



Onderbouwing Drift gewasbeschermingsmiddelen

bestemmingsplan 'Tuinen Oliemolen'

Gemeente Waalre



Colofon

Onderbouwing Drift, gewasbeschermingsmiddelen bestemmingsplan Tuinen Oliemolen

Rapportnummer: 2021.2033

Datum: 4 november 2022

Projectlocatie

Oliemolen ong. kadastraal bekend als gemeente Waalre, sectie A, nummers 5975, 5976 en 5977

Waalre

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

info@reland.nl

Projectleiding

Reland

Ing. A.F.J.A. van Dooren

Senior Adviseur

06 – 181 917 81

arjan@reland.nl

© november 2022 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Onderzoekvraag	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Casus	7
Hoofdstuk 3 Inventarisatie huidige situatie	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Beschrijving (historie) omgeving en ligging plangebied	9
3.3 Beschrijving plangebied, weiland en directe omgeving	12
3.4 Beschrijving bestemmingsplan	14
Hoofdstuk 4 Relevante Wet- en regelgeving en jurisprudentie	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Planologische belemmering?	18
Hoofdstuk 5 Analyse huidige situatie	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Analyse planologische situatie in relatie tot de casus	21
5.3 Voorwaarden en kenmerken om het perceel in gebruik te nemen voor agrarische productie	24
5.4 Conclusie agrarische productie en gewasbeschermingsmiddelen weiland	25
Hoofdstuk 6 Samenvatting en Conclusie	27
6.1 Inleiding	27
6.2 Samenvatting	27
6.3 Conclusie	29
Bijlagen	31
Bijlage 1: luchtfoto's 2007 – 2021	32
Bijlage 2 foto's plangebied 'Tuinen Oliemolen' en omgeving	39
Bijlage 2a foto's plangebied	39
Bijlage 2b foto's omgeving	47

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 13 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Waalre het bestemmingsplan 'Tuinen Oliemolen' vastgesteld. Het doel van dit bestemmingsplan is de oppervlakte aan tuinen vergroten van de woningen die gerealiseerd zijn aan de Oliemolen. Tegen de vaststelling van dit plan is beroep aangetekend door de eigenaren van het naastgelegen perceel (kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A, nummer 4489). Tijdens de zitting op 1 december 2021 is het beroep behandeld en is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (202006393/1/R2) geoordeeld dat het beroep gegrond is. Het besluit tot vaststelling is vernietigd. Wel heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State aanleiding gezien om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de raad op te dragen om, met inachtneming van de uitspraak, een nieuw besluit te nemen.

Eén van de gronden waarop beroep is ingediend heeft betrekking op agrarisch gebruik waarbij spuitzones moeten worden aangehouden en het effect daarvan op het plangebied. Specifiek is aangegeven dat de vaststelling van de bestemming tuin voor de gronden in het plangebied, leidt tot een belemmering van de gebruiksmogelijkheden van haar perceel met betrekking tot gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Onder verwijzing naar jurisprudentie van de Afdeling wordt aangevoerd dat wanneer een kortere afstand dan 50 meter wordt gehanteerd in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, hier een deugdelijke motivering aan ten grondslag moet liggen.

De Afdeling stelt vast dat op het naastgelegen perceel op grond van artikel 3.1, onder a en b, gelezen in samenhang met artikelen 1.11¹ en 1.59² van de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre Reparatieplan 2018' agrarisch grondgebruik en grondgebonden agrarische bedrijfsvoering zijn toegestaan. Onder agrarisch gebruik wordt, voor zover relevant, gebruik dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, al dan niet met het gebruik van tijdelijk afdek materiaal, met uitzondering van moestuinen buiten de daarvoor aangewezen gebied, verstaan. Onder grondgebonden agrarische bedrijfsvoering worden, voor zover relevant, in ieder geval akkerbouw-, fruitteelt-, en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant toegestaan.

De Afdeling draagt de raad van de gemeente Waalre op om met inachtneming van de uitspraak een nieuw besluit te nemen. In dit rapport is de onderbouwing en motivering ten aanzien van het aspect gewasbeschermingsmiddelen voor deze specifieke situatie opgenomen en de aanvaardbaarheid van de realisatie van tuinen ter plaatse van het plangebied.

¹ 1.11 agrarisch grondgebruik:

gebruik van grond dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, al dan niet met het gebruik van tijdelijk afdek materiaal, en/of door middel van het houden van dieren, met uitzondering van moestuinen buiten de daarvoor aangewezen gebieden.

² 1.59 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.

Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: grondgebonden veehouderijen, akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Grondgebonden agrarische bedrijven hebben een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

1.2 Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de onderzoeksvraag die in dit rapport wordt behandeld (profiel). Vervolgens wordt in het derde hoofdstuk de ontstaansgeschiedenis en feitelijke huidige situatie beschreven (inventarisatie). Ook is in dit hoofdstuk de planologische situatie van het plangebied en omgeving beschreven (inventarisatie). In hoofdstuk 4 is ingegaan op wet- en regelgeving die van toepassing is bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. In hoofdstuk 4 wordt de situatie geanalyseerd om te bepalen welke randvoorwaarden er gelden ten aanzien van het gebruik voor het agrarische perceel. Op basis daarvan is bepaald welke teelten er mogelijk zijn en welke methodes voor gewasbescherming daarbij horen (conclusie voor gebruiksmogelijkheden van het perceel). In hoofdstuk 6 is de conclusie van de inventarisatie en analyse uit hoofdstuk 2, 3, 4 en 5 opgenomen en is aangegeven of een kortere afstand van het plangebied ten opzichte van het agrarische perceel dan 50 meter te verantwoorden is.

Hoofdstuk 2 Onderzoekvraag

2.1 Inleiding

In het kader van ruimtelijke procedures moet ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming worden aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. De norm is een goede ruimtelijke ordening. Dat brengt met zich mee dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de initiatiefnemer. Dat brengt ook mee dat er geen onevenredige beperkingen c.q. belemmeringen mogen ontslaan voor naastgelegen bestemmingen. In dit geval gaat het dan om het agrarisch grondgebruik ter plaatse van het naastgelegen perceel.

2.2 Casus

Centrale vraag

In het geval van het bestemmingsplan 'Tuinen Oliemolen' wordt een stuk grond met een agrarische bestemming gewijzigd naar de bestemming 'tuinen'. De percelen worden vervolgens als tuin bij enkele bestaande woningen, die aan Oliemolen zijn gelegen, betrokken. De Afdeling hanteert ten aanzien van het aspect drift, afkomstig van gewasbeschermingsmiddelen, als uitgangspunt dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in het algemeen "niet onredelijk wordt geacht". Een keuze voor een kortere afstand kan redelijk zijn, indien dit deugdelijk gemotiveerd wordt. In dit geval is gebleken dat het plangebied binnen een afstand van 50 meter van omliggende percelen is gelegen waarop een agrarische bestemming vigerend is. Er dient met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling een nieuw besluit te worden genomen, waarbij een zorgvuldige en deugdelijke motivering wordt opgenomen voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

Gevoelig?

Uit de uitspraak van 15 augustus 2007 in zaaknr. 200605022/1 volgt dat tuinen bij woningen beschermenswaardig zijn. Ook in de uitspraak van 10 februari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:276 is aangegeven dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening, ook aan tuinen bij woningen bescherming toekomt. Geconcludeerd is dat tuinen gevoelige bestemmingen zijn ten opzichte van drift afkomstig van het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen.

Door de raad is in deze beroepsprocedure aangegeven dat er direct grenzend aan het agrarische perceel van appellant aan de noordzijde bestaande tuinen zijn gelegen. Om die reden, aldus het verweer, is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het perceel van appellant, niet mogelijk. De Afdeling stelt echter dat op het perceel van appellant, conform het geldende bestemmingsplan (buitengebied Waalre), grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Omdat het bestemmingsplan Buitengebied Waalre, grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en agrarisch grondgebruik toestaat, dient rekening te worden gehouden met een spuitzone, ook al is het huidige gebruik op het perceel niet agrarisch.

Volgens de Afdeling is onvoldoende onderbouwd dat in dit geval sprake is van een uitzonderingssituatie, zoals bedoeld in de uitspraak van de Afdeling van 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3524.

Motivatie/onderbouwing

In deze situatie dient daarom onderbouwd en gemotiveerd te worden dat sprake is van een uitzonderingssituatie, inhoudende dat verandering van het bestaande gebruik binnen de planperiode zodanig onwaarschijnlijk is, dat in redelijkheid geen rekening hoeft te worden gehouden met een vorm van agrarisch gebruik, waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden.

Relevant in deze situatie is:

1. Wat zijn de mogelijkheden om het perceel in agrarisch gebruik te nemen?
 - a. Welke randvoorwaarden gelden er uit het bestemmingsplan?
 - b. Welke randvoorwaarden gelden er vanuit bedrijfseconomisch perspectief?
 - c. Welke bestaande, feitelijke en planologische omgevingsaspecten zijn relevant ten aanzien van het in gebruik nemen van het perceel ten behoeve van agrarisch grondgebruik.
2. Wat betekent de beantwoording van vraag 1 voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het perceel?

Hoofdstuk 3 Inventarisatie huidige situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historische en huidige ruimtelijke situatie van de omgeving. Dit bestaat uit een beschrijving van de ligging van het plangebied en directe omgeving, de planologische gebruiksactiviteiten en belemmeringen, de ontsluiting en de huidige kenmerken.

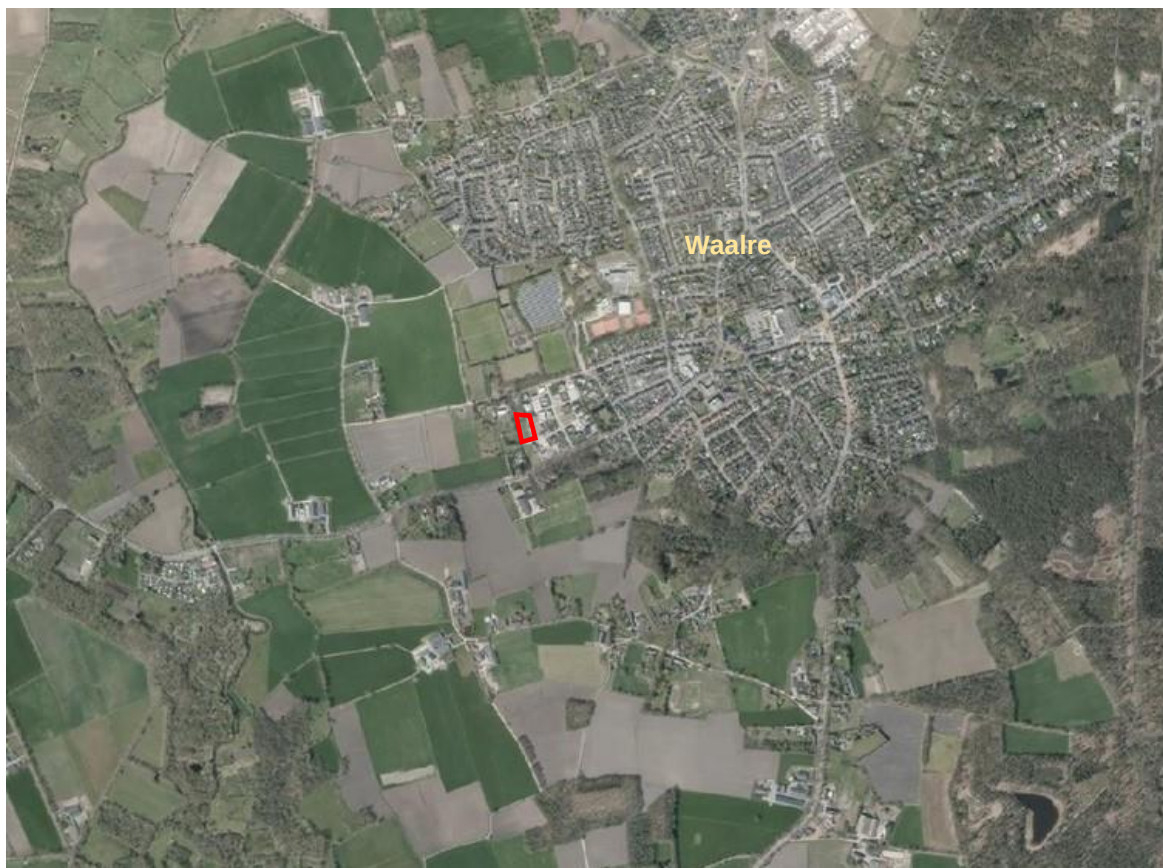
3.2 Beschrijving (historie) omgeving en ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westkant van de kern Waalre, ten westen van de uitbreidingswijk De Smaragd (zie figuur 1). De kern Waalre is, net als de kern Aalst, ontstaan op het hoger gelegen deel tussen de stroomgebieden van de beken Dommel en Tongelreep. Het landschap binnen de gemeente valt uiteen in de volgende gebieden:

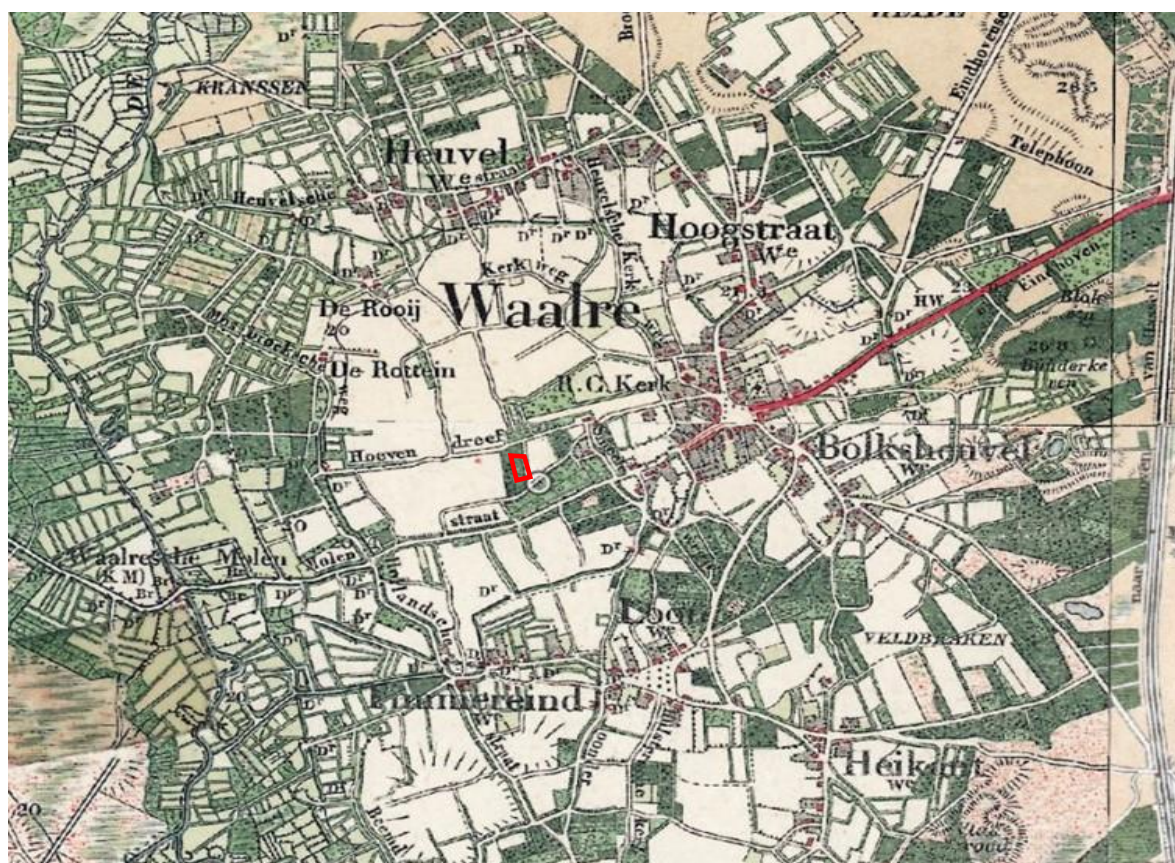
- a. De enge beekdalen van de Dommel en de Tongelreep, waarvan de Tongelreep nog redelijk meandert, maar de Dommel voor een groot deel genormaliseerd is. In deze dalen zijn de vroegere beemden herkenbaar. Plaatselijk zijn er nog broekbosjes.
- b. De bebouwde kommen van de kerkdorpen en de gehuchten die een aanzienlijke uitbreiding hebben ondergaan, ten koste van het vroegere heidegebied en grote delen van de akkercomplexen.
- c. De oude akkerbodems die zich in een brede strook langs de Dommel en langs de Tongelreep bevinden, respectievelijk op de oostelijke en de westelijke oever. De laatste strook nadert het beekdal van de Tongelreep plaatselijk zeer dicht. Een relict van een akkergebied bevindt zich ten noorden van de kom van Aalst.
- d. Het voormalige heidegebied, eveneens in een brede strook verlopend op de waterscheiding tussen de beekdalen in. Dit gebied is eind vorige en begin deze eeuw ontgonnen en grotendeels met naalddhout beplant. Een gedeelte werd sinds 1920 in vrije verkaveling met villa's bebouwd, waardoor de kerkdorpen Aalst en Waalre met elkaar verbonden zijn.

Het plangebied bevindt zich op de rand van de kern en de rand van de oude akkerbodems. De kern Waalre was voorheen omringd door een aantal kleine akkers met daaromheen bospercelen. Achter die bospercelen waren de grote open akkers gelegen. Deze werden aan de westzijde begrensd door het beekdal van de Dommel en aan de oostzijde aan heidegebieden. Het plangebied ligt in de rand van de oude bospercelen. In figuur 2 is de historische situatie (1925) weergegeven, waarin het landschap herkenbaar is. Rond 2010 is begonnen met de plannen van nieuwbouwwijk de Smaragd. Deze woningbouwwijk ligt tussen de Molenstraat en Dreefstraat en sluit aan de oostzijde aan op de kern Waalre. Aan de Westkant sluit deze, ter hoogte van de Molenstraat, aan op een bedrijfsperceel (Molenstraat 48) en aan de Dreefstraat sluit deze aan bestaande woningen en een bosgebiedje waarin een mobiele woongelegenheid was gestald. Aan de noordkant is het sportpark van Waalre gelegen. Het plangebied 'Tuinen Oliemolen' is tussen nieuwbouwwijk de Smaragd en een klein, met bomen omgrenst weiland, gelegen. Dit perceel (kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A, nummer 4489) is uitsluitend via een smal zandpad te bereiken. Het zandpad is in principe niet openbaar toegankelijk/ is geen openbare weg. Het zandpad ligt op diverse kadastrale percelen en er geldt een erfdienstbaarheid m.b.t. het bereiken van dit weiland en aanpalende percelen. Het weiland heeft een oppervlakte van 1.835 m².

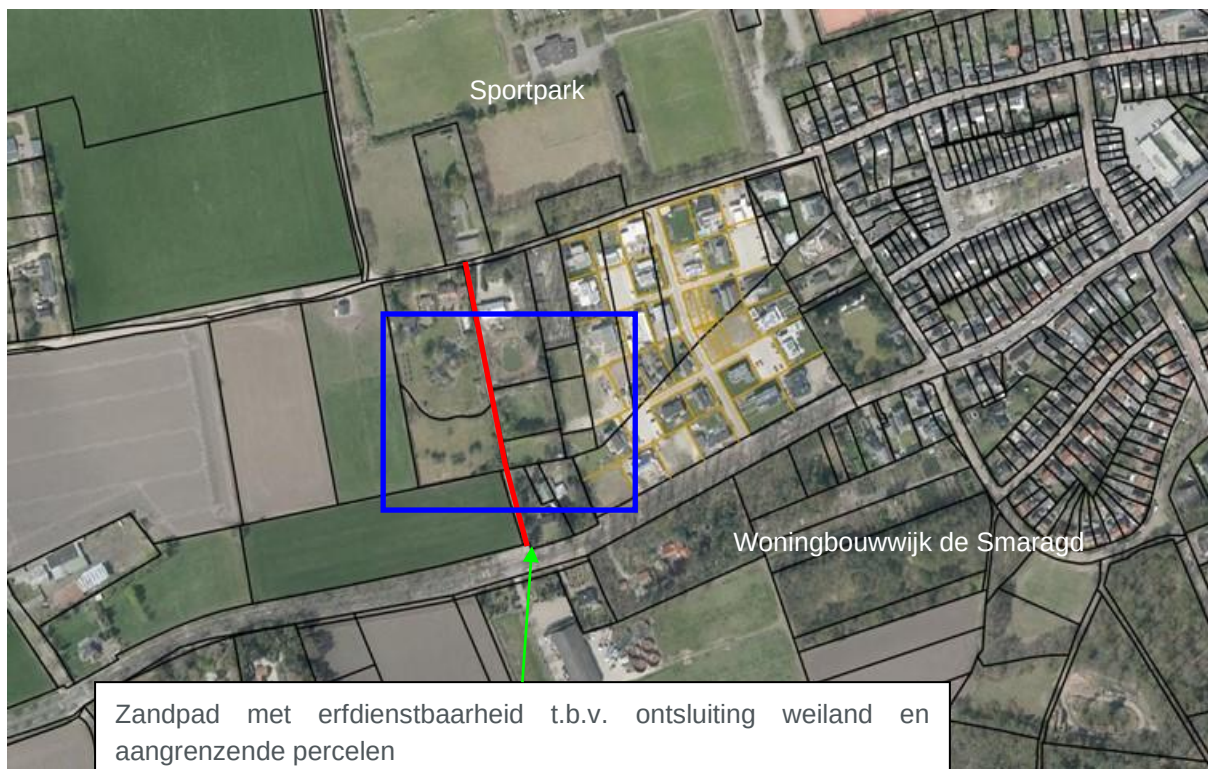
In bijlage 1 zijn luchtfoto's opgenomen van de afgelopen 15 jaar (van 2007 tot en met 2021). Daarop is te zien dat er, met uitzondering van de ontwikkeling van nieuwbouwwijk de Smaragd, nauwelijks wijzigingen hebben plaatsgehad in de directe omgeving. Het weiland van appellant is sinds 2007 (15 jaar) nagenoeg ongewijzigd.



Figuur 1 Ligging plangebied



Figuur 2 Ligging plangebied vanuit historisch perspectief



Figuur 3 Luchtfoto plangebied (rood), weiland (groen) en omgeving

3.3 Beschrijving plangebied, weiland en directe omgeving

In figuur 3 is ingezoomd op de omgeving van het plangebied (luchtfoto), inclusief kadastrale ondergrond. Het plangebied bestaat uit braakliggend terrein. Het plangebied wordt aan de west- en noordkant begrensd door een hek, bomen (eiken, dennen) en struiken (o.a. hultst, bruidsluier). De erfafscheiding en beplanting staat niet in het plangebied, maar op de aangrenzende percelen. Visueel is er vanuit het plangebied geen zicht op het buitengebied en daarmee op de open akkers. Het is een zeer besloten omgeving die naar het oosten (de nieuwbouwwijk) wat opengaat. Dat heeft met name te maken met het feit dat die wijk nog in ontwikkeling is en op een aantal percelen nog gebouwd gaat worden. In figuur 4 is een foto van het plangebied opgenomen. De foto is genomen overeenkomstig de pijl die in figuur 3 is opgenomen. in bijlage 2 zijn nog meer foto's van het plangebied en omgeving opgenomen.



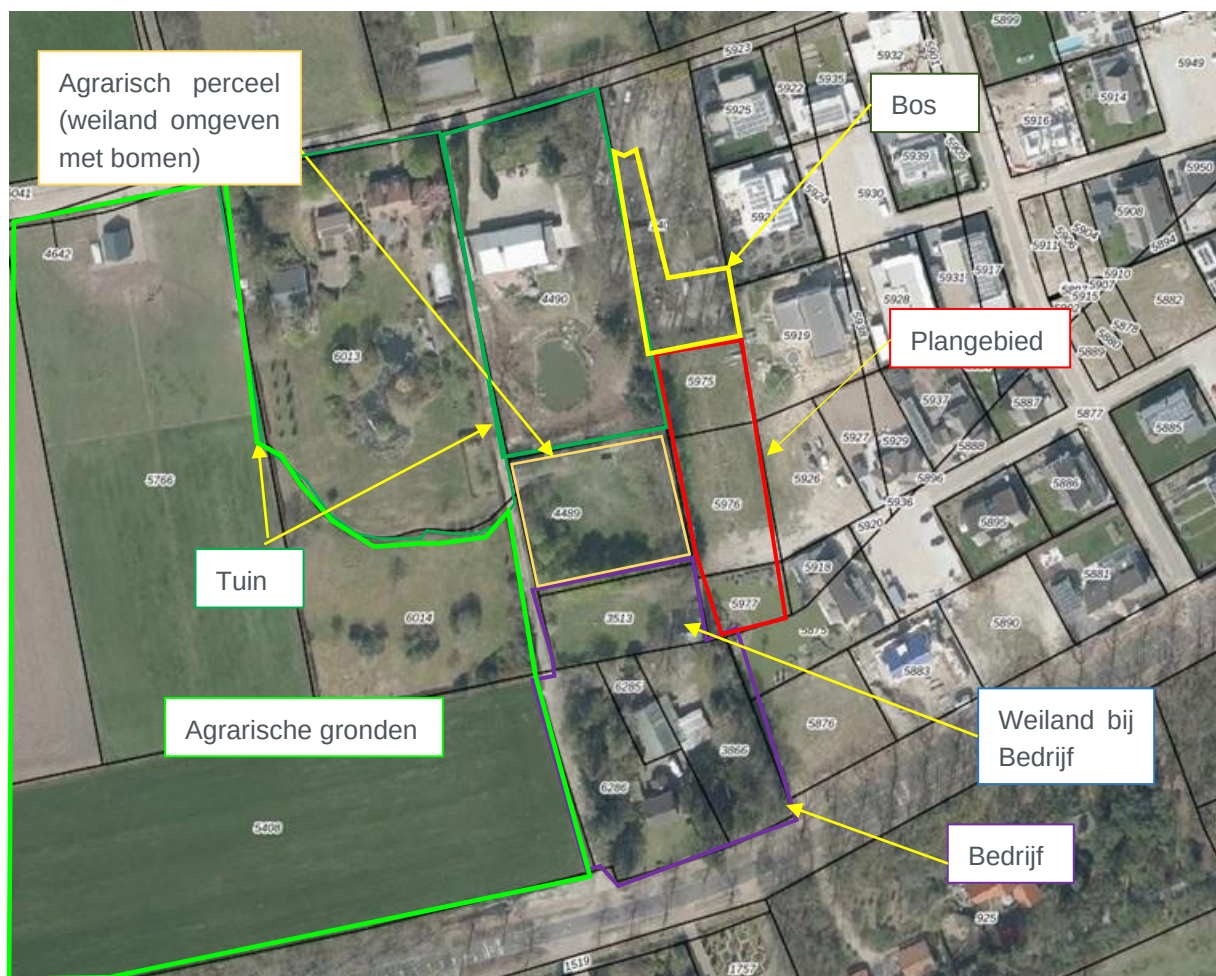
Figuur 4 zicht op plangebied "Tuinen Oliemolen" vanaf woonerf

Het plangebied van bestemmingsplan 'Tuinen Oliemolen' grenst aan de noordzijde aan een bosgebiedje (zie roodomlijnd in figuur 5). Aan de oostkant grenst het perceel aan woningen/tuinen. Aan de zuidwest kant aan een tuin/paardenweitje, behorende bij een bedrijf (zie blauwomlijnd in figuur 5). Aan de westkant is een weiland, omgeven door bomen, een aardenwal en struiken gelegen (Zie oranje omlijnd in figuur 5). In het noordwesten is eveneens een tuin gelegen (zie groen omlijnd in figuur 5) en tot slot is in het noorden een bosgebied gelegen (geel omlijnd in figuur 4).

Op 48 meter afstand is een aaneengesloten deel van gronden gelegen die als agrarisch in gebruik zijn (groenomlijnd in figuur 5). Deze agrarische gronden worden aan de oostzijde begrensd door het zandpad, zoals aangegeven in figuur 3.

De eigenaar van het weiland heeft geen andere eigendommen in de directe omgeving. Het weiland wordt aan de westkant begrensd door een zandpad met een breedte van circa 3 meter. Het zandpad wordt aan de westzijde begeleid door een flinke beukenhaag van circa 2,5 meter hoog. De beukenhaag omzoomt het terrein van de buurman aan de westkant richting de open akkers. De gronden binnen deze omzoming zijn ingericht als tuin. Halverwege het zandpad richting de Molenstraat is het gebied open aan de westzijde. Aan de zuidzijde van het weiland is een (voormalige) slachtplaats (bedrijf) gevestigd. Tussen de bedrijfsruimten en het weiland van appellant is een gedeelte van het perceel van het bedrijf eveneens in gebruik als weiland waar wat geiten en een pony lopen. Voor het zandpad geldt een erfdienstbaarheid voor de aanpalende percelen.

Aan de noordkant is het weiland begrensd door een tuin en aan de noordwestkant een bos. Tot slot grenst het weiland aan de oostkant aan een braakliggend stuk grond, het plangebied van Tuinen Oliemolen. In bijlage 2 zijn enkele foto's opgenomen, die een indruk geven van de omgeving. Het weiland is in zijn geheel begrensd door hoge opgaande beplanting, al dan niet met hekwerk. Deze opgaande beplanting is zowel op eigen perceel als op aangrenzende percelen (m.u.v. het plangebied Tuinen Oliemolen) aanwezig.



Figuur 5 Luchtfoto met functionele situatie omgeving

3.4 Beschrijving bestemmingsplan

Voor het plangebied 'Tuinen Oliemolen', het weiland en de aangrenzende percelen zijn diverse bestemmingsplannen relevant, namelijk:

- Bestemmingsplan Molenstraat – Dreefstraat (percelen ten noorden van hete weiland en plangebied 'Tuinen Oliemolen');
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Reparatieplan' 2018 (het weiland, plangebied 'Tuinen Oliemolen' en percelen ten zuiden (bestemming 'bedrijf' en westen van het weiland);
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' 2013 (het weiland, plangebied 'Tuinen Oliemolen' en percelen ten westen van het weiland);

Bestemmingsplan Buitengebied Reparatieplan 2018 en bestemmingsplan Buitengebied 2013

Voor het buitengebied zijn twee bestemmingsplannen relevant, namelijk bestemmingsplan Buitengebied Reparatieplan Waalre (vastgesteld 4-9-2018) en bestemmingsplan Buitengebied Waalre (vastgesteld 25-6-2013). Tegen het bestemmingsplan Buitengebied Reparatieplan Waalre (2018) is beroep aangetekend. Op 14 juni 2019 is deze zaak ter zitting is behandeld door de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Op 2 oktober 2019 is uitspraak gedaan. Deze uitspraak is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. In de uitspraak is aangegeven dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van de raad van de gemeente Waalre van 4-9-2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied-reparatieplan' vernietigt voorzover het betreft de percelen met de bestemming 'Agrarisch'. In dit geval heeft het weiland, het plangebied van 'Tuinen Oliemolen' en de percelen ten westen van het weiland de bestemming 'agrarisch'. Voor het weiland en de percelen ten westen van het weiland is daardoor bestemmingsplan Buitengebied 2013 geldend en is de bestemming 'agrarisch' uit dat bestemmingsplan de vigerende bestemming. Het plangebied 'Tuinen – Oliemolen' was geen onderdeel van het plangebied van bestemmingsplan Buitengebied 2013. Hierdoor geldt ter plaatse het bestemmingsplan Buitengebied 1^e herziening. Dit plan is vastgesteld op 17 februari 2004 en goedgekeurd op 28 september 2004. Op die locatie is, conform bestemmingsplan Buitengebied 1^e herziening, de bestemming 'agrarisch met landschappelijke waarde 1' vigerend.

Geldende bestemmingen plangebied en directe omgeving

In figuur 6 zijn de verschillende bestemmingen weergegeven van het plangebied en de omgeving. hieronder zijn de diverse bestemmingen toegelicht

Enkelbestemmingen

Bestemming tuin - 2 (bestemmingsplan Molenstraat – Dreefstraat)

De voor 'tuin - 2' bestemde gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op het perceel mogen bouwwerken geen gebouwen worden gerealiseerd.

Bestemming Bos (bestemmingsplan Molenstraat – Dreefstraat)

De voor 'bos' bestemde gronden zijn bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende bos met daarop afgestemde bosbouw, de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en natuurwaarden. Watergangen en andere waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds. Bestaande verharde en onverharde wegen en daarbij behorende voorzieningen zoals voet- en fietspaden.

Bestemming Bedrijf (bestemmingsplan Buitengebied Reparatieplan 2018)

De voor 'bedrijf' bestemde gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals is aangegeven in de tabel. Voor de locatie Molenstraat 48, geldt dat ter plaatse het bestaande milieucategorie 3.2 bedrijf (slachterij) is toegestaan.

Bestemming Agrarisch (bestemmingsplan Buitengebied 2013)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschappelijke waarden, waaronder in ieder geval begrepen het open karakter van het landschap ter plaatse van de aanduiding 'open landschap';
- c. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de in lid artikel 33, lid 5 genoemde cultuurhistorische vlakken;
- d. watergangen, waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds;
- e. bestaande verharde en onverharde wegen;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen, zoals wandel- en fietspaden;

alsmede voor:

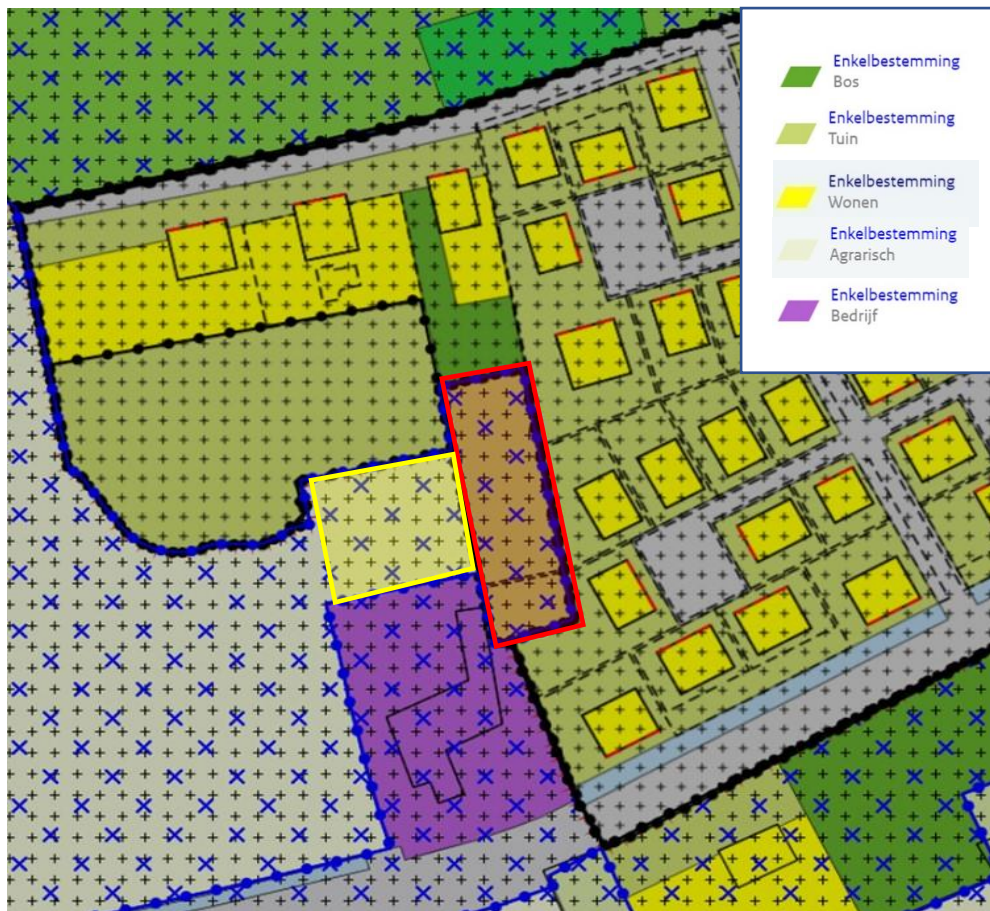
- g. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', een intensieve veehouderij, niet zijnde een geiten- en/of schapenhouderij;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schapenhouderij', een schapenhouderij;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij', een zorgboerderij als ondergeschikte functie aan de onder a genoemde agrarische bedrijfsactiviteiten;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groenvoorzieningen, perceelssluitingen, (onderhouds)paden en parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

- k. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- l. tuinen, erven en parkeervoorzieningen die behoren bij de onder a en g t/m i genoemde bedrijven uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

In de specifieke gebruiksregels is aangegeven dat het aanbrengen van permanente teeltondersteunende voorzieningen, uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak (ter plaatse van het weiland is geen bouwvlak aanwezig). Lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn wel buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat deze niet buiten het bouwvlak zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'waarde cultuurhistorie akkercomplex achtereind' en 'waarde cultuurhistorie akkercomplex Loonse akkers'. Ter plaatse van het weiland van appellant geldt de aanduiding 'waarde cultuurhistorie akkercomplex Loonse akkers'. Tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen zijn daardoor verboden voor het perceel.

Tuinen en erven zijn uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak toegestaan, aangezien er geen bouwvlak aanwezig is, kan het perceel niet gebruikt worden als tuin of erf.



Figuur 6 Ligging plangebied (rood omlijnd) en het weiland (geel omlijnd) ten opzichte van omliggende bestemmingen

Ten aanzien van het als agrarisch bestemde perceel gelden daarnaast nog de volgende dubbelbestemmingen:

Relevante Dubbelbestemmingen

Waarde – cultuurhistorisch akkercomplex (bestemmingsplan Buitengebied 2018)

De voor "aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische akkercomplexen Achtereind en Loonse akkers. Hierin zijn regels opgenomen ter bescherming van deze waarden. Bouwen is uitgesloten, mits de enkelbestemming dat toestaat en voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden geldt dat deze uitgevoerd mogen worden, mits zij geen afbreuk doen aan de waarde van het akkercomplex.

Waarde – Open landschap (bestemmingsplan Buitengebied 2018)

Ter plaatse van deze dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het open karakter van het landschap. Dat houdt in dat op de gronden met deze bestemming het verboden is om de gronden te bebossen en het verboden is om, zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, opgaande beplanting (inclusief vollegrondsteelt) hoger dan 1,5 meter mag worden aangebracht. Het normale onderhoud en beheer hoort hier niet bij en werken en/of werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip een vergunning was verleend.

Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden (bestemmingsplan Buitengebied 2018)

Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt dat het verboden is om op de voor aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- het ophogen en ontgraven van de bodem;
- het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage;
- het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- het rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.

Hoofdstuk 4 Relevante Wet- en regelgeving en jurisprudentie

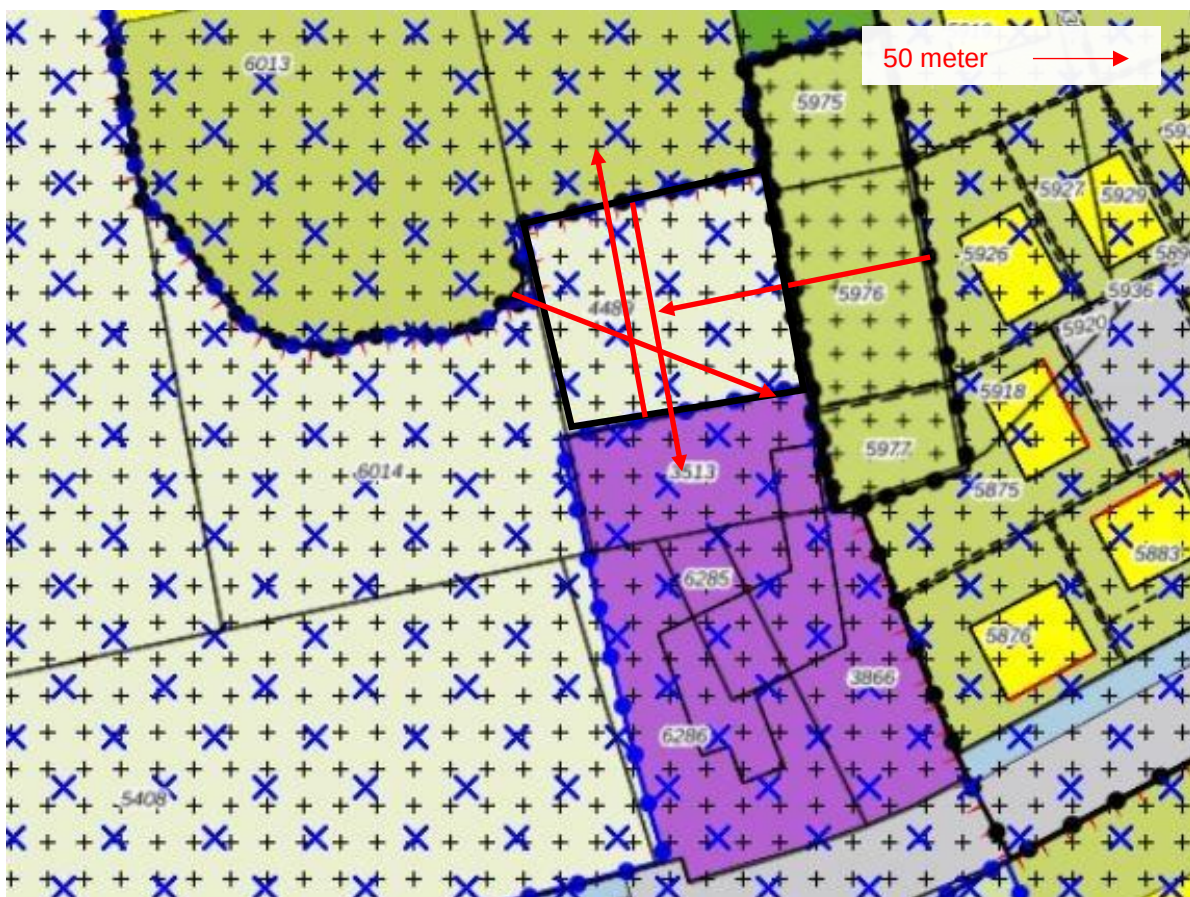
4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is ingegaan op de uitspraak en op bestaande wet- en regelgeving ten aanzien van het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen.

4.2 Planologische belemmering?

Zoals de AbRvS heeft aangegeven in haar uitspraak zijn tuinen gevoelige functies. Dat wordt nog eens bevestigd door de uitspraak van 10 februari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:276. In die uitspraak is overwogen dat aan tuinen, bij woningen in het kader van een goede ruimtelijke ordening bescherming toekomt, wanneer het gaat om het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. In de uitspraak van 23 september 2009 (ECLI:NL:RVS:2009:BJ8308 is bovendien aangegeven dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk wordt geacht.

In figuur 7, is nogmaals de uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven. In die figuur is tevens met rode pijlen de afstand van 50 meter aangegeven vanaf de rand van bestaande tuinen richting het weiland. Daarnaast geldt dat de gronden ter plaatse van de bedrijfsbestemming ook gebruikt kunnen worden als erf.



Figuur 7. Afstand 50 meter afstand vanaf bestaande tuinen over het weiland

In figuur 8 is de 50 meter afstand vanaf het weiland geprojecteerd. Te zien is dat deze over een groot deel van de bestaande gevoelige functies is gelegen. De Afdeling geeft in haar overweging aan dat de eigenaar van het perceel agrarisch grondgebruik kan toepassen conform bestemmingsplan. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is daarbij niet uitgesloten. De nieuwe ontwikkeling dient hierbij rekening te houden met bestaande rechten. De afstand tot bestaande tuinen, staan op zichzelf niet in de weg aan agrarisch gebruik, waarbij gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. De Afdeling geeft in eerste instantie aan dat tuinen behorende bij woningen als gevoelig zijn aangemerkt en vanuit een goede ruimtelijke ordening bescherming toekomt. Aan de andere kant geeft de Afdeling aan dat de eigenaar van het weiland gebruik kan maken van bestaande rechten en niet beperkt wordt door bestaande tuinen.

Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden

In artikel 2a van de Wet gewasbeschermingsmiddelen is een zorgplichtbepaling opgenomen, waarin een zeer strikte zorgvuldigheidsnorm is opgenomen, die bepaalt dat eenieder verplicht is op zorgvuldige wijze om te gaan met, onder meer, gewasbeschermingsmiddelen en biociden. Die zorgvuldigheidsnorm houdt in ieder geval in dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten gevaar ontstaat of kan ontstaan voor mens of dier of voor planten waarvoor de instandhouding gewenst is, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten.

Een dergelijk voorschrift waarborgt dat geen gevaar ontstaat. Gezien de afstand van de bestaande percelen binnen de 50 meter zone beperkt deze zelfstandige norm de eigenaar van het perceel in grote mate, en aan deze beperking kan met het oog op deze ontwikkeling niet voorbij worden gegaan. Er is echter meer.

Activiteitenbesluit milieubeheer

Ook in artikel 2.1, eerste lid, e.v., van het Activiteitenbesluit milieubeheer is een zorgplicht opgenomen om nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen of beperken. Daarbij gaat het, blijkens het tweede lid van deze bepaling, om het voorkomen van geluidhinder, geurhinder, luchtverontreiniging, maar ook het voorkomen van risico's voor de omgeving. Hiermee is een belangrijke waarborg ingebouwd voor het woon- en leefklimaat van de tuinen binnen de zone. Ook hier is de eigenaar van het perceel aan gebonden, en ook dit legt in grote mate een beperking op ten aanzien van het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen binnen de 50 meter zone.

Bouwbesluit 2012

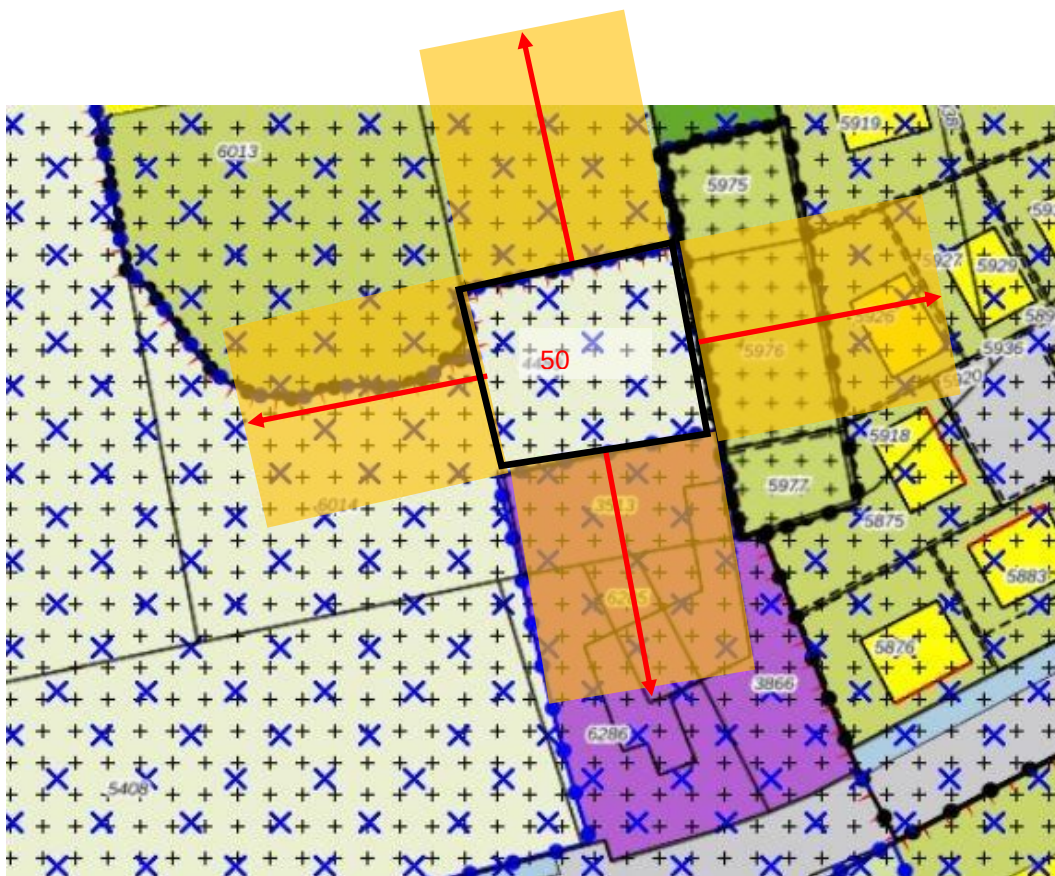
Verder is in artikel 7.17, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 bepaald dat het gebruik van een bouwwerk, open erf of terrein zodanig is dat hinder, gezondheidsrisico's en andere veiligheidsrisico's dan brandveiligheidsrisico's voor personen in voldoende mate worden beperkt.

In artikel 7.22 van het Bouwbesluit is bepaald dat het verboden is in, op of aan een bouwwerk of op een open terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor (i) op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid, (ii) overlast wordt of kan worden veroorzaakt, (iii) op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt (...).

Ook dit zijn normen die in het leven geroepen zijn om risico's uit te sluiten en hinder te voorkomen/beperken en als doel hebben om een goede woon- en leefsituatie veilig te stellen. Deze zelfstandige normen leggen in grote mate beperkingen op voor de eigenaar van het perceel

Het kan namelijk effect hebben op het bestaand recht op de bescherming van een acceptabel woon- en leefklimaat bij bestaande gevoelige objecten, elementen of gebieden waaronder bestaande tuinen. Wanneer de agrarische ondernemer/ eigenaar van het perceel gewasbeschermingsmiddelen wil toepassen op het perceel ten behoeve van een andere teelt dan bekend is in de huidige en/of historische situatie en bedrijfsvoering, dient deze ondernemer daarom rekening te houden met bestaande omgevingsaspecten.

Het invloedsgebied van bestaande tuinen, ligt in zijn geheel over het weiland. Bij toepassing van gewasbeschermingsmiddelen, zal de eigenaar van het weiland, gezien het voorgaande, daar rekening moeten houden. De tuinen aan Oliemolen (plangebied) vormen daarom ook geen directe belemmering voor het weiland. De afstanden ten opzichte van de bestaande gevoelige bestemmingen overlappen het complete perceel. Andersom is in figuur 9 te zien dat het invloedsgebied van het weiland, met betrekking tot het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen, over bestaande gevoelige gebieden is gelegen.



Figuur 8 Zone van 50 meter gemeten vanaf het weiland over de omgeving

Hoofdstuk 5 Analyse huidige situatie

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de casus geduid in relatie tot de huidige situatie en de planologische mogelijkheden. De vraag die hier centraal staat zijn de mogelijkheden voor het weiland ten aanzien van agrarisch grondgebruik. De AbRvS heeft tenslotte geoordeeld dat het bestemmingsplan Oliemolen onvoldoende rekening heeft gehouden met de maximale gebruiksmogelijkheden van het weiland waaronder in ieder geval ook de mogelijkheid om in de toekomst agrarisch gebruik toe te passen waarbij spuitzones aangehouden dienen te worden. In dit hoofdstuk is de informatie afkomstig uit de inventarisatie geanalyseerd om de mogelijkheden te bepalen.

5.2 Analyse planologische situatie in relatie tot de casus

De gronden ter plaatse van het weiland zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Daarbij geldt dat het gaat om de uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf. In het bestemmingsplan is de volgende definitie opgenomen ten aanzien van de begrippen 'grondgebonden agrarisch bedrijf' en 'volwaardig agrarisch bedrijf':

1.49 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.

Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: grondgebonden veehouderijen, akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Grondgebonden agrarische bedrijven hebben een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

1.92 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarbij een ruimtelijke samenhang tussen de bedrijfsbebouwing en de bedrijfsgronden aanwezig is en met de omvang van tenminste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang, een daaruit te verwachten redelijk inkomen en waarvan de continuïteit op langere termijn in voldoende mate is verzekerd.

De eigenaar van het weiland staat niet ingeschreven in de Kamer van koophandel en heeft derhalve geen (agrarisch) bedrijf. In de directe omgeving van het weiland zijn 5 agrarische bouwvlakken gelegen. Het weiland is geen onderdeel van één van deze vijf agrarische bedrijven/bouwvlakken. Vanwege het ontbreken van een bouwvlak zijn tuinen en erven (en daarmee hobbymatig agrarisch gebruik) uitgesloten voor dit perceel. Ook mogen er vanwege het ontbreken van een bouwvlak, geen teeltondersteunende voorzieningen worden opgericht.

Vanuit de bestemming 'Agrarisch' concluderen we daarom dat agrarisch gebruik uitsluitend mogelijk is wanneer er tenminste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang is verzekerd van de opbrengsten van het agrarisch perceel, of dat het agrarisch perceel onderdeel zou worden van één van deze vijf agrarische bedrijven die in de directe omgeving zijn gelegen.

Dat zou betekenen dat er een teelt moet worden toegepast op een perceel van 1.835 m², waaruit een redelijk inkomen en continuïteit is verzekerd met de omvang van tenminste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang.

Daarbij moeten de bepalingen uit het bestemmingsplan die betrekking hebben op de dubbelbestemmingen 'Waarde – Open landschap' en 'Waarde – Archeologie Hoge verwachting' in acht worden genomen.

Vanwege de dubbelbestemming 'Waarde – Open landschap, is sprake van een verbod op het bebossen van de gronden en het aanbrengen van opgaande beplanting (inclusief vollegrondsteelt) hoger dan 1,5 meter. Fruitboomteelt en boomteelt zijn derhalve uitgesloten.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Hoge verwachting overige gebieden' (bestemmingsplan Buitengebied 2018) dat het verboden is om:

- het ophogen en ontgraven van gronden;
- het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe gerekend wordt afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage.
- Het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- Het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen en parkeergelegenheden;
- Het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- Het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- Het rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.

Het verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- het werken en/of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 0,30 meter en 0,50 meter bij esdekken onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- het werken en/of werkzaamheden betreft die behoren tot de normale agrarische werkzaamheden binnen de bestemmingen en waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;

Ter plaatse staan meerdere eiken op en rondom het perceel. Eiken kunnen tot 10 meter diep wortelen. Het verwijderen ervan leidt tot werkzaamheden die dieper gaan dan 0,30 of 0,50 meter diepte. Het verbod is daardoor van toepassing.

Om normale agrarische werkzaamheden te kunnen uitvoeren, dient het perceel volledig heringericht te worden (de bomen en struiken moeten worden weggehaald en het perceel moet worden geëgaliseerd). Er zijn dus eerst andere werkzaamheden nodig om normale agrarische werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Het verbod is daardoor nog van toepassing. Uitzondering hierop vormen de activiteiten ten aanzien van het bestaande weiland. Die activiteiten gaan niet dieper dan 50 centimeter onder het bestaande maaiveld. Dit zou betekenen dat uit de exploitatie van het weiland een inkomen moet worden gehaald en de arbeidsomvang van tenminste één arbeidskracht betreft. Bij het toepassen van een andere teelt, zal het perceel aangepast moeten worden, omdat de exploitatieomstandigheden verre van ideaal zijn (o.a. vanuit schaduwwerking en het uitvoeren van werkzaamheden aan bodem en gewas).

Het verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

Agrarisch/Agrarisch met waarden

- de werken en/of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m²;

Het perceel heeft een oppervlakte van 1.836 m², waarvan ongeveer een derde van de oppervlakte bestaat uit bomen, zandwal en opgaande beplanting (600m²). De werkzaamheden hebben daarom betrekking op meer dan 100 m². Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan, waardoor het verbod nog van toepassing is.

- de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen;

Het normale onderhoud en beheer, betreft de instandhouding van een weiland en de instandhouding van de bomen en struiken die op het perceel aanwezig zijn. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan, het verbod is nog van toepassing.

- de werken en/of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

Er vonden ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen werkzaamheden plaats die betrekking hadden op ander werken of werkzaamheden die eerder zijn opgesomd (zie ook luchtfoto's in bijlage 1). De situatie is minimaal 15 jaar onveranderd. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan, het verbod is nog van toepassing.

- de werken en/of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

Er is geen vergunningsaanvraag bekend bij de gemeente Waalre. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan, het verbod is nog van toepassing.

- de werken en/of werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

Er zijn geen werkzaamheden bekend die duiden op een archeologisch onderzoek. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan, het verbod is nog van toepassing.

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:

- uit documentatie onomstotelijk vaststaat dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of nog behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig kunnen zijn;
- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken en/of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in aan de vergunning.

Uit bovenstaande blijkt dat een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden om het perceel in gebruik te laten nemen voor een volwaardige agrarische teelt van gewassen. Dat leidt tot een extra kostenpost om het perceel in gebruik te nemen voor de teelt van agrarische gewassen, een langere tijd en bovendien onzekerheid (wat als er iets wordt gevonden?).

5.3 Voorwaarden en kenmerken om het perceel in gebruik te nemen voor agrarische productie

Om een volwaardige agrarische teelt te laten plaatsvinden op het perceel dient het perceel dusdanig te worden aangepast dat de omstandigheden ideaal zijn om er een volwaardige teelt van gewassen te laten plaatsvinden. De oppervlaktemaat van het perceel (1.836 m²) is dusdanig klein, dat in ernstige mate wordt getwijfeld of volwaardig agrarisch grondgebruik überhaupt haalbaar is.

De gebruiksoppervlakte van het perceel moet in optimale situatie moet worden gebracht om het groeiproces van gewassen zo optimaal en efficiënt mogelijk te laten zijn. Door optimale omstandigheden te creëren worden de opbrengsten zo hoog mogelijk. Schaduwwerking dient daarom zoveel mogelijk te worden weggehaald. Om het teeltoppervlak te vergroten en schaduwwerking te verwijderen, dienen alle bomen en struiken op het perceel dienen te worden gerooid. Daarnaast dient het perceel geëgaliseerd te worden (aan de padzijde ligt een zandwal) en dienen voorzieningen te worden getroffen ten aanzien van beregening en/of drainage.

Conform het bestemmingsplan dient voor het weghalen van bomen en struiken, het egaliseren van het terrein en de eventuele aanleg van drainage een omgevingsvergunning te worden aangevraagd in het kader van de hoge archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is daarvoor noodzakelijk.

Voor het bestemmingsplan Molenstraat – Dreefstraat is, in het kader van de procedure, een archeologisch onderzoek uitgevoerd (bureauonderzoek), vervolgens is door de omgevingsdienst een programma van eisen vereist, dit omdat het bureauonderzoek niet kon uitsluiten dat er geen archeologische vondsten konden worden gedaan. Uiteindelijk is in 2017 een archeologisch sleuvenonderzoek uitgevoerd. Op de luchtfoto in 2017 zijn de sleuven zelfs nog te zien. Aangezien dit weiland van hetzelfde landschap deel uitmaakt, is de kans zeer groot dat ook hier een sleuvenonderzoek noodzakelijk is. In ieder geval is een archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk. De kosten hiervoor liggen rond de € 1.500,-. Voor het opstellen van een programma van eisen is eveneens een kostenpost van € 1.500,- reëel. Voor het uitvoeren van het sleuvenonderzoek binnen het plangebied van Molenstraat – Dreefstraat was een kostenpost gemoeid van € 20.000,-. Dat plangebied is groter, maar sommige werkzaamheden zijn hetzelfde ongeacht de oppervlakte van het gebied. Daarnaast zijn de kosten voor dit onderzoek inmiddels ook gestegen. Een inschatting is dat de kosten van een dergelijk onderzoek circa € 10.000,- bedragen.

Vervolgens zal het perceel in orde moeten worden gebracht om tot bewerking te komen (bomen rooien, stobben verwijderen, egaliseren). De kosten voor dit onderdeel zijn te specifiek en afhankelijk van de locatie en daardoor moeilijk in te schatten. En natuurlijk dient er dan gezaaid of geplant te worden. Er is geen gebruik van teeltondersteunende voorzieningen mogelijk en de teelhoogte is beperkt tot een hoogte van maximaal 1,5 meter. De teelmogelijkheden zijn derhalve beperkt tot lage grondgebonden teelten.

Rendabiliteit van het weiland

De kosten om een perceel van 1.836 m² in gebruik te laten nemen voor volwaardig agrarisch gebruik bedragen minimaal € 13.000,- en dat is alleen voor onderzoekskosten in het kader van archeologie. De waardering van agrarische grond ligt tussen de € 7,- en € 10,- /m², afhankelijk van de ligging, kwaliteit en oppervlakte van de grond. Dat betekent dat de kosten om de grond überhaupt in gebruik te laten nemen voor een volwaardig agrarische teelt bijna gelijk zijn aan de waardering van het totale perceel (€ 12.852,- - €18.360,-).

Wanneer het perceel door een derde zou moeten aangekocht voor een volwaardige agrarische bedrijfsvoering, zou deze tussen de € 25.000,- - € 30.000,- kwijt zijn voor dit perceel om het te kunnen gebruiken. Vervolgens heb je dan de reguliere kosten nog om er een gewas op te telen. De gewassaldi

(kosten – opbrengsten, excl. loonwerkkosten) voor akkerbouwgewassen was gemiddeld in de periode 2018 – 2021 € 3.546,- per hectare per jaar. Voor dit perceel betekent dit een gewassaldi van € 649,-. (bron: BINternet - agrimatie, land- en tuinbouw Wageningen University en research). Dat zou betekenen dat in het gunstigste geval de grond pas rendabel begint te worden na 38 jaar. Daarnaast kan geconcludeerd worden dat met een opbrengst van € 649,- per jaar geen sprake is van een volwaardig inkomen.

Voor tuinbouwbedrijven geldt een gemiddelde opbrengst in de periode 2018-2021 van € 4.430,- per hectare, per jaar. Voor dit perceel zou dit een opbrengst van € 813,- betekenen (bron: BINternet - agrimatie, land- en tuinbouw Wageningen University en research). Voor tuinbouw betekent dit dat de grond in het gunstigste geval pas rendabel begint te worden na 30 jaar. Ook bij tuinbouw kunnen we concluderen dat geen sprake is van een volwaardig inkomen.

Daarmee is aangetoond dat het niet realistisch is om dit perceel als professioneel, volwaardig agrarisch bedrijf in gebruik te nemen en een inkomen eruit te halen. Tevens geeft dit aan dat het voor een agrarisch bedrijf niet rendabel is om dit stuk grond aan te kopen en toe te voegen aan zijn bedrijfsvoering. De kosten zijn simpelweg te hoog om de grond rendabel te laten zijn.

Overige factoren

De oppervlakte van het perceel is met 1.836 m² zeer klein voor agrarische begrippen (dat blijkt ook uit de rendabiliteit uit voorgaande paragraaf). Het weiland is via een smal pad ontsloten en daardoor niet te bereiken voor grote machines. Eventuele teelt wordt daardoor veel arbeidsintensiever, wat de kosten opdrijft en daardoor de opbrengst verlaagt.

Het weiland sluit weliswaar aan op omliggende agrarische percelen, maar tussen deze agrarische percelen is wel een zandpad gelegen waarvoor erfdiensbaarheid geldt. Het pad zal dus behouden moeten blijven, waardoor het vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet interessant is om dit perceel bij een groter perceel te betrekken (los van de kosten die er voorgelden). Tot slot is ook op omringende percelen, opgaande beplanting en bomen aanwezig. Schaduwwerking op het perceel is groot. Gezien de hoogte en de historische ontwikkeling, wordt verondersteld dat het gaat om arme en droge zandgrond. Ook op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat het niet realistisch is dat het perceel op agrarische wijze te exploiteren is.

Eigenaar

De eigenaar staat niet ingeschreven in de Kamer van Koophandel en heeft geen andere gronden in de directe omgeving in bezit. Er is daardoor ook in feitelijk opzicht geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf.

5.4 Conclusie agrarische productie en gewasbeschermingsmiddelen weiland

Gezien de omstandigheden van dit specifieke weiland en omgevingskenmerken is volwaardig agrarisch gebruik niet realistisch en niet reëel. De oppervlakte is niet rendabel, de kosten om het tot agrarische productie te brengen zijn buitensporig hoog, het weiland is niet te bereiken met grote machines, er is een grote onzekerheid over het verkrijgen van een omgevingsvergunning, er is veel schaduwwerking en het perceel wordt begrensd door een zandpad dat behouden dient te blijven in het kader van erfdiensbaarheid. Het perceel sluit daarom niet logisch aan bij omringende agrarische percelen waardoor een groter en efficiënter geheel zou kunnen ontstaan. De agrarische productiecontinuïteit van het perceel op langere termijn is niet aanwezig. Hobbymatig gebruik is uitgesloten, waardoor het perceel niet voldoet aan de eisen vanuit het geldende bestemmingsplan.

Op basis van het gewas, wordt bepaald wat regulier agrarisch gebruik is, wanneer het gaat om het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. In dit geval is geconcludeerd dat het niet mogelijk is om het

perceel in gebruik te nemen voor professionele landbouw en hobbymatig gebruik in het bestemmingsplan is uitgesloten. Derhalve wordt geconcludeerd dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het perceel niet mogelijk is. Aangezien de bomen en struiken die er staan geen agrarische gewassen zijn, behoeven deze geen gewasbescherming én valt dat ook niet onder grondgebonden agrarisch gebruik ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf.



Figuur 10 Luchtfoto met daarop de bestemmingen doorzichtig weergegeven

Hoofdstuk 6 Samenvatting en Conclusie

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een samenvatting weergegeven van de casus, de bevindingen op basis van deze onderbouwing en motivatie en de conclusie.

6.2 Samenvatting

Op 13 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Waalre het bestemmingsplan 'Tuinen Oliemolen' vastgesteld. Het doel van dit bestemmingsplan is de oppervlakte aan tuinen vergroten van de woningen die gerealiseerd zijn aan Oliemolen. Tegen de vaststelling van dit plan is beroep aangetekend door de eigenaren van naastgelegen perceel (kadastraal bekend als gemeente Waalre, sectie A, nummer 5976). Tijdens de zitting op 1 december 2021 is het beroep behandeld en is overwogen door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (202006393/1/R2) dat het beroep gegrond was en het besluit tot vaststelling is vernietigd. Wel ziet de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de raad op te dragen om, met inachtneming van deze uitspraak, een nieuw plan vast te stellen.

Eén van de gronden waarop beroep is ingediend heeft betrekking op het aspect gewasbeschermingsmiddelen en het effect daarvan op het plangebied. Specifiek is aangegeven dat de vaststelling van de bestemming Tuin voor de gronden in het plangebied, leidt tot een belemmering van de gebruiksmogelijkheden van de gronden van het naastgelegen perceel met betrekking tot gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Onder verwijzing naar jurisprudentie van de Afdeling wordt aangevoerd dat wanneer een kortere afstand dan 50 meter wordt gehanteerd in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, hier een deugdelijke motivering aan ten grondslag moet liggen. In dit rapport is deze motivering opgenomen.

In dit rapport is daarom de situatie geïnventariseerd en geanalyseerd. De volgende vragen zijn daarbij relevant:

1. Wat zijn de gebruiksmogelijkheden van het weiland (historisch, planologisch, feitelijk en reëel)?
2. Is het mogelijk om op het perceel gewasbeschermingsmiddelen toe te passen?
3. Leidt het bestemmingsplan Tuinen tot extra belemmering voor het gebruik van het weiland m.b.t. het aspect gewasbeschermingsmiddelen en kan ter plaatse van het plangebied geborgd worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat?

Los van de specifieke situatie geldt voor ieder perceel waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt een aantal spelregels die in verschillende wetten en regelingen zijn opgenomen.

Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden

In artikel 2a van de Wet gewasbeschermingsmiddelen is een zorgplichtbepaling opgenomen, waarin een zeer strikte zorgvuldigheidsnorm is opgenomen, die bepaalt dat eenieder verplicht is op zorgvuldige wijze om te gaan met, onder meer, gewasbeschermingsmiddelen en biociden. Die zorgvuldigheidsnorm houdt in ieder geval in dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten gevaar ontstaat of kan ontstaan voor mens of dier of voor planten waarvoor de instandhouding gewenst is, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten.

Een dergelijk voorschrift waarborgt dat geen gevaar ontstaat. Gezien de afstand van de bestaande percelen binnen de 50 meter zone beperkt deze zelfstandige norm de eigenaar van het perceel in grote mate, en aan deze beperking kan met het oog op deze ontwikkeling niet voorbij worden gegaan.

Activiteitenbesluit milieubeheer

Ook in artikel 2.1, eerste lid, e.v., van het Activiteitenbesluit milieubeheer is een zorgplicht opgenomen om nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen of beperken. Daarbij gaat het, blijkens het tweede lid van deze bepaling, om het voorkomen van geluidhinder, geurhinder, luchtverontreiniging, maar ook het voorkomen van risico's voor de omgeving. Hiermee is een belangrijke waarborg ingebouwd voor het woon- en leefklimaat van de tuinen binnen de zone. Ook hier is de eigenaar van het perceel aan gebonden, en ook dit legt in grote mate een beperking op ten aanzien van het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen binnen de 50 meter zone.

Bouwbesluit 2012

Verder is in artikel 7.17, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 bepaald dat het gebruik van een bouwwerk, open erf of terrein zodanig is dat hinder, gezondheidsrisico's en andere veiligheidsrisico's dan brandveiligheidsrisico's voor personen in voldoende mate worden beperkt.

In artikel 7.22 van het Bouwbesluit is bepaald dat het verboden is in, op of aan een bouwwerk of op een open terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor (i) op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid, (ii) overlast wordt of kan worden veroorzaakt, (iii) op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt (...).

Ook dit zijn normen die in het leven geroepen zijn om risico's uit te sluiten en hinder te voorkomen/beperken en als doel hebben om een goede woon- en leefsituatie veilig te stellen. Deze zelfstandige normen leggen in grote mate beperkingen op voor de eigenaar van het perceel

Tot slot zijn in de APV van de gemeente Waalre verbodsbepalingen opgenomen waarmee gewaarborgd wordt dat, onder meer, geen geluidhinder veroorzaakt wordt. Ook daarmee zijn waarborgen gegeven voor een goede woon- en leefsituatie en dit legt forse beperkingen op voor de eigenaar van het perceel. Kortom, er kan niet voorbij worden gegaan aan het feit dat de bestaande percelen, indachtig de geldende wettelijke voorschriften die hiervoor geduid zijn, binnen de 50 meter zone reeds forse beperkingen opleggen aan de eigenaar van het perceel ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Ook civielrechtelijk gelden er forse beperkingen. Zo is in artikel 37 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bepaald dat geen onrechtmatige hinder mag worden toegebracht aan eigenaren van andere erven, zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen. Ook dit legt, in de bestaande situatie, reeds forse beperkingen op aan appellant, zodat ook langs deze weg door de eigenaar van het perceel redelijkerwijs niet kan worden volgehouden dat er middels de onderhavige ontwikkeling een belemmering optreedt. Voor zover deze optreedt, is deze er al, en ruimschoots ook.

Situatie

Het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Waalre, sectie A, nummer 4489, is sinds in ieder geval 2007 in gebruik als een met bomen en struiken omzoomd weiland en wordt niet agrarisch geëxploiteerd. Er zijn geen plannen bekend om het gebruik te wijzigen en de exploitatie te wijzigen naar ander (agrarisch) gebruik/teelt van gewassen. Het bestemmingsplan geeft aan dat agrarisch grondgebruik is toegestaan, maar geeft ook aan dat het moet gaan om de uitoefening van een

volwaardig agrarisch bedrijf (bestemmingsplan Buitengebied 2013). Het perceel kan dan ook alleen op professioneel niveau, ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf in gebruik worden genomen. Hobbymatig agrarisch gebruik is uitgesloten volgens het geldende bestemmingsplan voor de gronden met de bestemming 'agrarisch' (bestemmingsplan Buitengebied 2013) Daarbij geldt bovendien een restrictie ten aanzien van de hoogte van het gewas en een verbod op het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen.

Omdat in de huidige situatie het perceel omzoomd is met bomen en struiken en een aarden wal, dienen deze elementen eerst verwijderd te worden en de gronden geëgaliseerd te worden om het volledig in agrarisch gebruik te nemen. Vanwege de dubbelbestemming met betrekking tot archeologie kan dit alleen wanneer een archeologisch onderzoek aantoonst dat er geen archeologische vondsten kunnen worden gedaan. De kosten voor het in orde brengen van het perceel, waaronder het archeologisch onderzoek, zorgt ervoor dat de kosten exceptioneel hoog worden om het perceel in gebruik te nemen. Zo hoog zelfs dat het minimaal 30 jaar duurt voordat de grond rendabel kan worden geëxploiteerd. Dan nog komt er een inkomen uit van maximaal € 813,- per jaar. Daardoor kan geen sprake zijn van een volwaardig omvang van tenminste één arbeidskracht en een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen. Daarmee is aangetoond dat het perceel niet voldoet aan de eisen van het bestemmingsplan.

Het perceel grenst weliswaar aan andere agrarische percelen, maar ligt solitair vanwege de aanwezigheid van een zandpad. Ten aanzien van dit zandpad geldt een erfdienstbaarheid voor de ontsluiting naar andere percelen. Dit zandpad kan daardoor niet worden weggehaald. Het is daarom niet reëel en realistisch dat het perceel bij een groter geheel wordt betrokken en op die manier rendabel kan worden geëxploiteerd. Het perceel is uitsluitend via een smal pad (circa 3 meter breed) bereikbaar.

Met het oog op de stelling die door de eigenaar van het perceel in de beroepsprocedure is ingenomen over (toekomstig) agrarisch gebruik is er eerder al op gewezen dat de voorbije jaren op geen enkele wijze een beeld laten zien, dat deze intentie bestaat. Immers, de situatie is ter plaatse al jaren onveranderd en op geen enkele wijze is gesteld of onderbouwd dat er concrete plannen zijn.

Verder is onderbouwd, dat zelfstandige exploitatie van een agrarisch bedrijf, conform bestemmingsplanregels, op geen enkele wijze mogelijk of haalbaar is. Immers, aan de (strikte) bestemmingsplanvoorschriften voor de (rendabele) exploitatie van een agrarisch bedrijf kan niet worden voldaan. Ook het betrekken van het perceel bij de gronden van een ander agrarisch bedrijf is, gezien aard van het perceel en (financiële) inspanningen die daartoe moeten worden verricht, en de aanwezigheid van het zandpad onaannemelijk.

6.3 Conclusie

In dit rapport is daarom de situatie geïnventariseerd en geanalyseerd. De volgende vragen zijn daarbij relevant:

1. Wat zijn de gebruiksmogelijkheden van het weiland (historisch, planologisch, feitelijk en reëel)?
2. Is het mogelijk om op het perceel gewasbeschermingsmiddelen toe te passen?
3. Leidt het bestemmingsplan Tuinen tot extra belemmering voor het gebruik van het weiland m.b.t. het aspect gewasbeschermingsmiddelen en kan ter plaatse van het plangebied geborgd worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat?

Omdat:

- er geen plannen zijn voor een ander teeltgebruik op het betreffende perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Waalre, sectie A, nummer 4489, en;
- de historie heeft aangetoond dat er geen andere teelten hebben plaatsgevonden in de afgelopen 15 jaar, en;
- hobbymatig agrarisch gebruik van het perceel is uitgesloten, en;
- het perceel zelfstandig niet in gebruik kan worden genomen ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf, en;
- de externe factoren (m.n. het zandpad) ervoor zorgen dat het perceel niet bij een groter geheel kan worden betrokken;

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Waalre, sectie A, nummer 4489, het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is uitgesloten.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied van het bestemmingsplan 'Tuinen Oliemolen', sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de tuinen. Ten aanzien van dat plan is een landschappelijke inpassing opgenomen met een breedte van 2 meter. Daardoor wordt de afstand van 50 meter ten opzichte van agrarische percelen (op 48 meter ten westen van het plangebied) in achtgenomen. Daardoor kan tevens geconcludeerd worden dat het plan 'Tuinen Oliemolen' niet zorgt voor een belemmering van de agrarische gebruiksactiviteiten in de omgeving.

Bijlagen

Bijlage 1: luchtfoto's 2007 – 2021



Luchtfoto 2007



Luchtfoto 2008



Luchtfoto 2009



Luchtfoto 2010



Luchtfoto 2011



Luchtfoto 2012



Luchtfoto 2014



Luchtfoto 2015



Luchtfoto 2016



Luchtfoto 2017



Luchtfoto 2018



Luchtfoto 2019



Luchtfoto 2020



Luchtfoto 2021

Bijlage 2 foto's plangebied 'Tuinen Oliemolen' en omgeving

Bijlage 2a foto's plangebied

De nummers in de luchtfoto corresponderen met de foto's die op de volgende pagina's volgen



Figuur 1 locaties en richting foto's plangebied















Bijlage 2b foto's omgeving















