in de opbrengst opgenomen. De SO wordt uitgedrukt in euro. De ondergrens voor opname van bedrijven in de publicatie van de Landbouwtelling van het CBS is door de verandering gewijzigd van 3 NGE in 3000 euro SO.

In tabel 2.3 is de economische omvang van de agrarische bedrijven in de gemeente Waalre te zien. Hieruit blijkt dat de economische omvang van de agrarische bedrijven wisselend is. Veertig procent van de bedrijven is kleiner dan 25.000 euro SO. Dit zijn kleine bedrijven qua economische omvang. Van deze bedrijven kan worden aangenomen dat zij een te geringe omvang hebben om het bedrijf als hoofdberoep uit te voeren. Waarschijnlijk zijn dit dan ook bedrijven met een hobbymatig karakter of nevenactiviteiten. Hiermee ligt Waalre ruim boven het provinciale (28%) en landelijke beeld (29%). Voor een deel van de bedrijven in de klasse 25.000 – 100.000 euro SO zal hetzelfde gelden. Minder dan de helft van de agrarische bedrijven in Waalre, 40%, heeft een omvang van meer dan 100.000 euro SO. Daarmee kan gesteld worden dat de economische sterkte van de agrarische sector in Waalre erg matig is.

Bedrijfsomvang in SO	Waalre		Noord-Brabant	Nederland
	aantal	in %	aantal	aantal
< 25.000 euro SO	10	40	3454	19993
25.000 - 100.000 euro SO	5	20	1941	12318
100.000 - 250.000 euro SO	5	20	2380	15361
250.000 - 500.000 euro SO	5	20	2250	12405
500.000 - 1.000.000 euro SO	0	0	1262	5272
1.000.000 - 1.500.000 euro SO	0	0	467	1659
1.500.000 – 3.000.000 euro SO	0	0	303	1221
>= 3.000.000 euro SO	0	0	110	581
Totaal	25	100	12167	68810

Tabel 2.3 Economische omvang agrarische bedrijven in 2012 in SO. Bron: CBS Landbouwtelling 2012. Doordat in de tabel sprake is van afrondingen op 5-voud, komt het totaal lager uit.

In Waalre bedraagt de totale gemiddelde bedrijfsomvang per bedrijf 102.295 euro SO. Een nadere analyse per hoofdbedrijfstype levert informatie over de economische sterkte van de verschillende landbouwsectoren. Hierbij is gekeken naar het gemiddeld aantal SO per bedrijfstype. Daaruit blijkt dat de graasdierbedrijven in Waalre een gemiddeld SO hebben van 117.690 per bedrijf. Dit is ver onder het landelijk gemiddelde dat 157.949 bedraagt en het provinciaal gemiddelde dat 168.043 bedraagt. Hoewel de economische omvang van de graasdierbedrijven in Waalre gemiddeld ruim boven de 100.000 SO ligt, en de bedrijven daarmee van voldoende economische sterkte zijn om als hoofdberoep uit te oefenen, bevestigt dit cijfer wel het beeld dat de economische sterkte van de agrarische sector in Waalre matig is. De graasdierbedrijven vormen immers de sterkste sector in Waalre en zijn daarmee in belangrijke mate bepalend voor het beeld van de economische sterkte van de landbouwsector in Waalre.

Ontwikkelingen agrarische sector 2000 - 2012

Voor de gemeente Waalre zijn de ontwikkelingen in de agrarische sector voor een periode van 12 jaar, tussen 2000 en 2012, geanalyseerd. Het totale aantal agrarische bedrijven in gemeente Waalre is in de periode 2000-2012 afgenomen van 40 naar 26. Dit betekent dat er jaarlijks gemiddeld 1 bedrijf met zijn activiteiten gestopt is. Uit tabel 2.4 blijkt dat de daling van het aantal agrarische bedrijven in Waalre met name wordt veroorzaakt door de afname van het aantal graasdierbedrijven. De verdeling tussen hoofdbedrijfstypen is door de afname van het aantal bedrijven in de periode 2000-2012 niet wezenlijk veranderd. Opvallend is wel dat het aantal bedrijven met een gewas/veecombinatie toegenomen is. Waarschijnlijk zijn dit bedrijven die eerst alleen vee hielden of alleen gewassen teelden en daarnaast nu ook gewassen zijn gaan telen of vee zijn gaan houden.

Bedrijfstype	aantal 2000	aantal 2012	afname / toename
Akkerbouwbedrijven	3	1	-2
Tuinbouwbedrijven	3	2	-1
Blijvende teeltbedrijven	0	0	0
Graasdierbedrijven	29	20	-9
Hokdierbedrijven	1	0	-1
Gewascombinaties	0	0	0
Veeteeltcombinaties	3	0	-3
Gewas/veecombinaties	1	3	+2
Totaal	40	26	-14

Tabel 2.4 Ontwikkelingen bedrijfstypeverdeling agrarische bedrijven Waalre per hoofdbedrijfstype (2000-2012) Bron: CBS, landbouw telling 2010 en 2012.

Belangrijke landelijke trends die zich binnen de agrarische sector de laatste jaren voordoen zijn onder meer schaalvergroting en intensivering. Ook in Waalre zijn deze landelijke trends waarneembaar. Zo is de gemiddelde bedrijfsomvang in de periode 2000-2012 gegroeid van 90.717 naar 110.588 SO, terwijl de gemiddelde bedrijfsomvang van de graasdierbedrijven is gegroeid van 92.106 naar 102.295 SO. Ook is de gemiddelde oppervlakte cultuurgrond per agrarisch bedrijf in dezelfde periode gegroeid van 15,4 hectare naar ruim 20 hectare. Deze gemiddelde oppervlakte toename aan cultuurgrond komt geheel voor rekening van de graasdierbedrijven. Deze zijn gegroeid van gemiddeld 17,0 hectare grond naar een ruime 23 hectare. Bij alle andere bedrijfstypen is de gemiddelde oppervlakte aan cultuurgrond per bedrijf gedaald. De grond die bij deze bedrijven is vrijgekomen, is voor een groot deel waarschijnlijk overgenomen door de graasdierbedrijven. Tevens zal een deel van de grond die is vrijgekomen doordat graasdierbedrijven gestopt zijn door de andere bestaande graasdierbedrijven zijn overgenomen. Overigens is in de periode 2000-2012 de totale oppervlakte cultuurgrond in Waalre afgenomen van 617 hectare tot 526 hectare. Deze afname zal het gevolg zijn van verstedelijking en de omzetting van cultuurgrond naar natuurgronden.

Bedrijfstype	Gemiddelde oppervlakte 2000	Gemiddelde oppervlakte 2012	afname / toename
Akkerbouwbedrijven	5,5	3,7	-1,8
Tuinbouwbedrijven	1,8	1,3	-0,5
Blijvende teeltbedrijven	0	0	0
Graasdierbedrijven	17,0	23,1	+6,1
Hokdierbedrijven	2,8	0	-2,8
Gewascombinaties	0	0	0
Veeteeltcombinaties	22,2	0	-22,2
Gewas/veecombinaties	33,4	19,0	-14,4
Totaal	15,4	20,2	+4,8

Tabel 2.5 Gemiddelde oppervlakte cultuurgrond in Waalre per hoofdbedrijfstype in ha 2000-2012.
Bron: CBS, landbouwtelling 2000 en 2012

Toekomstperspectief en ontwikkelingsmogelijkheden

De algemene verwachting in de agrarische sector is dat het aantal bedrijven de komende jaren verder zal afnemen. Hoeveel bedrijven de komende jaren beëindigd zullen worden, is afhankelijk van meerdere factoren. Enerzijds kunnen dat externe factoren zijn, bijvoorbeeld marktontwikkelingen en wet- en regelgeving. Anderzijds speelt de situatie op het bedrijf een belangrijke rol, zoals een te geringe bedrijfsomvang waardoor noodzakelijke investeringen niet gedaan kunnen worden of de leeftijd van het bedrijfshoofd en de opvolgingssituatie. Uit de praktijk blijkt dat het veelal de kleine bedrijven zonder opvolger zijn die stoppen met de bedrijfsvoering.

Het toekomstperspectief voor de agrarische sector is moeilijk in te schatten. De ontwikkelingsmogelijkheden in de land- en tuinbouw worden in sterke mate bepaald door het nationale en Europese beleid. De agrarische sector staat sterk onder druk door de economie, verlaging van subsidies, de steeds strenger wordende milieueisen alsook ruimtelijke claims (o.a. vanuit natuur en recreatie). Een verdere groei van de bedrijfsomvang is vaak niet zonder meer mogelijk.

De algemene verwachting is dat op de langere termijn de grootste bedrijven de meeste kans hebben om de concurrentie met de (inter)nationale markt aan te gaan. Omdat kostprijsverlaging van groot belang is, streven veel bedrijven naar schaalvergroting. Grootschalige bedrijven kunnen efficiënter werken en maken per eenheid product minder kosten. Hierdoor is de prijs van de producten van deze bedrijven over het algemeen lager dan die van kleinere bedrijven. De verwachting is dat schaalvergroting zich de komende jaren verder zal doorzetten.

Naast deze strategie van kostprijsverlaging zal een aantal bedrijven speciale producten gaan produceren (specialisering) waarvoor de consument een hogere prijs wil betalen. Bij deze producten wordt bijvoorbeeld meer aandacht besteed aan milieu, dierenwelzijn, natuur- en landschapsbeheer, streekeigen karakteristieken enz. Het marktaandeel van deze producten is stijgende en de verwachting is dat deze stijging zich verder zal voortzetten.

Niet-agrarische bedrijvigheid

In het buitengebied van Waalre komen diverse niet-agrarische bedrijven of functies voor. Sommige bedrijven zijn wel verwant aan de agrarische sector of aan het buitengebied (agrarisch-technische hulpbedrijven), andere hebben geen functionele relatie met het buitengebied. Zo zijn er loonbedrijven, maar ook horecabedrijven en caravanstallingen in het gebied gevestigd. De niet aan de agrarische sector of het buitengebied verwante bedrijven zijn in hoofdzaak bedrijven die zijn gevestigd in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

De niet-agrarische bedrijven bevinden zich verspreid over het plangebied. Opvallend is wel dat de meeste niet-agrarische bedrijven ten zuiden en ten zuidwesten van de kern Waalre gevestigd zijn. Met name langs de Heikantstraat, welke een belangrijke verbinding vormt tussen de kernen Waalre en Valkenswaard, zijn veel niet-agrarische bedrijven gesitueerd.

Daarnaast zijn er op een aantal percelen enkele kleine bedrijfjes gevestigd die kunnen worden geschaard onder de categorie beroep- of bedrijf aan huis.

Recreatie en toerisme

Het buitengebied van de gemeente Waalre is vanwege de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten aantrekkelijk voor toeristen en recreanten. De toeristische en recreatieve aantrekkelijkheid is met name gelegen in:

- De aanwezigheid van grote nagenoeg aaneengesloten boscomplexen met daarin gelegen vennen en heidegebiedjes;
- De aanwezigheid van de stromende beken de Dommel en de Tongelreep, met veelal beekbegeleidende begroeiing;
- Het verstilte beschermde dorpsgezicht van Loon/Timmereind;
- Een afwisselend landschapspatroon van open en gesloten ruimten.

Het buitengebied herbergt diverse recreatieve voorzieningen. Ten aanzien van deze voorzieningen kan een onderscheid gemaakt worden tussen verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen.

Dagrecreatie kent zowel extensieve als intensieve vormen. Onder extensieve dagrecreatie worden vormen van recreatie verstaan die veelal aan routes en gebieden zijn gebonden, zoals wandelen en fietsen. In het buitengebied van Waalre zijn diverse routes aanwezig voor wandelen en fietsen. Deze lopen zowel door de natuur- en bosgebieden als door de agrarische gebieden. Wandelaars kunnen hun eigen route bepalen middels het recent gerealiseerde wandelknooppuntennetwerk. Dit netwerk maakt onderdeel uit van het wandelroutenetwerk dat in geheel Noord-Brabant wordt ontwikkeld. Voor fietsroutes is met name het fietsknooppuntensysteem van belang. Omdat de gemeente Waalre is gelegen in de stadsregio Eindhoven, heeft het buitengebied een belangrijke recreatieve uitloofunctie, voor zowel de eigen bevolking als voor het aangrenzende stedelijk gebied van Eindhoven. Deze uitloofunctie wordt met name gedragen door de recreatieve infrastructuur in de vorm van wandel- en fietspaden en ruiterroutes.

Onder intensieve dagrecreatie worden dagrecreatieve voorzieningen begrepen waar op mooie dagen grote aantallen bezoekers afkomen. Zeer grootschalige voorzieningen op dit gebied herbergt het buitengebied niet. Ten noorden van

de kern Waalre ligt het 'Gat van Waalre'. Dit is een voormalige zandwinplas van circa 14 hectare groot die dienst doet als waterrecreatieplas. De plas wordt onder meer gebruikt voor surfen, vissen en duiken. Voorts ligt in het buitengebied de buurtschap Loon, sinds 1971 een beschermd dorpsgezicht met Kempische boerderijen van het langgeveltype rondom een driehoekige 'plaatse'. Het dorpsgezicht laat zien hoe in midden 18^e en begin 19^e eeuw de (agrarische) bevolking leefde. Verder zijn in het buitengebied twee schietterreinen van gilden, enkele hondensportterreinen, een manege, een speeltuin, een dierenparkje en een tenniscomplex gevestigd.

Het aantal verblijfsrecreatieve voorzieningen in het buitengebied is zeer beperkt. Alleen aan de Heikantstraat bevindt zich een kleinschalig vakantiecentrum.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het buitengebied met name van belang is voor dagrecreatie, waarbij door de ligging in de stadsregio Eindhoven sprake is van een belangrijk recreatief uitloopgebied.

Vanwege veranderingen in de agrarische sector, de koppeling van recreatie aan groene en blauwe functies en de ligging nabij stedelijke concentraties en bos- en natuurgebieden, ligt het in de rede dat het belang van het buitengebied voor toerisme en recreatie in de toekomst verder zal toenemen. De gemeente Waalre krijgt daarmee volop kansen voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling.

Wonen

Naast bedrijfswoningen bij de agrarische en niet-agrarische bedrijven zijn in het buitengebied van Waalre een groot aantal burgerwoningen gesitueerd. In de meeste gevallen gaat het om traditionele boerderijen die verbouwd zijn tot woning of om bedrijfswoningen die afgesplitst zijn van het agrarisch bedrijf of een woonfunctie hebben gekregen omdat het bedrijf beëindigd is. Veel woningen kennen daardoor een agrarische oorsprong. In een aantal gevallen heeft woningsplitsing plaatsgevonden en zijn er twee woningen in een zogenoemde langgevelboerderij ondergebracht. Het merendeel van de woningen betreft vrijstaande woningen. Tevens komen enkele twee-onder-een-kappers voor.

De woningen komen verspreid over het buitengebied voor. Langs de hoofdwegen is sprake van enige concentratie van woningen, zoals langs de Heikantstraat, Dommelseweg, Molenstraat, Heuvelstraat, Achtereindsestraat en Leenderweg. Voorts bevindt zich een kleine concentratie van woningen in het beschermd dorpsgezicht van Loon. Dit zijn met name karakteristieke gebouwen, die hun vroegere agrarische functie hebben verloren en daarna omgevormd zijn tot woning.

Daarnaast is sprake van een concentratie van woningen in het gebied nabij Villa Treeswijk, dat zich in de bossen langs de Valkenswaardseweg bevindt. Dit gebied heeft, in tegenstelling tot de rest van het buitengebied, een zuiver woonkarakter. Het gebied bestaat louter uit vrijstaande villa's en landhuizen op ruime kavels en heeft door het aanwezige bos een zeer groen karakter. Het woongebied is ontwikkeld in verschillende fasen, middels particulier

opdrachtgeverschap. Hierdoor hebben de woningen een sterk wisselende architectuur. Het woongebied is nog niet geheel 'uitontwikkeld': er zijn nog enkele kavels onbebouwd.

Een bijzondere woonvorm is te vinden op het landgoed Gagelhof, gelegen in het zuiden van het buitengebied, aansluitend aan de golfbaan van de Eindhovense Golfclub. Dit complex, dat onder meer bestaat uit een landhuis, dateert uit 1935.

Een andere bijzondere woonvorm betreft de Waalrese Volmolen. Deze molen dateert van rond 1350 en was eigendom van de abdij van Echternach. De molen bestond feitelijk uit twee molens: een oliemolen op het grondgebied van de gemeente Bergeijk en een korenmolen (Volmolen) op Waalres grondgebied. De oliemolen is al rond 1941 gesloopt. Na de 2^e Wereldoorlog is van de molen nauwelijks nog gebruik gemaakt. Hij raakte in verval en stortte tijdens een najaarsstorm van 1962 in elkaar. In 1968 werd architect A. van Empel eigenaar van zowel de ruïne aan de Waalrese kant als van de Bergeijkse oever. Hij herbouwde de molen die in het voorjaar van 1995 gereed was en nam deze als woning in gebruik. Het Waalrese deel werd echter kort daarna door brand verwoest. Later heeft herbouw plaatsgevonden tot het gebouw wat er nu staat. Thans wordt het deel op Waalres grondgebied weer gebruikt als woning.

Naar verwachting zal het aantal burgerwoningen in het buitengebied de komende jaren verder toenemen als gevolg van de daling van het aantal agrarische bedrijven, waarbij in ieder geval de agrarische bedrijfswoning zal verworden tot burgerwoning.

Maatschappelijke voorzieningen

In het buitengebied zijn enkele maatschappelijke voorzieningen gelegen. Aan de Engelse Tuin, direct ten zuiden van de A67, bevindt zich een opleidingscentrum van de regionale brandweer. Naast een aantal instructie- en opslagruimtes is hier een oefenbaan aanwezig. Tussen de kernen Waalre en Aalst is aan de Heistraat het gebouw van de scouting Aalst-Waalre gesitueerd. Dit gebouw is in 2006 gebouwd in de vorm van een blokhut.

Infrastructuur

Interregionale wegen

In het buitengebied zijn delen van twee interregionale wegen aanwezig. Dit betreffen de A67 en de A2, met de daarbij behorende knooppunten De Hogt en Leenderheide, de zogenoemde randweg Eindhoven. De A67 ligt in het noorden van het plangebied en de A2 in het oosten. Deze wegen vormen feitelijk de noordelijke en oostelijke begrenzing van het plangebied. Hier is tevens de gemeentegrens gelegen. Delen van deze wegen zijn recentelijk heringericht, verbreed en gereconstrueerd. Hierbij zijn delen van agrarische gronden op het grondgebied van Waalre verloren gegaan. Tegelijkertijd is op Waalres grondgebied natuurcompensatie gerealiseerd. Deze bevindt zich tussen de kern Aalst en de A67, ten noorden van de Voorbeeklaan. De A67 heeft in de gemeente een afrit die uitkomt op de Eindhovenseweg. De A67 vervult voor de gemeente dan ook een belangrijke ontsluitende functie.

Regionale wegen

In het plangebied liggen vier wegen met een regionale betekenis. Dit zijn:

- de Onze Lieve Vrouwendijk die de kern Waalre in noordwestelijke richting met Veldhoven en Eindhoven verbindt;
- de Molenstraat, die buiten de gemeente overgaat in de Volmolenweg en vervolgens in de Heerseweg, welke de kern Waalre in westelijke richting verbindt met de gemeente Bergeijk en de kern Veldhoven;
- de Heikantstraat, die de verbinding vormt tussen de kern Waalre en Valkenswaard;
- de Valkenswaardseweg, de N69, die de verbinding vormt van de kern Aalst met Valkenswaard en België.

Lokale wegen

Het merendeel van de wegen in het plangebied heeft een lokaal karakter. Dit betreffen zowel verharde als onverharde wegen. Deze wegen hebben vooral een functie voor de interne ontsluiting van het grondgebied van de gemeente. Enkele van deze wegen hebben ook een geringe doorgaande functie, omdat ontsluiting wordt gegeven op een weg van hogere orde.

In het plangebied komt tevens een aantal onverharde en halfverharde wegen voor, die uitsluitend dienen voor de ontsluiting van landbouwgronden, het beheer van natuur- en bosgebieden of ter ontsluiting van woningen. Deze wegen zijn tevens in een aantal gevallen voor het recreatief verkeer van belang.

Fietspaden

In het plangebied komen een aantal vrijliggende fietspaden voor, zoals langs de Valkenswaardseweg, de Heikantstraat en de Molenstraat. Daarnaast komen vrijliggende fietspaden voor in de natuur- en bosgebieden. Deze laatstgenoemde fietspaden zijn met name van belang voor recreatie en toerisme.

Waterwegen

Waterwegen die van belang zijn voor de scheepvaart zijn niet aanwezig in het buitengebied. De grootste waterlopen betreffen de Dommel en de Tongelreep. Deze worden uitsluitend recreatief bevaren met kano's.

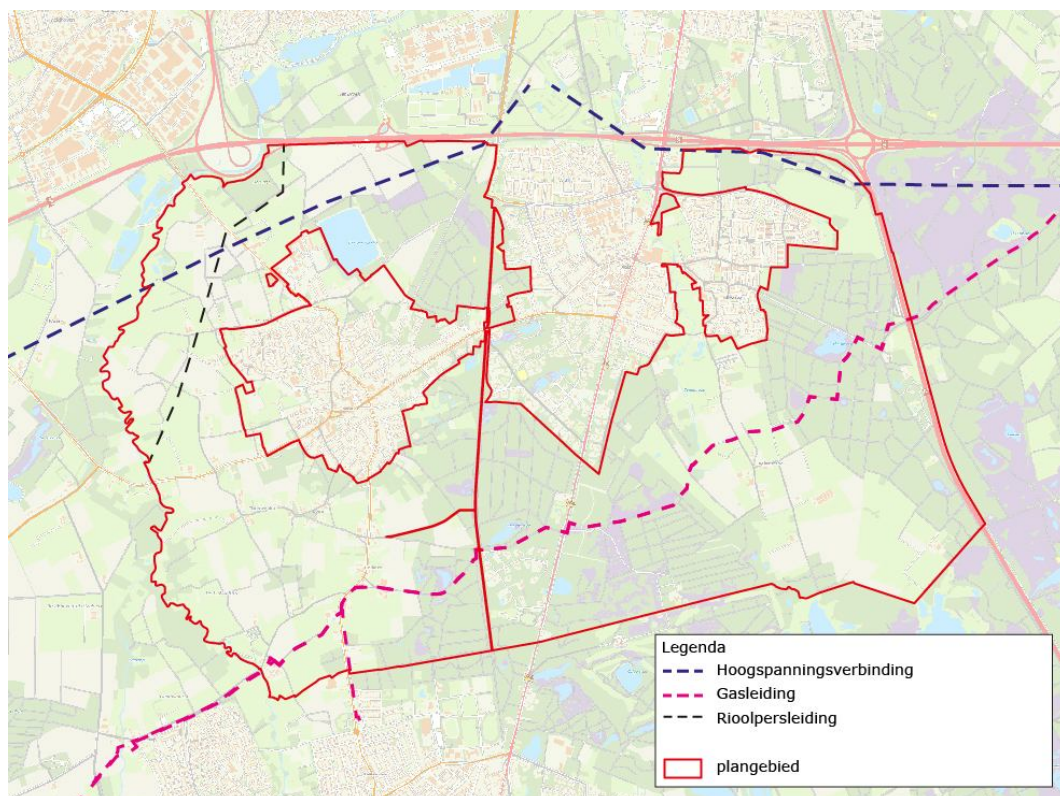
Nutsvoorzieningen en leidingen

Nutsvoorzieningen

In het buitengebied is één nutsvoorziening aanwezig die een aanzienlijk ruimtebeslag kent. Dit betreft een bergbezinkbassin met open retentie bassin, dat gelegen is ten noorden van de kern Aalst aan de Voorbeeklaan. Het bergbezinkbassin heeft een capaciteit van circa 1680 m³. Het retentie bassin heeft een oppervlakte van 11.760 m². Deze voorziening heeft een aantal riooloverstorten op de Tongelreep vervangen. Dit was noodzakelijk vanwege de ecologische functie die de beek heeft. Door de realisatie van het bergbezinkbassin met retentie bassin is de waterkwaliteit van de Tongelreep verbeterd.

Leidingen

Door het buitengebied lopen een aantal transportleidingen. Ten zuiden van de kernen Waalre en Aalst doorkruisen naast elkaar liggende gasleidingen van de Gasunie het gebied van oost naar west. Nabij de Heikantstraat splitst deze zich in een westelijke en een zuidelijke tak. In het noordwestelijk deel van het plangebied, ten noordwesten van de kern Waalre, doorsnijdt een rioolpersleiding van het waterschap De Dommel het plangebied. Voorts zijn in het noorden van het plangebied, vrijwel parallel aan de A67, twee delen van een 150 kV-hoogspanningslijn gesitueerd. Eén deel loopt van het knooppunt Eindhoven-Zuid (buiten het plangebied) naar het transformatorstation Eindhoven-Zuid (buiten het plangebied). Het andere deel loopt van het transformatorstation Eindhoven-Zuid naar Hapert.



Leidingen in het buitengebied van Waalre

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen het huidige gebruik en nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen.

Relatie met het plangebied

Voor het plangebied, zijn met name de volgende belangen relevant:

1. *Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.*

De topsectoren zijn aanwezig in heel Nederland, maar concentreren zich vooral in de stedelijke regio's van de mainports, brainports, greenports en valleys. Het plangebied is gelegen in de regio van de Brainport Zuidoost-Nederland. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen en andere voorzieningen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan voorzieningen voor recreatie. Het buitengebied van Waalre kan vanwege zijn landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten hieraan een belangrijke bijdrage leveren. Nu al is het gebied van belang als recreatief uitloophoeve voor de stadsregio Eindhoven.

7. *Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.*

Door het plangebied lopen delen van de autosnelwegen A67 en A2, die tot het hoofdwegennet behoren. De afhankelijkheid van het functioneren van deze infrastructuur is groot. Goed beheer en onderhoud van de bestaande rijksinfrastructuur is daarmee een basisvoorwaarde voor een robuust mobiliteitssysteem en een florerende Nederlandse economie. Het gaat dan bijvoorbeeld om vervanging of renovatie van infrastructuur.

10. *Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten*

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk is verantwoordelijk voor kenmerkende stads- en dorpsgezichten en rijksmonumenten. In het plangebied is het beschermd dorpsgezicht Loon gelegen. Tevens zijn in het gebied een aantal rijksmonumenten te vinden.

Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

11. *Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten*

Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water en milieucondities voor kenmerkende (eco)systemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landgrensoverschrijdende netwerk is de herijkte nationale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Een deel van het plangebied behoort tot de EHS.

De natuur in de EHS wordt beschermd met een 'nee-tenzij'-regime. Binnen de EHS zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken.

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het voorliggende bestemmingsplan is een resultante van een zorgvuldige afweging, waarbij alle betrokken belangen zijn afgewogen. Voorts wordt aan dit belang recht gedaan doordat bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan de wettelijk voorgeschreven procedure wordt gevolgd en in het plan een ruimtelijke onderbouwing met belangenafweging is opgenomen. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Waterbeleid

Kaderrichtlijn water

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Het rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteitseisen, Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie uit 2008, de Paraplunota Ruimtelijke Ordening, de uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 en de gebiedsplannen.

In de Structuurvisie zijn de kwaliteiten van provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de:

- groen-blauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- stedelijke structuur;
- infrastructuur.

Het buitengebied van Waalre ligt grotendeels in de groenblauwe structuur en voor een klein deel in het landelijk gebied. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties

behouden en ontwikkeld worden. Het landelijk gebied omvat die landelijke gebieden die niet tot de groenblauwe structuur behoren.

Groenblauwe Structuur

De groenblauwe structuur bestaat uit het Kerngebied groenblauw, de Groenblauwe mantel en Waterbergingsgebied.

Kerngebied groenblauw

Het kerngebied groenblauw is gelegen langs de beken de Dommel en de Tongelreep en omvat de bos- en natuurgebieden in het buitengebied van Waalre. Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur (EHS) inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones en waterstructuren, zoals beken.

De ecologische hoofdstructuur (EHS) bestaat uit het samenhangende netwerk van bestaande en te ontwikkelen bossen en natuurgebieden in Brabant. Deze gebieden hebben de hoofdfunctie natuur. De gebieden binnen de EHS waar de natuurwaarden afhankelijk zijn van de hydrologische situatie krijgen bijzondere aandacht. Rondom deze natte natuur liggen hydrologische beschermingszones, de zogenaamde attentiegebieden EHS. Deze attentiegebieden beslaan een groot deel van het buitengebied van Waalre.

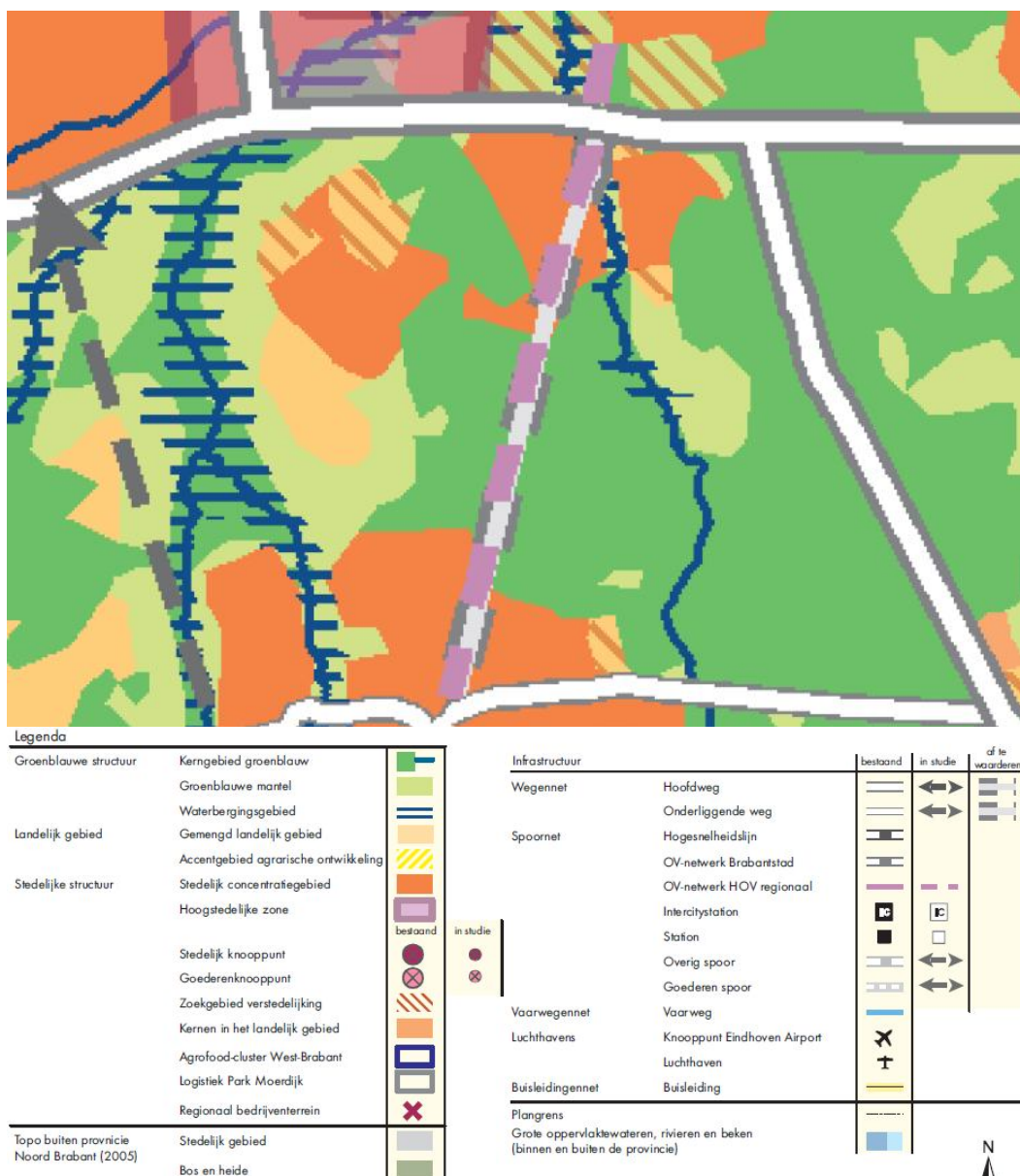
Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS en beheer/herstel van de waterstructuren. De ontwikkeling van extensieve recreatie die zich richt op de beleving van natuurgebieden, is goed mogelijk.

Ecologische verbindingzones vormen de groene schakels die de Brabantse natuurgebieden in de EHS met elkaar verbinden. Planten en vooral dieren kunnen zich daardoor van het ene naar het andere natuurgebied verplaatsen. Verbindingszones dragen ook bij aan het recreatieve medegebruik, het waterbeheer en versterken de kwaliteit van het landschap.

Binnen de waterstructuur van beken en overige waterlopen ligt de focus op de gebieden voor behoud en herstel watersystemen. Hier is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem. Maatregelen zijn nodig op het gebied van de morfologie zoals het laten hermeanderen, het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel.

Groenblauwe mantel

Een aanzienlijk gedeelte van het plangebied is aangeduid als groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen, het watersysteem, en het voorkomen van bijzondere planten en dieren.



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening voor het plangebied (bron: Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant)

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of te bevorderen. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. Het beleid is er op gericht dat de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen en (kapitaal)intensieve vormen van landbouw en

recreatie zijn hieraan strijdig. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

In de groenblauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar 'diensten' die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Agrarisch natuurbeheer, groene en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, energiewinning met een directe koppeling aan de agrarische bedrijfsvoering, zonne-energie en de ontwikkeling van met name grondgebonden melkveehouderijen zijn als economische drager in dit gebied gewenst. Een verdere intensivering van agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk, daarom worden er beperkingen gesteld aan het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen.

Waterbergingsgebied

De provincie onderscheidt twee typen waterbergingsgebied:

1. Hoogwaterbescherming: om Noord-Brabant duurzaam te beschermen tegen overstromingen vanuit de grote rivieren zijn gebieden aangewezen die als waterberging (gaan) fungeren. De veiligheid tegen het hoge water staat hier centraal.
2. Regionale waterberging: om Noord-Brabant duurzaam te beschermen tegen overstromingen vanuit de regionale watersystemen wordt primair water langer vast gehouden in bovenstroomse gebieden. Hierdoor wordt wateroverlast benedenstrooms beperkt. Soms is dit onvoldoende. Daarom zijn er gebieden gereserveerd voor het regionaal bergen van water.

Binnen de waterbergingsgebieden kunnen functies als landbouw, natuur en recreatie zich binnen grenzen ontwikkelen. Er kunnen wel beperkingen gelden ten aanzien van voorkomend grondgebruik. De ontwikkeling van kapitaalintensieve functies is in principe uitgesloten.

Hoogwaterbescherming vraagt om ruimte voor de berging van water in het winterbed van de rivier. In het plangebied komen geen rivieren voor en derhalve ook geen winterbedden waar ruimte voor waterberging moet zijn.

Regionale waterbergingsgebieden liggen vooral langs het waterloopsysteem van Noord-Brabant. In het plangebied zijn regionale waterbergingsgebieden aanwezig langs de Dommel en de Tongelreep. De ontwikkeling van functies wordt in deze gebieden afgestemd op de waterbergende functie. Dit betekent dat de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren mag gaan.

Landelijk gebied

Een klein deel van het plangebied bestaat uit landelijk gebied. Dit betreffen gebieden ten noorden en ten zuiden van de kernen Aalst en Waalre en het gebied rondom de buurtschap Loon. Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur, zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruijme voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige functies.

Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers in het landelijk gebied. De positie van de sector varieert daarbij van sterke landbouwclusters voor glastuinbouw, boomteelt en intensieve veehouderij tot een gemengd gebied met landbouw, stedelijke functies, recreatie en toerisme, natuurfuncties en verbrede landbouw.

De land- en tuinbouw krijgen binnen het landelijk gebied steeds meer te maken met het groeiende ruimtegebruik van deze andere functies. Dit is het gevolg van de toenemende vraag van de Brabantse bevolking naar ruimte voor wonen, werken, recreatie, toerisme en natuur. Tegelijkertijd is het recreatief gebruik van het landelijk gebied en de kwaliteit daarvan als woon- en leefklimaat van Noord-Brabant in toenemende mate van belang voor de Brabantse economie.

Binnen het landelijk gebied wil de provincie een aantal zaken bereiken, namelijk:

- ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- ruimte voor agrarische ontwikkeling;
- een duurzame land- en tuinbouw;
- versterking van het landschap.

Het landelijk gebied bestaat volgens de provincie uit Gemengd landelijk gebied en Accentgebied agrarische ontwikkeling. In de gemeente Waalre is uitsluitend Gemengd landelijk gebied aanwezig.

Gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Daarom onderscheidt de provincie het Gemengd landelijk gebied in twee gebieden: Gemengde plattelandseconomie en Primair agrarisch gebied.

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties.

In de primair agrarische gebieden wil de provincie de ruimte voor de aanwezige agrarische functie behouden, versterken en voorkomen dat menging met andere functies leidt tot aantasting van de primaire productiestructuur. In deze gebieden worden daarom geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen gepland op het gebied van verstedelijking, recreatie of natuur. De primair agrarische gebieden liggen verspreid over de hele provincie. De provincie vraagt aan gemeenten om deze gebieden vast te leggen.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de

gemeente zijn aangeduid. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Per thema geldt in hoofdlijnen binnen het gemengd landelijk gebied het volgende beleid:

- **Intensieve veehouderij:** De ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij zijn opgenomen in de Verordening ruimte. De provincie heeft het grondgebied ingedeeld in 3 typen gebieden: extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. In het plangebied zijn alleen de twee eerstgenoemde gebieden aanwezig. In de extensiveringsgebieden is uitbreiding van intensieve veehouderij uitgesloten en streeft de provincie naar sanering van intensieve veehouderijen. In het verwevingsgebied is een beperkte ontwikkeling op duurzame locaties mogelijk als er ook zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing.
- **Melkveehouderij:** De melkveehouderij maakt een transitie door van grondgebonden landbouw naar niet-grondgebonden. Daarbij worden koeien (vrijwel) het hele jaar in stallen gehuisvest. Een toenemend aantal bedrijven krijgt daardoor de eigenschappen van de intensieve veehouderij. Zodra dit het geval is, moet het melkveebedrijf aan de voorwaarden voldoen voor de intensieve veehouderij.
- **Glastuinbouw:** Het concentratiebeleid voor glastuinbouw in Noord-Brabant wordt voortgezet. In het beleid wordt onderscheid gemaakt in vestigingsgebieden, (mogelijke) doorgroeigebieden, solitair gevestigde glastuinbouwbedrijven en ondersteunend glas. De ontwikkelingsmogelijkheden van solitaire glastuinbouwbedrijven zijn beperkt om zo concentratie van glastuinbouw te bevorderen. Het oprichten van ondersteunend glas is in principe overal in gemengd landelijk gebied mogelijk. Om doorgroei naar een glastuinbouwbedrijf tegen te gaan, is het nodig een maximum aan de omvang van ondersteunende kassen te stellen.
- **Boomteelt:** In Brabant is de boomteeltsector sterk vertegenwoordigd en neemt een steeds belangrijkere positie in binnen Nederland. Vanwege deze belangrijke economische positie wil de provincie ruimte bieden aan de verdere ontwikkeling van deze sector. De ontwikkelingsmogelijkheden voor boomteelt zijn afhankelijk van het type teelt en de landschapskwaliteiten.
- **Akkerbouw en vollegronds groenteteelt:** Bepaalde delen van Noord-Brabant worden gekenmerkt door akkerbouw, de teelt van akkerbouwmatige groenten en intensieve vollegronds groenteteelt op grote percelen. Deze sectoren zijn beeldbepalend voor het landschap en zijn gebaat bij een goede infrastructuur en verkaveling. Op het bouwblok wordt voldoende ruimte geboden voor opslag en voorbewerking. Door het intensieve karakter is de vollegronds groenteteelt enigszins vergelijkbaar met boomteelt en glastuinbouw, met name waar het gaat om gebruik van teelt ondersteunende voorzieningen.

- Teeltondersteunende voorzieningen (TOV): Teelt ondersteunende voorzieningen hebben een grote impact op de ruimtelijke beleving, het bodem- en watersysteem en natuur- en landschapswaarden. Daarom zijn permanente voorzieningen alleen mogelijk binnen agrarische bouwblokken. Tijdelijke voorzieningen zijn over het algemeen goed inpasbaar buiten het bouwblok. In de cultuurhistorisch waardevolle gebieden kunnen beperkingen worden gesteld aan het gebruik van teelt ondersteunende voorzieningen.
- Vrijkomende agrarische bebouwing: Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Overtollige bedrijfsbebouwing wordt zoveel mogelijk gesaneerd. Er wordt rekening gehouden met omliggende bestaande functies. In de primair agrarische gebieden blijft er behoefte aan locaties voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven.
- Bezoekersintensieve recreatieve voorzieningen: Bestaande bezoekersintensieve recreatieve voorzieningen kunnen zich in beginsel verder ontwikkelen. De nieuwvestiging van bezoekersintensieve recreatieve voorzieningen met een duidelijke gebondenheid aan het buitengebied is mogelijk op goed ontsloten locaties. Ontwikkelingen houden rekening met omliggende bestaande functies.
- Wonen, werken, cultuurhistorie, recreatie, natuur en water: Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met omliggende bestaande functies. Binnen de primair agrarische gebieden is de provincie terughoudend met de (verdere) ontwikkeling van niet-agrarische functies. De land- en tuinbouw heeft in deze gebieden het primaat.

Accentgebied agrarische ontwikkeling

In de accentgebieden agrarische ontwikkeling ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. In de gemeente Waalre zijn geen gebieden aanwezig die zijn aangemerkt als Accentgebied agrarische ontwikkeling.

Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012

De Verordening Ruimte 2012 is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te bereiken. In de verordening heeft de provincie de kaderstellende elementen uit de Structuurvisie en ander provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op (de inhoud van) bestemmingsplannen. De verordening is een juridisch bindend instrument. Niet alle onderwerpen lenen zich voor opname in de verordening, daarom heeft de provincie op basis van de provinciale belangen een selectie gemaakt van geschikte onderwerpen. In het algemeen zijn dit onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang.

De onderwerpen in de Verordening Ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Al deze onderwerpen zijn van belang voor het plangebied. Voor de uitwerking van de onderwerpen tot beleidsregels wordt verwezen naar de Verordening Ruimte 2012 zelf.

3.4 Regionaal beleid

Waterbeheerplan 2010-2015

Het beleid van het waterschap De Dommel is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010 - 2015 'Krachtig Water'. Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het waterschap geeft hierin aan wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015 en hoe zij die wil bereiken. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. In diverse projecten worden de doelen van dit waterbeheerplan uitgewerkt in concrete maatregelen.

Thema's

In het waterbeheerplan komen de volgende thema's aan de orde:

- Droge voeten
- Voldoende water
- Natuurlijk water
- Schoon water
- Schone waterbodem
- Mooi water

Onderstaand worden per thema de hoofdlijnen van het beleid geschetst.

Droge voeten

Voor het thema Droge voeten worden gestuurde waterbergingsgebieden aangelegd, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstroomd worden, wordt geen overstromingsnorm toegepast.

Voldoende water

Voor Voldoende water worden uiterlijk in 2015 plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden vastgesteld. Tevens worden maatregelen genomen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden).

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water worden de inrichting en het beheer van de watergangen gericht op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen wordt verder gegaan met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie. Deze maatregelen voeren het waterschap zoveel

mogelijk uit per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit.

Schoon water

Voor Schoon water zet het waterschap het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen door. Er worden gezamenlijke optimalisatiestudies uitgevoerd en afspraken worden vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Verder wordt een deel van de rioolwaterzuiveringen vergaand verbeterd om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Er worden bron- en effectgerichte maatregelen genomen om kwetsbare gebieden te beschermen.

Schone waterbodems

Bij het thema Schone waterbodems worden vervuilde waterbodems aangepakt in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging wordt gesaneerd, beheerd of geaccepteerd.

Mooi water

Voor Mooi water wordt bij inrichtingsprojecten ingezet op vergroting van de waarde van water voor de mens. Dit wordt gedaan door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Prioriteiten

Het waterschap kiest ervoor om twee onderwerpen met hoge prioriteit aan te pakken:

1. Het voorkómen van wateroverlast
2. Het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

De inspanningen worden gericht op het realiseren van de waterbergingsgebieden voor 2015, waarbij de gebieden ten behoeve van het bebouwd gebied de allerhoogste prioriteit hebben. Het herstel en de bescherming van de leefgebieden voor zeldzame planten- en diersoorten in Natura 2000-gebieden zijn urgent. Daarom geeft het waterschap voorrang aan maatregelen in het watersysteem die hieraan bijdragen.

Keur Waterschap De Dommel 2009

Het Waterschap De Dommel zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de keur van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. De regels zijn vastgelegd in de 'Keur Waterschap De Dommel 2009'.

De Keur bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater. De verboden in de Keur zijn onder andere:

- het graven, dempen en verleggen van waterlopen;
- het leggen, verplaatsen of weghalen van duikers, stuwen, bruggen en dergelijke;
- op stroken van 4 meter breed naast de hoofdwaterlopen (zgn. A-wateren) obstakels, bouwwerken en beplantingen neerzetten, omdat dit het onderhoud belemmert;

- op stroken van 25 meter breed langs beken met een natuurfunctie bouwwerken plaatsen die beekherstel bemoeilijken of zelfs onmogelijk maken;
- op kaden ploegen, spitten, graven, motorrijden etc, waardoor de kade minder stevig wordt;
- het onttrekken van grondwater;
- het draineren in en rondom natte natuurparels.

Afwijken van de verboden is mogelijk na het verkrijgen van een watervergunning van het waterschap.

Het waterschap wil voorkomen dat de verdroging in het gebied verder toeneemt. De grondwaterstand mag niet verder zakken. Om hieraan te kunnen bijdragen, is in de Keur geregeld dat in verdrogingsgevoelige gebieden een vergunning moet worden aangevraagd voor bijvoorbeeld het draineren of het onttrekken van grondwater. Op kaarten die bij de Keur horen, zijn de verdrogingsgevoelige gebieden ingetekend. Zodra iemand een vergunning aanvraagt, wordt deze aanvraag getoetst door het waterschap. Er wordt vooral gekeken naar het effect op de verdroging. In natuurgebieden en kwetsbare beekdalen mag bijvoorbeeld geen nieuwe drainage of onderbemaling aangelegd worden, tenzij er sprake is van vervanging van bestaande drainage of compenserende maatregelen.

Notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

In de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk – Definitie en randvoorwaarden hydrologisch neutraal bouwen' van de waterschappen De Dommel en Aa en Maas wordt een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm "hydrologisch neutraal bouwen" gegeven. Bovendien geeft dit document (nieuwe) uitgangspunten en randvoorwaarden van beide waterschappen bij hydrologisch neutraal bouwen. Deze worden toegepast in het proces van de watertoets.

De beleidsterm "hydrologisch neutraal bouwen" geeft invulling aan het "niet afwentelen"-principe, zoals door de commissie waterbeheer 21^e eeuw (WB21) is gegeven. Beter is het te spreken van hydrologisch neutraal ontwikkelen, omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst. Voorbeelden hiervan zijn infrastructurele en recreatieve ontwikkelingen.

In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm hydrologisch neutraal heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

De beleidsnotitie maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren (binnen de ontwikkeling).

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te

handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Waalre

Het Structuurplan Waalre is op 8 juli 2003 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan geeft een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente als geheel. In het structuurplan is aangegeven wat de belangrijkste duurzame kwaliteiten en structuren binnen de gemeente zijn. Deze kwaliteiten zijn richtinggevend voor de visie op de ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente op de lange termijn. In het plan gaan kwaliteiten voor kwantiteiten.

Gebiedsgerichte strategieën

In het structuurplan is, uitgaande van de kwaliteiten in verschillende deelgebieden, een gebiedsgerichte strategie geformuleerd. Hierin wordt aangegeven wat een wenselijke beheer en ontwikkelingsrichting is, uitgaande van de versterking van de bestaande kwaliteiten. Voor het buitengebied zijn de volgende gebiedsgerichte strategieën van belang: beekdalen, bossen, cultuurhistorisch landschap en jonge ontginningen.

Beekdalen

In de beekdalen is geen ruimte voor nieuwe verstedelijking. Het creëren van ruimte voor water en natuur en het verhogen van de waterkwaliteit staan hier centraal. Mogelijkheden zijn aanwezig voor recreatief en agrarisch medegebruik. Aan de randen van het Tongelreepdal (overgangen naar Aalst) liggen kansen voor structuurversterking en verbreding van de groene zone in combinatie met een versterkte afronding van de bebouwing aan beide zijden.

Bossen

Nieuwe bebouwing of infrastructuur is in de bossen niet gewenst. Gestreefd wordt naar een verhoging van de ecologische waarde door omvorming van de nu vaak schrale naaldbossen. Door een goede zonering kan het recreatief medegebruik worden gestimuleerd.

Cultuurhistorisch landschap

Het cultuurhistorisch landschap heeft hoge kwaliteiten (ecologisch, landschappelijk en cultuurhistorisch). Grote delen kunnen worden gezien als duurzame structuren. In het cultuurhistorisch landschap ligt de nadruk op het versterken van oorspronkelijk kleinschalig landschapspatroon. Uiteraard moeten monumentale waarden worden behouden.

Jonge ontginningen

De jonge ontginningen (het verschraalde landschap) zijn de enige gebieden waar nog een grote kwaliteitsimpuls wenselijk is. Door het ontwikkelen van een eigen karakter kan een onsamenhangende verdichting worden voorkomen. In dit verschraalde landschap liggen kansen voor bos en natuur, in combinatie met gebruiksfuncties (wonen, werken, recreatie).

Sectorale beleidskeuzes

In het Structuurplan is het voorgestane structuurbeeld uitgewerkt in een aantal sectorale beleidskeuzes. Voor het buitengebied zijn met name de

beleidskeuzes ten aanzien van landbouw, natuur, water en recreatie en toerisme van belang.

Landbouw

De 'verbrede' landbouw kan als drager voor het behoud en de versterking van het cultuurhistorisch landschap fungeren. De bedrijfsvoering zal ook gericht moeten zijn op het optimaliseren van de potenties voor recreatie en toerisme, water-, natuur- en landschapsbeheer. In de beekdalen zal de agrarische functie verder worden geëxtensiverd, water en natuur hebben hier het primaat. In het kader van de reconstructie zal verder vorm worden gegeven aan de toekomstige ontwikkeling van de landbouw.

Natuur

In algemene zin wordt vormgegeven aan de ontwikkeling en planologische bescherming van de EHS. Natuurontwikkeling zal altijd samengaan met bescherming, respect en/of herstel van cultuurhistorische waarden. Meer specifiek zijn er vier belangrijke aandachtsgebieden binnen de gemeente. Puntsgewijs worden de belangrijkste beleidsuitgangspunten hieronder verwoord.

Natuurontwikkeling Tongelreepdal

- Beekherstel: meandering en natuurvriendelijke oevers;
- Ontsnippering infrastructuur;
- Extensivering van de landbouw in de reservaatgebieden;
- Waterberging en – conservering.

Gat van Waalre

- Natuurontwikkeling gekoppeld aan evt. zandwinning;
- Landschapsherstel;
- Creëren aantrekkelijk natuurgebied met mogelijkheden voor wonen/werken en recreëren.

Natuurontwikkeling Dommeldal

- Beekherstel: meandering en natuurvriendelijke oevers;
- Natuurontwikkeling in de reservaatgebieden;
- Agrarisch natuurbeheer in de beheergebieden
- Waterberging en –conservering.

Bosgebieden

- Omvormen van monoculturen tot gebieden met een grotere ecologische diversiteit;
- Aanpak verdroging;
- Opheffen van ecologische barrières;
- Versterking van groene afrondingen van dorpsranden.

Water

Met name in de beekdalen worden kansen geboden voor waterberging en –conservering. In algemene zin wordt gestreefd naar water als ordenend principe. De ontwikkelingsrichtingen voor de verschillende gebieden zijn mede gebaseerd op de kwaliteiten van het watersysteem.

Recreatie en toerisme

De 'groene kwaliteiten' in combinatie met de aantrekkelijke dorpskernen zorgen ervoor dat Waalre potenties heeft op het vlak van recreatie en toerisme. Bovendien fungeert de gemeente als uitloopgebied voor het nabij gelegen stedelijk gebied. Diverse maatregelen kunnen de aantrekkingskracht verder versterken.

Rond het Gat van Waalre kan worden gekomen tot een concentratie van niet-intensieve vormen van recreatie binnen het natuurraster. Het 'verschaalde landschap' kan door natuur en recreatie een kwaliteitsverhoging ondergaan. De doorgaande routestructuren kunnen worden verbeterd, met name in en langs de beekdalen. In het structuurplan worden mogelijkheden geboden voor een golfbaan nabij het Achtereind. Het is van groot belang dat de ontwikkeling van een golfbaan hier samengaat met een actieve natuur- en landschapsontwikkeling en bestaande waarden ontziet. Uitgangspunt is een integrale gebiedsontwikkeling waarin ruimte wordt gecreëerd voor natuur, landschap, recreatieve routestructuren en de golfbaan. Het behoud van de (potentiële) landschappelijke en natuurwaarden staat hierbij centraal.

Interimstructuurvisie Waalre

In 2009 heeft de gemeente Waalre de 'Interimstructuurvisie Waalre – Actualisatie structuurplan 2003' opgesteld. Deze interimstructuurvisie betreft een actualisatie van het structuurplan uit 2003, in verband met het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De interimstructuurvisie vormt een supplement op dit structuurplan en biedt concreet inzicht in de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Waalre tot het moment van integrale herziening van de structuurvisie. In de interimstructuurvisie worden alleen reeds bestuurlijk vastgestelde beleidsuitgangspunten en ruimtelijke ontwikkelingen beschreven, die zijn gewijzigd ten opzichte van het vastgestelde structuurplan.

In de interimstructuurvisie wordt per thema een actualisatie ten opzichte van het structuurplan beschreven. Voor het buitengebied zijn met name de thema's natuur en landschap, landbouw en recreatie en toerisme van belang.

Natuur en landschap

Verbeterproject Waalre (Vervallen)

In het structuurplan is 'Herstructurering Gat van Waalre' benoemd. Dit was gericht op zandwinning gecombineerd met ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de woonomgeving. Dit is niet meer actueel. Aan de aanzet die is gegeven voor de kwaliteitsimpuls rondom het Gat van Waalre is een vervolg gegeven in de integrale gebiedsontwikkeling Waalre-Noord.

Integrale gebiedsontwikkeling Waalre-Noord

De integrale gebiedsontwikkeling Waalre-Noord heeft betrekking op het gebied ten noorden van de kern Waalre tot aan de A2/A67. Hier wordt een integrale gebiedsontwikkeling nagestreefd. Hiervoor is op 27 juni 2006 door de gemeenteraad de Nota van uitgangspunten Waalre-Noord vastgesteld. Vervolgens is in juni 2007 de Gebiedsvisie Waalre-Noord vastgesteld en is het

Landschapsplan Groene Mantel Waalre-Noord opgesteld. Verderop in deze paragraaf wordt nader ingegaan op deze gebiedsvisie en het landschapsplan.

Tongelreepdal

De natuurontwikkeling ter plaatse van het Tongelreepdal is voor het gedeelte ten noorden van de kern Aalst uitgevoerd. Voor de natuurontwikkeling ten zuiden van de kern (Eindhovenseweg tot Achtereind) loopt een beekherstelproject.

Dommeldal

De planvorming voor natuurontwikkeling ter plaatse van het Dommeldal is gaande. Deze beoogde ontwikkeling is aan de noordzijde ter hoogte van knooppunt de Hogt (A2/A67) meer kracht bijgezet door de toegevoegde beleidskaders Masterplan A2-zone en Landschapsplan Waalre-Noord.

Landbouw

Op lokaal niveau is geen actualisatie nodig ten aanzien van het thema landbouw. Ontwikkelingen vinden plaats binnen de kaders van het vastgestelde reconstructieplan. Vanuit het reconstructieplan gelden onder meer de volgende specifieke aandachtspunten:

- Het landschappelijk waardevolle gebied rondom Waalre dient behouden (en indien mogelijk versterkt) te worden;
- Het grondgebied van Waalre is grotendeels aangewezen als extensiveringsgebied voor de landbouw, slechts kleine delen zijn aangewezen als verwevingsgebied waar de landbouw zich kan ontwikkelen.

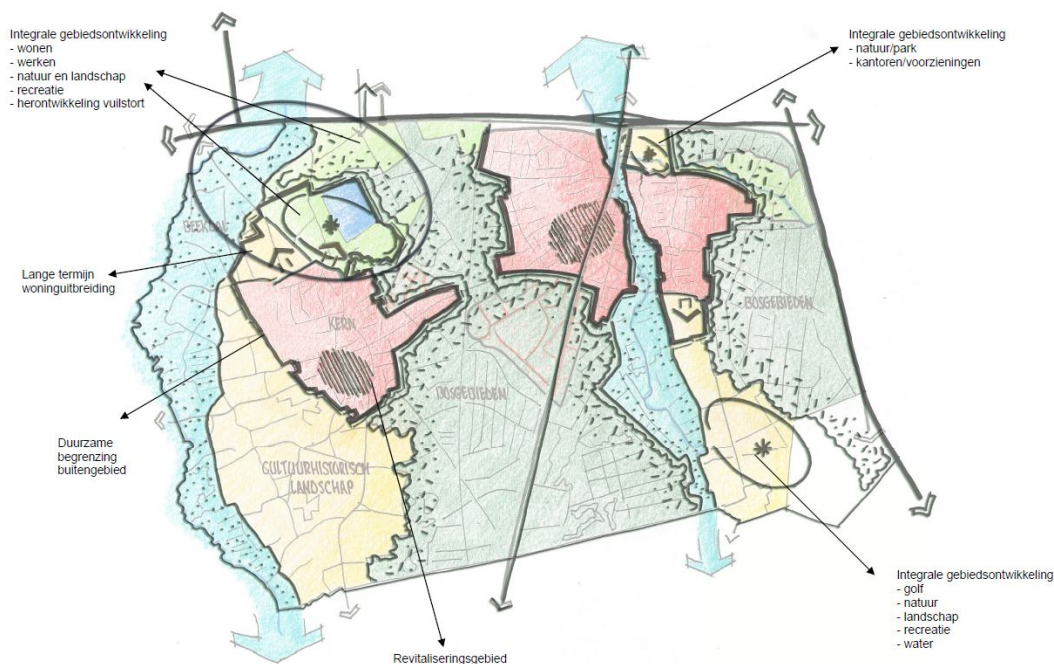
Recreatie en toerisme

- Golfbaan

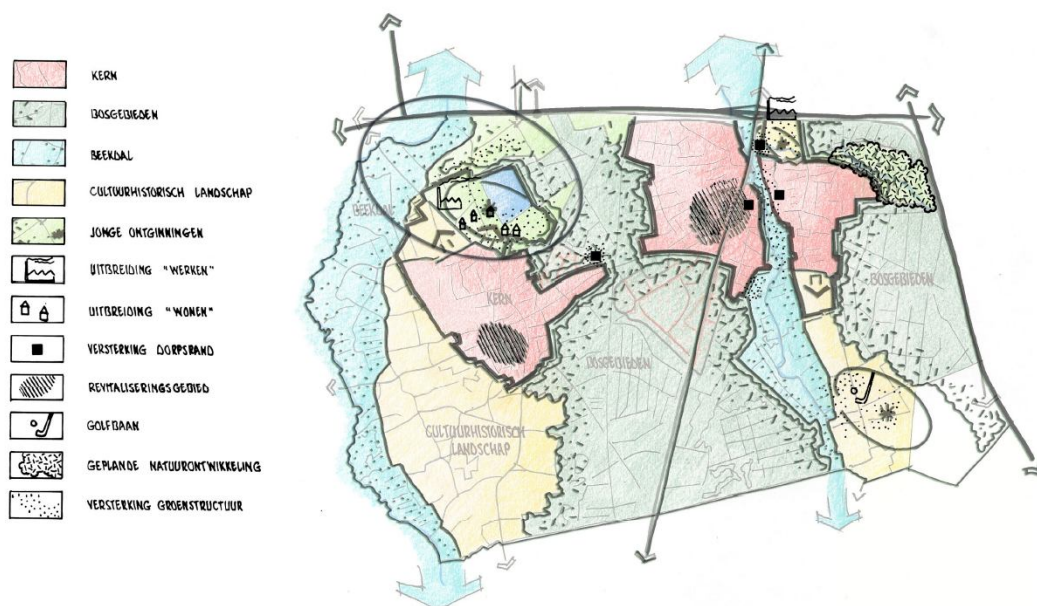
Ten zuiden van Aalst voorziet het structuurplan in een integrale gebiedsontwikkeling gericht op de realisatie van een golfbaan en de ontwikkeling van natuur en landschap. In 2004 is het traject van vooroverleg doorlopen. Naar verwachting zal de formele planologische procedure een vervolg worden gegeven. Het voorontwerp bestemmingsplan zal hiertoe worden omgezet in een ontwerpbestemmingsplan.

Actualisatie structuurbeeld en gebiedsstrategie

Aan de hand van de geactualiseerde beleidslijnen en ontwikkelingen zijn het structuurbeeld en het kaartbeeld gebiedsstrategie die waren opgenomen in het structuurplan in de interimstructuurvisie geactualiseerd. Deze zijn bijgaand weergegeven.



Geactualiseerd structuurbeeld (bron: Interimstructuurvisie Waalre 2009)



Geactualiseerd kaartbeeld gebiedsstrategie

Toekomstvisie Waalre 2020

In de Toekomstvisie Waalre 2020, die is opgesteld in 2005, wordt een beeld geschetst hoe Waalre er in 2020 uit kan zien. Voor de ontwikkeling van de visie is input gebruikt van inwoners, organisaties en instellingen uit de gemeente Waalre. In de Toekomstvisie zijn geen definitieve keuzes gemaakt. De invulling van het eindbeeld zal de komende jaren, samen met de raad, inwoners en maatschappelijke partners, gebeuren. Voor het buitengebied zijn met name de volgende elementen uit de toekomstvisie van belang.

Visie Waalre 2020 natuur en recreatie

Eén van de sterke punten van Waalre is de groene leefomgeving. De groene ruimte is intact gebleven doordat er compact is gebouwd en er zuinig met de ruimte is omgesprongen. Daarnaast zijn de groene gebieden flink onderhanden genomen op initiatief van de gemeente en kan men in alle windrichtingen fietsen of een wandeling maken. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om via verschillende skate-, wandel- of fietsroutes vanuit Waalre door Aalst naar de Genneper parken, 't Loon, of naar de hut van Mie Peels te komen. De groene uitstraling zorgt vooral in de weekenden en op mooie zomeravonden voor een grote stroom fietsers en skaters die door de dorpskernen heen gaan.

Visie Waalre 2020 bedrijfsklimaat

De agrarische sector is voor een deel verdwenen. Een deel van de gronden is teruggegeven aan de natuur. Daarnaast zijn boerenbedrijven verkocht en omgevormd tot zorgboerderij, een camping en een golfbaan. De boeren die er nog zitten, hebben naast hun boerenbedrijf ook toeristisch recreatieve activiteiten ontwikkeld.

Welstandsnota gemeente Waalre

Het uiterlijk en de plaatsing van een gebouw mogen niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand. Welke eisen dit zijn, heeft de gemeente Waalre vastgelegd in de welstandsnota 'De kwaliteit van de leefomgeving gestuurd'. De welstandsnota beschrijft daarmee het welstandsbeleid dat de gemeente hanteert. Deze welstandsnota geeft de burger informatie en inzicht over de wijze waarop de welstandsc commissie over bouwplannen zal adviseren. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden met de nota geobjectiveerd en gemotiveerd. De uitslag van de beoordeling van een bouwplan door de welstandsc commissie wordt daardoor beter voorzienbaar.

De gemeente Waalre hanteert in de welstandsnota drie typen criteria:

- Objectgerichte criteria;
- Gebiedsgerichte criteria;
- Algemene criteria.

De objectgerichte criteria en algemene criteria zijn voor de gehele gemeente gelijk, zij het dat voor specifiek voor reclame binnen de objectgerichte criteria wel een onderscheid is gemaakt naar verschillende gebieden. De gebiedsgerichte criteria variëren per gebied. Binnen deze criteria bestaan ook verschillende niveaus.

Het buitengebied van Waalre is aangemerkt voor de gebiedsgerichte criteria aangemerkt als een apart gebied. Voor karakteristieke bebouwing, overige boerenerven, lintbebouwing of bebouwing in het beschermd dorpsgezicht Loon gelden specifieke welstandscriteria. Voor woongebied nabij Villa Treeswijk gelden alleen Algemene criteria. Hier zijn dus geen gebiedsgerichte criteria van toepassing.

Het welstandsbeleid in het buitengebied is gericht op het behouden van het waardevolle, cultuurhistorische landschap. De bebouwing vormt een onlosmakelijk onderdeel van het cultuurlandschap. Behoud van het waardevolle landschap en tevens het faciliteren van een gezonde agrarische

ontwikkeling van het gebied, staan voorop. Voor belangrijke ingrepen in het buitengebied zal door het gemeentebestuur steeds een programma van eisen voor de stedenbouwkundige en architectonische inpassing worden opgesteld.

In het buitengebied geldt voor het overgrote deel welstandsniveau 2. Enerzijds is er de kwetsbaarheid van de landschappelijke waarden die in het gebied aanwezig zijn, anderzijds is de bebouwing weliswaar mede beeldbepalend voor het landschap, maar zijn het toch vooral hoofdaspecten en deelaspecten die de landschappelijke kwaliteit bepalen en detailspecten slechts in zeer ondergeschikte mate (in het algemeen kijkt men in het buitengebied van grotere afstand naar gebouwen).

De welstandscriteria zijn in het algemeen in het buitengebied gericht op de plaatsing en situering, massa en vorm, gevelopbouw, kleur en materialen en detaillering van bouwwerken.

Gebiedsvisie Westrand Waalre

Aan de westkant van Waalre-Dorp ligt een kleinschalig cultuurlandschap met daarin een half natuurlijk beekdal, oude akkergronden en fraaie buurtschappen. Om richting te geven aan de ontwikkeling van het gebied heeft de gemeente de gebiedsvisie Westrand Waalre opgesteld. De visie schetst hoe het landschap tussen het dorp Waalre en de Dommel zich de komende jaren kan ontwikkelen op een manier die past bij de historisch gegroeide landschappelijke kwaliteiten die het gebied kenmerken. Het is een toetsingskader voor mogelijke initiatieven die zich kunnen aandienen en een bouwsteen voor de integrale structuurvisie die voor de hele gemeente Waalre gemaakt gaat worden. Het is geen uitvoeringsgericht plan. Realisatie zal de komende jaren plaats vinden via verschillende projecten en door verschillende partijen: zowel overheid als particulieren. Daarbij zal de visie steeds inspiratiebron zijn en de kaders stellen.

Visie

Kansen voor combinaties

De belangrijkste functie in het gebied ten westen van Waalre Dorp blijft de landbouw. Een goede economische basis is een belangrijke pijler voor behoud van agrarisch cultuurlandschap. Door het aangaan van nieuwe combinaties, bijvoorbeeld tussen landbouw en natuur, landbouw en plattelandstoerisme en toerisme en natuurbeleving moet een nieuwe duurzame economische vitaliteit in het gebied ontstaan. Maar ook combinaties van nieuwe ontwikkelingen en landschapsversterking zullen het gebied toekomstbestendig moeten maken. De visie geeft daar handvaten voor.

Verleden en toekomst

De westrand van Waalre Dorp is een oud cultuurlandschap dat in vergelijking met veel andere gebieden weinig veranderd is. Dat verdient het om gekoesterd te worden en vormt tevens de basis voor hedendaags gebruik. Als zodanig is het een volwassen decor voor bijvoorbeeld (kleinschalige) toeristisch recreatieve ontwikkelingen, waarmee de gemeente haar positie op dit gebied kan versterken of voor wandelaars en fietsers uit het dorp, die de gemeente graag een aantrekkelijke woonomgeving wil bieden. De visie geeft

aan hoe verleden en toekomst met elkaar verbonden kunnen worden zodat een rijk en aantrekkelijk gebied ontstaat waar mensen graag vertoeven.

Versterken en inpassen

Nieuwe ontwikkelingen toestaan zonder het historische op te geven vraagt om een zorgvuldig omgaan met het bestaande landschap met zijn kenmerkende kwaliteiten. Deze kwaliteiten dienen niet alleen behouden te blijven, maar ook te worden versterkt. Alleen zo blijft de aantrekkelijkheid voor bewoners en recreanten gewaarborgd en wordt de opnamecapaciteit voor nieuwe ontwikkelingen vergroot. Andersom moeten nieuwe ontwikkelingen op het gebied zijn toegesneden: ze moeten in het bestaande landschap worden ingepast en ze moeten een bijdrage leveren aan het versterken van dat landschap.

Aspecten

In de visie zijn deze drie ideeën voor de aspecten landschap, water en natuur, landbouw, wonen en werken en recreatie en toerisme uitgewerkt. In hoofdlijnen komt dat op het volgende neer.

Landschap

- De geleidelijke overgang tussen het beekdal van de Dommel via de flank naar de hoge dekzandrug is een van de belangrijke kenmerken van het landschap die behouden dienen te blijven.
- Daarnaast is de noord-zuid gerichtheid een belangrijk kenmerk van het landschap. Deze gerichtheid dient verder versterkt te worden.
- Landschapselementen als bosjes, hagen, houtwallen en bomenrijen, maar ook sloten, paden en zandwegen bepalen in belangrijke mate de structuur van het landschap. Ze zorgen voor beslotenheid en het groene karakter en verdienen het vanuit dat oogpunt behouden en versterkt te worden.
- Kleine landschapselementen hebben een betekenis voor landschap en natuur. Behoud is daarom uitgangspunt. Wanneer kap gewenst is, dient compensatie elders in het gebied plaats te vinden.
- Investeren in het versterken van structuren heeft weinig zin als het landschap door verrommeling alsnog zijn kwaliteit verliest. Uitgangspunt is dat het oprichten van dakjes en schuurtjes, het plaatsen van containers en caravans en het aanleggen van verlichte paardenbakken etc. in het buitengebied niet is toegestaan.
- De westrand van Waalre-Dorp is een historisch landschap, weinig veranderd en met relatief veel zichtbare oude elementen en patronen. Behoud en versterken van de landschappelijke opbouw/structuur betekent recht doen aan deze historisch gegroeide situatie en dus behoud van cultuurhistorische waarden.

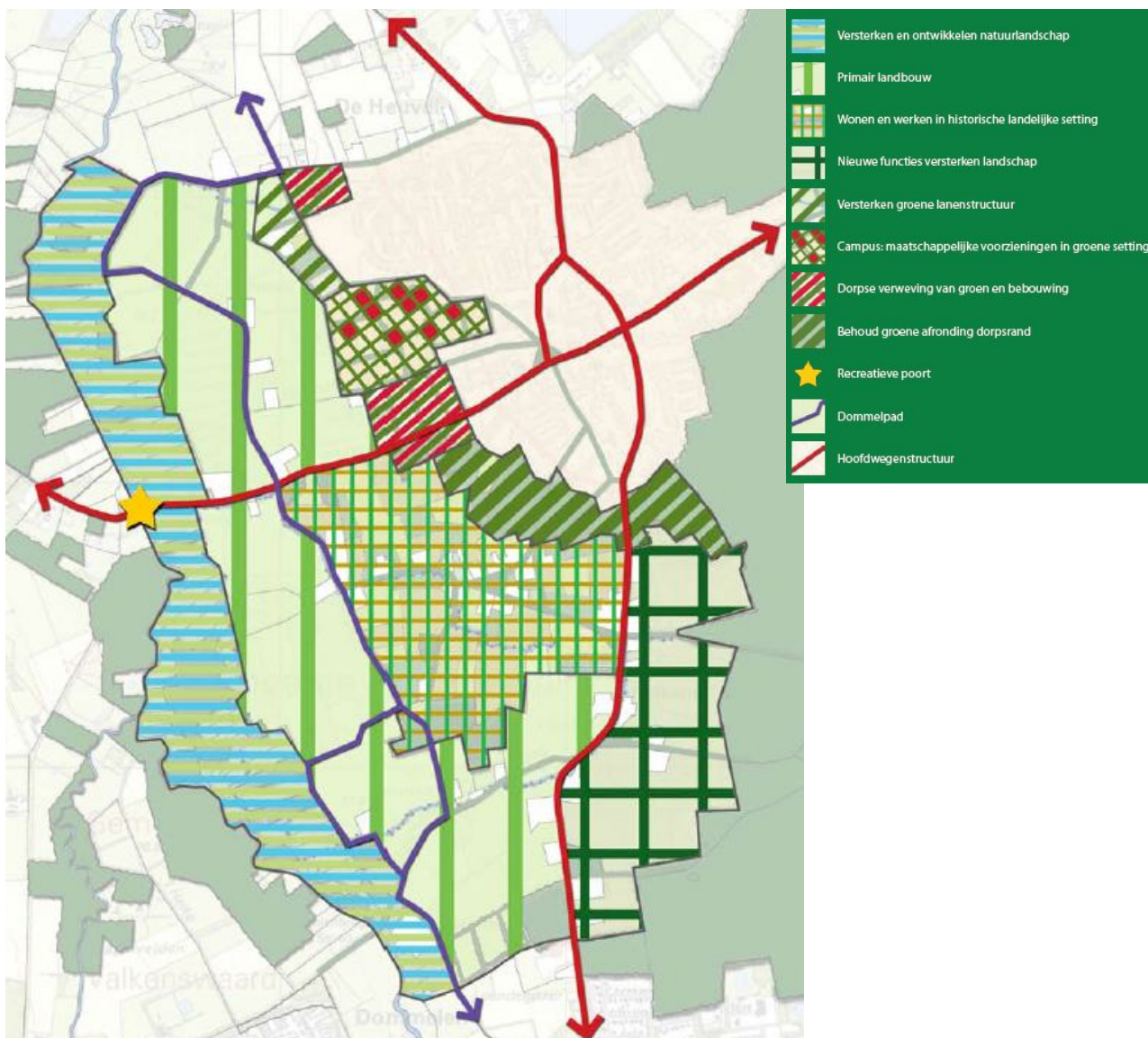
Water en natuur

- Langs de Dommel wordt vol ingezet op realisatie van de ecologische hoofdstructuur en de natte natuurplek, geholpen door het beleid en de daarvoor beschikbare middelen.
- Van de hoge zandgronden worden de natuurwaarden versterkt door omvorming van naaldbos naar gemengd bos en het creëren van structuurrijke bosranden en –zomen.

- Om de natuur van de hoge zandgronden te verbinden met die langs de Dommel zal op minimaal één plek een verbinding tussen beide gerealiseerd worden.
- Om de natuur naar het dorp te brengen worden de groene linten en stapstenen die nu al in de dorpsrand aanwezig zijn verder versterkt en aangevuld

Landbouw

- Een vitaal landschap vraagt om vitale agrarische bedrijven. In het gebied wordt ingezet op het versterken van de grondgebonden landbouw, met name de melkveehouderij.
- Om hun bedrijfsvoering te verbreden, moeten boeren in staat gesteld worden delen van de EHS zelf te realiseren en te beheren.
- De grotere stallen en silo's zullen op adequate manier moeten worden ingepast in het landschap. De vrijkomende agrarische bebouwing moet op zinvolle wijze worden hergebruikt zonder dat dit overlast of verrommeling met zich mee brengt.
- Om de afhankelijkheid van de beschikbaarheid van grond in de



Structuurkaart Westrand Waalre Dorp (bron: Gebiedsvisie Westrand Waalre)

bedrijfsvoering te beperken wordt ruimte geboden aan verbrede bedrijfsvoering. Die verbreding moet het toeristisch recreatieve profiel van het gebied ten goede komen.

Stedelijke ontwikkelingen

- De zorgvuldige afronding van de dorpsrand dient gerespecteerd te worden: in principe groeit het dorp niet verder naar het westen toe. In het zuidelijk deel van de dorpsrand zorgen de bospercelen tussen Loon en Waalre er voor dat de afronding van het dorp hier op orde is. In het noordelijk deel van de dorpsrand is de Rooisestraat/Meester Slootsweg en het verlengde daarvan tot aan naar de Molenstraat de verste grens voor dorps bebouwing.
- Uitzondering hierop zijn twee plekken waar de afronding nog niet op orde is: ten noorden van het sportpark, langs de Meester Slootsweg en rond de Molenstraat en de Dreefstraat.
- Het wonen gebeurt in principe in het dorp. (Burger) bewoning in het buitengebied gebeurt vooral in de buurtschappen. Om het landelijke karakter van het gebied te behouden wordt uitbreiding van de hoeveelheid bebouwing (met uitzondering van agrarische bebouwing) in het buitengebied in principe niet toegestaan. Wel kan een woning, kantoor aan huis of atelier een zinvolle functie zijn om een historisch of beeldbepalend (bij)gebouw te behouden. Voorwaarde is dat dit gebeurt zonder dat het erf groter wordt, zonder dat hinder of visuele overlast wordt veroorzaakt en zonder dat de beeldkwaliteit in de omgeving wordt aangetast.

Recreatie en toerisme

- Het plangebied staat recreatief niet op zichzelf. Dat betekent dat er goede verbindingen worden gemaakt met de omgeving van de Meeris in het noorden en de bossen rond het Vlasrootven en het Meertjesven in het zuiden. De ontbrekende delen in het Dommelpad worden aangevuld en/of verbeterd.
- De dichte dooradering van het gebied met wegen en paden dient gehandhaafd te blijven. Op een aantal plaatsen verdient deze dooradering verdere optimalisering: aansluiting op de Volmolen en aansluiting op de noordelijke dorpsrand.
- Nieuwe toeristisch recreatieve initiatieven in het gebied dienen kleinschalig te zijn, beperkt in hun visuele uitstraling en te passen binnen de landschappelijke structuur van het gebied. Grootschaliger initiatieven met een grotere ruimtelijke impact, bijvoorbeeld een kampeerterrein, vakantiewoningen of een manege, kunnen een plaats krijgen tussen de Heikantstraat en de bossen rond het Vlasrootven.
- Om het landschap, de natuur langs de Dommel en de bossen rond het Vlasrootven en het Meertjesven onder de aandacht te brengen en te ontsluiten is het ontwikkelen van een recreatieve poort een zinvolle optie.
- Cultuurhistorie is overal in het gebied aanwezig. Door met recreatieve ontsluiting die cultuurhistorie toegankelijk te maken kan ze beleefbaar worden gemaakt en kunnen verbanden zichtbaar worden gemaakt.

Uitwerking in deelgebieden

In de Gebiedsvisie zijn de bovengenoemde aspecten voor vijf deelgebieden, te weten Dommel, Flank, Loon, Heikant en Dorpsrand, nader uitgewerkt.

Gebiedsvisie Waalre-Noord

De Gebiedsvisie Waalre-Noord is de ruimtelijke vertaling van de ambitie van de gemeente, zoals verwoord in de Nota van Uitgangspunten Waalre-Noord. Op hoofdlijnen is aangegeven waar en op welke wijze in dit gebied woningbouw is voorzien, hoe de verkeersstructuur in elkaar zit en waar ruimte is voor andere functies, waaronder natuur. De gebiedsvisie is in samenwerking met de provincie opgesteld.

Met Waalre-Noord wordt een nieuwe noordelijke dorpsrand ontwikkeld. Dit vraagt om een bijzondere en herkenbare woonbuurt. Investerings in natuur en landschap, aantrekkelijke en gedifferentieerde woningbouw, ruimte voor recreatie en bovenal respect voor de ondergrond vormen dan ook het hart van de Gebiedsvisie. Het plangebied bestaat uit 3 deelgebieden:

- de Meeris, met daarin de plas;
- de Heuvel;
- de Groene Mantel.

Voor het bestemmingsplan Buitengebied is alleen het deelgebied de Groene Mantel relevant.

De Groene Mantel

Waalre-Noord is meer dan woningbouw. Het gaat om een integrale versterking van de gebiedskwaliteit, waarbij natuur en landschap als belangrijke identiteitsdrager van Waalre een prominente plek hoort te krijgen. In de Nota van Uitgangspunten is er daarom voor gekozen om Waalre-Noord



 Wonen	 Heidelandchap	 Markant punt	 Verdeelpunt verkeer
 Wonen in het bos	 Bomenrij	 Horecavoorziening	 Hoofdontsluiting - nadruk op gemotoriseerd verkeer
 Bedrijventerrein	 Weide/grasland	 Heuvel	 Ontsluiting - nadruk op gemotoriseerd verkeer
 Zoekgebied bedrijven	 Water	 Bestaande bebouwing	 Ontsluiting - nadruk op langzaam verkeer
 Bos	 Strandje	 Bestaand/reeds gepland bedrijventerrein	 Wandelpad

Funciekaart gebiedsvisie Waalre-Noord (bron: Gebiedsvisie Waalre-Noord)

zoveel mogelijk aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing en aldus ruimte te creëren voor een groene buffer tussen Waalre-Noord en de A2. Deze buffer heeft als doel een duurzame afronding van Waalre, een afschermende werking richting A2, een versterking van de landschaps- en natuurkwaliteiten en het creëren van een aantrekkelijk uitloopgebied. In de Gebiedsvisie is dit vertaald naar:

- een omvorming tot heidelandschap ten noorden van de plas en het behouden/versterken van het beekdallandschap ten westen van de Onze Lieve Vrouwedijk ter versterking van de landschaps- en natuurkwaliteiten;
- een aanhaking op wandel- en fietspaden vanuit Waalre-Noord op de omgeving, waardoor de betekenis als uitloopgebied toeneemt;
- een bebossing van de noordelijke percelen, waardoor een visueel scherm en luchtfilter richting de A2 wordt gecreëerd.

De inrichting, begrenzing en oppervlakte van het heidelandschap dient nog te volgen uit een ontwerp opgave voor dit gebied. Wel is een afwisseling van schrale graslanden, heide, laanbeplanting en bospercelen gewenst voor diversiteit in natuurwaarden en afwisseling.

Bomenbeleidsplan

De gemeente Waalre heeft in maart 2007 het Bomenbeleidsplan opgesteld. Het Bomenbeleidsplan vormt de basis voor het ontwikkelen en behouden van een waardevolle en duurzame boomstructuur.

De doelstelling voor het bomenbeleidsplan is: Het omschrijven van het beleid voor de lange termijn ten aanzien van inrichting en beheer van de gemeentelijke bomen binnen de kernen en het uitzetten van concrete acties voor de komende jaren, om de waardevolle, karakteristieke, veilige en duurzame boomstructuur binnen de kernen te behouden en ontwikkelen.

Bomen hebben tijd, ruimte, onderhoud en vooral continuïteit in beheer nodig. Daarom wordt in het bomenbeleidsplan aandacht gevraagd voor een vaste koers:

- Aan de boomstructuur, welke hoofdzakelijk gevormd wordt door boomstructuren langs wegen wordt een status toegekend die te maken heeft met de belangrijkheid voor dorp, wijk of straat. Vooral het groen dat de dorps- en wijkstructuren ondersteunt, vraagt om een duurzaam en consistent beleid. Hoe omgegaan wordt met de overige bomen kan in samenspraak met bewoners worden bepaald.
- Een duurzaam bomenbestand begint bij de aanplant van de bomen. Problemen met bomen ontstaan wanneer de bomen te dicht bij de verharding worden geplant, door verkeerde soortkeuze bij de plek, te weinig ruimte voor de natuurlijke habitus van de boom, slechte ondergrondse groeiomstandigheden enzovoorts. Om deze problemen in de toekomst voor te zijn, zijn in het plan technische criteria opgesteld, die in acht genomen moeten worden bij de aanplant van bomen.
- Voor problemen, met betrekking tot bomen, die momenteel spelen worden in het plan oplossingen aangedragen, zoals het inpassen van bomen bij herinrichtingen, bestrijding van ziekten enz.

- Voor het beheren van bomen worden in het plan verschillende verzorgingsfasen onderscheiden, waarbij een kostenraming is gemaakt van de jaarlijkse beheerkosten.

Het bomenbeleidsplan heeft geen juridische status, maar kan gebruikt worden als informatiebron, ideeënboek en als beleids- en toetsingskader voor (her)inrichting en beheer van de boomstructuren in de openbare ruimte.

4. VISIE, UITGANGSPUNTEN EN BESTEMMINGEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is het beleid voor het buitengebied van Waalre verwoord. Aangegeven wordt welke richting de gemeente op wil voor tal van relevante buitengebiedaspecten. De visie op de belangrijkste hoofdbestemmingen wordt toegelicht. Hierbij wordt ingegaan op de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de verschillende bestemmingen, functies en waarden in het plangebied, zoals agrarisch, natuur en landschap.

Uiteraard is bij de visievorming rekening gehouden met het ruimtelijk beleid van provincie en rijk, dat in hoofdstuk 3 beschreven is. Dit beleidskader vormt in feite de marge waarbinnen het gemeentelijke beleid in dit bestemmingsplan voor het buitengebied gestalte moet krijgen.

4.2 Gebiedsbestemmingen

De gebiedsbestemmingen, dat wil zeggen de bestemmingen die de grootste oppervlakte beslaan in het plangebied en daarmee het belangrijkste zijn, betreffen de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden, Agrarisch met waarden-Natuur, Natuur, Bos en Water.

De toekenning van de gebiedsbestemmingen is (op het globale niveau) gebaseerd op de gebiedsindeling van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Hierin is het landelijk gebied in de provincie onderverdeeld in Agrarisch gebied, de Groen Blauwe Mantel en de Ecologische Hoofdstructuur. De doorvertaling van deze provinciale gebiedsindeling in gebiedsbestemmingen in de onderstaande tabel weergegeven.

Gebiedstype Verordening Ruimte	Vertaling in gebiedsbestemming
Agrarisch Gebied	Agrarisch
Groenblauwe Mantel	Agrarisch met waarden
Ecologische Hoofdstructuur (EHS)	- Natuur, indien bestaand natuurgebied, danwel indien in vigerend bestemmingsplan reeds bestemd als natuur - Bos, indien bestaand bosgebied, danwel indien in vigerend bestemmingsplan reeds bestemd als bos - Water, indien bestaand oppervlaktewater - Agrarisch met waarden – Natuur, indien bestaand agrarisch gebruik en in vigerend bestemmingsplan nog niet bestemd voor natuur of bos

Tabel 4.1 Vertaling gebiedsindeling Verordening Ruimte in bestemmingsplan.

Bestaande percelen bos en natuur die niet tot de EHS behoren en zijn gelegen in Agrarisch Gebied of Groenblauwe Mantel, en die in het vigerende bestemmingsplan al waren bestemd voor bos of natuur, zijn nu ook bestemd voor Bos of Natuur.

Onderstaand worden de afzonderlijke gebiedsbestemmingen nader toegelicht. Achtereenvolgens komen Agrarisch, Agrarisch met waarden, Agrarisch met waarden – Natuur, Natuur, Bos en Water aan de orde.

Agrarisch

De gronden die behoren tot het gebied dat in de Verordening Ruimte is aangewezen als Agrarisch gebied en die in gebruik zijn ten behoeve van de agrarische productie zijn bestemd als Agrarisch. Op deze gronden ligt het primaat bij de agrarische functie. In deze gebieden krijgt de grondgebonden landbouw in beginsel de ruimte om zich verder te ontwikkelen. In dit gebied zijn ook landschappelijke waarden aanwezig, zoals openheid, en cultuurhistorische waarden. De landbouw en de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten dienen niet als gescheiden elementen te worden gezien, maar kunnen elkaar versterken. Grote delen van het landschap zijn immers ook gevormd door de mens en het landbouwkundig gebruik. Deze landschappelijke en cultuurhistorische waarden dienen in stand te worden gehouden en moeten zich verder kunnen ontwikkelen. Daarom zijn de gronden met de bestemming agrarisch mede hiertoe bestemd. Om de cultuurhistorische waarden te kunnen duiden, zijn de gebieden waar sprake is van deze waarden op de verbeelding aangeduid en zijn hieraan waarden en kenmerken verbonden. De gebieden waar sprake is van de landschappelijke waarde openheid, zijn eveneens op de verbeelding aangeduid. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden beschermd met een specifiek daarop toegesneden vergunningstelsel. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Verspreid in het agrarisch gebied komt ook extensief recreatief medegebruik voor. Zo lopen er diverse wandel- en fietspaden door het agrarisch gebied. Om deze functie te kunnen behouden zijn gronden met de bestemming agrarisch mede bestemd voor extensief recreatief medegebruik.

De Verordening Ruimte maakt het mogelijk om in het Agrarisch Gebied een onderscheid te maken tussen:

- Een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie nagestreefd, en
- Een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd.

In de gemengde plattelandseconomie is op grond van het provinciaal beleid naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties, etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige functie. In de gebieden met een agrarische economie dient de ruimte voor de aanwezige agrarische functie te worden behouden en moet voorkomen worden dat menging met andere functies leidt tot aantasting van de primaire productiestructuur.

In het buitengebied van de gemeente Waalre is geen onderscheid gemaakt in een gebied waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. Dit omdat het gebied dat in de Verordening Ruimte is aangemerkt als Agrarisch gebied dermate beperkt van omvang is, dat het niet doelmatig wordt geacht om binnen

dit gebied nog weer een nader onderscheid te maken in twee typen ontwikkelingsrichtingen. Bovendien is het karakter van het gebied dat is aangewezen als Agrarisch Gebied van dien aard dat hierin geen eenduidig onderscheid gemaakt kan worden in de twee genoemde ontwikkelingsrichtingen.

In principe wordt het gehele Agrarisch gebied aangemerkt als een gebied waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd. De gebieden die zijn aangewezen als Agrarisch gebied in de Verordening Ruimte grenzen immers direct aan de kernen Aalst en Waalre of liggen in de directe nabijheid daarvan. Daarmee fungeren deze gebieden mede als uitloopgebied voor deze kernen en staan onder invloed van de kernen. Daarnaast liggen in het grootste gebied dat is aangewezen als Agrarisch gebied het beschermd dorpsgezicht Loon en de Heikantstraat. Hier zijn niet alleen agrarische bedrijven gesitueerd, maar ook niet-agrarische bedrijven en woningen. In feite is er aan de Heikantstraat en in het beschermde dorpsgezicht sprake van enige concentratie hiervan. Daardoor doet zich een zekere mate van functiemenging voor in dit gebied, waardoor er geen sprake is van een primair agrarische economie, maar meer van een gemengde plattelandseconomie. Hier komt nog bij dat dit gebied zich kenmerkt door een kleinschalig karakter. De aanwezigheid van alle genoemde functies en het kleinschalige karakter, maakt dat er meer sprake is van een gemengde plattelandseconomie, dan van een primair agrarische economie.

Daar het voorliggende bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan is, worden er geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt, ook niet omdat sprake is van een gemengde plattelandseconomie. Hier worden middels dit bestemmingsplan dus geen bouwlocaties voor niet agrarische functies geprojecteerd die wel zouden passen bij een gemengde plattelandseconomie. Dit kan alleen middels een partiële herziening van het bestemmingsplan. Wel bevat het bestemmingsplan enkele afwijkmogelijkheden voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en mogelijkheden om middels planwijziging vrijkomende agrarische locaties (VAB locaties) een niet-agrarische bestemming te geven. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op de afwijkingen voor nevenactiviteiten en mogelijkheden voor planwijziging.

Agrarisch met waarden

Alle gronden met hoofdzakelijk agrarisch gebruik en die volgens de Verordening Ruimte zijn aangewezen als groenblauwe mantel, zijn bestemd als Agrarisch met waarden. Het gebied binnen de groenblauwe mantel heeft volgens het provinciaal beleid belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden die grenzen aan het kerngebied groenblauw (de EHS en belangrijke waterstructuren), die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. In het plangebied behoort een aanzienlijk deel tot de groenblauwe mantel. Dit betreffen met name gebieden die nabij de beekdalen van de Dommel en de Tongelreep liggen.

In de Verordening Ruimte is aangegeven dat de feitelijke uitwerking en concretisering van de grenzen van de groenblauwe mantel plaatsvindt in het gemeentelijk bestemmingsplan. De gemeente kan dus op basis van lokale inzichten de grenzen van de groenblauwe mantel nader uitwerken of

concretiseren. In het onderhavige bestemmingsplan is dit gedaan. Dit heeft ertoe geleid dat de groenblauwe mantel in het bestemmingsplan tot op perceelsniveau is begrensd (op basis van de globale begrenzing die in de Verordening is aangegeven), zodat er sprake is van logische grenzen die ook in het veld herkenbaar zijn.

Binnen de bestemming Agrarisch met waarden, dient het agrarisch gebruik mede afgestemd te worden op de natuur- en landschapswaarden en het watersysteem. Dit gezien de doelstelling van het provinciaal beleid die ervan uitgaat dat in de groenblauwe mantel de positie van de agrarische sector dient te worden behouden en een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik dient te worden bevorderd en daarnaast het behoud en ontwikkeling van natuur, water en landschap een belangrijke opgave is. De waarden maken het agrarisch hoofdgebruik dan ook zeker niet onmogelijk, ze zijn zelfs mede afhankelijk van de instandhouding van dit gebruik, maar kunnen wel enige beperkingen aan het agrarisch gebruik opleggen. Bescherming van deze waarden zal middels een aantal gebruiksverboden en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden gewaarborgd worden. Zoals al genoemd worden de landschappelijke en cultuurhistorische waarden beschermd met een omgevingsvergunningstelsel. Binnen de bestemming Agrarisch met waarden zijn aan dit stelsel ook de natuurwaarden en het water gekoppeld, zodat ook deze waarden, naast de landschappelijke en cultuurhistorische waarden via dit stelsel bescherming genieten.

Het voorgaande betekent dat gronden met de bestemming Agrarisch met waarden niet alleen bestemd zijn voor grondgebonden agrarisch gebruik, maar ook voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, cultuurhistorische waarden en het watersysteem. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Evenals in de bestemming Agrarisch komt ook in de bestemming Agrarisch met waarden extensief recreatief medegebruik voor. Daarom zijn ook deze gronden mede bestemd voor extensief recreatief medegebruik.

Agrarisch met waarden - Natuur

Gronden die op dit moment een agrarische functie hebben en die in het bestemmingsplan buitengebied uit 1997 ook geen Natuur of Bos bestemming hebben, maar die in de Verordening Ruimte als EHS zijn aangewezen, zijn bestemd als Agrarisch met waarden – Natuur. In het plangebied betreft dit hoofdzakelijk percelen die zijn gelegen langs de beken de Dommel en de Tongelreep of die grenzen aan bos- en natuurgebieden. De bestemming Agrarisch met waarden - Natuur betekent dat het agrarisch gebruik hier vooralsnog kan worden voortgezet. Wel dient bij dit gebruik net als in de bestemming Agrarisch met waarden rekening te worden gehouden met de natuur- en landschapswaarden. Het provinciaal beleid is hier immers gericht op het behoud en ontwikkeling van deze waarden. Bescherming van deze waarden geschiedt net als in de bestemming Agrarisch met waarden middels een omgevingsvergunningstelsel en gebruiksverboden. De bescherming van deze waarden is wel enigszins stringenter dan in de bestemming Agrarisch met waarden, omdat de gronden in de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur tot de EHS behoren en die in de bestemming Agrarisch met waarden

niet. Net als in de andere twee agrarische bestemmingen komt ook in de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur extensief recreatief medegebruik voor. Daarom zijn ook deze gronden mede bestemd voor extensief recreatief medegebruik.

Omdat het provinciaal beleid erop gericht is dat (op termijn) de hoofdfunctie van gronden die zijn aangewezen als EHS, het behoud en ontwikkeling van natuur wordt, bevat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid, om de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur te wijzigen in de bestemming Natuur als de gronden voor natuurontwikkeling zijn aangekocht. Hierbij dient wel een belangenafweging plaats te vinden, waarbij ook de belangen van de agrarische sector dienen te worden betrokken.

Natuur

Gebieden die in de Verordening Ruimte zijn aangewezen als EHS en op die op dit moment al de functie van natuurgebied hebben, zijn bestemd als natuur. Het gaat hier bijvoorbeeld om gebieden als De Hogt, De Heuvelsche Putten, De Elshouters en gebieden rondom de vennen die in de bosgebieden liggen. Ook gebieden die in het vigerend bestemmingsplan een bestemming natuur hebben, maar nog niet als zodanig zijn ingericht, zijn bestemd als Natuur. Tevens heeft het gebied waar natuurcompensatie is gerealiseerd vanwege de verbreding van de A67/A2 de bestemming Natuur gekregen. Dit gebied is gelegen in de zuidwestelijke oksel van het knooppunt Leenderheide. Voorts zijn bestaande natuurgebieden die buiten de EHS zijn gelegen voorzien van een natuurbestemming.

Het (provinciaal) beleid in gebieden met de bestemming Natuur is zoveel mogelijk gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke waarden. Daarom zijn gronden met deze bestemming hiertoe hoofdzakelijk bestemd. Op gronden met de bestemming Natuur is ook agrarisch natuurbeheer mogelijk, uitsluitend voor zover de natuur- en landschapswaarden daardoor niet onevenredig worden aangetast. Voorts is extensief recreatief medegebruik, zoals wandelen en fietsen, op deze gronden mogelijk. De natuur en landschapswaarden in deze gebieden worden beschermd door gebruiksverboden en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

Bos

De bestemming Bos is toegekend aan bestaande bosgebieden (gebieden die het karakter van een robuust boscomplex hebben) en gebieden die in het huidige bestemmingsplan de bestemming bos hebben. Dit zijn gebieden die in de Verordening Ruimte zijn aangewezen als EHS, maar ook bosgebieden die buiten de EHS zijn gelegen. Het gaat hier bijvoorbeeld om het grote bosgebied ten zuiden van de kernen Aalst en Waalre, het bos ten zuiden van Aalst langs de A2 en een aantal kleinere verspreid gelegen boscomplexen.

Het beleid in gebieden met de bestemming Bos is gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van het ter plaatse voorkomende bos. Daarnaast is het beleid net als in de bestemming Natuur hier gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Gronden met de bestemming Bos zijn daarom hoofdzakelijk voor deze twee

doeleinden bestemd. Voorts is extensief recreatief medegebruik op deze gronden mogelijk. De natuur- en landschapswaarden worden ook in de bestemming Bos beschermd door gebruiksverboden en een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.

Water

Het (permanent) aanwezige oppervlaktewater in het plangebied is voorzien van de bestemming Water. Het gaat dan om de hoofdwaterlopen en hoofdwaterpartijen, die zowel een belangrijke functie vervullen voor de waterhuishouding als beleving van het landschap. Minder belangrijke waterlopen en waterpartijen, zijn niet voorzien van de bestemming Water, maar ondergebracht in de andere gebiedsbestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden, Agrarisch met waarden – Natuur, Natuur of Bos. In deze bestemmingen zijn ook watergangen en waterpartijen toegestaan, waardoor de daar gelegen watergangen en –partijen kunnen worden behouden en beheerd.

In gebieden met de bestemming Water is het beleid gericht op het behoud van het oppervlaktewater en daarmee het behoud van de functie die dit water vervult, onder meer voor de waterhuishouding en waterberging. Hiertoe zijn deze gronden dan ook bestemd. Omdat in de bestemming water ook gronden vallen die ingevolge de Verordening Ruimte zijn bestempeld tot EHS, zijn gronden met de bestemming Water tevens bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuurlijke waarden.

4.3 Attentiegebieden, zoekgebieden en waterbergingsgebieden

Naast de gebiedsbestemmingen zijn in het plangebied twee dubbelbestemmingen en één gebiedsaanduiding aanwezig die direct hun oorsprong vinden in de Verordening Ruimte. Dit zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde-Attentiegebied EHS' en 'Waterstaat-Waterberging' en de gebiedsaanduiding 'zoekzone – water'.

Waarde-Attentiegebied EHS

De dubbelbestemming 'Waarde-Attentiegebied EHS' is toegekend aan de attentiegebieden EHS die zijn opgenomen in de Verordening Ruimte. Hierbij gaat het om een groot deel van het buitengebied. De attentiegebieden omvatten zowel de EHS (natte natuurparels) als een zone daaromheen. Natte natuurparels zijn volgens de Verordening Ruimte waterafhankelijke delen van de EHS, die behoren tot een samenhangend complex van natuurgebieden en sterk afhankelijk zijn van hoge grondwaterstanden of kwel. Deze gebieden worden sterk beïnvloed door de inrichting en het beheer van de omgeving en daarom is het provinciaal beleid erop gericht om de waterhuishouding, waterkwaliteit en inrichting af te stemmen op de ecologische doelstellingen.

Om te voorkomen dat de huidige hydrologische situatie van natte natuurparels verslechterd, wordt een beschermingsbeleid gevoerd, waarbij uitgegaan wordt van een hydrologisch standstill. Voor activiteiten die geen directe link hebben met het peil en van het oppervlakte- of grondwater acht de provincie bescherming middels regelgeving in het ruimtelijk spoor noodzakelijk. In de Verordening Ruimte is daartoe bepaald dat deze

bescherming plaats dient te vinden middels het opnemen van een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden in het bestemmingsplan. Daartoe is aan de dubbelbestemming 'Waarde-Attentiegebied EHS' een omgevingsvergunningenstelsel gekoppeld voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in de natte natuurplek kunnen hebben. De regels van dit vergunningenstelsel zijn rechtstreeks door de provincie in de Verordening voorgeschreven en daarom daaruit overgenomen. Overigens gelden in deze gebieden vanuit de dubbelbestemming 'Waarde-Attentiegebied EHS' geen beperkingen ten aanzien van normaal landbouwkundig gebruik en ten aanzien van bouwen.

Waterstaat-Waterberging

De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterberging' is gegeven aan de regionale waterbergingsgebieden die zijn aangeduid in de Verordening Ruimte. Dit betreft in Waalre gebieden langs de Dommel en de Tongelreep. De regionale waterbergingsgebieden worden ingezet om wateroverlast uit regionale watersystemen, zoals beken, tegen te gaan. Voor de begrenzing van deze gebieden is in de Verordening aangesloten bij de reconstructieplannen en het Provinciaal Waterplan 2010-2015. Regionale waterbergingsgebieden bestaan uit drie soorten gebieden: gebieden die van oudsher al regelmatig inunderen (natuurlijke overstromingsgebieden), gebieden die in de afgelopen periode door de waterschappen concreet zijn ingericht voor waterberging en gebieden die gedurende de planperiode van de waterbeheerplannen van de waterschappen (2010-2015) concreet ingericht zullen worden.

Het provinciaal beleid voor de regionale waterbergingsgebieden is gericht op het tegengaan van activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van de gebieden. Daarom schrijft de Verordening voor dat in een bestemmingsplan regels moeten worden gesteld ten aanzien van bepaalde ingrepen en activiteiten. Dit betreft regels die betrekking hebben op bouwen en op het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Ten aanzien van bouwen geldt dat uitsluitend bebouwing ten dienste van de waterberging is toegestaan tot een bouwhoogte van 2 meter. Overige bebouwing is alleen toegestaan, als dit niet ten koste gaat van het waterbergend vermogen van het gebied. Met betrekking tot werken en werkzaamheden geldt dat een omgevingsvergunningenstelsel is opgenomen voor het ophogen van gronden en het aanbrengen of wijzigen van kaden. Een vergunning kan alleen worden verleend als het waterbergend vermogen niet onevenredig wordt aangetast. Bij de beoordeling hiervan dient het waterschap te worden geraadpleegd.

Zoekzone – Water

De gebiedsaanduiding 'zoekzone-water' geeft de zoekgebieden voor behoud en herstel watersystemen aan die voorkomen in de Verordening Ruimte. Het beleid is hier gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem. De provincie acht hier maatregelen nodig op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van waterlopen, het aanleggen van plas-dras zones en het herstel van kwel. Door het zo lang mogelijk vasthouden van water kunnen natuurwaarden zich optimaal ontwikkelen en wordt verdroging van natuur en agrarische gronden tegengegaan. De provincie streeft naar een gemiddelde breedte van 25 meter van deze zones.

De gebiedsaanduiding 'zoekzone – water' maakt maatregelen ten behoeve van het watersysteem mogelijk. Er is geen onderscheid gemaakt naar gebieden waar al maatregelen zijn uitgevoerd. Het is namelijk blijvend van belang om deze gebieden te beschermen en ruimte beschikbaar te houden. In overeenstemming met het provinciaal beleid hebben de zones een breedte van 25 meter, gemeten vanuit het hart van de zone. In de Verordening Ruimte zijn de zones op een aantal plaatsen breder. Deze breedte is dan aangehouden. De aanduiding zoekgebied houdt nadrukkelijk in dat niet alle ruimte binnen de aanduiding voor maatregelen benut hoeft te worden. Indien een (deel van) een zone als oppervlaktewater wordt ingericht en er geen ander medegebruik (bijvoorbeeld agrarisch) meer wenselijk is, is in het voorliggende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming Water of Natuur. Een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden biedt conform de Verordening Ruimte ook bescherming aan de zones.

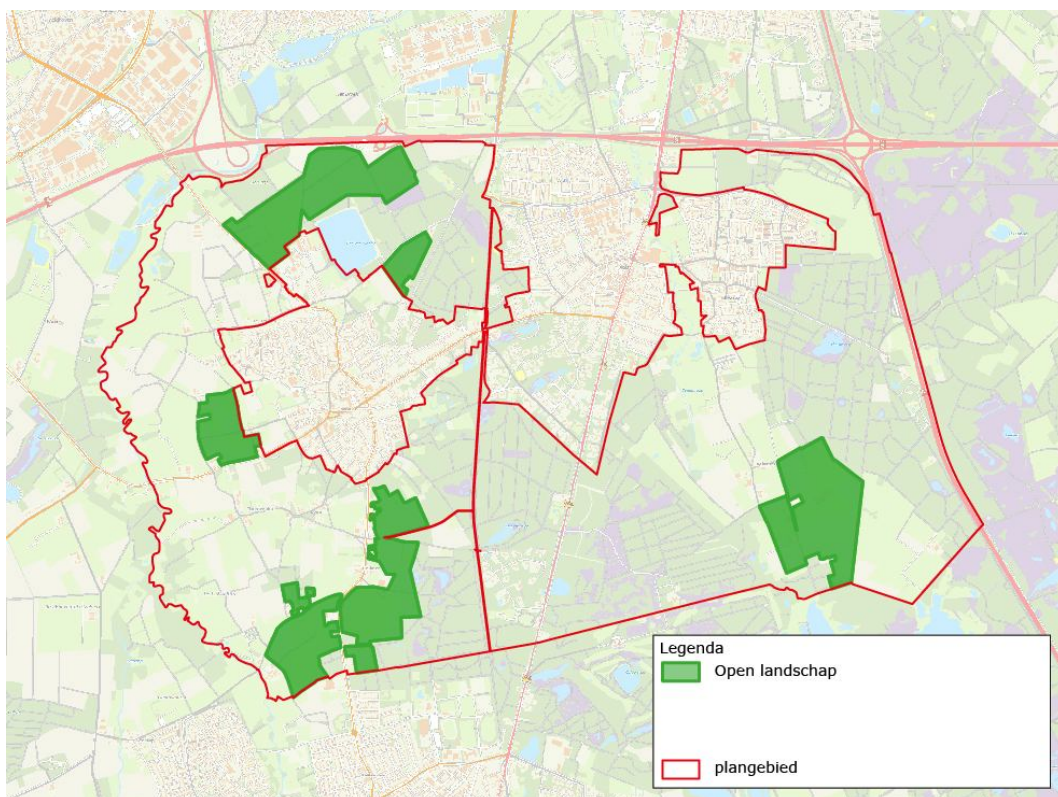
4.4 Landschap en cultuurhistorie

Landschap

De gemeente wil de kwaliteiten en karakteristieken van het landschap behouden en versterken. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door bij ruimtelijke ontwikkelingen uit te gaan van de aanwezige natuurlijke reliëfverschillen en gebiedseigen structuren en patronen. Om de landschappelijke waarden te behouden en verder te kunnen ontwikkelen zijn gronden die het grootste deel van het plangebied beslaan, de zogenoemde gebiedsbestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschapswaarden. Dit betreft de gronden met de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden, Agrarisch met waarden – Natuur, Bos, Natuur en Water. Dit maakt het mogelijk om het landschap te beheren en om ingrepen uit te voeren, zoals bijvoorbeeld het aanleggen van landschapselementen, die het landschap versterken. Om ongewenste ontwikkelingen in het landschap te voorkomen, en daarmee het landschap te beschermen, is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld aan de belangrijkste gebiedsbestemmingen. Dit stelsel verschilt per bestemming, omdat ook de landschappelijke waarden die voorkomen en dus beschermd moeten worden, per bestemming anders zijn. Zo zijn er bijvoorbeeld binnen de bestemming Agrarisch met waarden meer en hogere landschappelijke waarden aanwezig dan binnen de bestemming Agrarisch. Ook moet er getoetst worden aan de landschappelijke waarden bij het verlenen van afwijkingen en het toepassen van wijzigingsbevoegdheden.

Een bijzondere landschappelijke waarde in het buitengebied betreft de openheid van bepaalde gebieden. Dit omdat het Waalrese buitengebied een overwegend kleinschalig en besloten karakter heeft. Echt grote open gebieden zijn er dan ook niet. De open gebieden die er zijn echter dermate bepalend voor de landschapsstructuur dat deze dienen te worden behouden. Deze gebieden zijn daarom specifiek op de verbeelding aangeduid middels de aanduiding 'open landschap'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van het open karakter van het landschap. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor werken of werkzaamheden en

het toepassen van afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden dient deze waarde dan ook nadrukkelijk te worden meegewogen.



De gebieden in het buitengebied in Waalre waar het landschap een open karakter heeft

Cultuurhistorische vlakken

In de provinciale Verordening Ruimte zijn voor het buitengebied van de gemeente Waalre drie cultuurhistorische vlakken opgenomen. Blijkens de Verordening moeten de cultuurhistorische kenmerken en waarden behouden, versterkt, en beschermd worden. Het betreffen de volgende cultuurhistorische vlakken: Akkercomplex Achtereind, Akkercomplex Loonse Akkers en het Beekdal van de Dommel.

Om de cultuurhistorische waarden te behouden en verder te kunnen versterken zijn de gronden van de vlakken, mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische kenmerken en waarden van het betreffende cultuurhistorische vlak. De bescherming van de cultuurhistorische kenmerken en waarden gebeurt doordat hieraan een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden gekoppeld is. Ook moet er getoetst worden aan de waarden en kenmerken bij het verlenen van afwijkingen en het toepassen van wijzigingsbevoegdheden.

Op de verbeelding zijn de verschillende cultuurhistorische vlakken middels een aanduiding opgenomen, zodat altijd duidelijk is waar welk cultuurhistorisch vlak geldt. Overigens zijn de vlakken niet gebiedsdekkend, waardoor in bepaalde gebieden geen sprake is van een cultuurhistorisch vlak.

In de algemene aanduidingsregels van het bestemmingsplan zijn tevens de waarden en kenmerken van de cultuurhistorische vlakken vastgelegd.

De drie cultuurhistorische vlakken worden hieronder kort beschreven. Deze beschrijvingen zijn gebaseerd op de beschrijvingen die zijn opgenomen bij de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Het vlak Beekdal van de Dommel ligt niet alleen in de gemeente Waalre, maar ook in de gemeenten Valkenswaard, Bergeijk en Veldhoven. Daarom komen in de beschrijving ook een aantal elementen voor die niet op Waalres grondgebied terug te vinden zijn. Echter, voor het overzicht en de samenhang is het wel wenselijk deze te vermelden.

Akkercomplex Achtereind

Achtereind is een buurtschap ten zuiden van Aalst, gelegen op de oostelijke oever van de Tongelreep, bestaande uit landbouwgronden en bosjes. Langs de rivier lagen vroeger bosjes en beemden, graslanden die met elzensingels waren omgeven. Vermoedelijk waren hier ook vloeisystemen aangelegd, gezien de veldnaam Landschut (vroeger Langschut). Iets verder bij de Tongelreep vandaan liggen twee akkercomplexen, ten noorden en ten zuiden van de buurtschap. In Achtereind staan nog enkele oude (langgevel) boerderijen. De naam Achtereind komen we voor het eerst tegen in de vijftiende eeuw. In de archieven van kasteel Heeze wordt in 1440 melding gemaakt van de Voirstevoirdt in Achtereind. Deze voorste voorde gaf zijn naam aan de Vorstervoortsche hoeve. Bij de hoeve, aan de oevers van de Tongelreep, zijn stenen gevonden van een watermolen.

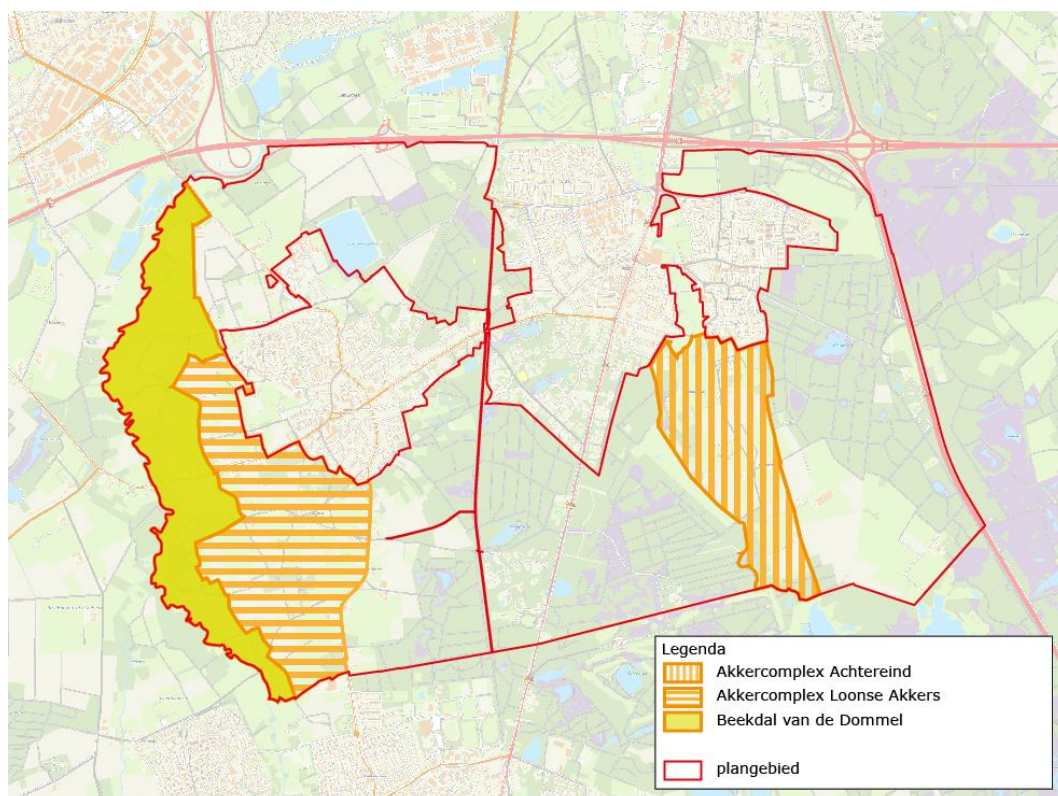
Akkercomplex Loonse Akkers

De Loonse Akkers is een akkercomplex met esdek, bolle ligging, openheid, zandpaden en bosjes. Midden in het akkercomplex ligt het buurtschap Loon (beschermde dorpsgezicht) met een driehoekige plaetse en oude (langgevel) boerderijen. Het wegenpatroon, met tal van zandwegen, is grotendeels onveranderd sinds 1840. Aan de noordoostzijde is een deel van het oorspronkelijke akkercomplex bebouwd. Het gebied kent een samenhang met het beekdal van de Dommel.

Beekdal van de Dommel

Het Dommeldal bestaat uit een afwisseling van graslandpercelen (beemden) en bossen. De beemden (oude hooi- en weilanden) zijn overwegend kleine smalle percelen haaks op de beek. Veel percelen hebben perceelrandbegroeiing in de vorm van elzensingels. De percelering kan deels nog dateren uit de periode 1250-1500, toen grote delen van de beekdalen werden verdeeld. In het beekdal zijn veel, deels doodlopende, zandpaden. Nabij de Loondermolenbrug lagen vroeger het kasteel van de heren van Waalre en de Loondermolen. Het kasteel is grotendeels afgebroken in 1667, een gedeelte van de gracht is nog aanwezig. Verder stroomafwaarts ligt nog de Volmolen (recentelijk herbouwd op oude funderingen en in gebruik als waterkrachtcentrale,). In het noordelijke deel van het beekdal bevinden zich de Heuvelsche Putten, de oude turfputten van het buurtschap Heuvel. Hoewel het gebied nooit is herverkaveld en de Dommel nog over een groot deel van het traject vrij meandert, is de percelering na 1950 deels gewijzigd, waarbij de percelen werden vergroot. Delen van het beekdal zijn thans bedekt met

aaneengesloten bos. Voor een deel bestaat dit bos uit (doorgeschoten) hakhout. Bij Dommelen ligt Agnetendaal, een voormalig kloosterterrein, met monumentale gebouwen en bomen. Daarnaast staat er bij Dommelen de Dommelse Molen, een dubbele onderslag korenmolen (17^e eeuw en jonger, molenaarshuis uit 1843). In het beekdal verder de Venbergsche Molen (ca. 1900, vermeld in 1227). De enige oversteekplaatsen in 1840 waren de brug of voorde ten zuiden van Achterste Brug (in België), de voorde tussen Schaft en Borkel (in 1900 lag hier de Schaftsche Brug) en de brug bij de Venbergse Molen. Het Dommeldal kent een samenhang met het akkercomplex Loonse Akkers, de oude dorpskern van Dommelen, de woeste gronden van De Malpie, de buurtschappen Schaft en Achterste brug en de jonge ontginning De Plateaux.



De ligging van de drie cultuurhistorische vlakken in het buitengebied van Waalre

Waarden en kenmerken

Op grond van de bovenstaande typering heeft de provincie waarden en kenmerken van de cultuurhistorische vlakken benoemd. In de onderstaande tabel zijn de waarden en kenmerken van de vlakken weergegeven. Hierbij zijn voor het vlak Beekdal van de Dommel alleen de waarden en kenmerken opgenomen die binnen de gemeente Waalre voorkomen. Dit vlak bestrijkt immers ook een deel van het grondgebied van de gemeenten Valkenswaard, Bergeijk en Veldhoven, waardoor niet alle kenmerken en waarden op Waalres grondgebied aanwezig zijn. Tevens is in de tabel de benaming van de aanduiding van de vlakken op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven.

Tabel cultuurhistorische vlakken en waarden en kenmerken buitengebied Waalre			
nr.	Cultuurhistorisch vlak	Naam aanduiding cultuurhistorisch vlak in bestemmingsplan	Waarden en kenmerken
1	Akkercomplex Achtereind	Waarde cultuurhistorie akkercomplex achtereind	• De open akkercomplexen met de bolle ligging en met een esdek • De Vorstervoortse Hoeve • De (historische) boerderijen in Achtereind • De restanten van beemden met Elzensingels
2	Akkercomplex Loonse Akkers	Waarde cultuurhistorie akkercomplex loonse akkers	• Het open akkercomplex met de bolle ligging en het esdek • De wegenstructuur • De zandpaden • De buurtschap Loon met (langgevel)boerderijen • De restanten van hakhoutbosjes
3	Beekdal van de Dommel	Waarde cultuurhistorie beekdal van de dommel	• De strookvormige percelering haaks op de beek, gemarkeerd door sloten en greppels • De restanten van elzensingels • De (restanten van) hakhoutbossen • De zandwegen • De turfputjes van Heuvel • De Volmolen • De molenplaats bij de Loondermolenbrug • De boerderij Het Kasteel

Tabel 4.2 Waarden en kenmerken cultuurhistorische vlakken in het buitengebied

Archeologie

De archeologische waarden die in het plangebied voorkomen zijn beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Voor een verdere toelichting op het aspect archeologie in relatie tot dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.10.

Cultuurhistorische gebouwen en objecten

In het plangebied komen op verschillende plaatsen cultuurhistorische elementen voor die kenmerkend zijn voor een bepaalde plek in het gebied. Het betreft met name bijzondere gebouwen en andere bouwkundige elementen. Deze monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn in de rijks- en gemeentelijke monumentenlijst vastgelegd. Ook liggen er verspreid in het gebied cultuurhistorisch waardevolle objecten, die niet op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijst zijn opgenomen, maar die toch een bepaalde waarde uitstralen, omdat er sprake is van historische bouwkunst. Het bestemmingsplan biedt geen bescherming aan cultuurhistorische gebouwen en objecten. Dit omdat het niet nodig is en dubbele regelgeving zo wordt voorkomen. Bescherming van rijks- en gemeentelijke monumenten is immer niet nodig, omdat deze gebouwen en objecten al rechtstreeks vanuit de Monumentenwet of Erfgoedverordening bescherming wordt geboden.

Beschermd dorpsgezicht Loon

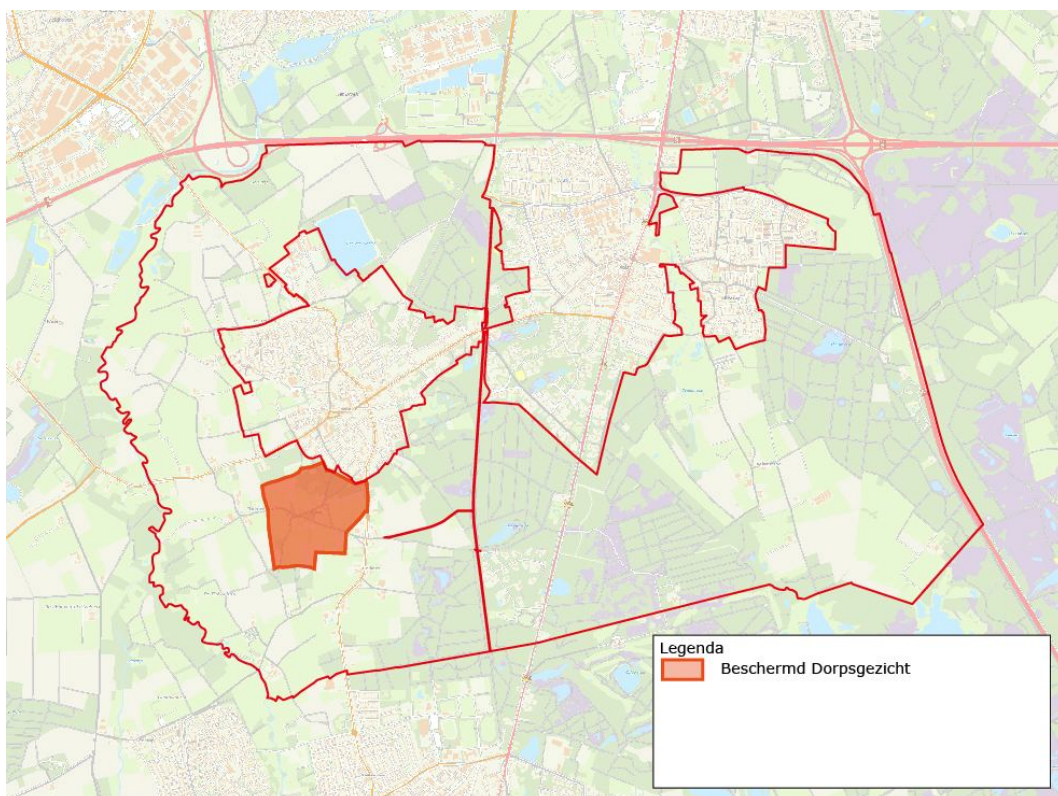
Een bijzonder element in het plangebied wordt gevormd door het beschermd dorpsgezicht Loon. Het buurtschap 'Loon' is sinds 1971 een beschermd dorpsgezicht met Kempische boerderijen van het langgeveltype rondom een driehoekige 'plaetse'. Het dorpsgezicht laat zien hoe in het midden van de 18^e en begin 19^e eeuw de (agrarische) bevolking leefde. Dit 'akkerdorp' is op 24 juni 1971 door de Minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet. Van het

beschermde dorpsgezicht is de volgende beschrijving opgenomen bij het aanwijzingsbesluit.

Beschrijving beschermd dorpsgezicht

"Het gehucht Loon behoort tot een nederzettingstype dat met de naam "plaatse met langrepelakker" wordt aangeduid. De nederzettingen van dit type liggen in de buurt van een beek (hier de Dommel), daar waar zich in de hogere gronden een inzinking bevindt. Zo kon men in de directe omgeving der boerderijen beschikken over graslanden voor het houden van vee (mest), terwijl tevens op een geringe afstand, op de hogere gronden, bouwland voorhanden was. Het beekdal zelf bestemde men tot hooiland. Zelfs een summiere verkenning van Loon toont op verrassende wijze aan hoeveel nog van deze eeuwenoude landbouwplanologie aanwezig is. Zo treft men aan de noordzijde van Loon, langs de huidige Molenstraat en het meest dicht bij de kern van de nederzetting gelegen, nog duidelijk de oudste akkerontginningen aan. Weliswaar zijn de voorheen veel smallere kavels thans samengevoegd; het verloop van de oorspronkelijke parcellering is evenwel nog duidelijk afleesbaar uit het verloop van de in een S-vorm gebogen Molenstraat, die een indicatie geeft in de richting van de vroeg-middeleeuwse ploegtechniek, waarbij de wending van de ploeg werd voorbereid door wat uit te wijken.

Een natuurlijke begrenzing van het gebied wordt gevormd door de ten noordoosten van Loon gelegen gronden, welke aanvankelijk bouwlanden zijn geweest, doch die wegens mestgebrek vermoedelijk in de 17de eeuw verlaten zijn. Deze percelen bevatten thans naaldhout, doch de wallen welke eens de akkers begremsden zijn nog grotendeels bewaard gebleven. Bij de bescherming van dit gebied worden niet alleen de zeldzame resten van dit verschijnsel bewaard, doch tevens vormen deze bossen als het ware een natuurlijke afsluiting van het beschermde gebied.



De ligging van het beschermd dorpsgezicht Loon

Logischerwijze wordt de noordelijke, oostelijke en zuidelijke begrenzing gevormd door het direct bij het gehucht aansluitende akkerland, de westelijke begrenzing is op ongeveer gelijke afstand tot de kern van het gehucht getraceerd.

Het gehucht zelf wordt gevormd door een reeks boerderijen rondom een driehoekige ruimte, die in Loon vanouds "Plaatse" heet. Deze plaatse was een deel van het gemeenschappelijk grondbezit en draagt in Loon nog de authentieke beplanting van eik. De plaatse was vroeger geheel afgesloten; de wegen met een draaiboom en de erven met hagen van haagbeuk of meidoorn. De draaibomen zijn verdwenen, de hagen langs de erven zijn echter grotendeels nog aanwezig. Voorts bezat de plaatse een waterkuil ter bestrijding van brand en om veevoer te wassen. Aanvankelijk zal zij echter aangelegd zijn geweest als drinkplaats voor vee. Een laagte in het westen van de driehoek wijst thans nog de plaats aan waar de thans gedempte kuil heeft gelegen. Alhoewel uit de parcellering kan worden afgeleid, dat te Loon zelf oorspronkelijk slechts vier of vijf boerderijen stonden, betekenen de latere splitsingen van de erven geen aantasting van het historische aspect. Op enkele kleine aantastingen na door latere bebouwing, is het beeld van het oude Loon volkomen gaaf te noemen.

Het merendeel van de boerderijen aan de plaatse behoort tot het voor dit gebied kenmerkende Kempische langgeveltype, bestaande uit een onderbouw van metselwerk, afgedekt met een rieten kap en voorzien van een pannen dakvoet. Een vijftal wordt vermeld in de lijst van beschermde monumenten.

Ook het verloop van de wegen heeft nagenoeg geen wijziging ondergaan. De wegen naar het oosten leidden naar de Markt in Waalre en naar de gemeynt, een heide- en bosgebied, dat gemeenschappelijk eigendom was en dat diende om plaggen te steken voor de bemesting en voor het houden van bijen en eveneens om de bewoners van brandstof te voorzien. De weg naar het westen leidde naar de beemden langs de Dommel. Het pad dat dwars over de plaatse loopt en in het zuiden nog volkomen gaaf aanwezig is, verbond het kasteel met zijn hoeven en met de kerk in Waalre. Uit het feit dat pas in het begin van de achttiende eeuw een kerkje te Waalre werd gesticht en het kerkpad dwars over de plaatse loopt kan worden afgeleid, dat de plaatse ouder is dan de achttiende eeuw.

Bovenstaande gegevens wettigen een bescherming als bedoeld in artikel 20 van de Monumentenwet. Hierbij zij opgemerkt dat bedoelde bescherming niet een bevestiging van het hier aangewezen gebied inhoudt, doch dat er bij de "voor dit gebied te treffen stedenbouwkundige regelingen naar gestreefd" dient te worden het historisch karakter van de nederzetting zoveel mogelijk recht te doen.

In het te maken bestemmingsplan met beschermende maatregelen zal derhalve tot uiting moeten worden gebracht, dat de bovenomschreven karakteristiek bewaard blijft. Teneinde deze veilig te stellen zal, zowel in het plan als in de daarbij behorende voorschriften tot uiting dienen te komen, dat de hoogte en afmeting van de bebouwing; de kapvormen en de gevelindeling,

alsmede de erfafscheidingen en de toe te passen materialen en kleuren zoveel mogelijk gelijk of gelijkwaardig zullen zijn aan de huidige toestand”.

Bescherming beschermd dorpsgezicht

De bescherming van het beschermd dorpsgezicht van Loon krijgt op dezelfde wijze gestalte als in het bestemmingsplan Buitengebied uit 1997. Voor het beschermd dorpsgezicht is op de verbeelding de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ opgenomen. Gronden die deze bestemming hebben gekregen zijn mede bestemd voor de instandhouding en/of herstel van het beschermd dorpsgezicht van Loon als een historisch gaaf bewaarde nederzetting met een zogenaamde 'plaatse'. De bestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie’ heeft voorrang op de andere daar voorkomende bestemming(en). Op grond van deze bestemming geldt een bouwverbod. Zo wordt bewerkstelligd dat de bebouwing gelijk blijft aan de huidige toestand. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bouwverbod, mits de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan aanwezige uitwendige cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden niet onevenredig worden aangetast. Bovendien dient hiervoor de begeleidingscommissie Loon te worden gehoord. Deze commissie bestaat uit de gemeentelijke monumentencommissie, een stedenbouwkundige, een landschapsdeskundige en een welstandsdeskundige.

Daarnaast geldt er een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien door de betreffende werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarden van het beschermd dorpsgezicht niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Ook hiervoor dient de begeleidingscommissie Loon te worden gehoord.

4.5 Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

De gebiedsbestemmingen en nadere aanduidingen met de cultuurhistorische vlakken zijn afgestemd op de aanwezige waarden en kwaliteiten in het plangebied. Aangezien het beleid gericht is op behoud en ontwikkeling van deze specifieke waarden, zullen regels nodig zijn om dit beleid te realiseren. De geschetste indeling van het landelijk gebied werkt door in het bestemmingsplan via de regels ten aanzien van bouwen en gebruik en het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden.

Een voor de realisering van het ruimtelijk beleid belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied is het omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. In de bovenstaande paragrafen is voor de bescherming van bepaalde waarden hier reeds een aantal malen aan gerefereerd. Het doel van dit stelsel is het voorkomen dat bepaalde specifieke waarden die het gebied herbergt als gevolg van bepaalde activiteiten op onevenredige wijze worden geschaad. Dit speelt met name in die gebieden waar sprake is van verweving van functies, zoals in ‘Agrarisch

met waarden'. Voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden moet een omgevingsvergunning worden afgeven door het bevoegd gezag voordat met die werken of werkzaamheden kan worden begonnen. Bij het afgeven wordt getoetst aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria. Ook kunnen bepaalde werken of werkzaamheden als 'strijdig gebruik' worden aangemerkt, wat inhoudt dat op uitvoering daarvan een absoluut verbod rust.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden wordt opgenomen ter bescherming van onder meer de volgende waarden:

- a. natuurwaarden
- b. landschappelijke waarden
- c. waterhuishoudkundige situatie;
- d. archeologisch waardevolle gebieden;
- e. cultuurhistorische waarden.

De verplichting voor een omgevingsvergunning zal in de regel gelden voor veelal specifieke, eenmalige en grootschalige werkzaamheden. Algemeen gebruikelijk en regelmatig terugkerend beheer en onderhoud zijn van de vergunningplicht uitgesloten. In de praktijk zal moeten worden bepaald of een bepaald werk of werkzaamheid kan worden beschouwd als normaal beheer of onderhoud danwel vergunningplichtig is. Het dunnen van bos in het kader van het bosbeheer kan bijvoorbeeld beschouwd worden als normaal beheer of onderhoud. Overigens zijn werken en werkzaamheden binnen agrarische bouwvlakken uitgezonderd van de vergunningplicht.

Afwegingskader

Veel werken en werkzaamheden hebben tot doel een verbetering van de waterhuishouding, verkaveling en ontsluiting van agrarische gronden. De diverse landbouwsectoren stellen aan de basisinrichting deels verschillende eisen. Het landbouwkundig belang van deze werken en werkzaamheden is daarmee afhankelijk van het belang van verbetering van deze inrichtingsfactoren voor de specifieke landbouwsector. De volgende factoren spelen daarbij een rol:

- de grondgebondenheid van de productie (akkerbouw, tuinbouw, melkveehouderij);
- de gevoeligheid / hoogwaardigheid van de teelt (tuinbouw);
- de intensiteit van het grondgebruik door grondbewerking;
- de afstand tot bedrijfsgebouwen (voor akkerbouw is exploitatie van gronden op afstand veelal goed in te passen in een doelmatige bedrijfsvoering; melkveehouderij en vollegrondstuinbouw vragen een directere relatie met de bedrijfsgebouwen).

In hoeverre de werken en werkzaamheden schadelijk zijn voor de aanwezige waarden is afhankelijk van de volgende factoren:

- de precieze locatie van de uit te voeren werken en werkzaamheden;
- de omvang, (diepte, oppervlakte);
- het tijdstip van de uitvoering;
- de wijze van uitvoering.

Omdat deze factoren nu niet duidelijk zijn, zal het bevoegd gezag van geval tot geval moeten afwegen of een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Bij deze afweging zal het belang van uitvoering van de desbetreffende werken of werkzaamheden worden afgewogen tegenover de negatieve effecten voor de aanwezige waarden.

Waarden en criteria

Zoals in paragraaf 4.2 en 4.3 al is aangegeven, werkt de indeling van het landelijk gebied in gebiedsbestemmingen en de aanduiding van de cultuurhistorische vlakken door in het bestemmingsplan via de regels ten aanzien van het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Deze regels zijn afgestemd op de aanwezige waarden. Waar het gaat om de bescherming van de aanwezige natuur- en landschapswaarden danwel cultuurhistorische waarden betekent dit dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden gevraagd wordt voor bepaalde werkzaamheden in bepaalde gebieden.

Een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden kan nodig zijn voor:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. diepwoelen of –ploegen;
- c. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten, greppels en andere waterpartijen;
- d. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, etc.
- e. het vellen of rooien van houtgewas;
- f. het beplanten van gronden met houtgewas;
- g. het aanleggen van wegen, paden en andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;
- i. de aanleg van oeverbeschoeiing, kaden en of aanlegplaatsen;
- j. aanbrengen (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen;

Het omgevingsvergunningstelsel is binnen de afzonderlijke bestemmingen gekoppeld aan de cultuurhistorische vlakken en de aanduiding 'open landschap' die op de verbeelding zijn aangeduid. In de bestemmingen komen daarnaast ook werken en werkzaamheden voor die rechtstreeks aan de bestemming gekoppeld zijn en niet afhankelijk zijn van een cultuurhistorisch vlak of de aanduiding 'open landschap'. Het vergunningstelsel is per bestemming ondergebracht in een schema, zodat snel inzichtelijk is of voor een bepaald werk/werkzaamheid een vergunning nodig is, dan wel dat dit is aangemerkt als 'strijdig' en derhalve helemaal niet is toegestaan. In het schema zijn de criteria opgenomen waaraan voldaan moet worden, wil het bevoegd gezag een vergunning kunnen verlenen. Bij de toetsing zal, zoals al gezegd, per geval een afweging gemaakt moeten worden in hoeverre voldaan wordt aan de criteria en dus bepaald moeten worden of een vergunning al dan niet verleend kan worden. De criteria zijn onder meer afgeleid van de waarden en kenmerken van de cultuurhistorische vlakken. Daarnaast zijn er in de bestemmingen waar ook waarden voorkomen op het gebied van natuur, landschap en water criteria opgenomen voor de bescherming van deze waarden.

Of werken en werkzaamheden vergunningplichtig zijn verklaard is enerzijds afhankelijk van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden en

anderzijds van de in de bestemming voorkomende andere waarden, zoals natuurwaarden. Het kan dus zijn dat ter bescherming van cultuurhistorische of landschapswaarden bepaalde werken en werkzaamheden niet vergunningplichtig zijn, maar ter bescherming van natuurwaarden wel. Hierdoor komt het bijvoorbeeld voor dat in de bestemming Agrarisch bij bepaalde werken en werkzaamheden in een bepaald cultuurhistorisch vlak geen vergunning vereist is, terwijl voor dezelfde werken en werkzaamheden in hetzelfde cultuurhistorisch vlak binnen de bestemming Agrarisch met waarden wel een vergunning nodig is. In het omgevingsvergunningstelsel is dus een integrale koppeling gemaakt tussen cultuurhistorische waarden, landschapswaarden en de andere voorkomende waarden. Voor de vergunningplichtige werken en werkzaamheden, de uitzonderingen daarop en de toetsingscriteria wordt verwezen naar de regels. Overigens kan het zijn dat er voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden naast een omgevingsvergunning ook een watervergunning op grond van de Keur van het waterschap benodigd is, of dat er een watervergunning benodigd is, terwijl er voor de betreffende werken of werkzaamheden geen omgevingsvergunning nodig is. De initiatiefnemer van de werken of werkzaamheden zal dit zelf moeten nagaan en indien nodig zelf een vergunning moeten aanvragen bij het waterschap. Een integratie van de watervergunning in het omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden is namelijk niet mogelijk.

4.6 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

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

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit gaat het erom dat bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt bijgedragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In het bestemmingsplan buitengebied heeft dit allereerst vorm gekregen doordat dit bestemmingsplan conserverend van aard is. Het is gericht op het vasthouden van de bestaande situatie en daarmee het behouden van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. In principe worden er bij recht geen nieuwe bouwmogelijkheden toegestaan. De bouw- en bestemmingsvlakken

komen overeen met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast krijgt het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit gestalte door het in het plan opgenomen concentratieprincipe. Agrarische bedrijfsbebouwing, alsmede andere bebouwing dient namelijk geconcentreerd te worden in een bouwvlak, hetgeen verspreiding van de bebouwing voorkomt.

In het plan worden uitsluitend middels afwijkingen en planwijzigingen kleinschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij in hoofdzaak om enkele mogelijkheden voor verbrede landbouw (nevenactiviteiten) bij agrarische bedrijven, vergrotingen van agrarische bouwvlakken en mogelijkheden voor functiewijziging van vrijkomende agrarische locaties (VAB-locaties) naar een niet-agrarische functie. Bij deze nieuwe ontwikkelingen wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toegepast. Er wordt bij nevenactiviteiten en functiewijziging namelijk gebruik gemaakt van bestaande bouwvlakken waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toestaat. Het ruimtebeslag van een functiewijziging mag de omvang van het bestaande agrarisch bouwvlak ook niet te buiten gaan: uitbreiding van het bouwvlak bij een functiewijziging is niet toegestaan. Bij de vergroting van agrarische bouwvlakken, waarbij dus uitbreiding van het toegestane ruimtebeslag plaatsvindt, is eveneens sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Hier is namelijk de voorwaarde aan gekoppeld dat een vergroting uitsluitend kan plaatsvinden als is aangetoond dat binnen het bestaande bouwvlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor de uitbreiding van de noodzakelijke bebouwing. Hierdoor zal bij de planwijziging voor de vergroting inzicht moeten worden geboden in de beantwoording van de vraag welke mogelijkheden er zijn om de beoogde bebouwing binnen het toegestane ruimtebeslag, het bestaande bouwvlak, te doen plaatsvinden. Bekeken zal moeten worden of herschikking van bestaande gebouwen of intensivering van bestaand gebruik binnen het bestaande bouwvlak mogelijk is. Er zal dus bij de planwijziging moeten worden onderbouwd dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde bebouwing binnen het toegestane ruimtebeslag, het bestaande bouwvlak, te doen plaatsvinden. Uitsluitend indien dit voldoende is onderbouwd kan een vergroting van het bouwvlak plaatsvinden. Overigens kan een vergroting van een bouwvlak ook alleen plaatsvinden als sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en de vergroting dient ten behoeve van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Hiermee wordt gewaarborgd dat alleen voor bedrijven met voldoende toekomstperspectief het bouwvlak kan worden vergroot en het ruimtebeslag kan toenemen. Hierdoor heeft de vergroting een zekere toekomstwaarde. Ook dit past bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit zijn aan de afwijkingen en planwijzigingen die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken voorwaarden gekoppeld die waarborgen dat rekening wordt gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling op de (naaste) omgeving. Zo is veelal de voorwaarde opgenomen dat de landschappelijke waarden en de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de cultuurhistorische vlakken niet onevenredig mogen worden aangetast. Daarnaast geldt in de bestemmingen waar natuurwaarden of hydrologische waarden aanwezig zijn, dat die niet mogen worden aangetast. Voorts mogen andere functies niet bedreigd worden in hun voortbestaan en ontwikkeling.

Om deze reden zijn de voorwaarden opgenomen dat het woon- en leefklimaat ten gevolge van de ontwikkeling niet onevenredig mag worden geschaad en agrarische bedrijven niet mogen worden belemmerd in hun ontwikkeling. Bij de aantasting van het woon- en leefklimaat gaat het niet alleen om milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling, maar bijvoorbeeld ook om de effecten van de ontwikkeling op de bezonning en het uitzicht voor percelen in de omgeving. Al met al worden diverse in de omgeving aanwezige waarden en functies middels de genoemde voorwaarden bij ruimtelijke ontwikkelingen in de belangenafweging betrokken, waardoor er nadrukkelijk rekening gehouden wordt met de gevolgen van de ontwikkeling op die waarden of functies en daarmee met het behoud en de bevordering van ruimtelijke kwaliteit.

Voor het behoud en de bevordering van ruimtelijke kwaliteit is het ook gewenst dat ruimtelijke ontwikkelingen qua omvang passen in de omgeving waar ze worden gerealiseerd. Om te bewerkstelligen dat ontwikkelingen voor wat betreft aard en schaal passend zijn in de omgeving, zijn de ontwikkelingen in het bestemmingsplan gebonden aan een maximum omvang. Daarvoor is voor bebouwing die middels afwijkingen en planwijzigingen mogelijk wordt gemaakt een maximale maatvoering opgenomen qua hoogte en oppervlakte. Deze maatvoering is afgestemd op wat algemeen gangbaar is in de naaste omgeving.

Tot slot is het voor het behoud en de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit van belang dat er sprake is van een op de ruimtelijke ontwikkelingen afgestemde afwikkeling van het personen en goederenvervoer. In het bestemmingsplan is hiertoe bij afwijkingen en planwijzigingen de voorwaarde opgenomen dat een ontwikkeling die verkeer kan aantrekken alleen doorgang kan vinden als de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt. Dat betekent dat de hoeveelheid verkeer die een ontwikkeling aantrekt niet significant meer mag bedragen dan de hoeveelheid verkeer die wordt gegenereerd zonder de ontwikkeling. Het verkeer mag dus ten gevolge van een ontwikkeling niet wezenlijk toenemen. Zo wordt voorkomen dat de verkeersintensiteit op de wegen in het buitengebied te hoog wordt en er problemen gaan ontstaan met de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. De parkeerbehoefte die een ontwikkeling met zich meebrengt moet op eigen terrein worden opgevangen. Deze behoefte mag niet worden afgewenteld op de openbare ruimte. Daarom is aan ontwikkelingen de voorwaarde gekoppeld dat op eigen terrein (binnen het bouwvlak) moet worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Hiermee wordt voorkomen dat langs wegen in het buitengebied rijen geparkeerde auto's ontstaan, die de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en de verkeersveiligheid negatief beïnvloeden.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap gaat ervan uit dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteiten te beperken. De initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling dient te zorgen voor deze kwaliteitsverbetering. Zo dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er

ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (water en bodem) en verlies aan natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorkomen.

Onder een kwaliteitsverbetering worden alle maatregelen begrepen die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. Bij kwaliteitsverbetering van het landschap kan worden gedacht aan concrete tegenprestaties gericht op de verbetering van de volgende landschapsaspecten: bodem en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontstening. Investerings in het landschap kunnen de ontwikkeling van nieuwe structuren of elementen betreffen of het herstel van bestaande structuren en elementen. Ook kan een koppeling worden gelegd met de realisatie van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

In het voorliggende bestemmingsplan worden alleen nieuwe ontwikkelingen middels afwijkingen en planwijzigingen mogelijk gemaakt. Nieuwe ontwikkelingen waarbij sprake is van uitbreiding van het ruimtebeslag of van veel extra bebouwing en die een duidelijke impact kunnen hebben op het landschap, zijn alleen mogelijk als deze gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het gaat dan met name om vergrotingen van agrarische bouwvlakken en functiewijzigingen van vrijkomende agrarische locaties. Om de kwaliteitsverbetering van het landschap te waarborgen is aan de afwijkingen en wijzigingen die deze ontwikkelingen mogelijk maken de voorwaarde verbonden dat de ontwikkeling gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de begripsomschrijvingen die onderdeel uitmaken van de planregels is hiertoe ook het begrip 'kwaliteitsverbetering van het landschap' opgenomen: een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. Door de voorwaarde die is verbonden aan de afwijkingen en planwijzigingen en de begripsbepaling is zeker gesteld dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit overigens naast het feit dat er sprake moet zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de ontwikkeling, waarvoor ook een voorwaarde is opgenomen.

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

- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur;
- activiteiten die gericht zijn op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;

- het leveren van een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones;
- het slopen van bebouwing en het wegnemen van verharding.

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

4.7 Agrarische bedrijven

In dit bestemmingsplan wordt onder een agrarisch bedrijf verstaan: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

Agrarische bouwvlakken

Op de verbeelding zijn voor alle agrarische bedrijven bouwvlakken (bouwblok) opgenomen. Het bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf is toegestaan binnen de op aangegeven bouwvlakken. Alle bebouwing en verharding, inclusief mest- en sleuvsilo's, opslag van kuilvoer en erfverharding, dient binnen het bouwvlak te worden gesitueerd. Het doel van deze toekenning van bouwvlakken is tweeledig:

1. Te bereiken dat bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd wordt in het buitengebied, dat dus niet her en der verspreid nieuwe bedrijfsgebouwen ontstaan;
2. Te voorkomen dat er onnodig veel bebouwing staat. De hoeveelheid bebouwing wordt op deze wijze immers aan een maximum gekoppeld. Daarmee wordt gestimuleerd dat bij nieuwbouw de oude gebouwen worden gesloopt.

In het buitengebied mogen buiten de bouwvlakken geen nieuwe solitaire opstallen c.q. schuilhutten voor vee worden opgericht. Dit om verrommeling van het landschap te voorkomen.

De situering en omvang van de bouwvlakken is gebaseerd op de agrarische bouwpercelen die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied uit 1997. Deze zijn dus overgenomen. Dit is goed mogelijk omdat op vrijwel alle agrarische bouwpercelen nog voldoende ruimte aanwezig is. Verder zijn vastgestelde wijzigingsplannen en verleende vrijstellingen, ontheffingen en vergunningen verwerkt in de ligging van het bouwvlak. Deze verkregen toestemmingen zijn immers bepalend voor de bestaande rechten.

De exploitatie van een agrarisch bedrijf dient bedrijfsmatig te zijn en duidelijk verder te gaan dan hobbymatige activiteiten. Daarvan kan worden gesproken als daar een deelinkomen aan kan worden ontleend. Dit betekent dat, in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, hobbyboeren een woonbestemming hebben gekregen.

Grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven, omdat de ruimtelijke impact 'in het veld' duidelijk verschillend is. Onder een grondgebonden bedrijf wordt verstaan:

- agrarische bedrijven waarvan de productie geheel of overwegend niet plaatsvindt in gebouwen;
- agrarische bedrijven waarvan de productie grotendeels afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de grond.

Hiertoe behoren onder meer de volgende bedrijfstakken: grondgebonden veehouderijen, akkerbouw, fruitteelt, vollegrondstuinbouw en boomteeltbedrijven.

Onder een niet-grondgebonden bedrijf wordt verstaan:

- agrarische bedrijven waarvan de productie geheel of overwegend plaatsvindt in gebouwen;
- agrarische bedrijven waarvan de productie grotendeels onafhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond.

Niet-grondgebonden agrarische bedrijven betreffen intensieve veehouderijen (zoals kalvermesterijen, fok- en mestvarkenshouderijen, pluimveehouderijen en geitenhouderijen), glastuinbouwbedrijven en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven (zoals een champignonkwekerij of witlofkwekerij). De niet-grondgebonden bedrijven zijn op de verbeelding aangeduid. Onderstaand wordt kort op de genoemde drie niet-grondgebonden bedrijfstypen ingegaan.

1. Intensieve veehouderijen

In het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven aanwezig met een intensieve veehouderijtak. Deze zijn specifiek op de verbeelding aangeduid middels de aanduiding 'intensieve veehouderij'. In de Verordening Ruimte is het plangebied ingedeeld in extensiveringsgebied en verwevingsgebied. Extensiveringsgebieden zijn ruimtelijk begrensde gedeelten van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding van de intensieve veehouderij onmogelijk is. In de verwevingsgebieden is sprake van een menging van functies van ondermeer landbouw, wonen en natuur. Uitbreiding van de intensieve veehouderij is hier wel mogelijk op plaatsen waar de ruimtelijke kwaliteit of aanwezige functies zich daartegen niet verzetten, de zogenoemde duurzame locaties. In het plangebied komen intensieve veehouderijen zowel voor in het extensiveringsgebied als in het verwevingsgebied.

Voor de intensieve veehouderijen in het extensiveringsgebied geldt op grond van de Verordening Ruimte dat de bebouwing voor de intensieve veehouderij ten hoogste een zodanige omvang mag hebben dat deze overeenkomt met de bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij welke op 1 oktober 2010 aanwezig of in uitvoering was, gebouwd mag worden krachtens een verleende vergunning dan wel gebaseerd is op een voor 1 oktober 2010 ingediende volledige en ontvankelijke bouwaanvraag in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan per 1 oktober 2010. Bij dit laatste gaat het om een aanvraag die gehonoreerd kan worden omdat deze past binnen het op dat moment vigerende bouwvlak. Het gaat er dus niet om dat de vergunning ook daadwerkelijk op of voor 1 oktober 2000 is verleend, maar aangevraagd en vergunbaar moet zijn. Het voorgaande betekent dat de bebouwing ten

behoefte van een intensieve veehouderij binnen een bouwvlak niet mag worden vergroot.

Conform de Verordening Ruimte mag binnen gebouwen ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière en scharrelstallen voor legkippen, waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.

Voor geiten- en schapenhouderijen gelden speciale regels op grond van de Verordening Ruimte. Er zijn in de gemeente Waalre geen geitenhouderijen. Wel zijn er twee bedrijven waarbij het houden van schapen de hoofdbedrijfstaking is. Deze twee bedrijven hebben daarom op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schapenhouderij' gekregen. Conform de Verordening Ruimte is vergroting van de bebouwing ten behoeve van een geiten- of schapenhouderij tot 1 juni 2013 niet toegestaan. Deze regel is daarom in de planregels opgenomen.

2. Glastuinbouwbedrijven

In het buitengebied van Waalre zijn geen glastuinbouwbedrijven aanwezig.

3. Overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven

In het plangebied zijn geen overige niet-grondgebonden bedrijven aanwezig.

Paardenfokkerijen en paardenhouderijen

Activiteiten gericht op het houden, stallen, trainen en fokken van paarden en het aanbieden van paardrijlessen zijn een trend en ontwikkelen zich ook in het buitengebied in snel tempo. Duidelijk is geworden dat er een zeer grote diversiteit aan activiteiten is. In dit plan wordt een onderscheid gemaakt in productiegerichte en gebruiksgerichte paardenhouderijen.

Productiegerichte paardenhouderijen zijn paardenfokkerijen. Hier ligt de nadruk op het fokken, het produceren van paarden. Paardenfokkerijen worden in dit plan daarom beschouwd als grondgebonden agrarische bedrijven. Deze kunnen zich daardoor zonder meer vestigen op een agrarisch bouwvlak.

Gebruiksgerichte paardenhouderijen zijn bedrijven die gericht zijn op het africhten/trainen van paarden, het stallen van paarden, waaronder pensionstalling, en het geven van instructie aan derden. Deze bedrijven zijn dus niet (primair) op productie gericht. Daarnaast hebben dergelijke bedrijven, gelet op de mogelijke verkeersaantrekkende werking en de vrij grote bedrijfsgebouwen (rijhallen) een eigen ruimtelijke uitstraling. Deze paardenhouderijen worden, in overeenstemming met de Verordening Ruimte, aangemerkt als een agrarisch verwant bedrijf. In het buitengebied van Waalre zijn geen specifieke gebruiksgerichte paardenhouderijen aanwezig.

Onder paardenhouderijen worden geen maneges begrepen. In het plangebied is één manege aanwezig. Deze is opgenomen onder de bestemming recreatie met de aanduiding 'manege'. Maneges zijn bedrijven die uitsluitend gericht zijn op het bieden van paardrijmogelijkheden en het geven van instructie aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf of aan derden met eigen paarden en het bieden van huisvesting aan die paarden. De meeste maneges beschikken over een horecavoorziening in de vorm van een

kantine, voor het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van de manege. Doorgaans worden op maneges ook eens in de zoveel tijd wedstrijden of evenementen georganiseerd, zoals concoursen. De toestroom van bezoekers en paarden is op zulke dagen intensiever.

Verandering van vorm en/of grootte van agrarische bouwvlakken

Wanneer binnen de planperiode blijkt dat de vorm en/of omvang van het agrarisch bouwvlak niet meer voldoet voor de agrarische bedrijfsvoering, kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering en/of vergroting van het bouwvlak. De aanleiding voor vergroting/vormverandering kan gelegen zijn in een aantal redenen, zoals:

- als gevolg van heel specifieke ontwikkelingen – die vooraf niet waren voorzien - is een kleine correctie van de vorm en/of grootte van het bouwvlak nodig;
- omdat het bedrijf omschakelt naar een andere bedrijfstak zijn er substantieel meer (en/of andersoortige) bedrijfsgebouwen nodig;
- het bedrijf groeit sterker dan verwacht.

Vormaanpassing van het bouwvlak via planwijziging is voor alle typen bedrijven mogelijk, uitgezonderd voor intensieve veehouderijen die zijn gelegen in de extensiveringsgebieden die voortvloeien uit de Verordening Ruimte. Een belangrijk uitgangspunt bij vormverandering is dat de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak gelijk blijft.

Vergroting van het bouwvlak via planwijziging is mogelijk voor grondgebonden agrarische bedrijven en voor intensieve veehouderijen die zijn gelegen in verwevingsgebied. Vergroting van het bouwvlak van intensieve veehouderijen in het extensiveringsgebied is dus niet mogelijk.

De oppervlakte van het bouwvlak van grondgebonden bedrijven mag door wijziging met niet meer dan 15% worden vergroot, of tot een omvang van maximaal 1,5 hectare indien het bouwvlak na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn. Bouwvlakken die dus al groter zijn dan 1,5 hectare mogen dus maximaal 15% worden vergroot. De omvang van het bouwvlak van intensieve veehouderijen mag worden vergroot tot maximaal 1,5 ha. De schaalvergroting binnen de in de landbouw vereist grotere bedrijven; in samenhang hiermee dient voldoende ruimte te worden geboden voor agrarische bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak.

Bij vormaanpassing en vergroting van bouwvlakken moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Zo moeten deze noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en mag het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onevenredig worden aangetast. Ook vindt toetsing plaats aan de ter plaatse aanwezige waarden (landschaps- en natuurwaarden). Deze mogen niet worden aangetast. Voor een vergroting van het agrarisch bouwvlak dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen dient hieromtrent dan te adviseren. Voorts dient bij een vergroting sprake te zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap (zie paragraaf 4.5) en dient bij een vergroting die plaatsvindt in de bestemming Agrarisch met waarden (Groenblauwe Mantel) een positieve bijdrage te worden geleverd aan de

instandhouding en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Beide laatste voorwaarden komen voort uit de Verordening Ruimte.

Voor intensieve veehouderijen is vergroting en vormverandering van het bouwvlak alleen mogelijk op die plaatsen waar de ruimtelijke kwaliteit of aanwezige functies zich daartegen niet verzetten. Om de hiervoor noodzakelijke afweging te maken wordt het begrip 'duurzame locatie' gehanteerd. Een duurzame locatie betreft een bouwvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is om ter plaatse door te groeien. Of een uitbreiding van een bedrijf – vergroting bouwvlak – aan deze kwalificatie voldoet zal moeten blijken uit de toelichting en verantwoording van het wijzigingsplan. Deze toelichting en verantwoording zullen tenminste aan het volgende moeten voldoen. Uit onderzoek moet blijken dat er een ruimtelijk economische noodzaak is voor uitbreiding. Zuinig ruimtegebruik dient hierbij het uitgangspunt te zijn. Dit betekent dat verantwoord moet worden dat de uitbreiding van het bouwvlak in verhouding staat tot het voorgenomen initiatief en dat geen onnodige ruimte aan het bouwvlak wordt toegevoegd. Daarnaast is de integrale omgevingstoets cruciaal. Uit deze toets zal moeten blijken dat de ontwikkeling zowel uit milieuoogpunt als uit ruimtelijk oogpunt verantwoord is. Voor ieder uitbreiding van het bouwvlak zal een omgevingstoets gedaan moeten worden en overwogen moeten worden of sprake is van een duurzame locatie. Bij vergroting van het bouwvlak dient tenminste 10% te worden aangewend voor een goede landschappelijke inpassing.

Nieuwvestiging

Nieuwvestiging, zijnde het creëren van een nieuw agrarisch bouwvlak, van agrarische bedrijven, wordt door het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. De verwachting is namelijk dat in de komende jaren veel agrarische bedrijven worden beëindigd. Er komen zo agrarische bedrijfslocaties vrij die in principe opnieuw gebruikt kunnen worden. Mocht er een concreet initiatief aan de orde zijn, waarbij geen gebruik kan worden gemaakt van een vrijkomend agrarisch bouwvlak, dan zal op dat moment worden bekeken of met een partiële herziening medewerking kan worden verleend.

Omschakeling en hervestiging

Binnen een agrarisch bouwvlak is in het gehele plangebied de omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Bestaande niet-grondgebonden bedrijven, zoals intensieve veehouderijen, kunnen dus omschakelen naar een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Tevens is het via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om omschakeling c.q. hervestiging naar een intensieve veehouderij te realiseren binnen het verwevingsgebied. Dit kan alleen op zogenoemde duurzame locaties, bestaande bouwvlakken met een zodanige ligging dat een omschakeling c.q. hervestiging zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is. In de toelichting en verantwoording op het wijzigingsplan zal moeten worden gemotiveerd dat sprake is van een dergelijke locatie. Bovenstaand is onder het kopje 'Verandering van vorm en/of grootte van agrarische bouwvlakken' al toegelicht waaraan de toelichting en

verantwoording in een dergelijk geval ten minste moeten voldoen. Derhalve wordt hiernaar verwezen. Bij omschakeling hervestiging naar een intensieve veehouderij dient 10% van het bouwvlak te worden aangewend voor een goede landschappelijke inpassing.

Teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen (TOV) zijn voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden. Zo kunnen met deze voorzieningen weersinvloeden worden gematigd, ziekten en plagen worden beperkt, de arbeidsomstandigheden worden bevorderd en de inzet van gewasbeschermingsmiddelen en de productiekwaliteit worden verbeterd. Voorbeelden zijn: aardbeienteelttafels, afdekfolies, anti-worteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, plastic tunnels, ondersteunende kassen, schaduwhallen en vraatnetten. Het gebruik van deze voorzieningen is aan regels gebonden omdat de ze op diverse wijzen van invloed zijn op bijvoorbeeld de waterhuishouding, het landschapsbeeld en de natuur. De provincie Noord-Brabant heeft in de 'Beleidsnota teeltondersteunende voorzieningen' (TOV) 2007 beleid geformuleerd. Dit beleid is in de Verordening Ruimte overgenomen. In dit bestemmingsplan wordt het provinciaal beleid aangaande teeltondersteunende voorzieningen gevolgd.

Teeltondersteunende voorzieningen kunnen worden ingedeeld in permanente, tijdelijke en overige voorzieningen. Permanente en tijdelijke voorzieningen kunnen daarnaast nog worden verdeeld in lage en hoge voorzieningen. De onderstaande tabel geeft een overzicht.

hoge, teeltondersteunende voorzieningen (> 1,5 m)		lage, teeltondersteunende voorzieningen (< 1,5 m)		overige TOV
permanent	tijdelijk	permanent	tijdelijk	
- teeltondersteunende kassen (waaronder mede begrepen schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen hoger dan 1,5 meter) - bakken op stellingen (met regenkapten)	- hagelnetten - schaduwhallen - wandelkappen	containervelden	- afdekfolies en acrylboek - lage tunnels - insectengaas	- vraatnetten - boomteelthekken - stellages voor regenkapten

Tabel 4.3 Indeling teeltondersteunende voorzieningen (TOV)

- Een *tunnelkas* (kweekkas of kweektunnel) is een halfronde constructie van lichtdoorlatend materiaal (geen glas), die wordt gebruikt voor het voortrekken, opkweken of veredelen van gewassen. Een *gaaskas* is gemaakt van gaasdoek, een *rolkas* is verrijdbaar vanuit een vaste basis.
- In de aardbeienteelt worden om arbeidstechnische redenen en ook om aantasting van de vrucht te voorkomen, *bakken in stellingen* gehangen, meestal op ooghoogte. De bakken kunnen zijn voorzien van *regenkapten*. Na de oogst worden de bakken (en regenkapten) verwijderd, de stellingen blijven doorgaans staan.

- *Hagelnetten* bestaan uit netten die gewassen beschermen tegen hagelschade.
- Een *schaduwhal* is een overkapping / beschutting, die in de boomteelt wordt gebruikt om schade door de zon tegen te gaan en gewassen te harden.
- Bij de aardbeien-, bloemen- en boomteelt wordt gebruikgemaakt van menstoegankelijke *wandelkappen*. In verband met teelt- en oogsthandelingen hebben deze kappen een hoogte van minimaal 2 à 2,5 m.
- *Containerteelt* is de teelt in bakken/potjes op een geheel verharde (betonnen) ondergrond of op anti-worteldoek.
- *Afdekfolies* bestaan uit materiaal (bijvoorbeeld gaas, plastic) dat het gewas afdekt. Hierdoor wordt schade door insecten en wind- en vorstschade voorkomen. Tevens kan zo de oogst worden vervroegd. Bij toepassing van *acryl*doek is in tegenstelling tot andere afdekfolies nog luchtuitwisseling mogelijk en kan nog regenwater doordringen.
- *Lage tunnels* bestaan uit halfronde bogen tot circa 50 cm hoogte, waarover plastic of gaasdoek wordt gespannen. Van deze lage, tijdelijke tunnels wordt vooral in de boom- en aardbeienteelt gebruikgemaakt.
- *Insectengaas* wordt bij kwekerijen aangebracht om aantasting door luizen te voorkomen.

Permanente voorzieningen

Permanente voorzieningen zijn teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd gebruikt worden. Vanwege de relatief grote ruimtelijke uitstraling, de duurzaamheid van de voorziening en het ontbreken van een directe relatie met het grondgebruik dienen deze permanente voorzieningen altijd binnen het agrarisch bouwvlak opgericht te worden.

Teeltondersteunende kassen zijn alleen toegestaan binnen de bestemming Agrarisch, binnen het bouwvlak en tot een oppervlakte van maximaal 1.000 m². De omvang is beperkt vanwege de kwetsbaarheid van het landschap en de mogelijke forse landschappelijke impact die deze kassen hebben. Teeltondersteunende kassen zijn teeltondersteunende voorzieningen, bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden. Schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen (>1,5 meter) worden ook beschouwd als teeltondersteunende kas.

Tijdelijke voorzieningen

Tijdelijke voorzieningen betreffen voorzieningen die op dezelfde locatie worden gebruikt zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Aangezien de ruimtelijke impact van dergelijke voorzieningen minder groot wordt geacht zijn deze voorzieningen zowel binnen als buiten het agrarisch bouwvlak toegestaan. Daar waar sprake is van gebieden met specifieke landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden is hiervoor wel een nadere afweging (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden of een omgevingsvergunning voor het

afwijken van de bouwregels) nodig of is sprake van gebruiksverboden om te voorkomen dat (teveel) afbreuk wordt gedaan aan deze waarden. Bovendien gelden nadere voorwaarden zoals een maximale oppervlakte en een situering aansluitend aan het agrarisch bouwvlak.

Overige teeltondersteunende voorzieningen

Overige teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die niet tot de permanente en tijdelijke voorzieningen gerekend kunnen worden, bijvoorbeeld stellages voor regenkapen en boomteelthekken. Deze voorzieningen zijn zowel binnen als buiten bouwvlakken toegestaan. Ook hiervoor geldt dat daar waar sprake is van specifieke waarden, wel een nadere afweging via een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden of afwijking nodig is of is sprake van gebruiksverboden, om (teveel) schade aan deze waarden te voorkomen.

Agrarische bedrijfswoning

Veel agrarische bedrijven beschikken over één bedrijfswoning. De bestaande bedrijfswoningen zijn dan ook positief bestemd (binnen de agrarische bouwkwel). De inhoud van de agrarische bedrijfswoning is maximaal 750 m³. Het bestemmingsplan bevat een aantal bouwvlakken die aan elkaar gekoppeld zijn middels de figuur 'relatie'. Om te voorkomen dat de bedrijfswoning verplaatst wordt van het ene gekoppelde bouwvlak naar het andere gekoppelde bouwvlak, hetgeen vanuit ruimtelijk en/of milieuhygiënisch oogpunt vaak bezwaarlijk is, is op de gekoppelde bouwvlakken waar een bedrijfswoning niet is toegestaan de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen.

Voor het realiseren van een tweede agrarische bedrijfswoning wordt in het bestemmingsplan geen ruimte geboden. De behoefte aan een dergelijke woning is niet of nauwelijks nog reëel. Een echte noodzaak voor een tweede agrarische bedrijfswoning komt slechts zelden voor, met name ook omdat het vanwege de hedendaagse technologieën steeds minder noodzakelijk is dat er twee medewerkers bij het bedrijf wonen.

Plattelandsvernieuwing: nevenactiviteiten op het agrarisch bedrijf

De ontwikkelingen van de laatste jaren in de agrarische sector maken het voor steeds meer bedrijven moeilijk om een volledig inkomen te halen uit het bedrijf. Daardoor is een tendens waar te nemen dat de agrariër naast de uitoefening van het agrarische bedrijf naar andere mogelijkheden zoekt om inkomsten te behalen. Nevenactiviteiten kunnen een bijdrage leveren aan de sociaal economische positie van de agrariërs.

De nevenactiviteiten zijn in beginsel op alle agrarische bouwvlakken in gebieden met de bestemming Agrarisch en Agrarisch met waarden toegestaan, mits geen afbreuk wordt aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige waarden. Het realiseren van een nevenactiviteit is geregeld via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels. Uitbreiding van het agrarisch bouwvlak ten behoeve van nevenactiviteiten wordt niet toegestaan omdat dit niet strookt met het principe van zuinig ruimtegebruik.

De volgende nevenactiviteiten zijn mogelijk:

- Statische opslag van goederen, zoals auto's, caravans, vouwwagens, kampeerauto's en boten, indien er geen bouwkundige aanpassingen aan de gebouwen hoeven plaats te vinden en geen omgevingsvergunning voor milieu of melding milieubeheer nodig is;
- Het stallen van paarden voor derden-particulieren (pensionstalling), uitsluitend binnen bestaande gebouwen;
- Kleinschalig kamperen, maximaal 10 kampeermiddelen, in de periode 15 maart tot en met 31 oktober, het kampeerterrein dient op een zorgvuldige wijze in het landschap te worden ingepast.

Bovenstaande activiteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing. Uitbreiding van bebouwing ten behoeve van deze functies is niet mogelijk. Nieuwbouw is alleen toegestaan in de zin van vervangende nieuwbouw. Voor het kunnen toestaan van de genoemde nevenactiviteiten geldt dat het agrarisch bedrijf wel de hoofdfunctie moet blijven. Verder dient op eigen terrein binnen het bouwvlak te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en mag de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toenemen.

Naast de bovengenoemde activiteiten is bij agrarische bedrijven bij recht detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit mogelijk in ter plaatse vervaardigde/geteelde artikelen/producten tot een winkelvloeroppervlak van 50 m².

Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing

De verwachting is dat de komende jaren het aantal agrarische bedrijven zal dalen. Dit is het gevolg van veranderingen in de markt, de herstructurering in de landbouw, vergrijzing onder agrariërs en aanscherping van het milieubeleid. Dit betekent dat veel bedrijfsgebouwen hun functie verliezen. Het beleid is erop gericht om de vrijkomende agrarische gebouwen opnieuw een agrarische functie te geven of anders te slopen. In de praktijk blijkt echter dat de kans groot is dat de bedrijfsgebouwen blijven staan. Dit kan leiden tot verloedering van bebouwing en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Hergebruik van deze gebouwen kan een impuls leveren aan de versterking van de leefbaarheid op het platteland en kan het kapitaalvernietiging voorkomen. Indien hergebruik samen gaat met sloop van bebouwing kan dit bovendien bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor agrarische doeleinden heeft gezien de functie van het buitengebied de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is, wordt hergebruik voor andere economische dragers nagestreefd. In het bestemmingsplan wordt uitsluitend hergebruik voor een burgerwoning, inclusief eventuele woningsplitsing, mogelijk gemaakt. Dit hergebruik is uitsluitend mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden.

Hergebruik van voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerbewoning is in zowel de bestemming Agrarisch als Agrarisch met waarden mogelijk op voorwaarde dat overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Ter plaatse moet ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast geldt dat in de omgeving aanwezige waarden (o.a. landschap, natuur,

cultuurhistorie) niet onevenredig mogen worden aangetast. Ook mag het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig worden aangetast, mag geen sprake zijn van een belemmering voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven en dient er sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Voorts geldt de voorwaarde dat de functiewijziging gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap (zie paragraaf 4.5).

Hergebruik als burgerwoning in combinatie met woningsplitsing kan alleen plaatsvinden indien de splitsing betrekking heeft op een boerderij met cultuurhistorische waarden en de splitsing mede gericht is op het behoud of herstel van die bebouwing. Er mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst, die ieder na splitsing een inhoud van 450 m³ dienen te hebben. Voorts mag de splitsing geen afbreuk doen aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden en dient er sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Ongetwijfeld zijn ook andere hergebruiksvormen dan naar een burgerwoning denkbaar en aanvaardbaar. Hiervoor is echter verregaand maatwerk benodigd met locatiespecifieke afwegingen, waardoor een partiële herziening hiervoor de voorkeur verdient in plaats van een wijzigingsbevoegdheid in dit plan.

4.8 Niet-agrarische bedrijven (incl. horeca)

Bedrijven die niet functioneel aan het buitengebied gebonden zijn moeten in beginsel worden geweerd uit het buitengebied. Het oprichten van nieuwe niet-agrarische bedrijven is derhalve in het bestemmingsplan uitgesloten.

Bestaande bedrijven die zich legaal in het buitengebied bevinden zijn positief bestemd door middel van de bestemming 'Bedrijf' of 'Horeca' (in het geval er sprake is van een horecabedrijf), indien het een hoofdactiviteit in het pand of op het perceel betreft. De bedrijvigheid is 'op maat' bestemd. Dit betekent dat percelen die zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf' tevens een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' met een nummer hebben gekregen. In de planregels is aangegeven welk type bedrijf ter plaatse van die aanduiding en het bijbehorende nummer is toegestaan. Uitsluitend dat type bedrijvigheid is toegestaan. Het betreft in het plangebied onder meer agrarisch-technische hulpbedrijven en caravanstallingen. In de bestemming Horeca betekent deze 'maatbestemming' dat uitsluitend de bestaande vorm van horeca is toegestaan. Dit zijn in alle gevallen café/restaurants. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte bedrijfsactiviteiten worden niet zelfstandig bestemd. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om beroepen of bedrijven aan huis. Deze vallen onder de regeling die daarvoor is opgenomen binnen de bestemming Wonen.

Op de verbeelding is voor de niet-agrarische bedrijven een bouwvlak opgenomen. Deze bouwvlakken komen overeen met de bouwvlakken uit het geldende bestemmingsplan. Tevens zijn deze aangepast op verleende vrijstellingen, ontheffingen en vergunningen. In de bouwvlakken is een bebouwingspercentage opgenomen. Tot dat percentage kan het bouwvlak worden bebouwd. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag binnen de bestemming Horeca niet meer bedragen dan 5 meter en de bouwhoogte niet

meer dan 10 meter. Binnen de bestemming Bedrijf bedragen deze hoogten 3, respectievelijk 5 meter. Voor de bebouwingspercentages en hoogten zijn de vigerende rechten overgenomen, waarbij rekening is gehouden met verleende vrijstellingen en ontheffingen. Dit betekent dat de bedrijven 15% uitbreidingsruimte hebben gekregen. Deze uitbreidingsmogelijkheid was al opgenomen in het plan buitengebied uit 1997. Voor sommige bedrijven is een afwijking onder voorwaarden mogelijk voor een hogere bouw- en/of goothoogte.

Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan op de plaatsen waar deze nu aanwezig zijn.

4.9 Recreatie

De recreatieve kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Waalre wordt met name bepaald door de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten en de aanwezige recreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin, dierenparkje, hondensportterreinen en schietterreinen voor de plaatselijke gilden. De recreatie bestaat verder voornamelijk uit medegebruik (routes voor wandelen, fietsen en kanovaren en een aantal picknickplaatsen) van gebieden met een andere hoofdfunctie: het agrarisch gebied, de bos- natuurgebieden en de waterlopen.

Bestaande recreatieve voorzieningen

De bestaande verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen zijn sterk verschillend van aard. Daarom is ervoor gekozen om deze recreatieve voorzieningen 'op maat' te bestemmen, middels de bestemming 'Recreatie' en een aanduiding op de verbeelding voor de betreffende recreatieve voorziening. Een uitzondering hierop vormt het tenniscomplex dat is gelegen tussen de kernen Waalre en Aalst. Dit heeft de bestemming 'Sport' gekregen omdat dat een beter passende bestemming is bij die functie.

Op de verbeelding zijn binnen de bestemming 'Recreatie', alsook bij 'Sport' bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een bebouwingspercentage is opgenomen. De ligging van de bouwvlakken en de bouw mogelijkheden stemmen overeen met de vigerende regelingen. Eventuele verdere uitbreidingen van de bestaande voorzieningen zullen moeten geschieden middels een partiële herziening of buitenplanse afwijking via omgevingsvergunning. Dit omdat hiervoor maatwerk vereist is mede gelet op de verkeersaantrekkende werking en de gevolgen voor natuur- en landschap.

Bedrijfswoningen bij een recreatiebedrijf zijn uitsluitend toegestaan op de plaatsen waar deze nu al mogelijk zijn. Dit betekent dat uitsluitend een bedrijfswoning is toegestaan bij het vakantiecentrum aan de Heikantstraat.

Nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen

Er zijn in het plan geen mogelijkheden opgenomen om nieuwe grootschalige (intensieve) verblijfsrecreatieve voorzieningen te kunnen ontwikkelen. Mochten er in de toekomst concrete initiatieven worden ingediend dan dienen

deze met een partiële bestemmingsplanherziening worden gerealiseerd. De realisatie van dergelijke voorzieningen vergt namelijk een gedegen en zorgvuldige afweging, onder meer om te bezien of een initiatief daadwerkelijk bijdraagt aan de verrijking van het recreatief-toeristisch product in de streek.

Er zijn in het plan wel mogelijkheden opgenomen voor nieuwe kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen. Hierbij gaat het om kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven.

Kleinschalig kamperen

Het opstarten van een kleinschalige camping bij een agrarisch bedrijf is op alle agrarische bouwvlakken als nevenactiviteit (zie ook 4.6) in de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden mogelijk na een nadere afwegingsprocedure (omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels). Belangrijkste voorwaarde voor realisatie is een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Dit kan bijvoorbeeld met beplanting. Het maximaal aantal toegestane kampeermiddelen bedraagt 10. Het kamperen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De kampeermiddelen zijn voorts alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober. Dit vanwege het seizoenskarakter en de landschappelijke inpassing.

Nieuwe dagrecreatieve voorzieningen

Het bestemmingsplan maakt de vestiging van nieuwe grootschalige dagrecreatieve voorzieningen niet mogelijk. Mochten zich in de toekomst concrete initiatieven aandienen, dan kan daarvoor na een zorgvuldige afweging een afzonderlijke planologische procedure worden doorlopen.

De realisatie van kleinschalige voorzieningen wordt door het plan wel mogelijk gemaakt. Kleinschalige recreatieve voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik (bijvoorbeeld picknick voorzieningen, bewegwijzering) kunnen worden gerealiseerd binnen alle gebiedsbestemmingen. Om het buitengebied aantrekkelijk te houden voor recreatief medegebruik in de dagrecreatieve sfeer, zoals wandelen, fietsen en kanoën, is in de verschillende gebiedsbestemmingen het recreatief medegebruik van de gronden toegestaan.

4.10 Maatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen

In het plangebied komen verspreid enkele maatschappelijke voorzieningen voor, zoals een regionaal brandweeropleidingscentrum en een scouting. Ook komt er één nutsvoorziening voor met een behoorlijk ruimtebeslag: een bergbezinkbassin met retentie bassin, gelegen ten noorden van de Voorbeeklaan. Hoewel deze zaken functioneel niet direct aan het buitengebied gebonden zijn, dienen de bestaande locaties positief bestemd te worden. Nieuwe maatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen worden door het plan niet mogelijk gemaakt. Overigens dient in dit kader wel opgemerkt te worden dat kleinschalige nutsvoorzieningen vergunningvrij te allen tijde kunnen worden opgericht. Een toets aan het bestemmingsplan is hiervoor niet nodig.

De maatschappelijke voorzieningen hebben logischerwijs de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Het bergbezinkbassin met retentie bassin heeft de

bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' gekregen. Middels een aanduiding, bijvoorbeeld 'scouting' of 'specifieke vorm van maatschappelijk – brandweeropleidingscentrum' zijn de maatschappelijke voorzieningen op maat bestemd. Voor het bouwen van gebouwen zijn bouwvlakken op de verbeelding opgenomen. Deze zijn gebaseerd op de bestaande situatie en vigerende rechten. De toegestane oppervlakte aan bebouwing (bebouwingspercentage) en de maximale hoogten zijn in de meeste gevallen ook op de verbeelding aangeduid. Deze komen overeen met de vigerende regelingen.

4.11 Wonen

Verspreid gelegen woningen

Verspreid in het buitengebied van Waalre zijn diverse burgerwoningen aanwezig. Deze burgerwoningen zijn niet functioneel aan het buitengebied verbonden. Voortzetting van legale burgerbewoning wordt in het algemeen aanvaardbaar geacht. De bestaande burgerwoningen wordt derhalve positief bestemd middels de bestemming 'Wonen', waarbij zodanige bouwmogelijkheden worden geboden, dan voldaan kan worden aan algemene aanvaardbare eisen op het gebied van wooncomfort. Om verstening van het buitengebied tegen te gaan, bevat het plan geen bouwmogelijkheden voor nieuwe burgerwoningen en zijn voorwaarden opgenomen voor de bouwmogelijkheden bij de bestaande woningen.

In het bestemmingsvlak Wonen zijn de woning, de bijbehorende erfbebouwing (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) en het bijbehorende erf en tuin opgenomen. Een uitzondering hierop vormt de voor- en in een aantal gevallen de zijtuin, deze heeft de bestemming Tuin gekregen, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan buitengebied waarin deze gronden de bestemming Tuin I hadden. De bestemmingsvlakken voor wonen zijn toegekend conform het vigerende bestemmingsplan. Dit houdt in dat de gronden die in het vigerende bestemmingsplan voor 'Woondoeleinden' en 'Tuin II' waren bestemd, nu de bestemming Wonen hebben gekregen. Dit betekent ook dat in sommige gevallen niet het gehele kadastrale perceel dat bij een woning behoort in het bestemmingsvlak Wonen of Tuin is opgenomen. Dit omdat de bewuste delen van het kadastrale perceel feitelijk niet behoren tot of niet zijn ingericht als erf of tuin. Hiermee wordt voorkomen dat het gehele (veelal grote) perceel aangewend kan worden als erf/tuin, en zo gebruikt kan worden voor verharding, bijgebouwen, etc. Die delen van de kadastrale kavel die buiten de woonbestemming zijn gesitueerd hebben veelal de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden gekregen, in overeenstemming met de gebiedsbestemming van de omgeving.

Hoofdgebouw/woning

Op de woonpercelen is voor het bestaande hoofdgebouw van de woning een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Bij herbouw van de woning dient de woning weer binnen dit bouwvlak te worden gebouwd. Hierdoor zal de situering (grotendeels) behouden blijven. Op plaatsen waar sprake is van aangebouwde woningen (twee onder één kappers) zijn deze woningen gezamenlijk opgenomen in één bouwvlak. In een bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij een ander maximum aantal wooneenheden op de verbeelding is aangeduid. Dit laatste doet zich voor bij de aangebouwde

woningen. Het aangeduide aantal woningen stemt overeen met het aantal bestaande woningen. Splitsing van bestaande woningen in meerdere woningen is niet toegestaan.

Bij de toekenning van de bouwvlakken is uitgegaan van de bouwvlakken die in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen. Daar waar vrijstellingen of ontheffingen voor het bouwen buiten het vigerende bouwvlak zijn verleend, is het nieuwe bouwvlak hierop aangepast. Dat betekent in het algemeen dat in het geval van grote woningen, bijvoorbeeld voormalige boerderijen, het bouwvlak geen uitbreiding van het grondvlak van het hoofdgebouw toestaat. In het geval van kleine woningen is het bouwvlak in de regel 13 meter diep. Vaak is daardoor aan de achterzijde van het bouwvlak enige ruimte voor uitbreiding van de woning (hoofdgebouw) aanwezig. Het bouwvlak is strak langs de voorgevel van de bestaande woning (hoofdgebouw) gelegd, waardoor het gevelbeeld en breedte van het wegprofiel behouden blijft.

Voor hoofdgebouwen geldt dat de inhoud met maximaal 10% mag worden uitgebreid tot een maximum van 600 m². Indien in de huidige situatie sprake is van een grotere inhoud dan is deze inhoud toegestaan. Deze regeling komt overeen met de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij alle burgerwoningen bestaat de mogelijkheid voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De maximale maatvoering daarvan is 30% van de oppervlakte van de gronden die zijn gelegen buiten het bouwvlak tot een maximum van 100 m².

Qua locatie dienen de aan- en uitbouwen en bijgebouwen altijd achter de voorgevellijn van de burgerwoning (hoofdgebouw) gesitueerd te worden. Dit wordt gereguleerd doordat voor de voorgevel en soms ook langs de zijgevel de bestemming Tuin is opgenomen. Op de bestemming Tuin zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hoogte van 1 meter toegestaan. Erfbebouwing aan de voorzijde van de woning, hetgeen een negatieve invloed kan hebben op het gevelbeeld en de verkeersveiligheid, wordt zo tegengegaan. Via een afwijking kan onder voorwaarden wel een (kleine) erker worden gerealiseerd of een toegangsportaal. Voor dit laatste geldt onder meer dat dit niet mag leiden tot een aantasting van het straatbeeld en de verkeerssituatie zich daartegen niet mag verzetten.

Mantelzorg

Vanuit sociaal-maatschappelijk perspectief bestaat er de behoefte om mantelzorg te kunnen bieden aan bijvoorbeeld familieleden. Hieraan wordt in dit plan tegemoet gekomen. In het plan is daartoe dezelfde regeling voor mantelzorg opgenomen als in de komplannen van de gemeente Waalre wordt opgenomen. Deze regeling houdt in dat het gebruik van een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw bij een woning als afhankelijke woonruimte is toegestaan na afwijking via een omgevingsvergunning en indien aan onder meer de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Uit de aanvraag moet de behoefte aan mantelzorg blijken;
- de bewoning is noodzakelijk uit het oogpunt van mantelzorg;

- het brutovloeroppervlak van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met het hoofdgebouw van waaruit de mantelzorg wordt verleend;
- de bebouwing blijft voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Bouwverordening en het Bouwbesluit;

Een belangrijk uitgangspunt is dat de oorspronkelijke situatie op termijn moet kunnen worden hersteld. Daarom wordt de omgevingsvergunning weer ingetrokken indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door degene(n) ten behoeve van wie de vergunning verleend is en de noodzaak van het gebruik van de afhankelijke woonruimte vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Beroep of bedrijf aan huis

De woning en bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. In het plan is daarvoor dezelfde regeling opgenomen als in de nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen Aalst en Waalre. Een beroep of bedrijf aan huis kan worden toegestaan na een afwijking via een omgevingsvergunning. Uitsluitend niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Een niet-publieksaantrekkende activiteit (weinig verkeersaantrekkende werking, geen parkeerdruk, geen afbreuk aan het woonkarakter) kan doorgaans namelijk zonder problemen in en woning plaatsvinden. Voor zowel het beroep als het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie gehandhaafd moet blijven en maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouw hiervoor mag worden gebruikt met een maximum van 60 m². Er mag geen beroep of bedrijf plaatsvinden dat vergunnings- of meldingsplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer of een AMvB op grond van deze wet, tenzij voldoende vaststaat dat de activiteiten geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zullen oproepen. Horeca en detailhandel zijn niet mogelijk. Uitsluitend activiteiten die in de regel niet in winkelpanden worden uitgeoefend (zoals een kappersbedrijf) zijn toegestaan. Voorts mag het beroep of bedrijf alleen worden uitgeoefend door de bewoner van het hoofdgebouw.

Woongebied nabij Villa Treeswijk

Voor het woongebied nabij Villa Treeswijk is een specifieke woonbestemming opgenomen, te weten 'Wonen-Villabebouwing'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen in villa's en landhuizen. Daarnaast is op een deel van de woonpercelen, voor de voorgevel langs de weg en voor sommige percelen ook aan de achterzijde, de bestemming 'Tuin' opgenomen. De situering van deze bestemmingen is gebaseerd op het geldende bestemmingsplan 'Treeswijk 1965' en de bestaande situatie.

Hoofdgebouw/woning

Op de woonpercelen is voor de hoofdgebouwen een ruim bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Hoofdgebouwen dienen binnen dit bouwvlak te worden gebouwd. In een bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan. De ligging en omvang van de bouwvlakken is gebaseerd op de geldende

bouwregels voor dit gebied die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Treeswijk 1965', te weten:

- de oppervlakte van een bouwperceel moet tenminste 0,6 ha bedragen;
- de breedte van het bouwperceel moet tenminste 60 meter bedragen, gemeten in de naar de weg gekeerde zijde van de bebouwingsgrens;
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet tenminste 10 meter bedragen.

Aan de hand van deze regels, die de geldende bouwrechten bepalen, is het gebied als het ware verkaveld in bouwvlakken. Dit betekent dat er ook enkele bouwvlakken op de verbeelding zijn opgenomen waar zich nu nog geen woning bevindt. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag hier echter wel een woning gebouwd worden. Door de opname van een bouwvlak blijft het mogelijk om hier een woning te bouwen en worden de geldende bouwrechten gerespecteerd. Hoewel de bouwvlakken een ruime omvang kennen, is het niet mogelijk het bouwvlak in zijn geheel te bebouwen. Het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag namelijk niet meer dan 5% bedragen. Voor hoofdgebouwen geldt dat de inhoud tenminste 500 m³ dient te bedragen. Dit om voldoende massa te krijgen. Er dient immers sprake te zijn van wonen in villa's en landhuizen. Deze regeling komt overeen met het geldende bestemmingsplan.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij alle woningen in het gebied nabij Villa Treeswijk bestaat de mogelijkheid voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Deze dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De totale maximale omvang van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 100 m².

Mantelzorg en beroep of bedrijf aan huis

Voor het gebruik van woningen en bijgebouwen voor mantelzorg en/of beroep of bedrijf aan huis gelden dezelfde regels als voor de verspreid in het buitengebied gelegen woningen. Derhalve wordt verwezen naar de bovenstaande beschrijvingen van deze regelingen.

Landgoed Gagelhof en Dommelseweg 4

Voor landgoed Gagelhof en het landgoed op het perceel Dommelseweg 4 zijn specifieke woonbestemmingen in het bestemmingsplan opgenomen. Dit omdat voor deze percelen bouwregels en/of gebruiksregels gelden die (enigszins) afwijken van de regels voor de andere woningen die in het buitengebied voorkomen.

Landgoed Gagelhof

Aan landgoed Gagelhof is de bestemming 'Wonen – Landgoed-1' toegekend. Deze bestemming heeft betrekking op het centrale deel van het landgoed, met het landhuis, inclusief de direct aangrenzende gronden die een functionele relatie hebben met dit huis. De gronden waarop de huidige bebouwing aanwezig is, zijn in 1938 door de N.V. Philips Grondmaatschappij van de gemeente Waalre gekocht. Daarna is de 'Gagelhof' gerealiseerd.

De gronden met de bestemming 'Wonen-Landgoed-1' zijn bestemd voor een landhuis met bijbehorende voorzieningen en voor het tijdelijk verblijf van gehandicapten en bejaarden c.q. ouderen. Er is een bouwvlak op de

verbeelding opgenomen, waarbinnen het bestaande hoofdgebouw, een landhuis, zich bevindt. In het bouwvlak is maximaal 1 landhuis toegestaan. De oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij het landhuis mag maximaal 150 m² bedragen. Bij het landhuis mogen, binnen het bouwvlak, ook 2 dienstwoningen worden gebouwd. Voorts is in deze bestemming één tennisbaan en één zwembad toegestaan.

Dommelseweg 4

Het perceel Dommelseweg 4 heeft de bestemming 'Wonen – Landgoed-2' gekregen. Deze bestemming heeft betrekking op het deel waar het landhuis zich bevindt. Het perceel is in het kader van de Natuurschoonwet aangeduid als landgoed.

De gronden met de bestemming 'Wonen-Landgoed-2' zijn bestemd voor een landhuis met bijbehorende voorzieningen. De bouw- en gebruiksregels die voor deze bestemming gelden, wijken nauwelijks af van de regels die voor verspreid gelegen woningen in het buitengebied van toepassing zijn. Het grootste verschil is eigenlijk de benaming van de bestemming. Vanuit stedenbouwkundig/planologisch oogpunt is er geen sprake van een wezenlijk andere regeling. Het is niet mogelijk c.q. wenselijk de mogelijkheden voor bebouwing op het perceel te verruimen. Een landgoed volgens de Natuurschoonwet dient namelijk aan andere voorwaarden te voldoen, dan een landgoed in planologische zin, waar sprake van is in een bestemmingsplan. Bij de Natuurschoonwet is de natuur en duurzame instandhouding het leidende uitgangspunt, terwijl bij het bestemmingsplan de ruimtelijke ordening het bepalende uitgangspunt is.

4.12 Infrastructuur

Wegen

De wegen en bijbehorende bermstroken (inclusief bermsloten) alsmede de parkeervoorzieningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer'. Er is geen onderscheid gemaakt naar verschillende wegcategorieën. Binnen de bestemmingsgrenzen is de aanleg van rijstroken, fietspaden, bermen, parkeervoorzieningen, verlichting, verkeerstekens en andere voorzieningen zonder meer mogelijk. Dit impliceert de nodige flexibiliteit bij de inrichting van de bestemming. Wel zijn er bepalingen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen zoals maximale bouwhoogten.

In het buitengebied komen ook een aantal onverharde wegen voor, zoals zandpaden, die een openbaar karakter hebben. Ook zijn er particuliere, al dan niet verharde wegen aanwezig. Deze zijn niet opgenomen in de bestemming 'Verkeer', maar in de gebiedsbestemming waarin zij vallen. Veelal betreft dit een agrarische bestemming. Daarom is in deze bestemmingen expliciet bepaald dat deze gronden mede bestemd zijn voor bestaande onverharde en verharde wegen. Bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van deze onverharde wegen vindt plaats via deze bestemmingen. Het verharderen van wegen is in deze bestemmingen namelijk vergunningplichtig. Hiervoor is dus een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden benodigd.

In het buitengebied zijn ook landbouwwegen en wegen voor het bosbeheer of beheer van natuurgebieden aanwezig. Deze wegen worden gezien als bij de bestemming behorende voorzieningen, en zijn op die wijze positief bestemd. Indien men deze wegen wil verharden geldt hiervoor eveneens een vergunningplicht.

Leidingen

De leidingen met bijbehorende beschermingszones zijn als dubbelbestemming op de verbeelding aangegeven. Onderscheid is gemaakt tussen de diverse leidingen. Zo hebben de aardgastransportleidingen de bestemming 'Leiding-Gas' gekregen en de rioolpersleiding de bestemming 'Leiding-Riool'. Met de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' wordt de hoogspanningslijn op de verbeelding weergegeven. Deze bestemmingen bieden de leiding bescherming, onder meer via bouwverboden en een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Zie ook 5.11.

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuonderwerpen toegelicht. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het een beschrijving in hoofdlijnen betreft, te meer omdat in voorliggend bestemmingsplan uitsluitend uitgegaan wordt van de bestaande (planologische) situatie.

5.2 Niet-agrarische bedrijven

Algemeen

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van niet-agrarische bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor milieu worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar

omgevingstype, zoals een “rustig buitengebied”. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Naast het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’ wordt ook het omgevingstype ‘gemengd gebied’ onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken of een rustig buitengebied.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen tot een ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Tabel 5.1 Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG

Zijn de afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies kleiner dan de voorgeschreven afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden of de realisatie van een bedrijf toch mogelijk is en welke maatregelen moeten worden genomen om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Relatie met het plangebied

Het plangebied bestaat uit buitengebied waar verspreid bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten voorkomen. In het plangebied worden bij recht geen nieuwe bedrijfsvestigingen mogelijk gemaakt.

De bestaande bedrijven hebben de bestemming ‘Bedrijf’ gekregen. Hierbij geldt het uitgangspunt dat de reeds bestaande gevestigde bedrijvigheid

planologisch is vastgelegd. Voor bestaande bedrijven zijn de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' niet van toepassing.

De bestaande bedrijven zijn voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' met een nummer. In de regels is aangegeven welk type bedrijf ter plaatse van het desbetreffende nummer is toegestaan. Dit betekent dat deze bestaande bedrijven hun activiteiten kunnen voortzetten. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen. Op deze manier kan milieuhinder op de betreffende plekken niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Deze systematiek voorkomt namelijk dat zich op locaties met een bedrijfsbestemming andere (grote) bedrijven vestigen die meer milieuhinder veroorzaken voor de omgeving. Bedrijven die meer milieuhinder veroorzaken dan de huidige bedrijven zijn vanuit ruimtelijk oogpunt ook niet gewenst.

Conclusie

Door de bestaande bedrijfstypen planologisch vast te leggen wordt de toename van milieuhinder in het plangebied door niet-agrarische bedrijven voorkomen. Bestaande bedrijven worden ook niet beperkt in hun bedrijfsuitvoering.

5.3 Agrarische bedrijven

Algemeen

Agrarische bedrijven kunnen milieuhinder veroorzaken voor milieugevoelige functies, zoals woningen. Hieronder wordt per bedrijfssoort een overzicht gegeven van de belangrijkste regelgeving (afstanden, geurnormen etc.) waaraan in nieuwe situaties (bijvoorbeeld de realisatie van een nieuw agrarisch bedrijf of nieuwe woning) moet worden voldaan om milieuhinder van agrarische bedrijven te voorkomen.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25

meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in de onderstaande tabel.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Tabel 5.2 Geldende waarden/afstanden (intensieve) veehouderij

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt van 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

De gemeenteraad kan, gelet op lokale omstandigheden, een afwijkende waarde of afstand vaststellen: dit moet gebeuren in een gemeentelijke verordening. De motivering moet te herleiden zijn tot de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied of een afwijkende relatie tussen geurbelasting en geurhinder. Bij gemeentelijke verordening kan tevens worden bepaald hoe wordt omgegaan met geurgevoelige objecten die onderdeel hebben uitgemaakt van een veehouderij (zoals voormalige agrarische bedrijfswoningen, die nu als burgerwoning worden gebruikt). De gemeente Waalre heeft geen geurverordening vastgesteld.

Wet ammoniak en veehouderij

Middels de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) worden natuurgebieden die gevoelig zijn voor verzuring (de zogenoemde zeer kwetsbare gebieden) beschermd tegen de uitstoot van ammoniak door veehouderijen. De wet is er in hoofdzaak op gericht om oprichting/uitbreiding/wijziging van veehouderijen tegen te gaan, indien de stallen van het bedrijf geheel of gedeeltelijk zijn gelegen in een zeer kwetsbaar gebied, dan wel in een zone van 250 meter rondom het zeer kwetsbare gebied. De Wav geeft overigens aan dat uitbreiding/wijziging van een veehouderij binnen de zone van 250 meter is toegestaan, mits de vergunde ammoniakemissie niet wordt overschreden.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 vallen agrarische activiteiten onder de werking van het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit vervangt onder meer het Besluit landbouw milieubeheer. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Dit betekent dat de meeste agrarische bedrijven niet meer omgevingsvergunningplichtig zijn.

Voor de veehouderijen is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) gelden en in andere gevallen vaste afstandseisen (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee) gelden. Een veehouderij, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld moet daardoor in principe voldoen aan een afstand van 100 meter als het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter als het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom. Voorts is in het Activiteitenbesluit voor veehouderijen de regelgeving van de Wet ammoniak en veehouderij opgenomen (zie boven).

Relatie met het plangebied

Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

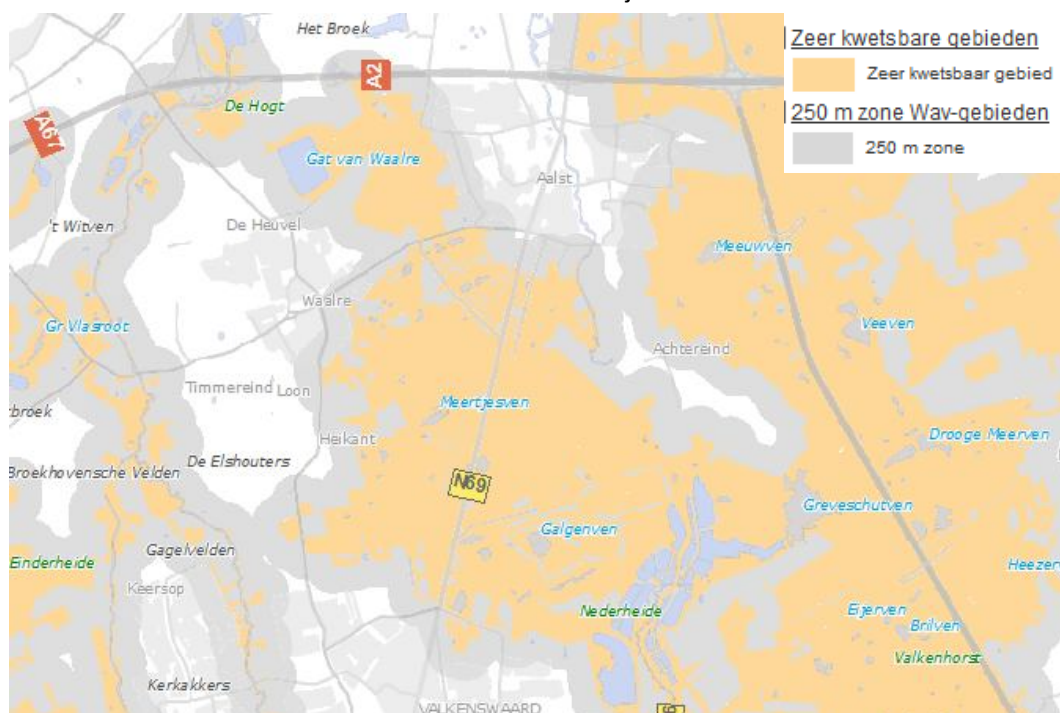
Het bestemmingsplan maakt de nieuwvestiging van agrarische bedrijven niet mogelijk. Tevens worden in de omgeving van bestaande agrarische bedrijven bij recht geen nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt. Uitsluitend de bestaande agrarische bedrijven en functies zijn vastgelegd. Daarmee voldoet het plan aan de vigerende regelgeving voor agrarische bedrijvigheid.

De realisatie van een burgerwoning op een vrijkomend agrarisch bouwvlak (na beëindiging van een agrarisch bedrijf) is mogelijk na planwijziging. In principe gaat het dan om het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Aan deze planwijziging is de voorwaarde verbonden dat er geen belemmeringen mogen optreden voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven. Eveneens is als voorwaarde opgenomen dat er ter plaatse van de woning sprake dient te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Er dient hierdoor per situatie op het moment van planwijziging te worden beoordeeld of de nieuwe burgerwoning milieuhygiënisch inpasbaar is.

Volledigheidshalve kan worden vermeld dat aan iedere wijzigingsbevoegdheid of afwijkingsmogelijkheid die negatieve gevolgen zou kunnen hebben voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven de voorwaarde is gekoppeld dat er geen belemmering mag optreden voor de ontwikkeling van die bedrijven. Hierdoor is geborgd dat bij afwijkingen en planwijzigingen rekening wordt gehouden met de belangen van de agrarische bedrijven in de omgeving.

Wet ammoniak en veehouderij

In de gemeente Waalre zijn een aantal gebieden aangemerkt als zeer kwetsbare gebieden op grond van de Wet ammoniak en veehouderij. Het bestemmingsplan maakt in deze gebieden of de zone van 250 meter daaromheen geen nieuwvestiging van agrarische bedrijven mogelijk. Wel liggen een aantal bestaande veehouderijen binnen de 250 meter zone. Het bestemmingsplan maakt geen uitbreiding van deze bedrijven mogelijk, omdat de bestaande (planologische) agrarische bouwkavels in dit bestemmingsplan zijn overgenomen. Uiteraard zullen deze bedrijven in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor milieu wel moeten voldoen aan de eisen die de Wet ammoniak en veehouderij stelt.



Zeer kwetsbare gebieden op grond van de Wet ammoniak en veehouderij en de zone van 250 meter daaromheen (bron: www.brabant.nl)

Conclusie

Het aspect milieuhinder door agrarische bedrijvigheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Nieuwe agrarische bedrijven worden niet mogelijk gemaakt. De bestaande agrarische bedrijven voldoen aan de vigerende wetgeving en nabij agrarische bedrijven worden niet rechtstreeks nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

5.4 Geluid

Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied

binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen spoorlijnen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 5.3 Breedte van geluidszones langs wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Relatie met het plangebied

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie opnieuw vast. Binnen het plangebied worden bij recht geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Een toetsing aan de grenswaarden van de Wgh is daarom niet nodig.

De realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies (zoals burgerwoningen) kan alleen via planwijziging. Er dient dan per situatie te worden beoordeeld of deze functies qua geluidssituatie inpasbaar zijn. De voorwaarde dat voldaan moet worden aan de eisen van de Wgh is daartoe opgenomen in de wijzigingsregels.

Conclusie

De Wet geluidhinder staat het voorliggend bestemmingsplan niet in de weg.

5.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een

project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

Relatie met het plangebied

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie opnieuw vast. Daardoor worden bij recht geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Middels wijzigingsbevoegdheden en afwijkingen zijn zeer kleinschalige ontwikkelingen mogelijk, bijvoorbeeld de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. De bijdrage van deze ontwikkelingen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit zal zeer beperkt zijn, met name ook omdat er voorwaarden bij de afwijkingen en wijzigingen zijn opgenomen ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking. Het is dan ook aannemelijk dat de ruimte die het bestemmingsplan biedt niet leidt tot een overschrijding van grenswaarden, dan wel 'niet in betekende mate' zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.6 Externe Veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet "op de kaart" worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (F) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.
Het gemeentebestuur heeft beleidsruimte bij het toepassen van de hoogte van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Echter voor het groepsrisico geldt wel een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag dient binnen het invloedsgebied een afweging te maken tussen het belang van de ruimtelijke ontwikkeling ten opzichte van het risico dat een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ramp of incident met gevaarlijke stoffen. Ook eventueel te nemen maatregelen en restrisico's dienen in de verantwoording opgenomen te worden.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van

gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs) bepalend. Deze circulaire is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen.

De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

De hoogte van het GR kan worden berekend in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor, buisleidingen), de hoogte van het GR te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Basisnet Weg

Het kabinet is voornemens om een Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water vast te stellen. Daarbij wordt een afweging gemaakt tussen ruimtelijke, vervoers- en veiligheidsbelangen. Op die manier wil het kabinet het vervoer van gevaarlijke stoffen zo duurzaam mogelijk maken en duidelijkheid bieden over de consequenties van dit vervoer. Om het Basisnet wettelijk te verankeren wordt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) opgesteld en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) aangepast. De cRnvgs zal hiermee dan komen te vervallen.

Volgens het concept Btev moeten ruimtelijke plannen getoetst worden aan de veiligheidszone. De veiligheidszone komt overeen met de zone langs de transportas, waarbinnen de waarde van het plaatsgebonden risico vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen maximaal 10^{-6} /jaar bedraagt. Deze afstand zal worden opgenomen in de nieuwe Wvgs. In het Btev wordt ook aangegeven of en hoe de verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden, hierbij wordt onderscheidt gemaakt in de zwaarte van de verantwoording afhankelijk van de afstand tot de transportas (tot 200 meter een zwaardere verantwoording en vanaf 200 meter een lichtere verantwoording). Verder worden Plasbrandaandachtsgebieden (PAG) opgenomen in het Btev.

Een deel van de uitkomsten van het Basisnet zijn al verwerkt in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het PAG is hierin nog niet opgenomen. Het PAG zal bij vaststelling van het Basisnet wettelijke status krijgen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze PAG's zullen strengere eisen aan de gebouwen gelden. De strengere eisen zullen worden opgenomen in het Bouwbesluit 2012 en de daarbij behorende Ministeriële regeling.

Visie Externe Veiligheid Gemeente Waalre

De gemeente Waalre heeft op 5 februari 2013 de 'Visie Externe Veiligheid Gemeente Waalre' vastgesteld. Dit document is bedoeld om duidelijkheid te

geven aan burgers en bedrijven over hoe de gemeente Waalre omgaat met het ruimtelijk scheiden van risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten. In de visie worden gemaakte keuzes en hun onderlinge samenhang aangegeven en de consequenties van de keuzes worden duidelijk gemaakt.

Deze visie is gemaakt om de gemeente een duidelijk kader te geven voor het omgaan met risico's en externe veiligheid. De visie geeft aan waar ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden.

De visie heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. De gemeente Waalre wil met deze visie ervoor zorg dragen dat er geen extra risico's op het gebied van externe veiligheid worden veroorzaakt als gevolg van de vestiging van nieuwe bedrijven (i.e. inrichtingen) in haar gemeente. De bestaande situatie wordt dus behouden. De visie van de gemeente Waalre op externe veiligheid is als volgt verwoord: *'De gemeentelijke visie ten aanzien van externe veiligheid is gericht op het behoud van het huidige veilige woon- en werkklimaat voor de burgers in Waalre, door de bestaande risicoluwe situatie te handhaven en nieuwe ontwikkelingen met verhoogde risico's uit te sluiten'.*

De aanpak van de gemeente Waalre op het gebied van externe veiligheid is in de visie als volgt verwoord:

1. Er vestigen zich geen nieuwe Bevi bedrijven in de gemeente.
2. De verantwoording van het groepsrisico:
 - Bij ruimtelijke ontwikkelingen langs snelwegen tot 200 meter van de transportas dient per geval te worden beoordeeld;
 - Bij ruimtelijke ontwikkelingen langs lokale wegen (transportassen) en op een afstand van meer dan 200 meter van de snelwegen vindt plaats volgens een algemeen verantwoordingskader, dat is opgenomen in de beleidsvisie.
3. Bij nieuwbouwplannen voor verminderd zelfredzame personen (scholen, verzorgingstehuizen etc.) wordt altijd maatwerk geleverd gericht op EV risicobeperking.

Relatie met het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is een inventarisatie van de risicobronnen in het plangebied gemaakt.

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Net buiten het plangebied bevindt zich één risicovolle inrichting die van invloed is op het plangebied. Dit betreft een LPG-tankstation aan de Burgemeester Molllaan in Aalst. Dit is een inrichting die onder het Bevi valt. De doorzet van het tankstation is in de milieuvergunning gelimiteerd tot maximaal 999 m³ LPG/jaar.

Conform de actuele normen zoals vastgelegd in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) geldt voor de grenswaarde van het plaatsgebonden risico (10⁻⁶ per jaar) een veiligheidscontour van 45 meter vanaf het LPG-vulpunt, een veiligheidscontour van 25 meter vanaf het LPG-reservoir en een

veiligheidscontour van 15 meter vanaf de LPG-afleverinstallatie. De plaatsgebonden risicocontour van het LPG-vulpunt valt voor een klein deel over het plangebied. Dit deel is op de verbeelding opgenomen middels de aanduiding 'veiligheidszone-LPG'. Binnen deze contour liggen geen (beperkt) kwetsbare objecten. Ook maakt het bestemmingsplan binnen deze contour geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk.

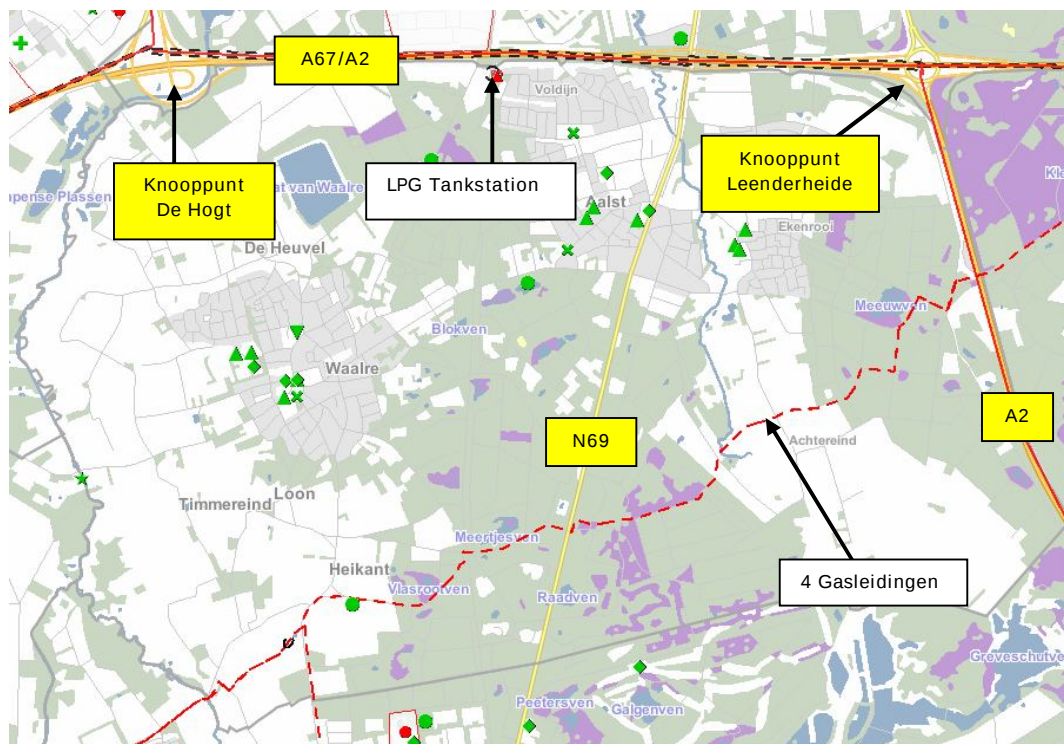
Het LPG-vulpunt en het reservoir kennen een invloedsgebied voor het groepsrisico van 150 meter. Dit gebied valt voor een deel over het plangebied. Binnen het invloedsgebied zijn voor onderhavig bestemmingsplan geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig of geprojecteerd. Conform artikel 13 van het Bevi hoeft derhalve geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Transport van gevaarlijke stoffen

In of direct nabij het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor en het water. Wel vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de weg.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg gebeurt over de rijkswegen A67/A2 en de A2. Voor wat betreft de provinciale weg N69 is een routings van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Hierdoor vindt er over de provinciale weg slechts beperkt transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Ingevolge het Basisnet Weg heeft de A67/A2 tussen het knooppunt De Hogt en afrit 33 (Waalre) een veiligheidszone (de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar) van 33 meter, gemeten vanaf het midden van de weg. Tussen afrit 33 en knooppunt Leenderheide heeft deze veiligheidszone een omvang van 43 meter. De A2 heeft op grond van het Basisnet Weg tussen het knooppunt Leenderheide en afrit 34 (Valkenswaard) een veiligheidszone van 0



Uitsnede provinciale risicokaart voor het plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

meter. Het knooppunt De Hogt heeft, afhankelijk van de rijrichtingen, een veiligheidszone die varieert tussen de 13 en 15 meter. Voor het knooppunt Leenderheide geldt dat deze afstand varieert tussen 14,5 en 20 meter.

Binnen het plangebied zijn in deze veiligheidszones geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig. Ook maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten in deze zones niet mogelijk.

Het invloedsgebied van het groepsrisico van de A67 bedraagt volgens het Basisnet Weg 200 meter aan weersijden van de weg. Gezien het conserverende karakter van voorliggend bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied niet mogelijk gemaakt, waardoor de personendichtheid niet zal toenemen. Tevens overschrijdt het groepsrisico nergens langs deze wegen de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat ook het groepsrisico niet zal toenemen. Conform paragraaf 4.3 van de cRnvgv hoeft het groepsrisico dan niet te worden verantwoord.

De A67/A2, de A2 en de knooppunten De Hogt en Leenderheide hebben een Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) van 30 meter, gemeten vanaf de rechter rand van de rechter rijstrook. Een PAG heeft tot doel om slachtoffers van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen te voorkomen. Bij een ongeval met een tankwagen met zeer brandbare vloeistoffen kunnen de vloeistoffen immers uit de tank stromen en in brand raken (plasbrand). Omdat het bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt en geen nieuwe bouwlocaties bevat, wordt niet voorzien in nieuwe bebouwing in het PAG.

Buisleidingen

In het plangebied lopen van oost naar west, ten zuiden van de kernen Aalst en Waalre vier hogedrukaardgasleidingen van de Gasunie. Deze leidingen liggen naast elkaar. Ter hoogte van de Heikantstraat is een aftakking naar het zuiden richting Valkenswaard aanwezig. Het betreffen de volgende leidingen:

Leiding: Z-511-01, 40 bar, 4 inch

- De 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/m² contour) van deze leidingen ligt op 50 meter;
- De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m² contour) ligt op 30 meter van de leidingen.

Leiding: Z-511-05 en Z-511-02, 40 bar, 6 inch

- De 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/m² contour) van deze leidingen ligt op 70 meter;
- De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m² contour) ligt op 40 meter van de leidingen.

Leiding: Z-511-01 (eerder tracé van de leiding) en Z-511-06, 40 bar, 8 inch

- De 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/m² contour) van deze leidingen ligt op 100 meter;
- De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m² contour) ligt op 50 meter van de leidingen.

Volgens de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) dient het plaatsgebonden risico voor de buisleiding te worden berekend met het rekenprogramma 'Carola'.

Plaatsgebonden Risico

Door SRE Milieudienst is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) (SRE Milieudienst, nr.513498, 22-02-2013) opgesteld voor de ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. Uit de berekeningen blijkt dat het plaatsgebonden risico (10^{-6} /jaar) op de leidingen liggen. Hierdoor zou volgens het nieuwe beleid op de leidingen kunnen worden gebouwd. Er blijft echter een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding gelden. Het Bevb voorziet namelijk voor gasleidingen met een druk van maximaal 40 Bar in een zogenaamde belemmeringenstrook van tenminste 4 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Op deze strook is dan, overeenkomstig het Bevb, een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden van toepassing. Binnen de belemmeringenstrook is ook geen bebouwing toegestaan. Een afwijking van dit bouwverbod kan via een afwijking bij omgevingsvergunning worden toegestaan, mits de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en het bouwwerk geen kwetsbaar object betreft.

Het voorgaande heeft tot gevolg dat voor de gasleidingen in het plangebied de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is opgenomen met een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Op de gronden met deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden van toepassing en zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de gasleidingen toegestaan. Voor andere bouwwerken is onder voorwaarden, waaronder dat het geen kwetsbaar object betreft, een afwijking mogelijk.

Groepsrisico

Uit de berekeningen is gebleken dat het groepsrisico als gevolg van de buisleidingen en de omgeving onder de oriëntatiewaarde is gelegen.

Bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan dient het groepsrisico conform artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bebv) verantwoord te worden. Dat houdt in, dat de hoogte van het groepsrisico bekend moet zijn en tevens de bijdrage van het ruimtelijk plan aan het groepsrisico (verhoging/verlaging). Er moet inzicht gegeven worden in de te verwachten dichtheid van personen in de invloedsgebieden van risicobronnen binnen en buiten het plan. Verder dient volgens dit artikel advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio. De genoemde punten worden hieronder nader behandeld en toegelicht.

1. De te verwachten dichtheid van personen binnen het invloedsgebied en de hoogte van het groepsrisico

Voor de buisleidingen zijn risicoanalyses uitgevoerd. Voor de dichtheid en de hoogte van het groepsrisico wordt verwezen naar de genoemde rapportages.

2. Maatregelen aan de risicobron ter beperking van het groepsrisico

Voor buisleidingen geldt dat wanneer deze dieper liggen de kans en effect op/van een ongeval kleiner wordt. Gezien de al kleine risicoafstanden en het lage groepsrisico is het niet zinvol om kosten te maken om de leiding dieper te leggen.

3. Mogelijke bron of end op pipe maatregelen om het groepsrisico te beperken

Tengevolge van de buisleidingen kunnen alle soorten risico's voorkomen. Er is een drietal soorten ongevalsscenario's te onderscheiden.

- a. explosie (druk)
- b. brand
- c. het vrijkomen van toxische stoffen (door brand of het vrijkomen van een toxisch gas)

Voor alle drie de scenario's gelden specifieke maatregelen.

a. Explosie

Bij een explosie komen hoge drukken tot stand. Dicht bij de bron zijn de drukken zo hoog dat maatregelen bijna niet mogelijk zijn of dermate hoge kosten met zich meebrengen dat niet redelijk is deze maatregelen toe te passen.

b. Brand

Bij een brand komt veel hitte vrij. Voor brand als het gevolg van een ongeval bij een buisleiding geldt dat naarmate verder van de bron de warmtestraling afneemt. De effectafstand (1% letaal) van de leiding binnen het plangebied is maximaal 100 meter, de hitte op deze afstand bedraagt 9,8 kW/m². Effectafstanden worden bepaald door een zogenaamde guillotinebreuk. Het gas ontsteekt en er treedt een flashfire op gevolgd door een flare. De kans op een guillotinebreuk is klein. Het meest geloofwaardige scenario is een lek in de buisleiding. De effectafstand van een lek in een buisleiding is stukken kleiner dan die van een guillotinebreuk. Gelet op de kleine kans op een guillotinebreuk en de extra kosten die gemaakt moeten worden aan (bedrijfs)panden is het niet zinvol dit op te leggen in het bestemmingsplan. Verder zijn de effectafstanden zeer klein bij een lek van een buisleiding dat het niet zinvol is hier iets voor op te nemen in het bestemmingsplan.

c. Toxisch

Afhankelijk van de toxiciteit van de vrij te komen (verbrandings)gassen kunnen op grote afstand van de bron nog slachtoffers vallen. Als enige maatregel hiertegen is zorgen dat de toxische stoffen niet in de gebouwen kunnen komen. Hierbij geldt o.a. dat de ventilatiesystemen moeten kunnen worden uitgezet. Deze maatregel geldt kan relatief makkelijk worden toegepast in o.a. kantoren. Gelet op het karakter van de bestemming (met name agrarisch) is dit niet zinvol om dit hier te eisen.

4. Mogelijkheden voor hulpverleningsdiensten

PM Wordt opgenomen als het advies van de veiligheidsregio er is.

5. Mogelijkheden voor zelfredzaamheid

PM Wordt opgenomen als het advies van de veiligheidsregio er is.

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, Proactie en Preparatie Brandweer te Eindhoven is om advies gevraagd. Dit advies is nog niet beschikbaar. Het advies er is wordt het opgenomen en verwerkt in de bovenstaande verantwoording van het groepsrisico.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.7 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

Relatie met het plangebied

Met het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie opnieuw vastgelegd. Van rechtstreekse nieuwe ontwikkelingen is geen sprake. Het bestemmingsplan vormt wel het toetsingskader voor toekomstige aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het bouwen, bijvoorbeeld voor vervanging van bebouwing. In het kader van een dergelijke vergunningsaanvraag zal getoetst worden of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Middels een bodemonderzoek zal dan moeten worden aangetoond dat de bodem van voldoende kwaliteit is voor de beoogde functie.

Conclusie

Binnen het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij een toetsing van de bodemkwaliteit dient plaats te vinden.

5.8 Water

Algemeen

De gemeente Waalre is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap of beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht voor het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen,

om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, voor zover doelmatig is en niet de verantwoordelijkheid is van het waterschap of de provincie.

Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater. Het waterschap is sinds de inwerkingtreding van de Waterwet (eind 2009) ook verantwoordelijk voor het beheer van het grondwater. Het waterschap heeft de volgende wettelijke grondwatertaken:

- Vergunningverlening en handhaving van grondwateronttrekkingen en –infiltraties op grond van de Keur;
- Uitvoering van de watertoets op ruimtelijke plannen en besluiten;
- Bepalen Gewenst Grond en Oppervlaktewater Regime (GGOR) voor buitengebieden;
- Advisering van gemeenten met betrekking tot grondwater bij het opstellen van GRP's.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

Relatie met het plangebied

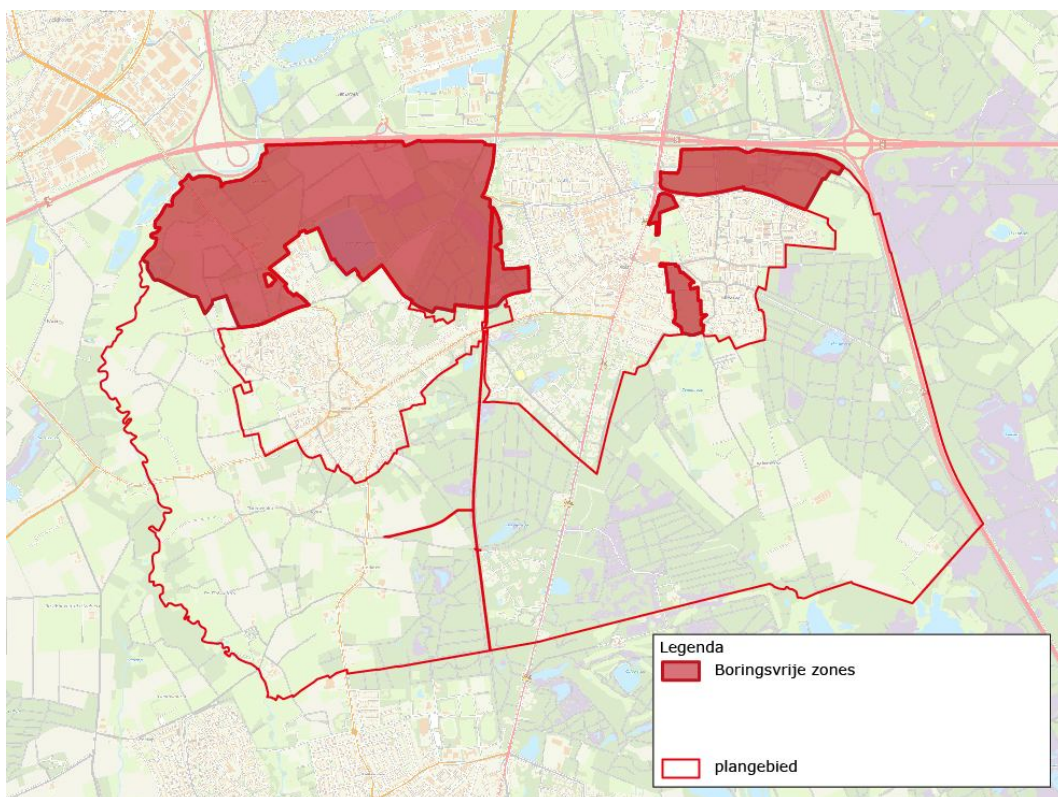
Oppervlaktewater

Binnen het plangebied zijn diverse waterlopen en waterpartijen aanwezig die middels de bestemming 'Water' zijn vastgelegd. Deze bestemming waarborgt dat het water hier behouden blijft, en daarmee dat de waterhuishoudkundige en waterbergende functie is veiliggesteld. Het gaat daarbij om het Gat van Waalre en de beken de Dommel en de Tongelreep. Kleine watergangen en waterpartijen die zijn gelegen in natuur- en bosgebieden of in agrarisch gebied, zijn positief bestemd doordat binnen de bestemming Bos, Natuur en de agrarische bestemmingen ook watergangen zijn toegestaan.

Grondwaterbescherming

In het plangebied zijn geen waterwingebieden gelegen. Wel is binnen het plangebied een 25-jaarszone kwetsbaar en een boringsvrije zone aanwezig van het buiten het plangebied gelegen waterwingebied Aalsterweg/Klotputten. Dit waterwingebied ligt ten noorden van het plangebied in de gemeente Eindhoven. In de 25-jaarszone kwetsbaar blijven de risico's voor de kwaliteit van het grondwater gelijk, vanwege het consoliderende karakter van het bestemmingsplan. Er worden hier geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. De boringsvrije zone is op de verbeelding aangegeven middels de aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de

gronden mede bestemd voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem.



De delen van de boringsvrije zone die in het plangebied vallen.

Het is niet nodig om voor de 25-jaarszone en boringsvrije zone beschermende regels op te nemen in het bestemmingsplan, omdat de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant hierin al voorziet. Daarom wordt in de regels van dit bestemmingsplan die gekoppeld zijn aan de aanduiding 'milieuzone-boringsvrije zone' (die tevens over de 25-jaarszone valt) verwezen naar deze milieuverordening. Van de opname van de boringsvrije zone op de verbeelding gaat dan ook met name een signalerende functie uit.

Hemelwaterafvoer

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik;
2. Vasthouden / infiltreren
3. Bergen
4. Afvoeren naar oppervlaktewater.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen zorgt ervoor dat wateroverlast nu en in de toekomst zoveel als mogelijk wordt voorkomen en hemelwater niet wordt afgevoerd naar de riolering. Hierdoor wordt het rioolstelsel en de RWZI minder belast bij regenval en krijgt het water de kans om in het gebied waar

het is neergekomen te worden hergebruikt, in de bodem te infiltreren of al dan niet via berging te worden afgevoerd naar het ter plaatse aanwezige oppervlaktewater. Verdroging kan zo worden tegengegaan en er hoeft ook minder gebiedsvreemd water te worden ingelaten. Het hemelwater mag niet versneld naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd, omdat anders toch wateroverlast en verdroging kan ontstaan.

Om het gebiedseigen water vast te houden wordt bij nieuwe bebouwing en verharding waar mogelijk verhard oppervlak niet aangekoppeld aan de riolering. De neerslag kan dan infiltreren naar het grondwater en zo vertraagd worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Te snelle afstroming van water naar andere gebieden moet worden voorkomen. Daarvoor is de aanleg van voorzieningen voor waterberging van belang. Infiltratie is op de hogere zandgronden goed mogelijk, gezien de hier voorkomende bodemsamenstelling (hoofdzakelijk zand) en de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) die hier overwegend beneden de 0,70 m –mv ligt. In de lager gelegen beekdalen is infiltratie vanwege de hoge GHG moeilijk. Hier zal het hemelwater in veel gevallen afgevoerd moeten worden naar het oppervlaktewater.

Er moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de risico's van mogelijke verontreinigingen van het hemelwater (bijvoorbeeld met olie, PAK's en zware metalen en door uitlogende materialen), waardoor de kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater nadelig kan worden beïnvloed. De kwaliteit van het grondwater en oppervlaktewater mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Daarvoor moet bij het bouwen zoveel mogelijk het gebruik van uitlogende materialen (zoals zink) worden vermeden.

Regionale waterbergingsgebieden

Langs de Dommel en de Tongelreep zijn regionale waterbergingsgebieden gelegen. Deze gebieden worden ingezet om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan. Deze gebieden hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterberging' gekregen. Hieraan zijn conform de Verordening Ruimte regels verbonden die activiteiten tegengaan die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van het gebied. Zo zijn er beperkingen voor het bouwen en voor bepaalde werken en werkzaamheden. Voor het uitvoeren van de werken en werkzaamheden is een vergunning vereist, waarbij het waterschap moet worden gehoord, alvorens deze kan worden verleend.

Reserveringsgebieden voor waterberging

Naast regionale waterbergingsgebieden zijn er in het buitengebied van Waalre ook reserveringsgebieden voor waterberging gelegen. Deze bevinden zich in de beekdalen van de Dommel en de Tongelreep, direct naast en aansluitend op de regionale waterbergingsgebieden. Het is nog niet zeker of de reserveringsgebieden ook daadwerkelijk noodzakelijk zijn of ingezet zullen worden om wateroverlast tegen te gaan. Op grond van de Verordening Ruimte is het daarom niet nodig om in het bestemmingsplan beperkingen op te leggen. Daarom zijn deze gebieden niet op de verbeelding opgenomen. Op grond van de Verordening dient voor de reserveringsgebieden alleen in de toelichting een verantwoording te worden opgenomen over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft, indien het

plan voorziet in bepaalde ontwikkelingen die in de Verordening benoemd worden. Grootschalige ontwikkelingen moeten namelijk worden tegengegaan, om te voorkomen dat de reserveringsgebieden in de toekomst ongeschikt blijken te zijn voor waterberging. Van de ontwikkelingen die in de Verordening genoemd worden, maakt het onderhavige bestemmingsplan er geen enkele mogelijk. Daarnaast maakt het plan vanwege het consoliderende karakter ook geen andere nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het plan tast de geschiktheid van het gebied voor waterberging dus niet aan.

Zoekgebied behoud en herstel watersystemen

Op grond van de Verordening Ruimte zijn in het plangebied zoekgebieden voor behoud en herstel van watersystemen opgenomen, met de aanduiding 'zoekzone-water'. Voor deze gronden is het beleid gericht op de ontwikkeling, instandhouding en herstel van watersystemen. Het betreft waterlopen met de functie waternatuur, (natte) ecologische verbindingzones en gebieden die in het reconstructieplan waren aangeduid als ruimte voor 'beekherstel'. Er is geen onderscheid gemaakt naar gebieden waar al maatregelen zijn uitgevoerd, het is immers blijvend van belang deze gebieden te beschermen en de ruimte beschikbaar te houden. Maatregelen kunnen bijvoorbeeld worden uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel. Het is van belang om de uitvoering van dergelijke maatregelen, ook in de toekomst, niet onmogelijk te maken en daarvoor ruimte te reserveren. In de aangegeven gebieden gelden daarom beperkingen aan activiteiten die het realiseren van watersysteemherstel belemmeren of onnodig kostbaar maken. Daartoe is een omgevingsvergunningstelsel van kracht voor het verharden en ophogen van gronden. Voor de verlening van een vergunning dient het waterschap te worden gehoord.

Watertoets

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor de watertoets in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap De Dommel. De reactie van het waterschap is verwerkt in deze paragraaf.

5.9 Ecologie

Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de gebiedsbescherming en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Natuurbeschermingswet

Delen van het Natura-2000 gebied 'Leenderbos, Groote Heide en de Plateaux' liggen binnen het plangebied. Dit betreft relatief kleine gebieden. Deze omvatten een groot deel van de beek de Dommel en de beek de Tongelreep. Tevens valt een deel van het beekdal van de Tongelreep binnen dit Natura 2000 gebied. Direct ten zuiden van het plangebied, in de gemeente Valkenswaard, en ten oosten van het plangebied aan de overzijde van de A2 in de gemeente Heeze-Leende, liggen ook delen van dit Natura 2000 gebied.

Op ruimere afstand liggen de Natura 2000- gebieden Strabrechtse Heide en Beuven (circa 7 kilometer) en Kempenland-West (circa 12 kilometer). Over de grens in België liggen Habitatrichtlijngebied Hageven en Vogelrichtlijngebied Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof.

Op basis van de Natuurbeschermingswet is een Passende beoordeling nodig, indien als gevolg van het bestemmingsplan significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet uit te sluiten zijn. Omdat significant negatieve effecten op de genoemde Natura 2000-gebieden op voorhand niet uitgesloten kunnen worden, is een Passende beoordeling gemaakt. De Passende beoordeling is opgenomen als bijlage bij de toelichting¹.

Het doel van de passende beoordeling is: het in beeld brengen of het bestemmingsplan Buitengebied negatieve effecten heeft of kan hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied van het bestemmingplan. En of deze negatieve effecten significant zijn.

In de passende beoordeling wordt de volgende vraag beantwoord: Kunnen de ontwikkelingen die het voorgenomen bestemmingsplan mogelijk maakt, gelet op de instandhoudingsdoelstelling voor de relevante Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in die gebieden verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor de gebieden zijn aangewezen?

Het is vervolgens aan de gemeente om te bepalen, hoe deze gevolgen in acht kunnen worden genomen.

De Passende beoordeling maakt integraal onderdeel uit van de Plan-MER die ten behoeve van het bestemmingsplan is opgesteld. De conclusies van de

¹ Oranjewoud, 'Bestemmingsplan / Plan-MER Buitengebied Waalre Passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, artikel 19j', 5 maart 2013

Plan-MER en daarmee ook die van de Passende beoordeling, komen aan de orde in paragraaf 5.12. Derhalve wordt naar deze paragraaf verwezen.

Ecologische Hoofdstructuur

In het plangebied zijn een aantal gebieden aanwezig die behoren tot de EHS. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. 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 ontwikkelingen mogelijk zijn. Ook de wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsmogelijkheden die het plan bevat hebben geen betrekking op de EHS. Daardoor is er geen sprake van een significante aantasting van de kenmerken en waarden van de EHS als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten.

Beschermingscategorieën Flora- en faunawet

Tabel 1	Algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Tabel 2	Soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Tabel 3	Zeldzame soorten, waarvoor altijd ontheffing aangevraagd moet worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: - én - er sprake is van een in de wet genoemd belang (hier: ruimtelijke ontwikkeling) - én - er geen alternatieven zijn - én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), die alle in tabel 3 staan, is geen ontheffing bij ruimtelijke ontwikkeling mogelijk, omdat deze ontheffingsgrond niet genoemd wordt in de Europese Habitatrichtlijn.

Jaarrond beschermde nesten

Alle vogels vallen onder de Flora- en faunawet. Tijdens werkzaamheden moet dan ook rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken, zijn jaarrond beschermd. Slechts een beperkt aantal soorten bewoont het nest permanent of keert elk jaar terug naar hetzelfde nest. De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat om een nieuw nest te maken. Deze vogelnesten voor eenmalig gebruik vallen alleen tijdens het broedseizoen onder de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Buiten het broedseizoen zijn deze dus niet beschermd.

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op een locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het

daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van ELI. Voor Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten dient het plan zo uitgevoerd te worden dat de duurzame instandhouding van deze soorten niet bedreigd wordt. Initiatiefnemer dient dit aannemelijk te maken door middel van een activiteitenplan, dat door het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (ELI) wordt beoordeeld.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Het is dus niet perse noodzakelijk dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dit betekent dat wordt uitgegaan van de bestaande situatie en bij recht geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen door dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Middels planwijziging of afwijking kunnen wel kleine ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waarbij sprake zou kunnen zijn van aantasting van te beschermen soorten. Indien in de toekomst dergelijke kleine ontwikkelingen plaats zullen vinden waarbij te beschermen diersoorten worden geschaad, zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit tabel 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Tevens zal er geen ontheffing nodig zijn indien er geen vaste verblijfplaatsen van licht of zwaar beschermde soorten aanwezig zijn (tabel 2 en 3) hetgeen aan de hand van voorafgaande inventarisatie moet worden vastgesteld.

De aantasting en verstoring van vogels dient in het kader van de zorgplicht te worden voorkomen door eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) te laten starten. Hetzelfde geldt voor de zoogtijd bij zoogdieren (februari – augustus), de kolonieperiode bij vleermuizen (juni – juli), de winterslaaptijd bij vleermuizen (november – maart), etc. Indien zwaar beschermde soorten (tabel 2 + 3) aanwezig blijken te zijn, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het ministerie van ELI. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij het dempen van sloten waarin beschermde amfibieën en vissen voorkomen. In het geval van zwaar beschermde soorten (categorie 3) geldt dan ook een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie. Het verkrijgen van een eventueel vereiste ontheffing is een taak van de initiatiefnemer van de ontwikkelingen.

Conclusie

Voor de voorkomende vogelsoorten geldt dat indien eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) worden opgestart er qua vogels geen strijdigheid met de Flora- en faunawet is (met uitzondering van de vogelsoorten die jaarrond nestplaatsen hebben). Voor alle ingrepen geldt dat, indien vaste verblijfplaatsen van zwaar beschermde soorten (tabel 2 en 3) aanwezig zijn (hetgeen aan de hand van voorafgaande inventarisatie moet worden vastgesteld), ontheffing nodig zal zijn. Het aanvragen van een ontheffing is de taak van de initiatiefnemer.

5.10 Archeologie

Algemeen

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Hiervoor is het van belang dat er een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd en dat de uitkomsten hiervan door het bevoegde gezag worden meegenomen in de belangenafweging.

Relatie met het plangebied

In de Monumentenwet 1988 is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Met monumenten worden bedoeld:

1. Vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde;
2. Terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als bedoeld onder 1.

In de archeologische monumentenzorg onderscheidt men verschillende categorieën waarden en verwachtingen. Voor iedere categorie kunnen op grond van het bestemmingsplan verschillende regels gelden. Iedere categorie biedt dan een verschillend beschermingsniveau. De gemeente Waalre is momenteel bezig met het opstellen van gemeentelijk archeologiebeleid, waarin verschillende categorieën zullen worden onderscheiden. Dit beleid is echter nog niet vastgesteld. Daarom kan dit beleid nog niet vertaald worden in het voorliggende bestemmingsplan. Derhalve is aan het gehele plangebied ter bescherming van archeologische waarden en verwachtingen de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' gegeven. Bij het vaststellen van de vrijstellingsgrens (ondergrens) voor archeologisch onderzoek is uitgegaan van de vastgestelde wettelijke norm van 100 m². Als diepteondergrens wordt uitgegaan van 30 centimeter onder het bestaande maaiveld.

Het voorgaande betekent dat bij een bouwplan of het uitvoeren van werken of werkzaamheden (niet zijnde bouwwerken) er eerst archeologisch onderzoek plaats moet vinden, indien de oppervlakte groter is dan 100 m² en de diepte meer bedraagt dan 30 centimeter. Op basis van een archeologisch onderzoek

dat door de gemeente is goedgekeurd kan dan vervolgens een omgevingsvergunning worden verleend. Bij een oppervlakte die kleiner is dan 100 m² (ongeacht de diepte van bodemingrepen) en een diepte die niet dieper is dan 30 cm (ongeacht de oppervlakte) hoeft dus geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Op de bovengenoemde diepteondergrens van 30 centimeter geldt een uitzondering voor werken of werkzaamheden die behoren tot het normale agrarische gebruik. Hiervoor geldt namelijk een diepteondergrens van 50 centimeter.

5.11 Kabels en Leidingen

Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of er in het plangebied kabels en/of leidingen aanwezig zijn, die een specifieke bescherming verdienen in het bestemmingsplan.

Relatie met het plangebied

In het plangebied is een regulier kabels- en leidingenstelsel aanwezig voor water, riolering, elektriciteit, gas, telefonie en kabeltelevisie. Deze kabels en leidingen zijn hoofdzakelijk gelegen binnen de verkeersbestemming en zijn daardoor bereikbaar voor werkzaamheden. Deze reguliere leidingen behoeven geen extra bescherming middels een aparte bestemming in het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn in het plangebied een aantal leidingen aanwezig die wel bescherming behoeven door middel van een aparte bestemming. Allereerst betreft dit de rioolpersleiding die door het gebied loopt. Deze geniet middels de dubbelbestemming 'Leiding-Riool' bescherming. Deze leiding kent een beschermingszone aan weerszijden van de leiding. Ten tweede gaat het om de de naast elkaar liggende hogedrukaardgasleidingen die van oost naar west, met aan aftakking bij de Heikantstraat, het plangebied doorsnijden. Hiervoor is een dubbelbestemming 'Leiding-Gas' opgenomen (zie ook paragraaf 5.6 externe veiligheid), met een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden van de leidingen. Tot slot zijn er twee delen van een hoogspanningsleiding in het noorden van het plangebied. Deze zijn beschermd met de dubbelbestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' en heeft een beschermingszone van 2 keer 25 meter, gemeten vanuit het hart van de leiding.

5.12 Plan-m.e.r

Aanleiding en procedure

Tegelijkertijd met het bestemmingsplan is een Plan-MER opgesteld. Dit is nodig vanwege het feit dat het bestemmingsplan buitengebied het kader kan vormen voor Besluit m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteiten en vanwege het feit dat een passende beoordeling opgesteld moet worden. De MER is opgenomen als bijlage bij de toelichting².

² Oranjewoud, 'PlanMER Bestemmingsplan Buitengebied Waalre', maart 2013

Het bestemmingsplan biedt het kader voor uitbreiding van de veehouderijen binnen de bestaande bouwvlakken (nog niet benutte uitbreidingsruime), en voor uitbreiding van de grondgebonden veehouderijen via wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan. De uitbreidingsmogelijkheden voor de veehouderijen zijn mogelijk groter dan de betreffende drempelwaarden in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer, Bijlage, onderdeel D, categorie D14). Vanwege dit kaderstellende karakter van het bestemmingsplan bestaat de verplichting een planMER op te stellen.

Voorafgaand aan het opstellen van het planMER is nagegaan of significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden binnen de gemeente Waalre en in de omgeving kunnen worden verwacht. Hiertoe is een passende beoordeling in het kader van de natuurbeschermingswet uitgevoerd. De conclusie uit deze passende beoordeling is dat vanwege een mogelijke toename van ammoniakdepositie, significante gevolgen niet kunnen worden uitgesloten. Deze passende beoordeling maakt integraal onderdeel uit van het MER. De Passende beoordeling is opgenomen als bijlage bij de toelichting³.

Het planMER en het ontwerp bestemmingsplan worden gelijktijdig ter visie gelegd. Gedurende een periode van zes weken kan een ieder zijn of haar zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan en het bijbehorende planMER indienen. In deze periode wordt het ontwerp bestemmingsplan en planMER ook aangeboden aan verschillende bestuursorganen, zoals de provincie en de waterschappen. Daarnaast wordt het planMER ter toetsing voorgelegd aan de Commissie m.e.r.

Na afloop van de ter visielegging zullen de ontvangen reacties van een inhoudelijke beantwoording worden voorzien in de Nota zienswijzen Bestemmingsplan & MER. Indien nodig wordt het bestemmingsplan aangepast of het planMER op bepaalde punten aangepast of aangevuld. Vervolgens wordt het bestemmingsplan met het planMER ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Waalre.

Afbakening van het planMER

Relevante activiteiten

De effectbeschrijving en –beoordeling van de planMER richt zich vooral op de effecten van de veehouderij en in mindere mate de ontwikkelingsmogelijkheden van recreatie. Daarbij ligt de focus van de effecten van de scenario's op de volgende hoofdthema's:

- Natuur: de mogelijke invloed op de stikstofdepositie die afkomstig is van de landbouw (dit is vooral ammoniak) op natuurwaarden die gevoelig zijn voor vermesting en de mogelijke verstoring door recreatieve activiteiten;
- Landschap en cultuurhistorie: de invloed op de landschappelijke karakteristieken in het buitengebied;

³ Oranjewoud, 'Bestemmingsplan / Plan-MER Buitengebied Waalre Passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, artikel 19j', 5 maart 2013

- Leefbaarheid en gezondheid: dit betreft met name de effecten van geur en fijn stof, gezondheid en verkeersveiligheid.

De relevante activiteiten die in het kader van het MER zijn te beschouwen betreffen:

- ontwikkelingsmogelijkheden in de landbouw;
- extensief recreatief medegebruik.

Met een stelsel van omgevingsvergunningen wordt voorkomen dat bepaalde specifieke waarden die het gebied herbergt als gevolg van bepaalde activiteiten op onevenredige wijze worden geschaad. Dit speelt met name in die gebieden waar sprake is van verweving van functies, zoals in 'Agrarisch met waarden'.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden wordt opgenomen ter bescherming van onder meer de volgende waarden:

- natuurwaarden
- landschappelijke waarden
- waterhuishoudkundige situatie;
- archeologisch waardevolle gebieden;
- cultuurhistorische waarden.

Verwachte ontwikkelingen van de agrarische sector

Onderdeel van het MER is onderzoek naar de ontwikkeling van de landbouw in Waalre. Er is eerder sprake van een verdergaande daling en ten hoogste een stabilisering van de hoeveelheid vee in Waalre, dan dat er sprake zal zijn van een groei van de veeteelt. In de rundveehouderij is het aantal bedrijven sinds 2008 nagenoeg gelijk gebleven terwijl het aantal dieren is afgenomen. De afname betreft het vlees- en weidevee. Het aantal dieren dat wordt gehouden als melk- en fokvee is in deze periode nagenoeg gelijk gebleven.

Voor de bedrijven met varkens is de daling van het aantal bedrijven (van vier naar twee) sterker dan de daling van het aantal dieren sinds 2008. De afname van het aantal paarden en pony's sinds 2008 gaat ongeveer gelijk op met de afname van het aantal bedrijven met paarden en pony's sinds 2008.

Een verklaring voor de trend in Waalre is enerzijds de nabijheid van Eindhoven. In de nabijheid van grote steden worden op agrarische bedrijven mogelijk eerder en meer recreatieve en maatschappelijke nevenactiviteiten ontplooid en zal minder snel sprake zijn van intensivering. Anderzijds kan er sprake zijn van het ontbreken van economisch perspectief voor de bestaande bedrijven vanwege het ontbreken van doorgroeimogelijkheden, een te geringe bedrijfsomvang of het ontbreken van opvolging.

Scenario's

Het voorgenomen bestemmingsplan is in het MER vertaald in een tweetal scenario's. Een maximaal ('worst case') scenario waarmee de maximale (en theoretische) ontwikkelingsmogelijkheden van het bestemmingsplan worden beoordeeld en een realistisch scenario dat uitgaat van 'verwachte' ontwikkeling in het buitengebied.

De precieze omvang van de ontwikkelingen in het gebied is nog onduidelijk, met name in hoeverre gebruik wordt gemaakt van de ontwikkelingsmogelijkheden in de landbouw. Door toepassing van scenario's kunnen mogelijke bandbreedtes in de milieueffecten in beeld worden gebracht.

Binnen het maximale scenario wordt uitgegaan van de situatie dat alle in het plangebied aanwezige agrarische bedrijven die door gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid kunnen uitbreiden of omschakelen naar een andere functie dit ook daadwerkelijk doen. Hierbij wordt er vervolgens van uitgegaan dat deze omschakeling of uitbreiding plaats vindt op de 'worst case' manier. Er wordt een kwantitatieve vertaling van dit scenario uitgevoerd voor het onderwerp stikstof. Het maximaal scenario is een 'worst case' vertaling van de uitgangspunten voor het bestemmingsplan, maar heeft een weinig realistisch gehalte. Op basis van beschikbare trendgegevens voor de landbouw, is dus een kwalitatieve vertaling gemaakt naar de redelijkerwijs te verwachten situatie. Dit is het realistisch 'scenario'.

Beoordelingsmethodiek

De effecten van het bestemmingsplan zijn beoordeeld op basis van een 5-punts schaal en zijn afgezet tegen de zogenaamde referentiesituatie.

Score	Beoordeling
++	Beoordeling positief in vergelijking met de autonome ontwikkeling
+	Beoordeling enigszins positief in vergelijking met de autonome ontwikkeling
0	Beoordeling neutraal in vergelijking met de autonome ontwikkeling
-	Beoordeling enigszins negatief in vergelijking met de autonome ontwikkeling
--	Beoordeling negatief in vergelijking met de autonome ontwikkeling

Beoordelingskader MER (bron: Oranjewoud)

Effecten

Hieronder zijn de belangrijkste bevindingen uit het MER samengevat.

Hoofdaspect	Criterium	Realistisch scenario	Maximum scenario
Natuur			
Natura 2000-gebieden	Mogelijke effecten op instandhoudingsdoelen Natura 2000-gebieden t.o.v. huidige situatie en autonome ontwikkeling	-	--
Overige zeer kwetsbare gebieden (Wav-gebieden)	Mogelijke effecten van stikstofdepositie in Wav-gebieden	-	--
EHS	Ruimtebeslag	0	0
	Verstoring licht, geluid en trilling	0	-
	Verstoring recreatie	0	-
Beschermd en Rode lijst soorten	Stikstofdepositie	0	-
	Uitbreiding bouwvlakken	0	-
	Verstoring door geluid & trilling: beschermde en Rode lijstsoorten	-	-
	(Kleinschalige) recreatieve ontwikkelingen: beschermde en Rode lijstsoorten	-	0
Landschap, cultuurhistorie en archeologie			
Landschap	Effect op bestaande landschappelijke waarden	0	-
	Effect op visuele kwaliteit	0	-
Cultuurhistorie en archeologie	Historische geografie	0	-
	Historische stedenbouwkunde	0	-
	Archeologische waarde	0	0
	Archeologische monumenten	0	0
Leefbaarheid			
Geur	Geurbelasting op geurgevoelige objecten	0	-
Luchtkwaliteit	Concentratie fijn stof en stikstofoxiden	0	-
Gezondheid in relatie tot intensieve veehouderij	Verspreiding van (dier-)ziekten van bedrijf tot bedrijf	0	-
	Besmetting via de lucht	0	-
	Gezondheidseffecten van geurhinder	0	-
	Gezondheidseffecten van stofhinder	0	-
Overige onderwerpen	Oppervlaktewater	0	0
	Grondwater	0	0
	Waterbergingsgebieden	0	0
	Behoud en herstel watersystemen	0	0
	Bodem	0	0
	Verkeer	0	0
	Geluid	0	0
	Externe veiligheid	0	0

Overzicht effectbeoordeling MER (bron: Oranjewoud)

Natuur

Natura 2000-gebieden

De activiteiten waarvoor het bestemmingsplan het kader biedt kunnen leiden tot negatieve effecten in de Natura 2000-gebieden. Dit betreft de effecten van stikstofdepositie door landbouwactiviteiten op de kwetsbare habitattypen gelegen in deze gebieden.

Geconcludeerd is dat significant negatieve effecten als gevolg van het bestemmingsplan op beschermde habitattypen en habitat- en vogelsoorten in de Natura 2000-gebieden Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux en Strabrechtse Heide en Beuven, Kempenland-West en de Belgische gebieden Hageven en Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof op voorhand niet uit te sluiten zijn. In het maximale scenario is sprake van een toename van stikstofdepositie op deze Natura 2000-gebieden.

Overige natuurwaarden

Binnen de EHS kunnen stikstof gerelateerde effecten optreden binnen de WAV-gebieden. De optredende effecten in deze gebieden zijn grotendeels vergelijkbaar met de optredende effecten op Natura 2000-gebied. Doordat agrarische bedrijven niet binnen de EHS liggen, is er geen sprake van effecten door ruimtebeslag. Effecten door verstoring vanwege agrarische en recreatieve activiteiten zijn, met name in het maximale scenario niet uit te sluiten.

Enig effect van stikstofdepositie op beschermde en rode lijst soorten in Natura 2000- en WAV-gebieden is niet uit te sluiten. Ook is enige verstoring vanwege uitbreiding van agrarische en recreatieve activiteiten mogelijk. In het maximale scenario zal deze verstoring hoofdzakelijk samenhangen met de agrarische activiteit. In het realistische scenario houdt de mogelijk verstoring verband met de recreatieve nevenactiviteiten.

Worst case

Ter nuancering van deze conclusie wordt opgemerkt dat de veronderstelde uitbreiding in het scenario met maximale invulling van de planologische ruimte (veel) groter is dan op grond economische trends mag worden verwacht. Hiervan uitgaande is dit scenario dus niet realistisch. Het scenario illustreert wel dat zonder nadere voorwaarden op bedrijfsniveau de ammoniakdepositie kan toenemen. Dit is overigens ook reeds het geval bij de huidige planologische ruimte (maximale invulling binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplannen), maar uiteraard nog meer als de planologische ruimte toeneemt, bijvoorbeeld als gevolg van uitbreiding.

Mitigerende maatregelen

De mogelijkheid voor het nemen van mitigerende maatregelen op planniveau is beperkt. De meeste mitigerende maatregelen zijn maatregelen op projectniveau, en kunnen op dit niveau niet betrokken worden in de effectbeoordeling. Het betreft maatregelen zoals:

- Toepassen van bronmaatregelen, zoals:
 - o Eiwitarm voeren in de melkveehouderij;
 - o Mestaanwending aanscherpen;
 - o Emissiearme rundvee- en kalverstallen;
 - o Luchtwassers op intensieve veehouderijen;
 - o Beëindiging of verplaatsing van bedrijven met piekbelastingen;
- Compenseren van de emissie van de uitbreiding door verlaging van de emissie van bestaande stallen (saldering binnen één bedrijf);
- Herstelmaatregelen in het Natura 2000-gebied zelf, die het effect van stikstofdepositie terugdringen.

Binnenplanse maatregelen: zonering

Om de natuurwaarden in de aangrenzende Natura 2000-gebieden maximaal bescherming te bieden kan gekozen worden voor een uitgebreidere zonering ter bescherming van het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide en de Plateaux. Hierbij kan worden gedacht aan het planologisch onmogelijk maken van omschakeling naar grondgebonden veehouderijen of het beperken van de uitbreidingsruimte tot maximaal de omvang van het huidige bouwvlak in een nader te bepalen zone rondom het Natura 2000-gebied, bijvoorbeeld een zone

tot een afstand van 1000 meter. Hiermee wordt de externe werking van Natura 2000-gebied nog steviger verankerd in het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Binnenplanse maatregel: saldering op planniveau

Een andere methode om te komen tot een stikstofneutrale planontwikkeling is saldering op planniveau. De methode werkt volgens een soort stomp-principe en reguleert alle ammoniakemissie binnen het plangebied. Om deze methode toe te kunnen passen moet de gemeente over flankerend beleid beschikken of dit ontwikkelen. Het is daarbij onzeker of dit voor Waalre een geschikte oplossing is. Ten eerste is het aantal bedrijven binnen het plangebied relatief klein. Daarnaast 'verplicht' de depositiebank van Brabant het om vrijkomende ammoniak in te brengen in de provinciale depositiebank. Het toepassen van een methode van binnenplanse saldering wordt hierdoor bemoeilijkt.

Praktijk: Regulerende werking Verordening Stikstof en Natura 2000

In de praktijk zal de vergunningverlening in het kader van de natuurbeschermingswet ervoor zal zorgen dat bij uitbreiding of nieuwvestiging van veehouderijen of glastuinbouw geen toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden op zal treden. Daarmee worden dus ook (extra) effecten van stikstofdepositie en de kans op significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen voorkomen. De regelgeving op dit gebied zal op basis van de Programmatische Aanpak Stikstof nader moeten worden uitgewerkt, maar het 'stand-still-beginsel' (per bedrijf geen toename van de stikstofdepositie) geldt ook nu al).

Verder is van belang dat de provincie Noord-Brabant haar eigen beleidskader met betrekking tot ammoniak en veehouderij heeft uitgewerkt. In de Verordening Stikstof en Natura 2000. Hierin is onder andere bepaald dat in alle nieuwe en te renoveren stallen in Brabant extra emissiebeperkende stalsystemen moeten worden toegepast. Hierdoor zal ook bij een toename van het aantal dieren op een veehouderij, in veel gevallen toch geen sprake zijn van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Mocht er, ondanks de toegepaste extra emissiebeperkende stalsystemen, toch nog sprake zijn van een toename, dan mag deze alleen plaatsvinden als elders een bedrijf stopt waardoor de stikstofdepositie per saldo toch niet toeneemt. Dit noemt men het salderen en gebeurt vanuit een door de provincie beheerde depositiebank. Bij het salderen vindt ook nog een 'afroming van de stikstofrechten' plaats: er wordt meer stikstof uit de bank gehaald dan strikt voor de saldering nodig is. Dit heeft uiteraard een extra positief effect voor de Natura 2000-gebieden. Dit geheel zorgt ervoor dat toename van de stikstofdepositie en significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen worden voorkómen, het zal in totaal zelfs leiden tot een geleidelijke afname van de stikstofbelasting.

Landschap, cultuurhistorie en archeologie

In het maximale scenario is sprake van een toename van (agrarische) bebouwing en mogelijke schaalvergroting. Er kan verdichting optreden en hierdoor enige aantasting ontstaan van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. In het realistisch scenario is hiervan in veel minder sterke mate sprake.

De bescherming van specifieke landschappelijke waarden in de gebieden met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden is vertaald in randvoorwaarden middels gebruiksverboden en een omgevingsvergunningenstelsel. Het bestemmingsplan biedt voor alle deelgebieden randvoorwaarden door middel van planregels om landschappelijke waarden te beschermen.

De akkercomplexen, het beekdal en de open gebieden worden in het bestemmingsplan reeds beschermd worden door gebruiksverboden en een stelsel van omgevingsvergunningen. Daarnaast worden in het kader van de Kwaliteitsregeling Landschap in de Verordening Ruimte eisen gesteld aan landschappelijke inpassingen en mitigerende/compenserende maatregelen bij nieuwe ontwikkelingen.

Effecten op archeologische monumenten zijn uitgesloten, gezien deze niet in de directe omgeving van uitbreidingsmogelijkheden van bouwvlakken liggen. Voor de bescherming van archeologische verwachtingswaarden wordt in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' opgenomen.

Leefbaarheid

Geur

In het maximale scenario is sprake van enige verslechtering van de leefkwaliteit als gevolg van een toename van geuremissie. In het realistisch scenario treedt een dergelijke verslechtering niet op. De meeste effecten worden verwacht in de verwevingsgebieden, die op ruime afstand van de grotere woonkernen Waalre en Aalst liggen. Het aantal mensen dat potentieel blootgesteld wordt aan geurhinder blijft daarom beperkt. De ondernemer moet de effecten mitigeren door geuremissiebeperkende technieken toe te passen, bijvoorbeeld een luchtwassysteem. Door toepassing van dergelijke mitigerende maatregelen leidt de uitbreiding van het aantal dieren niet tot meer overlast.

Luchtkwaliteit

Gezien de reeds lage achtergrondbelasting binnen de gemeente (maximaal 27 microgram/m³) zal uitvoering van één van beide scenario's niet leiden tot relevante toename van fijn stof in de lucht en daardoor knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. De geldende grenswaarden zullen niet worden overschreden.

Gezondheid

Uitbreiding of omschakeling van bedrijven binnen het plangebied kan leiden tot een hogere veedichtheid. Dit kan theoretisch leiden tot een (enigszins) hogere kans op verspreiding van dierziekten. Maatregelen op bedrijfsniveau borgen dat de kans minimaal blijft. Het risico is het grootst bij intensieve veehouderijen. Deze komen binnen de gemeente Waalre weinig voor. In het verwevingsgebied hebben grondgebonden bedrijven echter wel de mogelijkheid om te schakelen naar intensieve veehouderij, mits sprake is van een duurzame locatie. Het effect bij ontwikkeling van nieuwe, modernere bedrijven wordt gering geschat.

Fijn stof kan bij gevoelige personen en bevolkingsgroepen mogelijk ook bij een concentratie die onder de wettelijke normen licht, negatieve gevolgen voor de gezondheid hebben.

De conclusie is dat vooral bij de uitvoering van het maximum scenario in sommige gevallen licht negatieve effecten op de gezondheid niet uit te sluiten zijn. Bij dit scenario groeit het aantal dieren in de gemeente aanmerkelijk. In het realistisch scenario doen zich geen negatieve gezondheidseffecten voor.

Er is geen aanleiding om aan te nemen dat bij volledige benutting van de planologische ruimte van de bestemmingsplannen significante effecten op gezondheid van mens en dier optreden. Enige effecten op lokaal niveau bij bepaalde kwetsbare groepen zijn echter ook niet volledig uit te sluiten. Door het toepassen van innovatieve stalsystemen en productiemethoden kunnen risico's voor de volksgezondheid en voor de gezondheid van dieren worden beperkt.

Overige thema's (bodem, water, verkeer, geluid en externe veiligheid)

Ten aanzien van de thema's bodem, water, verkeer, geluid en externe veiligheid zijn geen negatieve effecten te verwachten. Dit komt doordat de ontwikkelmogelijkheden binnen het plangebied beperkt zijn, relatief weinig effect hebben op de genoemde aspecten en de effecten niet optreden nabij voor die aspecten gevoelige gebieden of (clusters van) gevoelige objecten. Voor de aspecten water, bodem, verkeer, geluid en externe veiligheid zijn daarmee noemenswaardige negatieve effecten uit te sluiten. Het bestemmingsplan biedt daarnaast door gebruiksverboden en een stelsel van omgevingsvergunningen bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen.

Conclusies MER in relatie tot bestemmingsplan

In het MER zijn de consequenties van het bestemmingsplan goed in beeld gebracht. De veronderstelde maximale invulling van de planologische ruimte is echter (veel) groter dan op grond economische trends mag worden verwacht. Een dergelijke invulling is dus niet realistisch en zal zich in de praktijk niet voordoen. Bovendien zou deze invulling ook nu al plaats kunnen vinden, op basis van het huidige planologische regime. Het nieuwe bestemmingsplan brengt hier geen verandering in omdat het consoliderend van aard is en beleidsarm is. Voorts zal de vergunningverlening in het kader van de natuurbeschermingswet ervoor zorgen dat geen toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zal optreden. Daarmee worden dus ook effecten van stikstofdepositie en de kans op significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de gebieden voorkomen. Tot slot zal met de wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen 'maatwerk' worden geleverd. Dat betekent dat niet ieder agrarisch bedrijf deze maximaal zal kunnen benutten en er per aanvraag een situatiespecifieke afweging zal plaatsvinden, waarbij alle relevante (milieu)aspecten en belangen worden betrokken. Gezien het bovenstaande leidt het MER niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) van Geonovum. Tevens is gebruik gemaakt van "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

De SVBP2012 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2008, en kan vanaf 1 oktober 2012 worden toegepast. Vanaf 1 juli 2013 is toepassing van het SVBP2012 verplicht. Tot tijd mag ook het SVBP2008 nog worden gebruikt. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

6.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN). Straatnamen en huisnummers zijn op de plankaart van de analoge verbeelding weergegeven.

In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven. De analoge verbeelding (plankaart) is opgesteld volgens het SVBP2012.

6.3 De planregels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;

- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

6.4 Bestemmingen en dubbelbestemmingen

Bestemmingen

Onder een bestemming wordt de bestemming verstaan die ingevolge artikel 3.1 Wro aan gronden wordt toegekend. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies (en bouwmogelijkheden), met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend.

Dubbelbestemmingen

De dubbelbestemmingen kunnen worden gebruikt voor gronden met een gebruiksfunctie die naast de aangegeven bestemming nog een andere waarde/belang hebben dat bescherming behoeft. Met de dubbelbestemming kan in die situatie een voorrangregeling worden aangegeven.

In het plan zijn een groot aantal dubbelbestemmingen opgenomen. Zo is er een dubbelbestemming voor gasleidingen (Leiding-Gas), rioolpersleiding (Leiding-Riool) en hoogspanningsleidingen (Leiding – Hoogspanningsverbinding). Voorts is er een dubbelbestemming voor regionale waterbergingsgebieden (Waterstaat-Waterberging). Ook zijn er dubbelbestemmingen ter bescherming van archeologische waarden (Waarde – Archeologie), de attentiegebieden EHS (Waarde-Attentiegebied EHS) en het beschermd dorpsgezicht van Loon (Waarde-Cultuurhistorie).

De dubbelbestemmingen liggen over een groot gebied en gaan voor op de onderliggende bestemming. Zo doorkruisen de gasleidingen een groot gebied. Met de dubbelbestemming is een zone aan weerszijden van de leiding gereserveerd voor de bescherming van deze leiding. In de zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de leidingbeheerder. De leiding moet bereikbaar blijven voor onderhoud en grondwerkzaamheden in de buurt van de leiding kunnen gevaar opleveren. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de rioolpersleiding en de hoogspanningsleiding. In de zones van deze dubbelbestemming gaan belangen van het leidingentransport voor. Het gebruik van deze gronden mag geen gevaar opleveren voor de belangen van de dubbelbestemming. Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zones, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de desbetreffende dubbelbestemmingen.

De dubbelbestemming voor archeologie heeft een wat ander karakter. Daar gaat het namelijk om gebieden met aanwezige archeologische waarden of een archeologische verwachtingswaarde. Alvorens hier grondbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst

archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de grondbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden. Overigens is archeologisch onderzoek alleen nodig vanaf een bepaalde diepte en oppervlakte. Zie hiervoor paragraaf 5.10.

Ook de dubbelbestemmingen Waarde-Attentiegebied EHS en Waterstaat-Waterberging hebben een wat ander karakter. De eerstgenoemde beschermt de zogenoemde attentiegebieden EHS, die in de provinciale Verordening Ruimte zijn aangewezen. De bescherming vindt plaats middels een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden. Dit vergunningstelsel is voorgeschreven in de Verordening Ruimte. De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterberging' biedt bescherming aan de regionale waterbergingsgebieden die in het plangebied aanwezig zijn. De bescherming wordt vormgegeven door middel van een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Dit stelsel en bouwverbod komen voort uit de Verordening Ruimte.

De dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie is gegeven aan het beschermd dorpsgezicht van Loon. Door deze dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding en/of herstel van het beschermd dorpsgezicht van Loon als een historisch gaaf bewaarde nederzetting met een zogenaamde 'plaatse'. De dubbelbestemming biedt bescherming aan het beschermd dorpsgezicht. In dit verband geldt op gronden met de dubbelbestemming een bouwverbod. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning hiervan afwijken, mits de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan aanwezige uitwendige cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden niet onevenredig worden aangetast. Hiervoor moet ook de begeleidingscommissie Loon worden gehoord. Daarnaast geldt er ook een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Een dergelijke vergunning kan alleen worden verleend als de waarden van het beschermd dorpsgezicht niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Ook in dit kader dient de begeleidingscommissie Loon te worden gehoord.

6.5 Artikelgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op specifieke onderdelen van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 en 2:

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2012 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest". Deze begrippen zijn aangevuld met voor het plan relevante begrippen.

Figuur relatie

Bij de wijze van meten wordt ook aangegeven wat de betekenis is van de figuur 'relatie'. Binnen het bestemmingsplangebied is deze figuur met name gebruikt om agrarische bouwvlakken aan elkaar te koppelen. Ter plaatse van deze figuur behoren de bouwvlakken of bestemmingsvlakken bij elkaar en worden als één bouwvlak of één bestemmingsvlak aangemerkt. Dit houdt bijvoorbeeld in dat bepaalde aantallen of oppervlaktes die toegestaan zijn ingevolge de regels worden gerekend over de twee bouw- of bestemmingsvlakken. Bij het bepalen van de al aanwezige aantallen en oppervlaktes moet bij de plantoetsing dan ook gekeken worden naar beide vlakken en deze aantallen of oppervlaktes bij elkaar opgeteld worden. Twee bestemmings- of bouwvlakken die met een relatieteken verbonden zijn, betekent zo dus niet dat er ook dubbele aantallen of oppervlaktes toegestaan zijn. In het bestemmingsplan is bijvoorbeeld opgenomen dat per agrarisch bouwvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. Indien een bedrijf beschikt over twee met de figuur 'relatie' aan elkaar gekoppelde bouwvlakken dan houdt dit dus niet in dat er twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Er is slechts één bedrijfswoning toegestaan, omdat de twee bouwvlakken bij elkaar horen en als één bouwvlak worden aangemerkt.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de agrarische gronden die in de Verordening Ruimte zijn aangemerkt als Agrarisch Gebied. Binnen dit gebied is ook sprake van landschappelijke waarden. Daar waar sprake is van de waarde 'openheid' is dit specifiek op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'open landschap'. Eveneens komen binnen dit gebied cultuurhistorische waarden voor. Daar waar dat zich voordoet zijn de gronden voorzien van een aanduiding, bijvoorbeeld 'waarde cultuurhistorie akkercomplex loonse akkers'. Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daartoe is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten.

De agrarische bedrijven hebben een bouwvlak gekregen. Intensieve veehouderijen en schapenhouderijen zijn op de verbeelding aangeduid. De regels bevatten een mogelijkheid voor aanpassing en vergroting van het bouwvlak door middel van wijziging. Nieuwvestiging of splitsing van bouwvlakken behoren niet tot de mogelijkheden. Een dergelijke ontwikkeling vraagt om een brede afweging en kan alleen via een partiële herziening of buitenplanse afwijking, worden gerealiseerd. In principe dient alle bebouwing en verharding binnen het bouwvlak te worden gesitueerd, uitgezonderd bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 1 meter, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, voeropslag, sleuf- en andere silo's, mest- en andere bassins en andere aan het bouwvlak gerelateerde voorzieningen. Deze categorie bouwwerken hoort immers ook binnen het bouwvlak thuis. Daarnaast zijn buiten het bouwvlak eveneens bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik, zoals banken en picknicktafels, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter toegestaan.

De onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak moet minimaal 5 meter zijn. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. De dakhelling dient minimaal 15° te bedragen. Onder voorwaarden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken voor een hogere goothoogte (maximaal 6,5 meter) en een kleinere onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen. Bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn niet toegestaan, omdat er in het Waalrese buitengebied geen glastuinbouwbedrijven aanwezig zijn. Wel zijn binnen het bouwvlak teeltondersteunende kassen ten behoeve van een vollegrondstuinbouwbedrijf of boomteeltbedrijf toegestaan tot een omvang van 1.000 m².

Per bouwvlak is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen, in welk geval geen bedrijfswoning is toegestaan. De inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen. De goothoogte van een bedrijfswoning mag niet minder dan 3 meter zijn en niet meer dan 5 meter. De bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen. Een bedrijfswoning moet afgedekt worden met een kap met een dakhelling van tenminste 40 graden. De afstand van een bedrijfswoning tot de bouwgrens, de grens van het bouwvlak, dient minimaal 5 meter te bedragen.

Bij een agrarisch bedrijf zijn kleinschalige nevenactiviteiten mogelijk, in die zin dat het bevoegd gezag (veelal Burgemeester en wethouders) door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan afwijken van de gebruiksregels en nevenactiviteiten kan toestaan. Voor deze nevenactiviteiten dient bestaande bebouwing te worden aangewend. Het agrarisch bedrijf moet wel de hoofdfunctie blijven. Parkeren moet daarbij op eigen terrein binnen het bouwvlak te worden opgelost en de nevenactiviteiten mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

Deze bestemming is gebruikt voor de agrarische gronden die in de Verordening Ruimte zijn aangeduid als Groenblauwe Mantel. Binnen deze bestemming gelden dezelfde regels ten aanzien van het bouwvlak, het bouwen en het gebruik van bebouwing als in de bestemming Agrarisch.

Ook binnen dit gebied is sprake van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daar waar cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, zijn de gronden voorzien van een aanduiding, bijvoorbeeld 'waarde cultuurhistorie akkercomplex achtereind'. Naast de landschappelijke en cultuurhistorische waarden genieten in de bestemming Agrarisch met waarden ook de natuurwaarden en hydrologische waarden die verbonden zijn aan de Groenblauwe Mantel bescherming. Bij het agrarisch gebruik zal rekening moeten worden gehouden met deze waarden. Daartoe is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten.

Artikel 5 Agrarisch met waarden – Natuur

Deze bestemming is gebruikt voor de agrarische gronden die behoren tot de EHS, maar op dit moment (nog) een agrarisch gebruik kennen. Binnen deze

bestemming zijn geen agrarische bouwvlakken aanwezig. Daarom kunnen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd.

Ook binnen dit gebied is sprake van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daar waar cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, zijn de gronden voorzien van een aanduiding, bijvoorbeeld 'waarde cultuurhistorie beekdal van de dommel'. Naast deze waarden genieten in de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur ook de bestaande en te ontwikkelen natuurwaarden van de EHS bescherming. Bij het agrarisch gebruik zal rekening moeten worden gehouden met deze waarden. Daartoe is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten.

Artikel 6 Bedrijf

Deze bestemming omvat de verspreid liggende niet-agrarische bedrijven in het plangebied. Uitsluitend de bestaande bedrijven zijn hier toegestaan. De niet-agrarische bedrijven zijn voor hun bedrijfsvoering niet aangewezen op het buitengebied en zouden ook op een bedrijventerrein uit de voeten kunnen. Om die reden hebben zij op de huidige locatie slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Als het bedrijf verder wil groeien, moet het worden verplaatst naar een bedrijventerrein.

Op de verbeelding zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' bouwvlakken opgenomen. Gebouwen (dus ook bedrijfswoningen) mogen uitsluitend hierbinnen worden gebouwd. Met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is de maximale oppervlakte aan bebouwing binnen het bouwvlak aangegeven. De gezamenlijke oppervlakte van alle bebouwing tezamen mag dus niet meer bedragen dan deze oppervlakte.

De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter. De dakhelling dient minimaal 15° te bedragen. Onder voorwaarden kan bij sommige bedrijven met een omgevingsvergunning worden afgeweken om medewerking te kunnen verlenen aan een hogere goot- en/of bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen.

Per bestemmingsvlak is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen, in welk geval geen bedrijfswoning is toegestaan. De inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 700 m³ bedragen. De goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 5 meter zijn en de bouwhoogte maximaal 10 meter. Een bedrijfswoning moet afgedekt worden met een kap met een dakhelling van tenminste 40 graden. De afstand van een bedrijfswoning tot de bouwgrens, de grens van het bouwvlak, dient minimaal 5 meter te bedragen.

Artikel 7 Bedrijf-Nutsvoorziening

Het bergbezinkbassin met retentiebekken ten noorden van de Voorbeeklaan heeft de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor een (gesloten, deels ondergronds) bergbezinkbassin en een (open) retentiebekken, met daarbij behorende voorzieningen. Gebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak mogelijk. De maximale bouwhoogte is op de

verbeelding aangeduid. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 1,5 meter bedragen.

Artikel 8 Bos

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande bosgebieden en gebiedjes. De gronden zijn niet alleen bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos, maar ook voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden, en daar waar dat is aangeduid voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden. Ter bescherming van de waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden. Het kappen van bomen is uiteraard vergunningplichtig. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze bouwwerken moeten wel passen bij de bestemming. Dat houdt in dat deze bouwwerken ten behoeve van het bos mogen worden gebouwd, maar bijvoorbeeld ook ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik (dat ook binnen de bestemming Bos is toegestaan).

Artikel 9 Gemengd

De bestemming Gemengd is gegeven aan de gronden van Villa Treeswijk langs de Valkenswaardseweg. De bouw- en gebruiksregels zijn gebaseerd op het recent vastgestelde bestemmingsplan voor dit gebied: bestemmingsplan Villa Treeswijk. Binnen de bestemming Gemengd zijn diverse functies toegestaan, zoals wonen (maximaal 1 woning), kantoren en dienstverlening.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd dat op de verbeelding is aangegeven. Bijgebouwen, zijn alleen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen zijn op de verbeelding aangeduid.

Artikel 10 Groen

De bestemming Groen omvat de landschapstuin van Villa Treeswijk en omliggende gronden. Daartoe zijn deze gronden onder meer bestemd voor een landschapstuin, de instandhouding, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden van het rijksmonument en omliggende gronden en de instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. Tevens is een parkeerterrein toegestaan. Dit is specifiek op de verbeelding aangeduid. Ook voor deze bestemming zijn de bouw- en gebruiksregels gebaseerd op het recent vastgestelde bestemmingsplan voor dit gebied.

Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 2 meter. Tevens geldt een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden.

Artikel 11 Horeca

Deze bestemming is toegekend aan een aantal bestaande horecavestigingen. De bestaande horecabedrijven zijn toegestaan. Dit betreft in alle gevallen een café en/of restaurant. Het is dus niet mogelijk een café/restaurant om te

zetten in een andere horecafunctie. Gelet op de specifieke afwegingen die daarvoor nodig zijn, is een partiële herziening daarvoor het juiste instrument. Bij één horecavestiging, gelegen aan de Heikantstraat, vindt ook verhuur van huifkarren plaats. Daartoe heeft dit perceel de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verhuur huifkarren' gekregen.

Op de verbeelding zijn binnen de bestemming 'Horeca' bouwvlakken opgenomen. Gebouwen (dus ook bedrijfswoningen) mogen uitsluitend hierbinnen worden gebouwd. Met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is de maximale oppervlakte aan bebouwing binnen het bouwvlak aangegeven. De gezamenlijke oppervlakte van alle bebouwing tezamen mag dus niet meer bedragen dan deze oppervlakte.

De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

Per bestemmingsvlak is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet minder dan 300 m³ en niet meer dan 750 m³ bedragen. Bedrijfswoningen mogen zowel inpandig als niet-inpandig worden gebouwd. In het plangebied komen namelijk ook een aantal inpandige bedrijfswoningen voor. De goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 5 meter zijn en de bouwhoogte maximaal 10 meter.

Artikel 12 Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is gegeven aan een aantal maatschappelijke of bijzondere voorzieningen die in het plangebied zijn gelegen. Met een aanduiding op de verbeelding wordt aangegeven welk type voorziening is toegestaan. Het betreft een brandweeropleidingscentrum ten noorden van Aalst en een scouting tussen de kernen Waalre en Aalst. Daarnaast is de Volmolen voorzien van de bestemming Maatschappelijk.

De bouw- en gebruiksregels variëren per type voorziening. Daarom is dit voor de verschillende voorzieningen in de regels apart uitgewerkt. Wel geldt dat voor alle voorzieningen een bouwvlak op de verbeelding is opgenomen, waarbinnen gebouwen zijn toegestaan. Voor een aantal voorzieningen zijn op de verbeelding ook maximale hoogten en bebouwingspercentages opgenomen. Dienstwoningen zijn nergens toegestaan, uitgezonderd bij de Volmolen waarin wel een woning is toegestaan.

Artikel 13 Natuur

De bestaande natuurgebieden hebben bestemming Natuur gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Tevens zijn deze gronden bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden, daar waar dat is aangeduid. Eveneens is agrarisch natuurbeheer toegestaan, maar uitsluitend indien de natuur- en landschapswaarden daardoor niet onevenredig worden aangetast. De natuur- en landschappelijke waarden, evenals de cultuurhistorische waarden worden beschermd met een vergunningplicht voor het uitvoeren van diverse werken werkzaamheden. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze bouwwerken moeten wel passen bij de bestemming. Dat

houdt in dat deze bouwwerken ten behoeve van de Natuur mogen worden gebouwd, maar bijvoorbeeld ook ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik (dat ook binnen de bestemming Natuur is toegestaan).

Artikel 14 Recreatie

Deze bestemming omvat een aantal recreatieve functies. Het gaat om een manege, dierenparkje, hondensportterreinen, een kanoberging/botenhuis, schietterreinen voor gilden, een vakantiecentrum, en een speeltuin. Met een aanduiding is aangegeven waar welk type recreatieve voorziening is toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen gebouwen zijn toegestaan. Deze mogen volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen. In dat geval mag de gezamenlijke oppervlakte van alle bebouwing bij elkaar niet meer bedragen dan dit percentage. De goothoogte van gebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning, mag niet meer dan 4 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – vakantiecentrum' is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan. Op de overige plaatsen is geen bedrijfswoning mogelijk. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet minder dan 300 m³ bedragen en niet meer dan 700 m³. De goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 5 meter zijn en de bouwhoogte maximaal 10 meter. De afstand van een bedrijfswoning tot de bestemmingsgrens mag niet minder zijn dan 5 meter.

Artikel 15 Sport

Het tenniscomplex ten zuidoosten van Aalst heeft de bestemming Sport gekregen. Hier is uitsluitend een tenniscomplex toegestaan.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen gebouwen zijn toegestaan. Dit mag volledig worden bebouwd. De goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter. Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

Artikel 16 Tuin

Aan voortuinen bij burgerwoningen en in sommige gevallen de zijtuinen is de bestemming Tuin toegekend. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor tuinen en andere open terreinen die bij de woningen behoren. Tevens zijn hier perceelssluitingen toegestaan.

De gronden met de bestemming 'Tuin' dienen zoveel mogelijk onbebouwd te blijven. Daarom zijn hier uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van 1 meter toegestaan. Onder voorwaarden kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning wel medewerking worden verleend aan het bouwen van toegangsportalen en erkers of aan het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte die hoger is dan 1 meter.

Artikel 17 Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor de openbare wegen in het plangebied met hoofdzakelijk een verkeersfunctie. Binnen de bestemming zijn niet alleen wegen, straten en paden mogelijk, maar ook zaken als parkeervoorzieningen, bermen en beplanting.

In de bestemming Verkeer zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan zoals geluidwerende voorzieningen, hekwerken, e.d. Overigens zijn bouwwerken ten behoeve van straatverlichting, bewegwijzering (verkeersgeleiding, verkeersregeling, wegaanduiding), het openbaar vervoer en afvalcontainers (onder voorwaarden) vergunningvrij zijn. Hiervoor hoeft dus geen uitputtende bouwregeling opgenomen te worden.

Artikel 18 Water

Deze bestemming is gegeven aan de hoofdwatgangen en -waterpartijen in het plangebied. Deze gronden zijn niet alleen bestemd voor de watgangen, de waterhuishouding of waterberging, maar ook voor extensief dagrecreatief medegebruik en de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden. Sommige watgangen worden immers ook recreatief gebruikt, bijvoorbeeld in de vorm van kanoën. Daarnaast zijn aan de watgangen landschappelijke en natuurlijke waarden verbonden.

Binnen de bestemming Water zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals bruggen, stuwen en steigers. Voor enkele werken en werkzaamheden geldt een vergunningplicht, omdat deze de waterhuishoudkundige belangen en/of de landschappelijke en natuurlijke waarden negatief zouden kunnen beïnvloeden.

Artikel 19 Wonen

Deze bestemming is gegeven aan de verspreid gelegen woonpercelen in het plangebied. Op ieder woonperceel is een bouwvlak aanwezig. Binnen het bouwvlak mag het hoofdgebouw/de woning worden gebouwd. Per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij op de verbeelding het betreffende bouwvlak is voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wonheden', waarmee een ander aantal woningen wordt aangegeven. Hierdoor zijn niet meer woningen toelaatbaar dan het bestaande aantal woningen.

Hoofdgebouw

De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Middels een afwijking onder voorwaarden kan een goothoogte van maximaal 6 meter worden toegestaan. De maximale inhoud van een hoofdgebouw is in de regels vastgelegd. Woningen mogen eenmalig met maximaal 10% worden uitgebreid tot een maximale inhoud van 600 m³. Hoofdgebouwen die op dit moment reeds een grotere inhoud hebben, mogen niet worden uitgebreid. Bij herbouw (vervangende nieuwbouw) mag de bestaande inhoud wel worden teruggebouwd, mits de herbouw plaatsvindt op de bestaande fundamenteën. Door de situering van de bouwvlakken om de bestaande hoofdgebouwen is de bouw op de fundamenteën bij vervangende nieuwbouw verzekerd.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij iedere woning zijn ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van de gronden die zijn gelegen buiten het bouwvlak tot een maximum van 100 m². Er zijn per bouwperceel maximaal 2 vrijstaande bijgebouwen toegestaan en de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen. De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,3 meter zijn en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter. Voorts gelden regels voor de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de achtergevel (maximaal 3 meter), en de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de achtergevel van het betreffende hoofdgebouw (minimaal 5 meter). Onder voorwaarden kan wel een afwijking worden toegestaan voor een grotere diepte en kleinere afstand. Door de genoemde hoogte- en situeringsregels wordt de ondergeschiktheid van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw gewaarborgd.

Beroep of bedrijf aan huis

De woning en bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Een beroep of bedrijf aan huis kan worden toegestaan na een afwijking via een omgevingsvergunning. Voor zowel het beroep als het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen. Daarom mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen hiervoor worden gebruikt, met een maximum van 60 m². Uitsluitend beroepen en bedrijven die niet vergunnings- of meldingsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer (dan wel een AMvB op grond van deze wet) zijn mogelijk, tenzij voldoende vaststaat dat de activiteiten geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zullen oproepen. Horeca en detailhandel zijn niet toegestaan. Voorts mag het beroep of bedrijf niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten omvatten, dat extra maatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn. Het beroep of bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend door degene die tevens de gebruiker van de woning is.

Mantelzorg

Verder is een mogelijkheid opgenomen voor het inrichten en gebruik van een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw bij de woning als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg. Dit kan alleen worden toegestaan na een afwijking via een omgevingsvergunning. Uit de vergunningaanvraag dient de behoefte aan mantelzorg te blijken en de tijdelijke bewoning van het bijgebouw dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van mantelzorg. Deze afwijkingsmogelijkheid geeft geen extra bouw mogelijkheden. De reguliere bouw mogelijkheden worden daarvoor toereikend geacht. Om woningsplitsing uit te sluiten is opgenomen dat de oppervlakte die ten behoeve van mantelzorg mag worden gebruikt niet meer dan 50 m² mag bedragen en dat het betreffen een ruimtelijke eenheid moet vormen met het hoofdgebouw van waaruit de mantelzorg wordt verleend. Bovendien trekt het bevoegd gezag de omgevingsvergunning weer in, indien de noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is of als de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door degene(n) ten behoeve van wie de omgevingsvergunning

is verleend. Met de voorwaarden moet worden voorkomen dat na afloop van de mantelzorgsituatie een nieuwe woning ontstaat. Dat zou tot een verdere verstening van het buitengebied leiden, hetgeen ongewenst is, want ook bij deze woning zijn dan weer eigen aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogelijk.

Artikel 20 Wonen-Landgoed-1

Deze bestemming is gegeven aan het centrale deel van landgoed Gagelhof, waar zich het landhuis en bijbehorende voorzieningen bevinden. Op deze gronden is één landhuis toegestaan, alsmede tijdelijk verblijf van gehandicapten en bejaarden c.q. ouderen.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Het landhuis is uitsluitend binnen dit vlak toegestaan. De goothoogte van dit huis mag niet meer bedragen dan 8 meter en de bouwhoogte niet meer dan 16 meter. Dit komt overeen met de bestaande situatie. Binnen het bouwvlak zijn eveneens aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij het landhuis mogelijk tot een gezamenlijke oppervlakte van 150 m². Op het landgoed mogen ook twee dienstwoningen worden gebouwd. Deze moeten binnen het bouwvlak worden gesitueerd. De goothoogte van deze woningen mag niet minder zijn dan 3 meter en niet meer dan 6 meter. De bouwhoogte mag niet hoger zijn dan 10 meter. Verder zijn binnen de bestemming Wonen-Landgoed-1 één tennisbaan en één zwembad mogelijk.

Artikel 21 Wonen-Landgoed-2

De bestemming Wonen-Landgoed-2 is gebruikt voor het deel van het landgoed aan de Dommelseweg 4, waar zich het landhuis en daarbij behorende voorzieningen bevinden. Op deze gronden is één landhuis toegestaan. De bouw- en gebruiksregels komen in grote lijnen overeen met de regels voor de bestemming Wonen, die hierboven zijn toegelicht. Korthedshalve wordt hier dan ook naar verwezen. Er is geen wezenlijk verschil in de planologische regeling. Het grootste verschil is de benaming van de bestemming. In de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied uit 2009 is besloten om een landgoedbestemming aan het perceel toe te kennen, omdat het perceel is aangemerkt als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet. Het feit dat sprake is van een landgoed op basis van de Natuurschoonwet betekent echter niet dat hieraan ook vanuit planologisch oogpunt een wezenlijk andere regeling moet worden gekoppeld, dan bij andere verspreid gelegen woningen in het buitengebied het geval is. Dit is dan ook de reden waarom destijds alleen is gekozen om de benaming van de bestemming te veranderen en niet zozeer de planologische regeling.

Artikel 22 Wonen-Villabebouwing

Aan het woongebied nabij Villa Treeswijk is de bestemming Wonen-Villabebouwing toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor wonen in villa's en landhuizen, met de daarbij behorende tuinen en erven.

Op ieder woonperceel is een ruim bouwvlak opgenomen. De afstand van ieder bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 10 meter. Hierdoor is de onderlinge afstand tussen twee bouwvlakken 20 meter. De ligging en omvang van de bouwvlakken is bepaald op grond van het geldende bestemmingsplan 'Treeswijk 1965'. Op deze wijze worden de vigerende

rechten gerespecteerd. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel maximaal 5% bedragen. De grote bouwvlakken betekenen dus niet dat deze in het geheel kunnen worden bebouwd.

Hoofdgebouw

Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter. De inhoud van het hoofdgebouw dient minimaal 500 m³ te bedragen. Hele 'kleine' woningen zijn hier immers niet wenselijk vanwege het karakter van het gebied, dat wordt getypeerd door villa's en landhuizen.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij iedere woning zijn ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. De totale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m². De oppervlakte per vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gesitueerd.

De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 meter zijn en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter. Deze regels bewerkstellingen de ondergeschiktheid van deze bouwwerken ten opzichte van het hoofdgebouw.

Beroep of bedrijf aan huis

Voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis gelden dezelfde regels als binnen de bestemming Wonen. Bovenstaand zijn deze aan de orde gekomen. Derhalve wordt daar naar verwezen.

Mantelzorg

Voor het gebruik van een bijgebouw bouwwerk als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg gelden dezelfde regels als binnen de bestemming Wonen. Bovenstaand zijn deze beschreven. Derhalve wordt daar naar verwezen.

Artikel 23 Leiding-Gas

Zie hiervoor onder paragraaf 6.4.

Artikel 24 Leiding-Hoogspanningsverbinding

Zie hiervoor onder paragraaf 6.4.

Artikel 25 Leiding-Riool

Zie hiervoor onder paragraaf 6.4.

Artikel 26 Waarde-Archeologie

Zie hiervoor onder paragraaf 6.4 en paragraaf 5.10.

Artikel 27 Waarde-Attentiegebied EHS

Zie hiervoor onder paragraaf 6.4.

Artikel 28 Waarde-Cultuurhistorie

Zie hiervoor onder paragraaf 6.4.

Artikel 29 Waterstaat-Waterberging

Zie hiervoor onder paragraaf 6.4.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 30 Anti-dubbeltelregel

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 31 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen waar het merendeel van de bebouwing aan voldoet. Er komen echter overschrijdingen voor, waarvoor in het verleden omgevingsvergunningen voor het bouwen (voorheen bouwvergunningen) zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd. Anders dan onder het overgangrecht geldt voor deze positief bestemde overschrijdingen dus niet de beperking dat slechts een gedeeltelijke vervanging mag plaatsvinden. Sloop en vervangende nieuwbouw is gewoon toegestaan.

Artikel 32 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (zonder omgevingsvergunning) is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Bij de algemene gebruiksregels is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt. Naast de algemene gebruiksregels, die voor elke bestemming gelden, bevat het bestemmingsplan ook specifieke gebruiksregels. Deze zijn opgenomen in de bestemming waar ze van toepassing zijn.

Artikel 33 Algemene aanduidingsregels

Hier zijn de aanduidingen opgenomen die meer dan één bestemming bestrijken, zoals de reconstructiewetzones (extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden), de cultuurhistorische vlakken met de bijbehorende waarden en kenmerken, de zoekgebieden voor het behoud en herstel van watersystemen en de milieuzones (de boringsvrije zone en de veiligheidszone van een LPG-tankstation). Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen en kunnen de regels niet onder de afzonderlijke bestemmingen worden opgenomen.

Artikel 34 Algemene afwijkingsregels:

Hier zijn algemene afwijkingsregels (onder voorwaarden) opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het betreft onder meer afwijkingen voor:

- Maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering;
- Het bouwen van antennemasten ten dienste van het algemeen belang.

Artikel 35 Algemene wijzigingsregels:

Met de toepassing van deze regels kunnen de aangegeven bestemmingen in de toekomst door burgemeester en wethouders worden gewijzigd. Na wijziging maakt de nieuwe gewijzigde situatie deel uit van het bestemmingsplan. In dit artikel is één wijzigingsmogelijkheid opgenomen. Dit

betreft de mogelijkheid om onder voorwaarden de gronden ter plaatse van de aanduiding 'zoekzone-water' te wijzigen in de bestemming Water en/of Natuur ten behoeve van beekherstel.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 36 Overgangsregels:

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 37 Slotregel:

De slotbepaling met de naam van het bestemmingsplan en de datum van vaststelling.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Samen met het bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard is, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Er is uitgegaan van het overnemen van reeds bestaande bouwrechten uit de vigerende bestemmingsplannen.

De kosten voor de (beperkte) ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en ook reeds in de vigerende plannen aanwezig waren (functieverandering, uitbreiding gebouwen, etc.), worden gedragen door de initiatiefnemers. Hier zijn in beginsel geen kosten voor de gemeente aan verbonden. Ambtelijke kosten voor begeleiding van de benodigde aanvragen kunnen via de leges worden verhaald.

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente. Dit wordt gefinancierd uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen.

Het bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2012 tot en met 16 januari 2013 ter inzage gelegen voor inspraak. In deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden een inspraakreactie indienen. Naar aanleiding hiervan zijn 14 inspraakreacties ingediend. In de aparte 'Nota van beantwoording inspraakreacties – voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Waalre' zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Voor de samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties wordt dan ook verwezen naar deze nota, welke als bijlage is opgenomen bij de toelichting. In deze nota zijn tevens de wijzigingen aangegeven die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd naar aanleiding van de inspraakreacties.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. In totaal hebben 3 overlegpartners gereageerd. In de aparte 'Nota van beantwoording inspraakreacties – voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Waalre' zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Voor de samenvatting en beantwoording van de vooroverlegreacties wordt dan ook verwezen naar deze nota, welke als bijlage is opgenomen bij de toelichting. In deze nota zijn tevens de wijzigingen aangegeven die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd naar aanleiding van de vooroverlegreacties.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra de zienswijzen bekend zijn, dan zal op deze plaats een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.