

Toelichting Bestemmingsplan
Achtereindsestraat 4a, Waalre

Gemeente Waalre



Colofon:



Opgesteld door: Van Santvoort Advies B.V.
Berg 2-4
5671 CC Nuenen

Plangebied: Achtereindsestraat 4a, 5583 TB Waalre

Kenmerk: BCO100132

Datum: 7 mei 2024

Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.0866.BP00216-0301



1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Procedure	7
1.5	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving.....	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Beoogde situatie	9
2.3	Landelijk inpassingsplan.....	11
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.2.1	Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant.....	14
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	14
3.3	Gemeentelijk beleid.....	19
3.3.1	Structuurvisie Waalre	19
3.3.2	Omgevingsvisie Waalre 2040.....	20
3.3.3	Ontwikkelperspectief Buitengebied Aalst.....	22
3.3.4	Bestemmingsplan	22
3.3.5	Rood voor groen	22
4	Omgevingsaspecten	24
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24
4.2	Milieuaspecten	25
4.2.1	Bodem.....	25
4.2.2	Geluid.....	26
4.2.3	Luchtkwaliteit	26
4.2.4	Geur	28
4.2.5	Externe veiligheid	29
4.2.6	Bedrijven en milieuzonering	31
4.3	Waterparagraaf	32
4.4	Wet natuurbescherming.....	32
4.4.1	Bescherming op gebiedsniveau	32
4.4.2	Soortenbescherming.....	34
4.5	Cultuurhistorie en Archeologie	36
4.5.1	Cultuurhistorie	36
4.5.2	Archeologie.....	37
4.6	Parkeren en verkeer	37
4.6.1	Parkeren	37
4.6.2	Verkeer	38
5	Juridische planopzet.....	39
5.1	Planvorm.....	39
5.2	Verbeelding.....	39
5.3	Planregels	39
6	Uitvoerbaarheid	40

6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7	Bijlagen	41

1 Inleiding



In dit hoofdstuk wordt een inleiding gegeven op het plan. Eerst worden de aanleiding en het doel van het plan, de ligging van het plangebied, het vigerend planologisch regime en de procedure beschreven. Tot slot is een leeswijzer voor deze toelichting opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Achtereindsestraat 4a in het buitengebied van Waalre is het plangebied gelegen. De locatie betreft een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning voor het houden van 100 schapen en 10 legkippen. De bedrijfswoning heeft, inclusief het aangebouwde bijgebouw, een inhoud van 750m³ en stamt uit 1977. Het plangebied bevat een enkelbestemming 'agrarisch met waarden' met op het bouwvlak vermelde functieaanduiding intensieve veehouderij uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre'.

Initiatiefnemers hebben het plangebied aangekocht met als doel een kleinschalige, multifunctionele (ont-)zorgboerderij op te richten in de vorm van een biologisch, dynamische 'Agro-Forestry'. Daarnaast zien ze binnen huidige werkvelden een toename betreft burn-out klachten bij werknemers. Hierop willen ze met beoogde plannen inspelen.

'Agro-Forestry' betreft landgebruik systemen waarbij het planten en/of actief beheren van bomen wordt gecombineerd met landbouw of veeteelt. Initiatiefnemers zijn voornemens om een biologisch geteelde fruitboomgaard en moestuin te combineren met het houden van dieren, die op het buitenterrein de ruimte krijgen om rond te scharrelen. Producten die hier uit voort komen worden lokaal afgezet.

Deelnemers van de (ont-)zorgboerderij werken onder begeleiding mee in de 'Agro-Forestry'. Door middel van de agrarische activiteiten komen deelnemers dicht bij de primaire levensbehoefte. Het brengt deelnemers terug naar ontspanning, zingeving, zinbeleving en tevens, gepaard met intensieve begeleiding, zullen deelnemers werken naar het toekomstperspectief wat ze voor ogen hebben of aan re-integratie en participatie binnen het arbeidsproces.

De beoogde zorgactiviteit past niet binnen de bestemmingen zoals deze op dit moment voor de locatie gelden. Middels een herziening van het bestemmingsplan kan de bestemming 'Agrarisch met waarden' op het gedeelte met de aanduiding 'intensieve veehouderij' omgezet worden in de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'zorgboerderij' en 'grondgebonden veehouderij'. De beoogde maatschappelijke voorziening in de vorm van de zorgboerderij 'Agro-Forestry' zal door toevoeging van de ondergeschikte functies agrarisch grondgebruik, grondgebonden veehouderij en productiegebonden detailhandel een meer grondgebonden functie krijgen daar waar de productie op eigen gronden zal plaats vinden en bomen rechtstreeks in de grond zijn gepland. Daarnaast vindt de bedrijfsvoering van de 'Agro-Forestry' voornamelijk plaats buiten de gebouwen.

Op 10 Juni 2020 is een principeverzoek aan de gemeente voorgelegd. Middels een brief van 24 Februari 2021 (kenmerk: Zaak 73183) heeft de gemeente kenbaar gemaakt bereid te zijn het traject in te gaan met als uiteindelijke doel het aanpassen van het bestemmingsplan voor het plangebied. Tevens heeft de gemeente aangegeven medewerking te verlenen aan een tijdelijke omgevingsvergunning voor de tussenliggende periode. De gemeente heeft hiervoor enkele voorwaarden gesteld. Bij de uitwerking van voorliggend bestemmingsplan zijn deze voorwaarden betrokken.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Waalre, ten zuiden van de kernen van Aalst en Ekenrooi. Het plangebied is kadastraal aangeduid als gemeente Aalst, Sectie A, nummers 2902 en 2903. Het is een agrarisch gebied en de omgeving is 'groenrijk' te noemen.

Het plangebied wordt aan de noord- oostzijde begrenst door enkele woningen, een paardenhotel en stichting Planterij de Pimpernel (zorgkwekerij). Aan de noord- en zuidzijde bevinden zich tevens paardenbedrijven, woningen en een melkveebedrijf. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich tevens het beoogde Landgoed Achtervoorde. Om het initiatief aan te sluiten bij de gebiedsontwikkeling van 'Achtervoorde' zal met het landschappelijke inpassingsplan aangesloten worden bij de landschappelijke inpassing van Landgoed Achtervoorde. Afbeelding 1 geeft luchtfoto's op het plangebied en de omgeving weer.



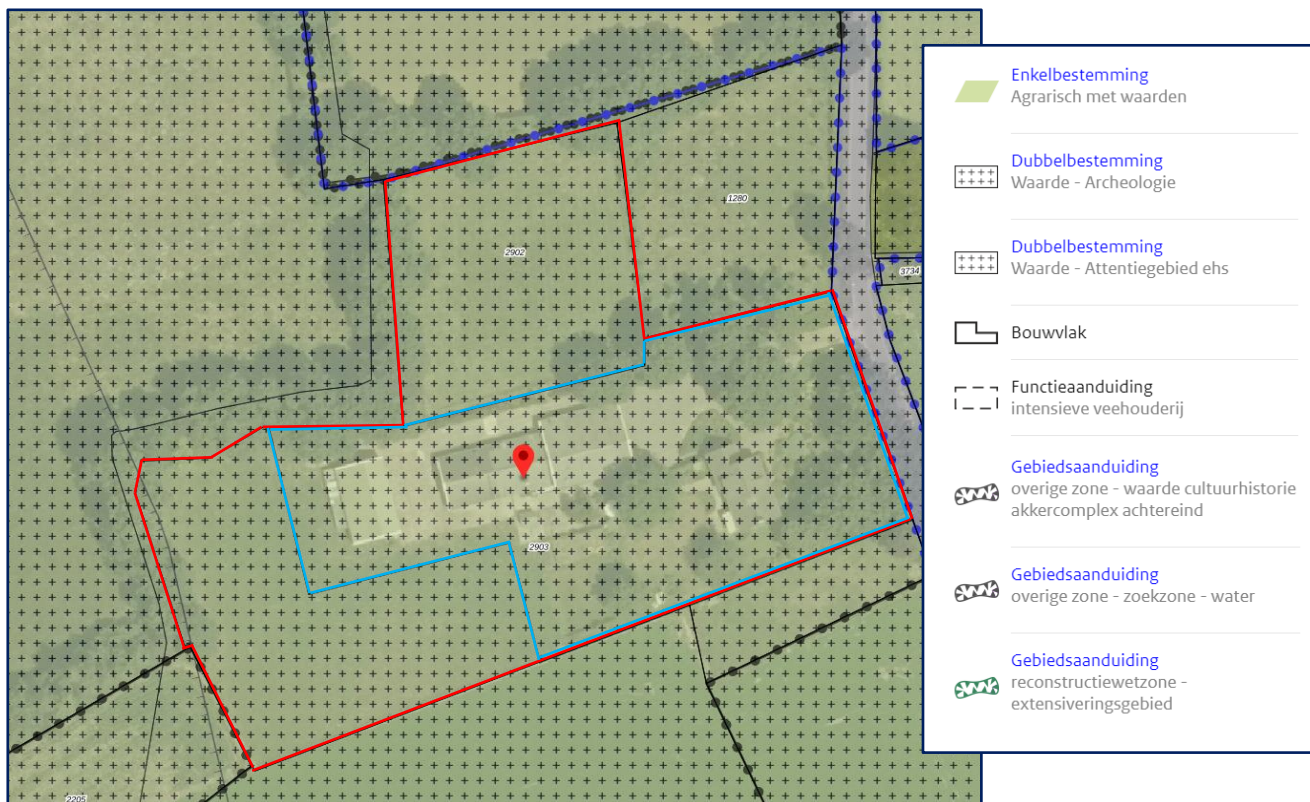
Afbeelding 1: Luchtfoto's plangebied en omgeving (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' vastgesteld op 25 Juni 2013 van kracht. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' vastgesteld in 2018 is door de Gerechtelijke uitspraak op 02-10-2019 nietig verklaard.

In Afbeelding 2 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' ter plaatse van het plangebied (rood omlijnd) opgenomen. De blauwe lijn geeft het bouwvlak weer. Het bouwvlak heeft tevens de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Conform dit bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie;
- Dubbelbestemming: Waarde – Attentiegebied ehs;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: intensieve veehouderij (bouwvlak);
- Gebiedsaanduiding: overige zone – waarde cultuurhistorie akkercomplex achtereind;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – zoekzone – water;
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – extensiveringsgebied.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf. Tevens heeft het bouwvlak de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' waardoor de gronden bestemd zijn voor een intensieve veehouderij, niet zijnde een geiten- en/ of schapehouderij.

De beoogde zorgactiviteiten zijn niet rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Hiervoor dient de de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'zorgboerderij' en 'grondgebonden veehouderij' te worden toegevoegd. Daarnaast zal de beoogde zorgboerderij een meer grondgebonden functie krijgen doordat de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. De bomen zijn rechtstreeks in de omliggende gronden geplant en de bedrijfsvoering van de 'Agro-forestry' vindt in overwegende mate niet in de gebouwen plaats. Deze bestemmingsplan- en functiewijzigingen zijn niet mogelijk binnen de afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden van het vigerende bestemmingsplan. Er wordt derhalve een partiële herziening van het bestemmingsplan voorbereid.

1.4 Procedure

Het voornemen past niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Voor het planvoornemen dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat eerste een concept bestemmingsplan wordt opgesteld waarover afstemming wordt gezocht met gemeente, provincie en waterschap. Daarna zal het ontwerpplan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode van zes weken kan door belanghebbenden een zienswijze worden ingediend. Gedurende de inzagetermijn liggen de verbeelding, regels en toelichting inclusief bijlagen, ter inzage.

Binnen twaalf weken nadat het ontwerp ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het plan (termijn van goede orde). Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze zes weken kunnen belanghebbenden, die tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp, of

belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig een zienswijze kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het plan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het plan in werking is getreden kunnen, indien van toepassing, de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden ingediend.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting zal nader worden ingegaan op de volgende aspecten, te weten;

- Planbeschrijving (hoofdstuk 2);
- Het beleidskader (hoofdstuk 3);
- De milieuaspecten (hoofdstuk 4);
- De juridische planopzet (hoofdstuk 5);
- De uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving



In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie en de beoogde situatie na de voorgenomen ontwikkeling.

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie is een voormalige varkenshouderij gevestigd. Op 3 Juli 2018 is er een melding Activiteitenbesluit ingediend voor het houden van 100 schapen en 10 kippen.

De bestaande bebouwing is gelegen binnen een bouwvlak van circa 6.200 m², op een perceel van circa 10.030 m². Daarnaast is het aangrenzende perceel aan de noordzijde van het bouwvlak ook in eigendom. Dit perceel heeft een oppervlakte van 2.780 m².

De locatie bevat een bestaande bedrijfswoning (circa 181 m²) met inpandige garage met een inhoud van gezamenlijk 750 m³, een bedrijfsruimte met een oppervlakte van 525 m² en een veldschuur met een oppervlakte van 168 m². De veldschuur werd in de winter gebruikt voor het huisvesten van de schapen. Daarnaast werden de bedrijfsgebouwen gebruikt voor opslag van materialen. De bedrijfsruimte werd gebruikt voor de huisvesting van varkens. De bedrijfswoning met garage en voormalige varkensstallen zijn gebouwd in 1977. De veldschuur is gerealiseerd in 1996.

De bedrijfsruimte heeft een lengte van 41,14 meter en een breedte van 14,54 meter. Het gebouw heeft verschillende goothoogtes van 2,3 meter en 3,4 meter en heeft een nokhoogte van 5,7 meter. Het voorste gedeelte van het gebouw heeft een oppervlakte van circa 252 m² en het achterste gedeelte heeft een oppervlakte van circa 263 m². De vloer van de bedrijfsruimte ter plaatse van de voormalige varkensstallen is voorzien van stampbeton van 8 cm dik. Het achterste deel is onderkelderd met meerdere giekelders.

De veldschuur heeft een lengte van 16,9 meter en een breedte van 10 meter. Het gebouw heeft verschillende goothoogtes van 3 en 4 meter. De nokhoogte bedraagt 6 meter.

Afbeelding 3 geeft een luchtfoto van de bestaande situatie weer. De bedrijfsruimte/voormalige varkensstal is aangegeven in het blauw en de veldschuur is aangegeven in het rood.



Afbeelding 3: Huidige situatie vooraanzicht plangebied (Bron: <https://www.google.com/maps/>)

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemers achtte het perceel aan de Achtereindsestraat 4a te Waalre uitstekend geschikt voor een biologisch, dynamische 'Agro-Forestry' met een kleinschalige multifunctionele (ont-)zorgboerderij voor mensen met een burn-out of andere stress gerelateerde klachten. Initiatiefnemers zien binnen huidige werkvelden een burn-out toename in de High Tech regio. Ook bij jong adolescenten, of mensen met een psychische problematiek, horen en zien initiatiefnemers in toenemende mate stress gerelateerde klachten. Kijkend naar het arbeidsproces

valt deze doelgroep kort of langdurig uit omdat, in hedendaagse maatschappij, betrokkenen moeite hebben met het wijzigen van diepgewortelde patronen en het vinden van ontspanning.

Initiatiefnemers zijn ervan overtuigd deelnemers, door middel van de uitvoering van agrarische activiteiten op de zorgboerderij, samen met de dieren en natuur dicht bij de primaire levensbehoefte te brengen. Hetgeen ervoor zorgt dat deelnemers ont-stressen en terugbrengt naar ontspanning, zinbeleving en zingeving. Hiermee wordt gewerkt naar een desbetreffend toekomstperspectief of re-integratie in het arbeidsproces.

Het plangebied zal plek bieden voor tuinbouw, (aanverwante) ontspanningsactiviteiten en het zorgdragen voor de dieren. Alle in combinatie met diverse coaching methoden voor private hulpverlening, dagbesteding en re-integratietrajecten zijn in samenwerking met het UWV. Het is beoogd maximaal 8 deelnemers per dagdeel te ontvangen onder begeleiding van maximaal 3 externe personeelsleden. De dagbesteding zal plaatsvinden tussen 08.00 en 18.00.

Er zal gekozen worden voor een 'Agro-Forestry' met daarin nadrukkelijk de aanplant van biologisch geteelde fruitbomen in combinatie met biologische fruitteelt in de moestuin. Daarnaast zullen dieren meer buitenruimte krijgen. De dieren zullen gevoerd worden met biologisch voer zodat de paardenmest vrij is van chemicaliën en pesticiden. Zo kan deze paardenmest weer gebruikt worden voor de moestuin waar o.a. biologische aardbeien, blauwe bessen en andere fruitsoorten zoals biologische appels, biologische kersen en biologische peren geteeld worden. Overige mest zal afgevoerd kunnen worden naar de andere bio-boeren.

De tuinbouwproducten die voort komen uit de agrarische neventak zullen lokaal verkocht worden via een automaat gevestigd op eigen terrein. Bovenstaande activiteiten worden ontplooid met dien verstande er in een duurzame harmonie met de omgeving geleefd wordt. De aanplant van de 'Agro-Forestry' moet er voor zorgen dat bodemleven en -structuur wordt hersteld. Door vleermuiskasten en nestkasten op te hangen, worden vaste rust- en verblijfplaatsen geboden aan beschermde diersoorten. Verder zal er ook gebruik gemaakt worden met zonne-energie.

Beoogd wordt in totaal 30 schapen, 2 paarden, 9 pony's, 28 kippen en 2 ezels op het bedrijf te houden. Deze dieren zullen zo veel mogelijk beweid worden op de agrarische cultuurgrond rondom het bedrijf. Het middelste staldeel (263 m²) wordt herbouwd tot een afmeting van circa 15 meter bij 35 meter, ter verbinding van het voorste deel en de veldschuur. Hierin wordt een grote, open multifunctionele werkruimte gerealiseerd waar deelnemers volledig de ruimte krijgen om ontspanningsactiviteiten te ontplooiën. Ook wordt er in dit deel van het gebouw een kantine en sanitair gerealiseerd. Dit betekent dat er een uitbouw wordt gebouwd. Hierdoor krijgt het middelste gedeelte een oppervlakte van circa 262 m². De bestaande voorste en achterste bebouwing worden op deze manier met elkaar verbonden. 's Nachts en in de winter worden de dieren gehuisvest in de achterste schuur (168 m²). Achter de schuur zal er ruimte zijn voor opslag van mest. Hooi, voer en stro zal worden opgeslagen in het voorste gedeelte van de voormalige varkensstallen (252 m²) om vervoersbewegingen op het perceel te beperken. Tevens vindt in dit gedeelte van het gebouw de stalling van machines en werktuigen plaats.

Het is de bedoeling dat de gebouwen stedenbouwkundig één geheel gaan vormen om de ruimtelijke uitstraling te verbeteren. In het kader van circulaire economie worden bestaande funderingen en constructies zoveel mogelijk behouden. Van het voorste gedeelte van de bebouwing worden alleen de asbesthoudende elementen vervangen. Bouwkundig blijft dit deel in tact. Het middelste deel wordt uitgebreid op de bestaande kelder en fundamenteën. Dit deel wordt net zo breed en hoog gebouwd als het voorste deel zodat het object ruimtelijk de uitstraling krijgt van één gebouw. Het bestaande oppervlakte van het middelste gedeelte (263 m²) wordt dan uitgebreid tot 525 m². De bestaande putten worden hergebruikt om water in op te vangen en op het dak worden zonnepanelen gelegd. Hiermee wordt optimaal invulling gegeven aan de duurzaamheid van de locatie.

Aan de voorgevel van het bedrijfsgebouw wordt een automaat geplaatst voor de verkoop van eigen gekweekte aardbeien, blauwe bessen, appels, kersen, peren, tomaten, walnoten, etc.

Afbeelding 4 geeft overzichtelijk de gewenste indeling weer voor de gebouwen. De gebouwen liggen binnen de bestemming 'Maatschappelijk', met blauwe lijn aangegeven. De bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1.750 m². Het rood gemarkeerde gedeelte van de bebouwing is het gedeelte dat wordt verbouwd tot zorgboerderij met voorzieningen. Tevens omvat deze afbeelding de grenzen van de beoogde uitbouw van de bestaande schuur. Daarbuiten zullen in pandig geen zorg-gerelateerde activiteiten plaatsvinden. Op het buitenterrein zullen deelnemers meewerken aan het beheer en de verzorging van de 'Agro-Forestry'.



Afbeelding 4: Gewenste indeling gebouwen

2.3 Landelijk inpassingsplan

Het plangebied wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast op basis van een inpassingsplan dat aansluit bij de gebiedsontwikkeling van Landgoed Achtervoorde. Afbeelding 5 geeft het landschappelijke inpassingsplan weer. In Bijlage 1 is het volledige landschappelijk inpassingsplan opgenomen.

Ter plaatse van het plangebied is het werkingsgebied 'cultuurhistorische waarden' van toepassing. Dit betekent dat het plangebied is gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Het plangebied is volgens de Cultuurhistorisch waardenkaart gelegen in het cultuurhistorisch vlak 'Akkercomplex Achtereind'. Ter plaatse van het plangebied wordt met name het open akkercomplex met de bolle ligging en met een esdek als cultuurhistorisch waardevol en kenmerkend beschouwd. Binnen de planvorming is getracht aansluiting te vinden bij de ontwikkeling van Landgoed Achtervoorde.

Binnen de planvorming is bekeken hoe het cultuurhistorische profiel, zoals het cultuurlandschap en de oorspronkelijk structuur het beste terug kunnen in het ontwerp. Hierbij geeft de historische kaart van 1930 de beste referentie voor de gewenste inrichting van het landschap qua openheid en ligging van natuurelementen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het voormalig beekdallandschap van de Tongelreep. Kenmerkend voor een beekdal is een meanderende beek met daaraan grenzend vochtige en natte gras- en hooilanden. Loodrecht op de beek liggen langgerekte bosstroken. Het beekdal werd begrensd door de hoger gelegen gronden, zogenaamde bolle akkers (enkeerdgronden). Het beeklandschap kenmerkt zich door beek begeleiding wegen met laanbeplanting, vochtige graslanden op beekdalhelling en een meanderende beekloop met beplante bufferstrip.

Waar we binnen het landschapsplan aan de Achtereindsestraat 4a een extra bijdrage aan kunnen leveren is: planten van houtsingels of heggen op perceelranden. Hiervoor is in het plan ook gekozen en hiermee sluiten we ook direct aan op de landgoed Achtervoorde (buurpercelen).

Het landschappelijk inpassingsplan, bestaat uit diverse soorten landschapselementen zoals:

- Landschapsbomen (Bestaand)
- Struweelhagen (Bestaand en nieuw)
- Fruitbomen (Bestand: hoogstam en laagstam)

De bomen welke aangeplant zijn, staan verdeeld over het perceel. De soorten waar het om gaat zijn:

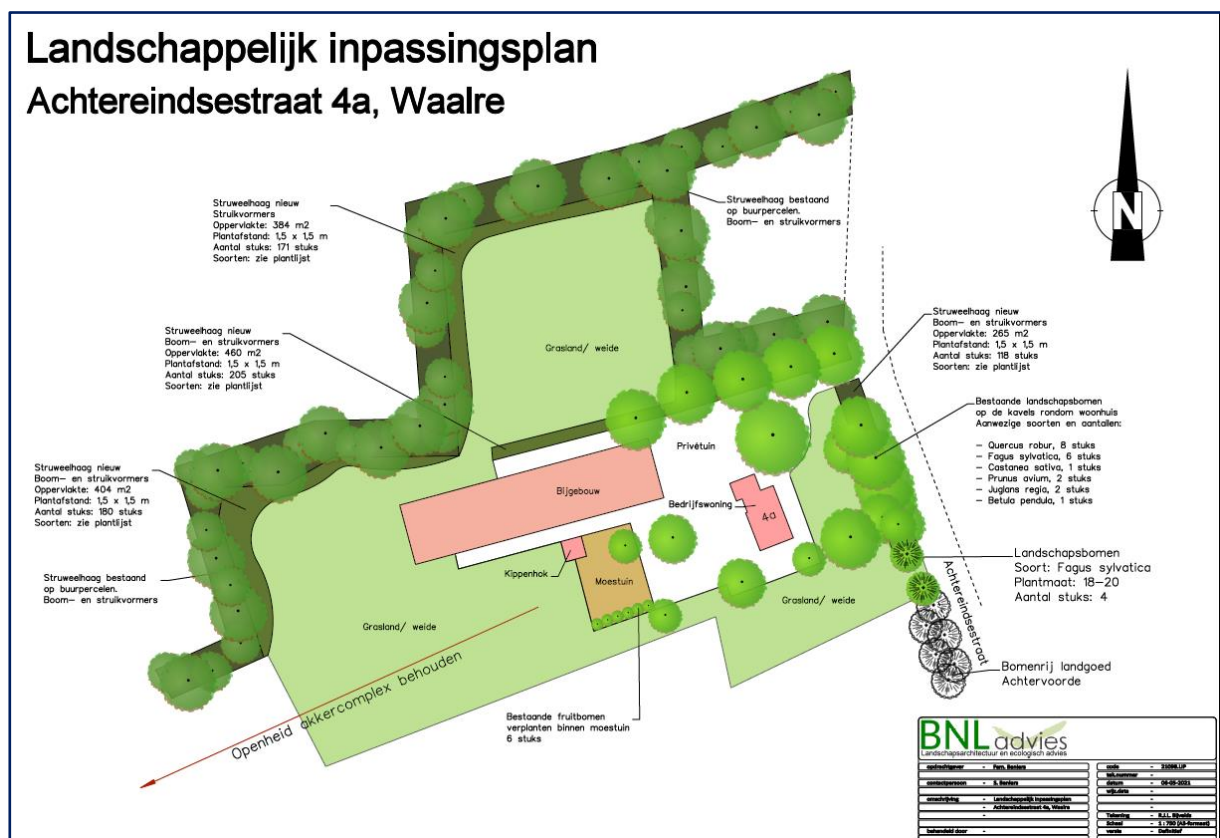
- Quercus robur, 8 stuks
- Fagus sylvatica, 6 stuks
- Castanea sativa, 1 stuks
- Prunus avium, 2 stuks
- Juglans regia, 2 stuks
- Betula pendula, 1 stuks

De struweelhagen welke verdeeld over het kavel aangeplant zijn/ gaan worden, bestaan uit diverse soorten boom- en struikvormers. Deze hebben allemaal hun eigen functie voor fauna in het gebied. Zo bloeien ze verschillend door het jaar heen en zorgen ze met hun bessen voor voedsel voor vogels en zoogdieren. Ook zijn de struwelen een belangrijke plaats voor vogels en zoogdieren om zich voort te planten en te schuilen bij gevaar.

Verdeeld over het perceel zijn in een eerder stadium diverse fruitbomen aangeplant. Hierbij gaat het om hoogstam- en laagstam fruitbomen. Deze fruitbomen zijn allen meegenomen binnen dit landschappelijk ontwikkelingsplan.

De invulling van de 'Agro-Forestry' maakt geen onderdeel uit van de landschapsopgave en is nog nader te bepalen. De 'Agro-Forestry' is derhalve niet meegenomen in het landschappelijk inpassingsplan dat als voorwaarde verplicht wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

Navolgende afbeelding geeft de schets van de beoogde landschappelijke inpassing weer.



Afbeelding 5 - Landschappelijk inpassingsplan

3 Beleidskader



In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor het plangebied beschreven.

3.1 Rijksbeleid

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2014 en de Mobiliteitsaanpak. Het Rijk streeft hiermee naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit wil zij bereiken door een aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het Rijk richt zicht uitsluitend op zaken die belangrijk zijn op landelijk niveau:

- De hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer en energie (inclusief het aanwijzen van gebieden waar grootschalige windparken kunnen komen);
- De waterveiligheid en de milieukwaliteit;
- De bescherming van ons cultureel erfgoed en onze unieke natuur.

Naast ruimte maken en het versimpelen en verbeteren van omgevingsrecht wordt er ook geïnvesteerd, met name in de capaciteit van de infrastructuur. Prioriteit krijgen de mainports, de Brainports en de Greenports, alsmede de achterlandverbindingen.

Opgaven van nationaal belang voor de provincies Limburg en Noord-Brabant zijn onder andere:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht;
- Het borgen van de waterveiligheid en kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn en de lange termijn. Binnen het Deltaprogramma wordt deze opgave aangepakt;
- Het tot stand brengen en beschermen van de natuur (Natuur Netwerk Nederland), inclusief de Natura 2000 gebieden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toepassing van de Ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op regionale behoefte, mogelijk maken. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

Indien sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dienen de drie opeenvolgende treden achter elkaar te worden doorlopen:

- Het bepalen van de regionale vraag naar ruimte;
- Bekijken of de regionale behoefte is op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied;
- Bekijken of de locatie buiten bestaand stedelijk gebied geschikt is.

Voordat getoetst wordt aan de bovengenoemde drie treden van de Ladder, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, bedoeld als in artikel 1.1.1 Bro. Dit wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Blijkens de Nota van Toelichting (2017) worden onder "andere stedelijke voorzieningen" als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, Bro, verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure. Daartoe kunnen volgens de rechtspraak van de Afdeling onder meer behoren: een hotel, een zorgvoorziening en een ziekenhuis. Hieruit kan worden opgemaakt dat de beoogde ontwikkeling onder een stedelijke ontwikkeling gerekend kan worden. Echter dient de ontwikkeling voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in kleinschalige bedrijfsbebouwing, het plandeel met de bedrijfsbestemming beperkt van omvang is en beperkte gebruiksmogelijkheden biedt, voorziet het plan niet in een stedelijke ontwikkeling.

Het vigerende bestemmingsplan laat volledige bebouwing van het bouwvlak toe. Met de beoogde ontwikkeling wordt het bouwvlak in omvang beperkt, waardoor er minder beslag wordt gelegd op de ruimte. Dit maakt dat de ontwikkeling niet voldoende substantieel is in omvang om als nieuw stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. De Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling hoeft niet te worden doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

Het beleidskader van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Brabantse omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plan wordt hier in navolgende paragrafen aan getoetst.

3.2.1 Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdoopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. In de visie is niet vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. "Met een open blik" is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de volgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma's.

Om de ambities te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatbestendig te laten zijn, worden er vier hoofdoopgaven onderscheiden:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatbestendig Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De beoogde ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities door de provincie Noord-Brabant. Het plan voorziet in een functiewijziging en beperkte uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning, waarbij de ruimtelijke kwaliteit in acht wordt genomen. Gezien het schaalniveau raakt de ontwikkeling niet de basis- en hoofdoopgaven uit de Omgevingsvisie. Daardoor past het plan in de opgenomen ambities en kaders uit de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov). De Iov is tot stand gekomen door een samenvoeging van de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Provinciale Staten hebben in maart 2022 de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, die gelijktijdig met de Omgevingswet in werking zal treden. De Iov geldt totdat de Omgevingswet in werking treedt. De meest recente versie van de Iov de 'Interim-Omgevingsverordening, actualisatie' is op 11 maart 2022 vastgesteld en per 15 april 2022 in werking is getreden. Hierin zijn diverse maatwerkbepalingen opgenomen, die in de notitie 'Beleidsregel Maatwerk voor omgevingskwaliteit' verder zijn uitgewerkt.

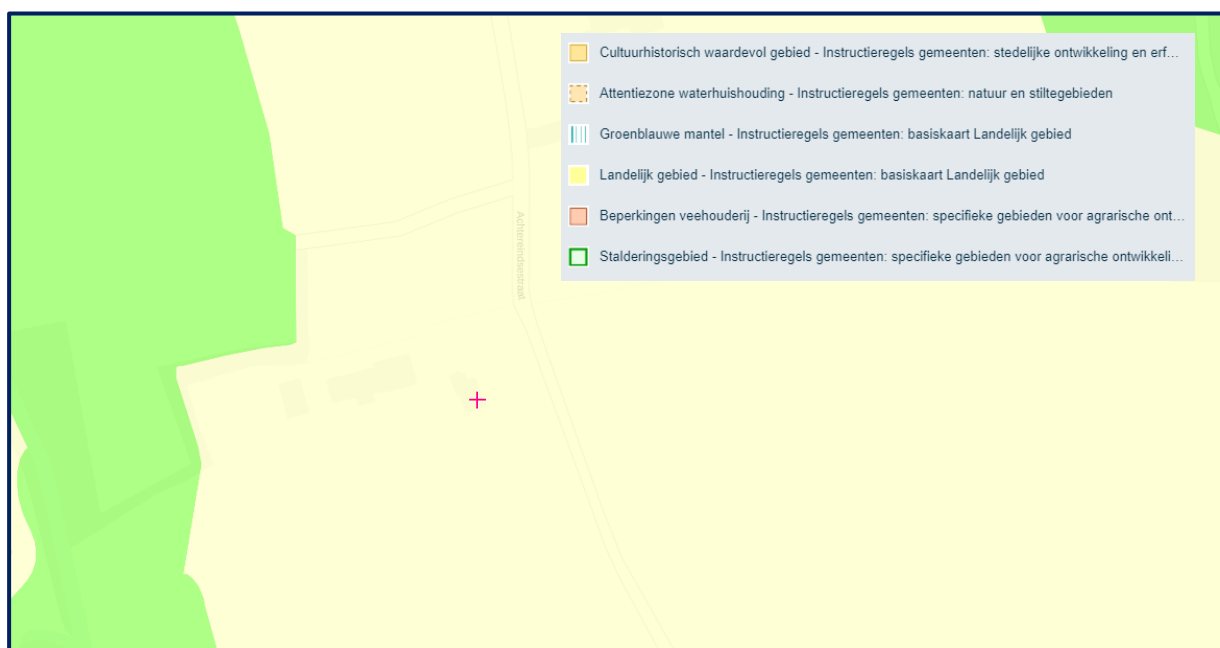
De omgevingsverordening bevat enerzijds algemene regels voor burgers en bedrijven voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, in de toekomst omgevingsplan. De ontwikkelingsmogelijkheden en toegestane functies worden

bepaald door de ligging van een locatie binnen de structuren en aanduidingen. Daarnaast bevat de verordening algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

De rechtstreeks werkende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de verordening. In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar het plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen:

- 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'
- 'Attentiezone waterhuishouding'
- 'Groenblauwe mantel'
- 'Landelijk gebied'
- 'Beperkingen veehouderij'
- 'Stalderingsgebied'

Afbeelding 6 geeft een uitsnede van de kaart van de lov.



Afbeelding 6: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Bron: <https://noord-brabant.tercera-ro.nl/MapView/>)

Navolgend worden de relevante regels vanuit de verschillende aanduidingen benoemd en getoetst. Hierbij wordt opgemerkt dat er in de huidige situatie op het plangebied al schapen en kippen zijn vergund. Daarnaast vindt er vollegrondsteelt plaats op omliggende gronden. Volgens de definities van de lov kunnen deze activiteiten gerekend worden onder een veehouderij en (vollegronds)teeltbedrijf. Aangezien deze activiteiten al aanwezig zijn en blijven hoeft er op grond van de lov enkel op nieuw beoogde ontwikkelingen te worden getoetst. De samenstelling van de veestapel is wel beoogd te veranderen. Initiatiefnemers beogen ook enkele paarden en ezels te houden. Deze dieren behoren volgens de lov niet tot een veehouderij, maar worden beschouwd als een overig-agrarisch bedrijf. De nieuw beoogde activiteiten, zorg en nevenactiviteiten, vallen volgens de lov onder ontwikkeling van niet-agrarische functies in Landelijk gebied. Er wordt derhalve naast de toetsing aan de basisprincipes en de werkingsgebieden getoetst aan artikel 3.59, 3.69, 3.70 en 3.73 van de lov. Daarnaast geldt voor dit initiatief vanwege nieuwvestiging en kwaliteitsverbetering het artikel 3.78 lov.

Paragraaf 3.1.2 lov Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies vastgelegd. Deze basisprincipes bestaan uit de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap, wanneer het plangebied in het Landelijk gebied is gelegen. Met de zorgplicht wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor zijn regels vastgelegd ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en

meerwaardecreatie (artikel 3.6 t/m 3.8). De voorwaarden ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap zijn vervat in artikel 3.9.

Art 3.6 lov: Zorgvuldig ruimtegebruik

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Het initiatief vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak. Het bouwvlak wordt verkleind en bebouwing wordt binnen het bouwperceel geconcentreerd om voor zorgvuldig ruimtegebruik te pleiten. Om een maximum bebouwd oppervlak voor de bedrijfsgebouwen van 1.750 m² te borgen is een maatvoeringsaanduiding opgenomen op de verbeelding. Daarnaast is in voorgaande paragraaf geconcludeerd dat de Ladder niet van toepassing is op het initiatief. Tezamen maakt dat bij de ontwikkeling en uitvoering van het initiatief sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Art. 3.7 lov: Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- De ondergrond;
- De netwerk laag;
- De bovenste laag.

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerk laag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten wordt uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Art. 3.8 lov: Meerwaardecreatie

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In plaats van de voormalige varkenshouderij wordt de biologisch, dynamische 'Agro-Forestry' met een kleinschalige multifunctionele (ont-)zorgboerderij gerealiseerd. De verouderde veestallen worden heringericht als zorgboerderij met een volwaardige maatschappelijk functie en bijbehorende faciliteiten. In dit geval wordt meerwaarde gecreëerd door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het bouwperceel, waarop in wordt gegaan in de volgende alinea. Daarnaast ontplooit het initiatief maatschappelijke meerwaarde door deelnemers enerzijds kennis te laten nemen met het agrarische aspect van het buitenleven en hierdoor dichter bij primaire behoeften te laten komen en anderzijds deelnemers te coachen om de geestelijke gezondheid te verbeteren en eigen perspectief terug te laten vinden. Tenslotte zijn de ontwikkelingen gericht op het verhogen van duurzaamheid bij het houden van de dieren, telen van beoogde producten op een biologische manier en het gebruik van zonnepanelen. De beoogde agrarische activiteiten worden zo ontplooit dat er op het milieu een lagere belastende druk wordt uitgeoefend.

Art. 3.9 lov: Kwaliteitsverbetering landschap

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten aan sluiten bij de gemeentelijke beleidsnotitie 'Nota van Toelichting Uitwerking Rood met Groen-instrumentarium'. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.5.

Artikel 3.26 lov: Attentiezone waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in een attentiezone waterhuishouding. Hiervoor gelden regels opgenomen in artikel 3.26 van de lov. De toetsing hiervan wordt toegelicht in paragraaf 4.3 'Waterparagraaf'.

Artikel 3.29 lov: Cultuurhistorische waarden

Het plangebied is gelegen in een Cultuurhistorisch waardevol gebied. Hiervoor gelden regels opgenomen in artikel 3.29 van de lov. De toetsing hiervan wordt toegelicht in paragraaf 4.5.2 'Cultuurhistorie'.

Artikel 3.32 lov: Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Lid 1: Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. sterkt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

Lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

Door middel van een flora- en faunaonderzoek is in kaart gebracht wat de ecologische waarden en kenmerken binnen het plangebied zijn (BNL-advies, 06-05-2021, Bijlage 2). Een samenvatting van de resultaten uit dit onderzoek is opgenomen in paragraaf 4.4.2 'Soortenbescherming'. In het landschappelijk inpassingsplan wordt aandacht gegeven aan het versterken van het watersysteem in relatie met de ecologische waarden. Middels de aanleg- en instandhoudingsverplichting wordt de bescherming van de betreffende waarden geborgd. Daarbovenop zorgt de aanplant van de 'Agro-Forestry' er voor dat bodemleven en -structuur wordt hersteld. Door vleermuiskasten en nestkasten op te hangen, worden vaste rust- en verblijfplaatsen geboden aan beschermde diersoorten. Hiermee wordt voldaan aan de regels betreffende de groenblauwe mantel.

Artikel 3.51 lov: Afwijkende regels beperkingen veehouderij

Beoogde plannen omvatten niet het uitbreiden van de gebouwen ten behoeve van de veehouderij. Er wordt enkel een bestaand bedrijfsgebouw herbouwd ten behoeve van de (ont-)zorgboerderij. Daarnaast is er sprake van een vestiging van een grondgebonden veehouderij. Lid 3 van artikel 3.51 geeft aan dat de afwijkende regels niet van toepassing zijn als er sprake is van een grondgebonden veehouderij wanneer die voldoet aan de voorwaarden opgenomen in de Nadere regels Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij. Hierin staat dat een veehouderij grondgebonden is wanneer er voldaan wordt aan één van de vier genoemde criteria. De eerstgenoemde criteria geeft aan dat de veebezetting niet meer mag bedragen dan 2.75 GVE per ha, berekend over de grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie. De veebezetting die valt onder de veehouderij zijn de 30 beoogde schapen. Deze hebben een totale GVE van 1,5 per ha. Er kan dus geconcludeerd worden dat aan regels uit artikel 3.51 van de Interim omgevingsverordening en Artikel 8 uit de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij voldaan wordt.

Artikel 3.52 lov: Aanvullende regels stalderen

Volgens de Interim omgevingsverordening wordt er onder hokdierhouderijen alle veehouderijen met uitzondering van nertsenhouderij, melkrundveehouderij en schapenhouderij verstaan. In de beoogde situatie zullen er schapen, paarden, ezels en kippen aanwezig zijn. De kippen zullen in dermate kleine aantallen aanwezig zijn dat dit als een hobbymatig aantal verstaan kan worden. Paarden en ezels behoren volgens de Interim omgevingsverordening niet tot een veehouderij. Er is dus geen sprake van een toename van de oppervlakte van een dierverblijf voor hokdieren of gebruikswijziging van een aanwezig gebouw naar een dierenverblijf voor hokdieren. Tevens zal het herbouwde bedrijfsgebouw gebruikt worden voor de zorgfunctie welke toegevoegd beoogd te worden aan het plangebied. Er kan dus geconcludeerd worden dat aan de regels uit artikel 3.52 voldaan wordt.

Artikel 3.73 lov: Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Lid 1: een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;

Beoogde plannen passen qua activiteiten en functies binnen het gebied. De omgeving is te typeren als een gemengd gebied met verschillende functies naast elkaar (agrarisch, wonen en bedrijvigheid). In de directe omgeving is stichting Planterij de Pimpernel aanwezig. Dit is een zorgkwekerij welke mensen met een (arbeids)beperking een fijne en veilige werkplek biedt. Daarnaast liggen in direct omgeving enkele paardenhouderijen, een melkveehouderij en enkele woningen. De beoogde maatschappelijke activiteiten van de zorgboerderij in combinatie met agrarische activiteiten passen in de omgeving waar meer van deze activiteiten plaatsvinden.

2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

Het plan brengt geen negatieve effecten met zich mee ten aanzien van mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid of leegstand elders. Er worden geen (agrarische) bedrijven in hun bedrijfsactiviteiten beperkt door beoogde ontwikkeling, in tegendeel zal er een mooie samenwerking tot stand kunnen komen. De publieksaantrekkende werking van de zorgboerderij is laag. Initiatiefnemers zijn voornemens om een busje aan te schaffen zodat deelnemers per dagdeel in één keer kunnen worden opgehaald en weggebracht. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting tot een minimum beperkt blijven. Overige vervoersvraagstukken worden nader toegelicht in hoofdstuk 4.

3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstand vastgoed in het Landelijk gebied.

De omgevingskwaliteit ter plaatse wordt verbeterd door bestaande bebouwing te hergebruiken, gedeeltelijk te herbouwen en het asbest te verwijderen. Tevens zal de locatie verduurzamen door o.a. gebruik te maken van zonne-energie op de daken van de bedrijfsgebouwen. Daarnaast worden producten verbouwd op een biologische manier en wordt het perceel landschappelijk ingepast, hetgeen is toegelicht in paragraaf 2.3 'Landschappelijk inpassingsplan'. Er zal geen overtollige bebouwing leegstaan zijn gezien er meer ruimte nodig is om activiteiten te ontplooiën. De omgevingskwaliteit zal dus versterkt worden door ontplooiën van beoogde initiatief.

b. er vindt geen splitsing(IOV) plaats van het bouwperceel;
Splitsing van het bouwperceel is niet van toepassing.

c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Er is geen overtollige bebouwing aanwezig.

d. de vestiging heeft geen betrekking op:
1. Een kantoor met baliefunctie;
2. Lawaaisport;
3. Mestbewerking.

De beoogde activiteiten hebben betrekking op een combinatie van agrarische activiteiten en zorg. Er is dan ook geen sprake van één of meer van bovengenoemde type activiteiten.

Lid 2: het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;

De bij de omgeving passende opvang wordt geborgd in de regels, zie lid 3. De beoogde ontwikkeling is kleinschalig van aard en heeft dus tevens een geringe publieksaantrekkende werking. Er wordt aangegeven maximaal 8 deelnemers per dagdeel op de zorgboerderij aanwezig te laten zijn naast het personeel. De agrarische nevenactiviteiten worden op de omliggende gronden ontplooit. Tevens zal er een verkoopautomaat aanwezig zijn aan de voorkant van het gebouw hetgeen kleine aantallen publiek aantrekt. Kijkend naar en in vergelijking met omliggende bedrijven zal de publieksaantrekkende werking zeer gering zijn.

b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;

In de huidige situatie is de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de aanduiding 'intensieve veehouderij' toegekend aan de locatie. Deze wenst initiatiefnemer graag te wijzigen naar de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduidingen 'grondgebonden veehouderij' en 'zorgboerderij'. In de regels wordt vastgelegd welke gebruiksactiviteiten binnen deze bestemming en aanduiding worden toegestaan.

c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;

De opslag van materiaal en benodigdheden (hooi, stro, voer etc.) worden opgeslagen in het bedrijfsgebouw. Er zal geen buitenopslag plaatsvinden.

- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Wanneer de bedrijfsomvang dermate toeneemt dat de huidige locatie niet meer kan voorzien in uitbreidingsbehoefte, zal verplaatsing naar een meer geschikte locatie het gevolg zijn.

Lid 3: als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omvang waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;

Er wordt met het initiatief een maatschappelijke functie ontwikkeld, waardoor sprake is van een voorziening ten dienste van zorg. Hierdoor is sublid c van toepassing. Desalniettemin wordt kleinschaligheid geborgd doordat het bouwvlak wordt verkleind en een maximum bebouwd oppervlak van 1.750 m² wordt vastgelegd.

- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;

Het initiatief heeft betrekking op een detailhandelsvoorziening, in de vorm van een verkoopautomaat. Deze heeft met zekerheid een omvang die kleiner is dan 200 m².

- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing ten hoogste 1 hectare.

De activiteiten bestaan uit het verlenen van zorg op een zorgboerderij met de daarbij horende agrarische en detailhandel nevenactiviteiten. Daarvoor wordt de bestemming omgezet naar de bestemming 'Maatschappelijk' en aanduiding 'zorgboerderij' waarbij de omvang van het bestemmingsvlak en tevens bouwvlak verkleind wordt naar ongeveer 4670 m². Het initiatief voldoet dus aan de maximale omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Het Initiatief past dus binnen de voorwaarden van de lov ten aanzien van niet- agrarische bedrijven in een Landelijk gebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkelingen voldoen aan het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante gemeentelijke beleid is vervat in de Structuurvisie, Concept ontwikkelperspectief Buitengebied Aalst en het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre'.

3.3.1 Structuurvisie Waalre

De gemeente Waalre heeft op 17 september 2013 haar Structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie is opgesteld in overleg met een klankbordgroep, waarin diverse partijen uit de samenleving vertegenwoordigd zijn (zoals corporatie, zorgorganisatie, ZLTO, ondernemersvereniging).

De structuurvisie is het sturingsinstrument voor de dagelijkse gang van zaken. Het geeft aan welke ontwikkelingsrichting beoogd wordt. Daarnaast wordt er per deelgebied en per thema, de vertrekpunten aangegeven die in acht genomen dienen te worden bij het ontplooiën van initiatieven. In de structuurvisie is gekozen voor het opdelen van de gebieden. Voor 5 specifieke deelgebieden ziet de gemeente aanleiding om na te denken over het gewenste accent voor de toekomstige ontwikkelingsrichting. Het deelgebied dat op het plangebied van toepassing is, is de zone Achtereind c.q. het beekdal van de Tongelreep ten zuiden van de kern Aalst/ Ekenrooi.

Dit gebied is aantrekkelijk in veel opzichten, maar doet zijn naam ook wel eer aan. Het gebied ligt achteraf, de Achtereindsestraat is doodlopend. Dit vormt gelijk ook de kracht van het gebied en de basis voor de toekomst. Er is geen mogelijkheid voor intensieve, structurele publiekstrekkingen, maar er zijn en ontstaan wel kansen voor (een mix van) kleinschalige, meer exclusieve recreatieve-, zorg-, werk- en woonfuncties. Dit wil niet zeggen dat deze functies per definitie kleinschalig in functie en oppervlak moeten zijn, maar wel kleinschalig wat betreft beleving.

Een goede landschappelijke inpassing, met behoud van de huidige landschapsbeleving is het hoofduitgangspunt. Afstand dient te worden bewaard ten opzichte van de Tongelreep, om de natuur letterlijk de ruimte te kunnen geven. Versterking van de belevingswaarde van het dal van de Tongelreep wordt nagestreefd.

De verwachting is dat op termijn de nog aanwezige agrarische bedrijven waarschijnlijk moeizaam financieel voortgezet kunnen worden. Gezocht moet daarom worden naar een nieuwe functie die de rol van

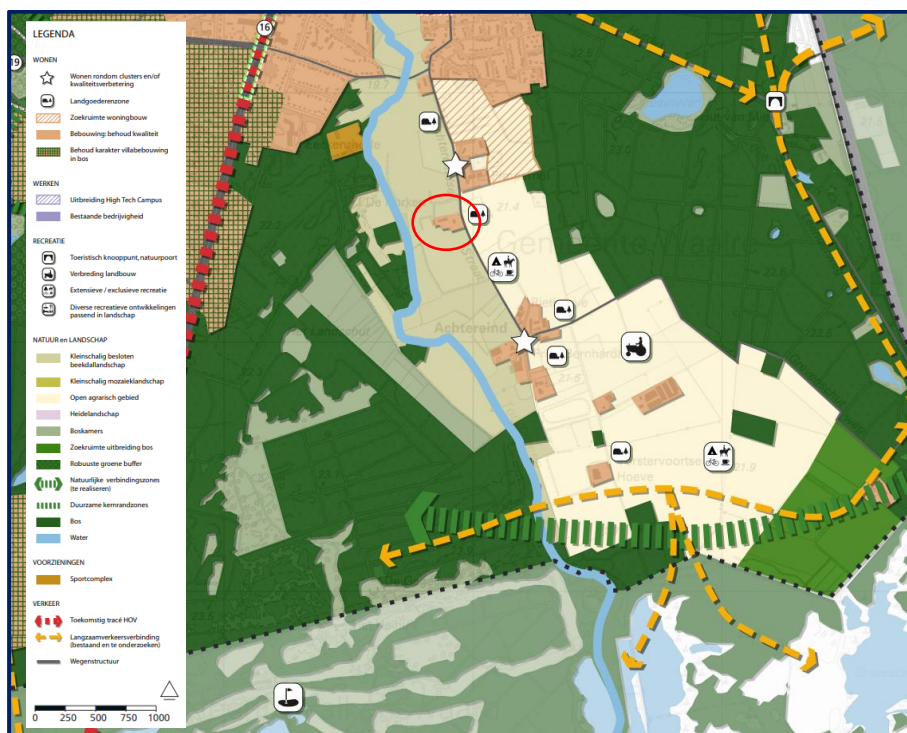
landschapsdrager kan overnemen. Voorbeelden zijn landgoederen zowel voor wonen, werken, recreatie als zorg. Ook initiatieven vanuit de gemeenschap, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap kunnen hier een plekje krijgen. Daarnaast is er aan de zuidpunt van Ekenrooi ruimte voor de ontwikkeling van een woongebied, passend binnen de natuurlijke omgeving.

Het gebied is primair bedoeld voor de Waalrese gemeenschap: dorp ontmoet natuur&landschap. Wanneer de huidige infrastructuur ook hierop onvoldoende toegesneden is, dan onderzoeken we de mogelijkheden ter versterking hiervan gekoppeld aan particuliere initiatieven.

De volgende ingrediënten bepalen het toekomstbeeld:

- hoevestructuur oppakken ter initiëring van landgoederen-nieuwe-stijl;
- verbinden groene elementen (de bosgebieden) in samenhang met het groene dal van de Tongelreep;
- ontsluiten van de groene poort aan de oostzijde, verbinding zoeken (voor langzaam verkeer) met de zuidelijk gelegen landschappen;
- afstand maken ten opzichte van en ruimte geven aan de Tongelreep als groen-blauwe streng door het gebied;
- uitbreiding Ekenrooi aan de zuidzijde, op een natuurvriendelijke en ecologisch verantwoorde manier;
- initiatieven zoals CPO-ruimte bieden, in combinatie met versterking en ontwikkeling van de natuur en het landschap;
- toeristisch-recreatieve initiatieven afweegbaar, mits niet structureel intensief, exclusief, passend in het landschap, leidend tot versterking van het landschap;
- in de zuidoostpunt, tegen de gemeentegrens vindt op termijn natuurontwikkeling plaats, mede ter versterking van de verbinding tussen bestaande natuurgebieden.

Afbeelding 7 geeft de structuurvisiekaart weer van het deelgebied Ekenrooi-Zuid en Achtereind.



Afbeelding 7: Structuurvisiekaart deelgebied Ekenrooi-Zuid en Achtereind (Bron: www.broplan.nl/online_document/)

Gezien de kansen en ontwikkelingen die de gemeente beoogd op het gebied sluiten gewenste ontwikkelingen naadloos aan bij de structuurvisie, de visie wenst namelijk een extensieve recreatie en zorgfunctie. Tevens zal de landschappelijke inpassing, besproken in paragraaf 2.3 en opgenomen in Bijlage 1, bijdragen aan de versterking van de belevingswaarde van het dal van de Tongelreep.

3.3.2 Omgevingsvisie Waalre 2040

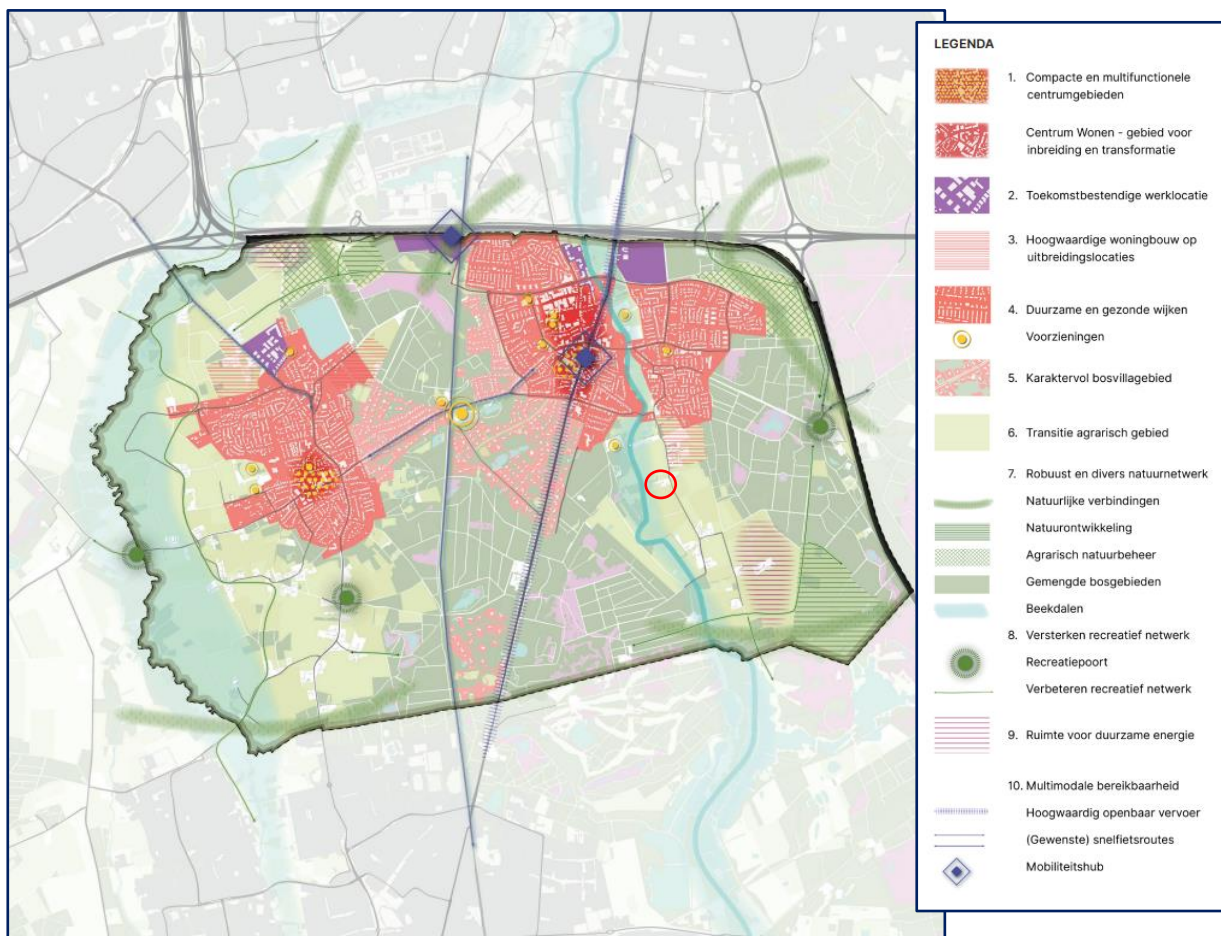
Op 16 december 2021 is de Omgevingsvisie Waalre vastgesteld. Hierin staat het toekomstbeeld van de Waalrese leefomgeving beschreven. De visie beschrijft de kernkwaliteiten van Waalre en benoemt de opgaven voor de fysieke leefomgeving en hoe deze samenkomen. Op 1 juli 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De

omgevingsvisie is één instrument van deze wet. Het is een basis voor het later op te stellen omgevingsplan. Deze visie helpt de gemeente om zoveel mogelijk zelf invulling te geven aan de woon- en leefomgeving. Ook geeft het houvast bij het ontwikkelen van plannen initiatieven. Die moeten namelijk aansluiten bij de kernopgaven.

In het buitengebied van Waalre wordt zowel gewerkt en gerecreëerd, als gewoond. Dit manifesteert zich op verschillende manieren en geeft gebieden hun eigen unieke karakter. Dit patchwork aan en dynamiek van ruimtelijk activiteiten geeft het landschap de identiteit en karakter die gekoesterd wordt. Het buitengebied is daarmee nooit af en altijd in ontwikkeling. In Waalre speelt landbouw van oudsher een grote rol, maar de afgelopen decennia is deze rol snel kleiner geworden. Het buitengebied wordt echter steeds drukker met diverse functies als recreatie en energie die er een plek moeten vinden. Daarbij gaan intensieve vormen van voedselproductie ten koste van het landschap, de natuur, bodemkwaliteit en volksgezondheid. Zo staan de biodiversiteitswaarden van de Natura 2000-gebieden mede door stikstofdepositie onder druk. De landbouw moeten daarom in evenwicht worden gebracht met het natuurlijk systeem.

De gemeente zet zich in op de transitie naar een duurzaam en vitaal 'natuurinclusief' landbouw- en voedselsysteem, gebaseerd op gesloten kringlopen. Op een zo klein mogelijke schaal qua tijd en ruimte. De gemeente stimuleert een sterkere gerichtheid van de landbouw op regionale markten. Een belangrijk element daarbij is de verbreding: we faciliteren kleinschalige ontwikkelingen als zorgboerderijen, recreatieve activiteiten en accommodaties, het leveren van natuurdiensten en de opwek van duurzame energie. Functies die passen bij de kwaliteit van en ontwikkelingen in het buitengebied. In sommige gevallen kan vrijkomende agrarische bebouwing ook ruimte bieden voor bijvoorbeeld het kleinschalig ontwikkelen van woningen. In andere gevallen kan het kansen scheppen voor commerciële of maatschappelijke functies of de energietransitie.

Navolgende afbeelding geeft het plangebied weer met een rode cirkel. Het plangebied bevindt zich in het 'Transitie agrarisch gebied'.



Afbeelding 8: Uitsnede Omgevingsvisie Waalre 2040 'Ruimtelijke keuzes'

De beoogde plannen omvatten het herbestemmen van een agrarisch bedrijf met functieaanduiding 'intensieve veehouderij' naar een bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduidingen 'grondgebonden veehouderij' en 'zorgboerderij'. Tevens wordt er op het bedrijf een 'Agro-Forestry' opgericht en worden deze eigen-

geproduceerde producten verkocht. Deze ontwikkeling is passend binnen de visie van de gemeente Waalre omdat de ontwikkeling zorgt voor een duurzaam en vitaal 'natuurinclusief' voedselsysteem door middel van de 'Agro-Forestry'. Tevens heeft de 'Agro-Forestry' een positieve effect op de omliggende Natura 2000-gebieden omdat de stikstofdepositie hiermee afneemt. De verkoop van deze eigen-geproduceerde producten stimuleert de regionale markt en stimuleert de verkoop van lokale producten. De kleinschalige zorgboerderij draagt bij aan de kwaliteit en ontwikkeling van het buitengebied en voorkomt leegstand van vrijkomende agrarische bebouwing. Het initiatief wordt tevens fatsoenlijk landschappelijk ingepast zodat er gezorgd wordt voor kwaliteitsverbetering van het gebied.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief passend is binnen de kernkwaliteiten van de Omgevingsvisie Waalre.

3.3.3 Ontwikkelperspectief Buitengebied Aalst

Op 9 november 2021 heeft de gemeenteraad van Waalre het Ontwikkelperspectief Buitengebied Aalst gewijzigd vastgesteld. Het Ontwikkelperspectief Buitengebied Aalst heeft als doel om een koers te beschrijven voor het gebied voor zowel de korte- als lange termijn en kan worden gebruikt als toetsingskader voor nieuwe initiatieven. De hoofdlijnen van het ontwikkelperspectief vormen een bouwsteen voor de gemeentelijk omgevingsvisie.

Om de ontwikkelingen in goede banen te leiden werkt de gemeente aan de ontwikkeling van een omgevingsvisie: een integrale lange termijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling. Samen met inwoners, professionals, bestuurders en raadsleden zijn de relevante trends, ontwikkelingen, dromen en ambities in woord en beeld gebracht. Op basis daarvan heeft de Raad drie kernopgaven vastgesteld:

1. Versterken van de positie als kwalitatief hoogwaardige woongemeente;
2. Behouden en versterken van het groene karakter;
3. Werken aan een vitale gemeente.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het opstellen van een zorgvuldig landschappelijk inpassingsplan. Daarnaast is het beoogd 'Agro-Forestry' toe te passen met daarin nadrukkelijk de aanplant van biologisch geteelde fruitbomen in combinatie met biologische fruitteelt in de moestuin. Het groene karakter wordt hiermee behouden en tevens versterkt. De aanwezige bedrijvigheid door middel van de verkoop van lokaal geproduceerde producten uit de 'Agro-Forestry' draagt het initiatief bij aan de ontwikkeling van bedrijvigheid in het buitengebied. De blijvende aanwezigheid en voorzieningen zijn cruciaal voor de toekomst en vitaliteit van de gemeente. Daarnaast draagt ook de zorgfunctie van beoogde activiteiten bij aan de vitaliteit van de bevolking omdat deelnemers buiten activiteiten kunnen ondernemen met de aanwezige dieren en tevens kunnen meehelpen in de 'Agro-Forestry'. Concluderend sluiten beoogde plannen aan bij het concept ontwikkelperspectief van het Buitengebied Aalst.

3.3.4 Bestemmingsplan

In paragraaf 1.3 van deze toelichting is het vigerende bestemmingsplan dat op het plangebied van toepassing is toegelicht. Het vigerend planologisch regime ter plaatse van het plangebied is vervat in de bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' dat is vastgesteld op 25 Juni 2013. Op 9 April 2018 is het bestemmingsplan buitengebied Waalre herzien. Echter is op 10 Februari 2019 een deel van dit herziene plan vernietigd na gerechtelijke uitspraak. Zo ook voor het aanwezige bouwvlak binnen het plangebied. Via het herziene bestemmingsplan waren de beoogde activiteiten rechtstreeks toegestaan, maar het vigerende bestemmingsplan biedt hiervoor geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden. Ondanks dit gegeven is de gemeente bereid het traject in te gaan met als doel het herbestemmen van het plangebied en daarmee het mogelijk maken van het agrarisch zorginitiatief alsmede voor de tussenliggende periode van definitieve bestemmingswijziging medewerking te verlenen aan een tijdelijke omgevingsvergunning.

3.3.5 Rood voor groen

In het kader van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn gemeenten op basis van artikel 2.2. verplicht bij ruimtelijke procedures voor een ontwikkeling in het buitengebied, een regeling op te nemen die voorziet in de investering in de landschappelijke kwaliteit.

Om tot een gedegen onderbouwing te komen van de invulling van artikel 2.2. van de Verordening Ruimte is een Nota van toelichting Uitwerking Rood-met-groeninstrumentarium opgesteld. Op basis van deze Uitwerking Rood-met-groeninstrumentarium zullen door belanghebbende investeringen moeten worden gedaan in de verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

In de gemeentelijke beleidsnotitie staat omschreven hoe bij ontwikkelingen wordt omgegaan met de verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Er worden drie verschillende categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden, op basis van de impact die de ontwikkeling heeft op de omgeving.

- Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben.
- Categorie 2. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

Het planvoornemen voorziet in een bestemmings- en functiewijziging naar (ont-)zorgboerderij en herbouw van een gedeelte van het bedrijfsgebouw. Het plan is conform het beleid een ruimtelijke ontwikkeling die valt in categorie 3. In bijlage 3 is daarom een berekening van de kwaliteitsverbetering in euro's toegevoegd.

In Bijlage 1 is het rapport landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Dit plan geeft o.a. aan dat door het planten van houtsingels en het aanleggen van heggen op de perceelranden een extra bijdrage wordt geleverd aan het landschap. Hiermee wordt tevens direct aangesloten op het landschapsplan van landgoed Achtervoorde (de buurpercelen). De aanleg- en onderhoudsverplichting worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan. De berekening kwaliteitsverbetering, zie bijlage 3, is gemaakt met behulp van de cijfers uit 'Uitwerking Rood-met-Groen-instrumentarium'. De conclusie van de berekening is dat de kwaliteitsverbetering van het landschappelijk inpassingsplan hoger is dan de vereiste kwaliteitsinvestering op basis van de waardevermeerdering van de gronden. Dit levert een extra kwaliteitswinst op van € 3.485,98. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

4 Omgevingsaspecten



In dit hoofdstuk worden alle relevante omgevingsaspecten benoemd. Doel van dit hoofdstuk is om aan te tonen dat de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening, een goed woon- en leefklimaat en de ontwikkeling wordt getoetst aan milieutechnische aspecten.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Ingevolge het Besluit m.e.r. wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. De criteria als bedoeld betreffen:

- de kenmerken van de activiteit (onder andere omvang en cumulatie);
- de plaats waar de activiteiten worden verricht (de kenmerken van het plangebied in relatie met de kwetsbaarheid van de omgeving);
- de kenmerken van de gevolgen van de activiteit (mogelijk effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

Kenmerken van de activiteit

Het planvoornemen voorziet in een bestemmingswijziging naar 'Maatschappelijk' en een functiewijziging naar (ont-)zorgboerderij en de gedeeltelijke herbouw van een bedrijfsgebouw. De uitbreiding en wijziging is noodzakelijk om beoogde activiteiten te ontplooiën en leegstand te voorkomen.

In dit geval is geen sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht, omdat het planvoornemen niet voorziet in het houden van meer dan 100 paarden of pony's (drempelwaarde m.e.r.-beoordelingsplicht betreffende paarden en pony's, excl. het aantal bijbehorende dieren in opfok jonger dan 3 jaar die niet worden meegeteld) of meer dan 2000 schapen of geiten (drempelwaarden m.e.r.-beoordelingsplicht betreffende schapen en geiten). Er worden maximaal 30 schapen, 2 paarden, 9 pony's en 2 ezels gehouden. De kippen die op locatie gehouden zullen worden kunnen in het kader van de milieuwetgeving beschouwd worden als een hobbymatig aantal. Er is derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht op basis van de D-lijst.

Voor wat betreft de zorgfunctie zou mogelijk sprake kunnen zijn van categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het initiatief vindt echter plaats binnen het bestaande bouwvlak, waardoor er geen nieuw beslag wordt gelegd op de ruimte. Bovendien is de voorziene uitbreiding van de bebouwing beperkt. Er is op grond van vaste jurisprudentie in dat geval geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, zie ABRvS 11 maart 2020, nr. 201901464/1/R1 (ECLI:NL:RVS:2020:729). Er is voor dit onderdeel van het plan derhalve geen sprake van een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit.

Plaats waar de activiteit wordt verricht

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, ten zuiden van de kern Aalst en Ekenrooi en ten westen van de kern van Waalre. Een uitgebreidere omschrijving van de ligging van het plangebied is opgenomen in hoofdstuk 1 van deze toelichting. Het plangebied betreft een bestaand agrarisch bedrijfsperceel, waarbij in de directe omgeving diverse andere agrarische bedrijfspercelen, enkele woonpercelen en agrarische gronden zijn gelegen.

Het plangebied is niet gelegen binnen de natuurgebieden (zie hoofdstuk 3) en ook niet binnen een Natura 2000-gebied, of in de nabijheid daarvan (zie hoofdstuk 4). Gezien de afstand tot de beschermde gebieden en beperkte beoogde ontwikkelingen (beperkte vergroting van een bestaand bouwvlak), kan gesteld worden dat er geen effecten op kwalificerende habitats en het natuurnetwerk zullen optreden door de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan voor de locatie. Verderop in het hoofdstuk is eveneens beoordeeld dat er geen effecten op kwalificerende soorten zijn te veronderstellen.

Kenmerken van de gevolgen van de activiteit

Alle relevante milieuaspecten zijn in het kader van dit bestemmingsplan in dit hoofdstuk uitvoering onderzocht en nader beschreven. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieueffecten naar voren gekomen die een belemmering kunnen opleveren voor het planvoornemen. Het planvoornemen voorziet functioneel slechts in een beperkte wijziging (bouwvlakvergroting) ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Door de aard en kleinschaligheid van het planvoornemen wordt niet verwacht dat negatieve effecten zullen optreden door de voorgenomen ontwikkelingen op in de directe omgeving aanwezige waarden en belangen of op aanwezige beschermde gebieden en soorten. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.2 Milieuaspecten

In deze paragraaf worden de relevante milieuaspecten besproken.

4.2.1 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteit, maar ook verdachte plekken van de bodem inclusief het grondwater in kaart dienen te worden gebracht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De Wbb is op 1 januari 1987 in werking getreden en wordt door vertaald in diverse besluiten en regelingen en vervolgens op gemeentelijk niveau in de bestemmingsplannen.

Uitgangspunt is dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige én toekomstige gebruik van die bodem. De bodemkwaliteit als gevolg van eventueel aanwezige bodemverontreiniging mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich meebrengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Om de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te maken is een bodemonderzoek uitgevoerd door Lankelma Geotechniek Zuid BV. (Lankelma Geotechniek Zuid BV, 20-05-2021, Bijlage 4). In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

In het bovengrondse monster rondom het middelste gedeelte van het bedrijfsgebouw zijn analytisch licht verhoogde gehalten met zink en minerale olie aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. In het ondergrondse monster van voor, naast en achter de bedrijfsruimte en veldschuur is analytisch een licht verhoogd gehalte met PAK aangetoond. Het gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet. In de grondmengmonsters bovengronds ter plaatse van de voormalige dieseltanks zijn analytisch geen verhoogde gehalten met minerale olie aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden niet.

In het grondwater tussen het bedrijfsgebouw en de veldschuur is een licht verhoogd gehalte aan barium en nikkel aangetoond. Deze overschrijden de streefwaarden doch de interventiewaarden niet.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

Middels het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgesteld. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieu hygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de ontwikkeling op deze locatie en is nader bodemonderzoek niet aan de orde.

4.2.2 Geluid

Op 1 januari 2007 is de (gewijzigde) Wet geluidhinder (hierna Wgh) in werking getreden. Deze wet beschermt geluidgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. Door middel van zonering worden grenzen aangehouden waarmee geluidgevoelige objecten worden beschermd. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Voor de beoogde ontwikkeling zijn zes aspecten van belang om te toetsen of voldaan wordt aan het aspect geluid:

1. Is er sprake van geluidgevoelige objecten?
2. Is er sprake van geluidsoverlast door wegverkeerslawaaï?
3. Is er sprake van geluidsoverlast van een spoorweg?
4. Is er sprake van geluidsoverlast door de luchtvaart?
5. Is er sprake van industrie
6. Welk effect heeft het plan op de omgeving?

Geluidgevoelige objecten

De bedrijfswoning blijft ongewijzigd binnen het plangebied aanwezig en is reeds getoetst in het vigerende bestemmingsplan. Ook wordt er geen geluidgevoelig object toegevoegd.

Wegverkeerslawaaï

Aangezien er geen geluidgevoelige objecten worden toegevoegd is een onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet van toepassing.

Spoorweg

In de omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen. Dit is dus niet relevant voor beoogde ontwikkeling.

Luchtvaart

Het plangebied is niet gelegen in een geluidzone met betrekking tot de luchtvaart. De beoogde ontwikkeling zal derhalve geen geluidsoverlast ondervinden door de luchtvaart.

Industrie

In de directe omgeving van het plangebied is geen industrie aanwezig. Derhalve zal er geen geluidsoverlast zijn met betrekking tot de industrie.

Effect op de omgeving

Het eventuele effect van de beoogde ontwikkeling op de omgeving/de omgeving op de beoogde ontwikkeling qua geluid is nader toegelicht in paragraaf 4.2.6 'Bedrijven en milieuzonering'.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering zal vormen voor het planvoornemen.

4.2.3 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). De belangrijkste aspecten t.a.v. de Europese luchtkwaliteitseisen zijn vernoemd in de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderdeel uit van de Wm; hoofdstuk 5, titel 5.2. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen en doelstellingen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit te realiseren. Overheidsinstanties zijn verplicht om bij (ruimtelijke) ingrepen en ontwikkelingen de mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te brengen. Het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan behoort tot deze categorie, daarom is het noodzakelijk dat de eventuele gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld worden gebracht. Omgekeerd is het van belang dat ter plaatse het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

Niet in betekenende mate

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden, bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Wanneer bij de planvorming sprake is van één van de volgende punten vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

- er is sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' staat plannen toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende plan niet in betekenende mate is. De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Hiermee worden ruimtelijke plannen of (te vergunnen) activiteiten bedoeld die slechts een zeer geringe bijdrage hebben aan de luchtverontreiniging. In deze gevallen is een toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet nodig. Belangrijk bij toetsing van NIBM is dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de 3% grens niet wordt overschreden (artikel 2 van het Besluit NIBM). Wanneer gesteld kan worden dat het aannemelijk is dat de grens niet wordt overschreden, dan is het plan NIBM.

De regeling NIBM geeft categorieën aan van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een plan altijd NIBM is, ongeacht de bijdrage ervan op de concentraties. Voor dergelijke gevallen mag er zonder meer van worden uitgegaan dat de bijdrage van het plan NIBM is.

In de bestaande planologische situatie is reeds sprake van een agrarisch bedrijf. Het plan voorziet in een functiewijziging van de bestemming en herbouw van het bedrijfsgebouw ten behoeve van realisatie van beoogde activiteiten. Het aantal dieren dat binnen het plangebied gehouden zal worden wijzigt van schapen en kippen naar schapen, kippen, paarden en ezels. Voor schapen, paarden en ezels zijn geen emissiefactoren voor wat betreft de uitstoot van fijnstof vastgesteld. De kippen zijn in dermate kleine aantallen aanwezig dat dit gezien wordt als hobbymatig houden van kippen waarbij de uitstoot van fijnstof te verwaarlozen is.

Deelnemers zullen, door middel van een eigen vervoersbusje (carpoolen), naar de locatie gebracht worden. Initiatiefnemers zijn voornemens om een busje aan te schaffen zodat deelnemers per dagdeel in één keer kunnen worden opgehaald en weggebracht. Het vervoer zal afhankelijk van de duur van de dagbesteding 2 of 3 keer per dag plaatsvinden in de ochtend en middag. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen dagelijks uitkomen op 4. Daarnaast geven initiatiefnemers aan in de toekomst een groei te verwachten waar maximaal 3 personeelsleden beoogd zijn. Deze zullen ook vervoersbewegingen met zich meebrengen aan het begin en einde van de werkdag. Gezien de agrarische nevenactiviteiten beperkt in omvang zijn, zijn er geen structurele verkeersbewegingen ten behoeve van de agrarische functie te verwachten. Tenslotte is er een automaat aanwezig die huisverkoop faciliteert. Het is aannemelijk dat dit voornamelijk gebruikt wordt door voorbijgangers. Geschat wordt dat het aantal vervoersbewegingen toeneemt met 19 per dag.

Hiermee is de beoogde ontwikkeling dermate kleinschalig van aard dat aangenomen kan worden dat dit NIBM is. Tabel 1 geeft deze beoordeling weer aan de hand van de NIBM-Tool.

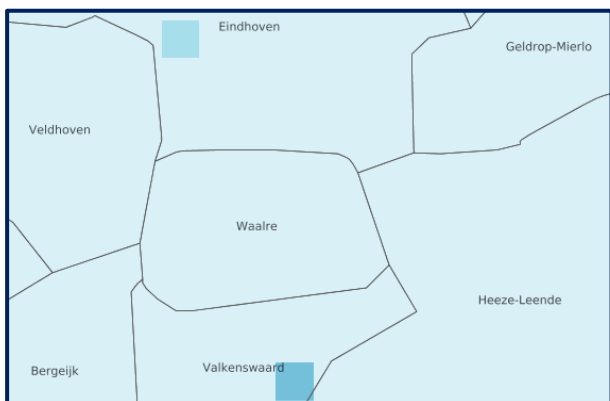
Tabel 1: NIBM-Tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		19
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

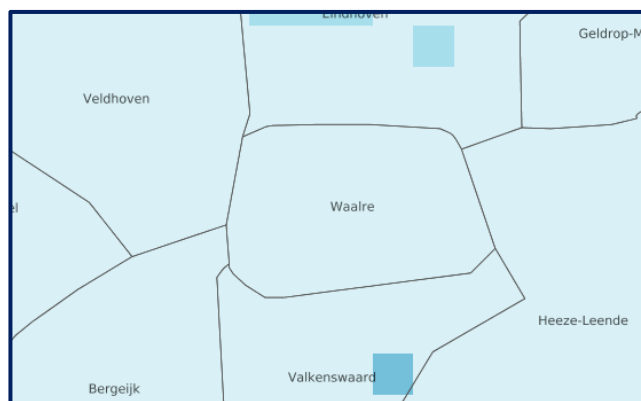
Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

De achtergrondconcentratie PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied kan worden geraadpleegd via de Grootschalige Concentratie- en depositiekaarten Nederland van het RIVM. Uit onderstaande afbeeldingen is op te maken dat de achtergrondconcentratie PM₁₀ 15,69 µg/m³ bedraagt en de achtergrondconcentratie PM_{2,5} 8,91 µg/m³. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de grenswaarden voor wat betreft de concentratie PM₁₀ en PM_{2,5}.

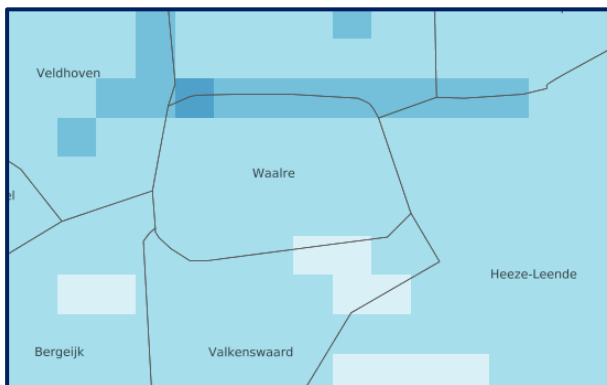


Afbeelding 9: Concentratie- en depositiekaart NL PM₁₀



Afbeelding 10: Concentratie- en depositiekaart NL PM_{2,5}

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 10,84 µg/m³ blijkt uit de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland. Er kan dus tevens worden voldaan aan de grenswaarde voor wat betreft NO₂ concentratie.



Afbeelding 11: Concentratie- en depositiekaart NL NO₂

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' zal zijn kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er ruim voldaan aan de grenswaarden van de achtergrondconcentraties. Hierdoor is te concluderen dat er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Deze wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een omgevingsvergunning milieu aan een (agrarisch) bedrijf waar landbouwhuisdieren worden gehouden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij de ontwikkeling van een bedrijf waar landbouwhuisdieren worden gehouden te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van bestaande geurgevoelige objecten acceptabel blijft. Bij de ontwikkeling van een nieuw geurgevoelig object dient het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te worden gemaakt. Omgekeerd dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling niet beperkend is voor omliggende bedrijven.

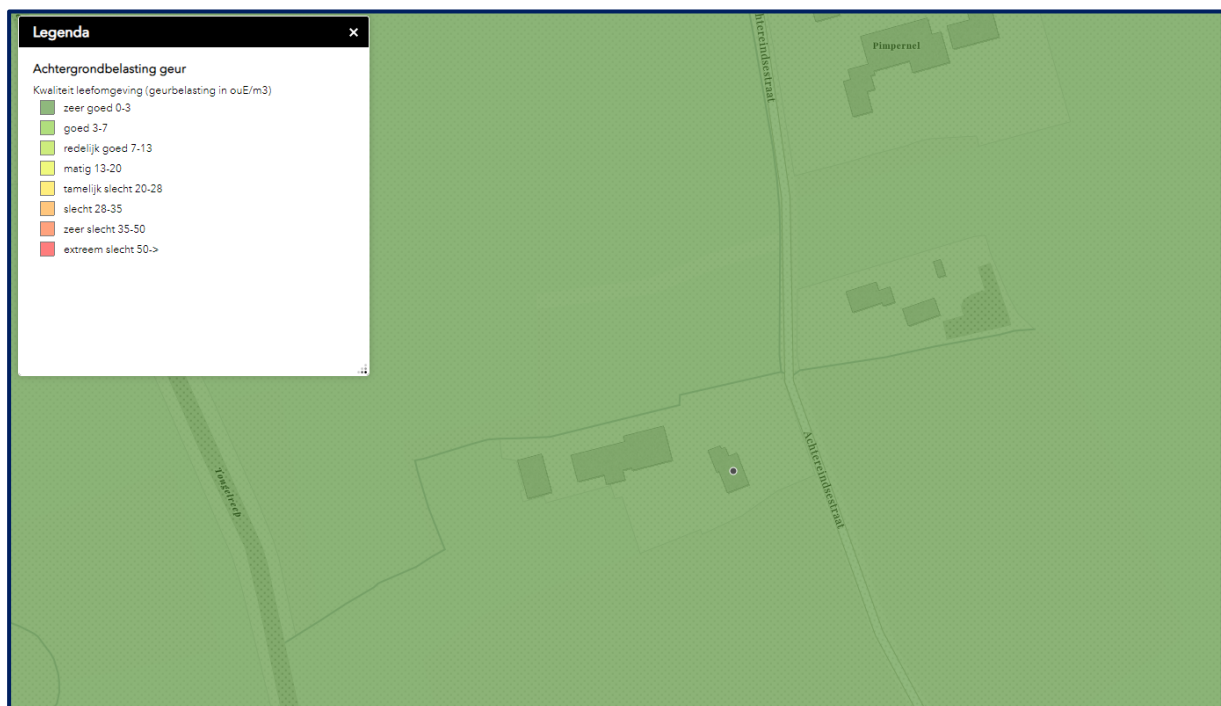
Het plan voorziet in oprichting van nieuwe geurgevoelige functies. In het plan is al sprake van een bedrijfswoning maar met de herbestemming wordt in de bedrijfsgebouwen 'zorgactiviteiten' mogelijk gemaakt. Ten behoeve van deze functie zijn slechts beperkt mensen in de gebouwen aanwezig. De bedrijfsgebouwen worden desondanks volledigheidshalve getoetst als zijnde geurgevoelige objecten. Daarnaast is beoogd enkele schapen, kippen,

paarden en ezels op het bedrijf te houden. De aantal kippen die beoogd zijn, zijn aan te merken als hobbymatig en hoeven niet getoetst te worden aan de Wgv afstanden.

In de Wgv is voor het houden van schapen, paarden en ezels (dieren waarvoor bij ministeriele regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld) een minimale afstand voorgeschreven van 50 meter tussen het emissiepunt van een stal waar dieren worden gehouden en een geurgevoelig object. Het dichtstbijzijnde geurgevoelige object is gelegen aan de Achtereindsestraat 1C. De afstand van de stal waar de dieren worden gehouden tot het geurgevoelig object bedraagt 146 meter. Er kan dus ruimschoots voldaan worden aan de vaste afstanden uit de Wgv.

Het paardenhotel aan de Achtereindsestraat 1D is het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf van derden. Het bouwvlak behorende bij dit bedrijf ligt op 72 meter afstand van het bouwvlak van het plangebied. Omgekeerd wordt voor wat betreft de beoogde zorgfunctie dus ook ruimschoots voldaan aan de vaste afstanden uit de Wgv. Er zijn binnen 300 meter van het plangebied geen veehouderijen van derden gelegen. Daarnaast zijn bestaande geurgevoelige objecten, zoals het landgoed Achtervoorde, dichterbij gelegen dan het plangebied dus zijn deze objecten beperkender dan geldend plangebied.

Om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te maken is de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant geraadpleegd. In Afbeelding 12 de kaart op plangebied weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat het niveau van de kwaliteit van de leefomgeving in het plangebied zeer goed is.



Afbeelding 12: Achtergrondbelasting Geur plangebied (bron: ODZOB)

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen gelden voor de herbestemming vanuit geur en dat de herbestemming niet zorgt voor meer geurbelasting voor de omgeving dan de oorspronkelijke functie.

4.2.5 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijke risico in kaart gebracht wat derden lopen bij eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

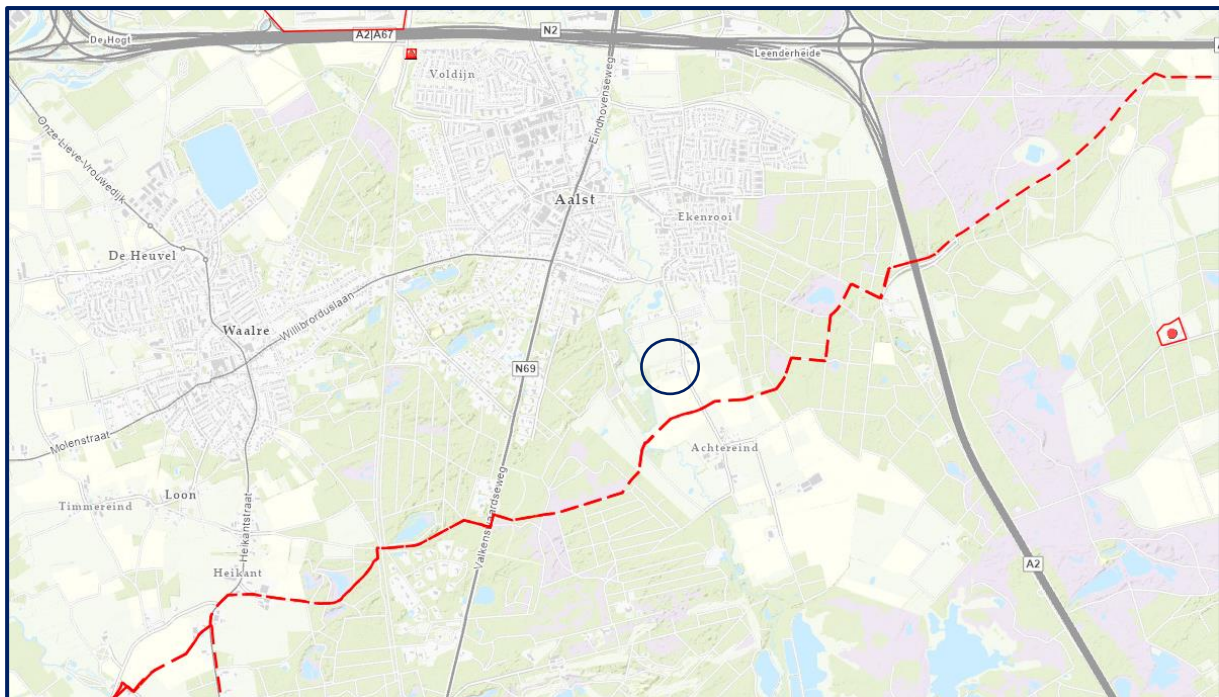
- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- Groepsrisico (GR): De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10^{-6}). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde welke moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), besluit externe veiligheid transportleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Afbeelding 13 geeft een uitsnede weer van de risicokaart op het plangebied.



Afbeelding 13: Uitsnede risicokaart plangebied (bron: risicokaart.nl)

Bevi

Gezien de aard van de voorgenomen activiteit (herbestemming naar (ont-)zorgboerderij) is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen aan de Huisvenseweg 16 op een afstand van 3 kilometer. Deze bron is op dermate grote afstand dat het voor het plan geen belemmeringen voorziet vanuit het Bevi.

Bevb

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Uit het bestemmingsplan blijkt dat in de nabijheid van het plangebied een dubbelbestemming 'Leiding' is opgenomen. De risicokaart van Nederland, Afbeelding , geeft weer dat het gaat om een Aardgasleiding. Deze ligt op 250 meter

afstand van het plangebied. Aan weerszijden van deze leiding is een belemmeringenstrook van 4 meter bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van deze leiding. Binnen deze belemmeringenstrook mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden opgericht. Het plangebied is volledig buiten deze belemmeringenstrook gelegen. Op grond van het Bevb zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

Bevt

In de Regeling Basisnet is een tabel met afstanden opgenomen met zowel de PR 10^{-6} contour als het invloedsgebied op basis van de stofcategorieën die over een weg vervoerd worden. Uit de risicokaart blijkt dat de locatie ligt binnen de invloedsfeer van wegen de A2. De A2 heeft een invloedsgebied van 4 km, vanwege het vervoer van stoffen tot categorie GF4. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1,5 kilometer van de A2. Op grond van het Bevt zal het groepsrisico derhalve verantwoord moeten worden.

Aangezien de afstand tot de A2 meer dan 200 meter bedraagt en er met de ruimtelijke ontwikkeling geen grote groepen personen (>50 personen) aan het plangebied worden toegevoegd, kan echter volstaan worden met een beperkte verantwoording. De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost heeft hiervoor een standaard advies opgesteld. Dit standaard advies is als 5 aan deze toelichting toegevoegd.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.2.6 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Voor ruimtelijke plannen is de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (hierna brochure) van toepassing bij de beoordeling van de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De afstanden die hierin opgenomen zijn betreffen richtafstanden. Wanneer voldaan wordt aan de opgenomen afstanden uit deze brochure, mag gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijk gebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Het plangebied is gelegen in omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving vindt verder geringe functiemenging plaats. Qua aanvaardbare milieubelasting is dit omgevingstype dus vergelijkbaar met een rustige woonwijk.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende gevoelige objecten gelegen:

- Achtereindsestraat 1D – Paardenhouderij met bedrijfswoning. De afstand van het bouwvlak aan de Achtereindsestraat 1D tot het bouwvlak van het plangebied bedraagt 72 meter.
- Achtereindsestraat 1C – burgerwoning. De afstand van deze burgerwoning tot de beoogde diervverblijven binnen het plangebied bedraagt circa 146 meter.

Voor de beoogde ontwikkelingen, een zorgboerderij, kan qua opgenomen richtafstanden in de VNG-brochure worden aangesloten bij de activiteit 'gezondheids- en welzijnszorg' – dagverblijven. Voor deze activiteit geldt enkel een richtafstand voor geluid van 10 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan kijkend naar dichtstbijzijnde gevoelige objecten.

Voor de volledigheid wordt de aanwezigheid van de dieren ook getoetst. Op de locatie zullen schapen, paarden, ezels en kippen aanwezig zijn. De kippen zullen in geringe aantallen aanwezig zijn, hetgeen gezien kan worden als hobbymatig. Voor schapen, paarden en ezels geldt een richtafstand van 50 meter voor geur, 30 meter voor stof en 30 meter voor geluid. Ook hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Omgekeerd kan de 'zorgboerderij' aangemerkt worden als een gevoelig object. Hiervoor dienen de afstanden vanuit de dichtstbijzijnde omliggende bedrijven. Op 71 meter van het plangebied is een paardenhouderij gelegen. Hiervoor geldt een afstand van 30 meter voor stof en 30 meter voor geluid, het aspect geur is getoetst in paragraaf 4.2.4. Binnen 300 meter van het plangebied is geen intensieve veehouderij gelegen. De afstanden voor een intensieve veehouderij bedragen 200 meter voor geur, 30 meter voor stof en 50 meter voor geluid. De 'zorgboerderij' zal dus geen nadelig effect hebben op omliggende bedrijven.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat omliggende gevoelige objecten op voldoende afstand van de beoogde nieuwe bedrijfsvoering zijn gelegen en dat ter plaatse van deze gevoelige objecten sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat.

4.3 Waterparagraaf

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

Door de beoogde plannen is er een toename van verhard oppervlakte van 262 m². Op basis hiervan is uitgerekend dat de benodigde compensatie 15,72 m³ bedraagt. De bestaande gierputten van de voormalige varkensstal zullen in de beoogde situatie fungeren als retentievoorziening. De putten hebben ieder een inhoud van circa 18 m³. Het opgevangen water zal worden gebruikt voor de agrarische activiteiten en zal niet worden geloosd op het gemeentelijke rioolstelsel. Doordat er 8 putten aanwezig zijn zal er voor 144 m³ aan retentievoorzieningen gebruikt worden. Mocht het voorkomen dat de retentievoorziening vol raakt, kan het overschot aan hemelwater afvloeien op de omliggende agrarische percelen. Hiermee kan ruimschoots worden voldaan aan de benodigde compensatie op basis van de toename verhard oppervlak.

Op de noordelijke grens van perceel 2903 is een B-watgang gelegen. Deze watgang mag niet zomaar worden aangepast aangezien de watgang zorgt voor afwatering van het achterliggend gebied. Het initiatief heeft geen invloed op deze watgang derhalve het plan geen ingrepen aan deze watgang omvat. Het plan betreft een wijziging in bestemming en functieaanduiding en sloop/herbouw van een bedrijfsgebouw. Deze ontwikkeling is op voldoende afstand gelegen van de watgang. De beoogde ontwikkeling ligt namelijk niet in het profiel van de vrije ruimte of beschermingszones.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling is zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van de plannen. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de watertoets (Bijlage 6).

4.4 Wet natuurbescherming

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wb) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming) en de Boswet zijn opgegaan in deze nieuwe wet. De strekking van de wet blijft gelijk: de beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

4.4.1 Bescherming op gebiedsniveau

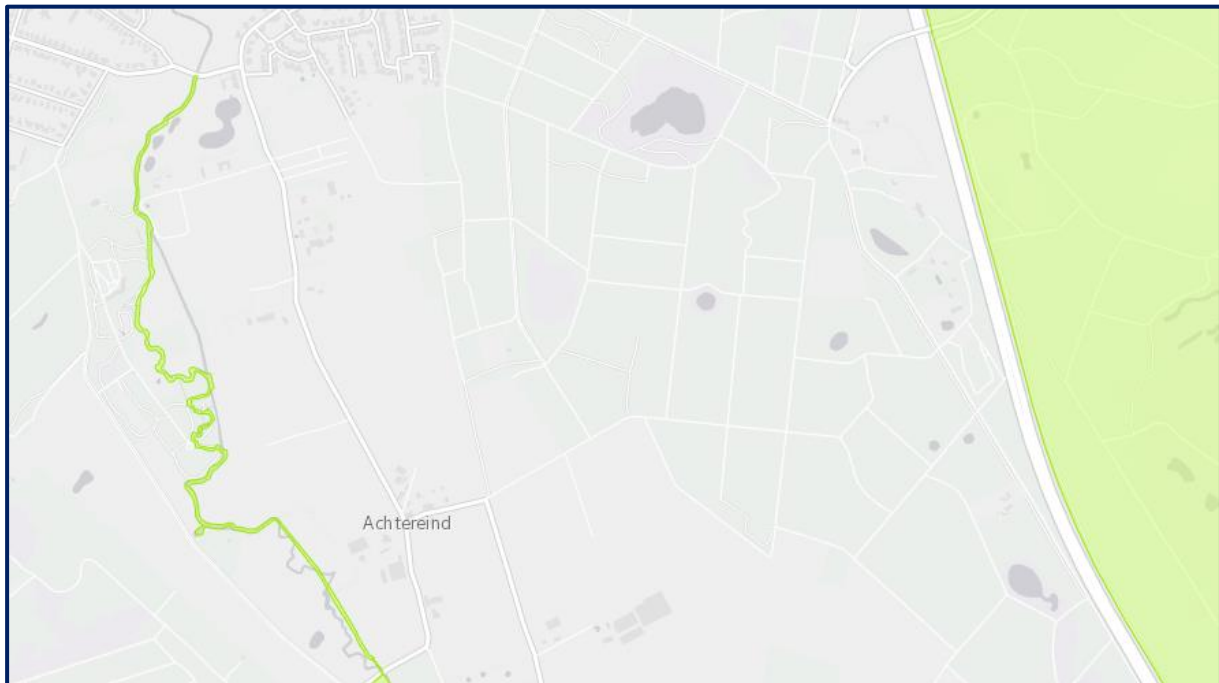
De bescherming op gebiedsniveau wordt beschreven aan de hand van wetgeving ten aanzien van Natura 2000-gebieden, WAV-gebieden, het Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden.

Natura 2000-gebieden

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald. Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet

op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

In de directe omgeving van het plangebied is Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' gelegen op een afstand van minimaal circa 210 meter. Overige gebieden zijn op groter afstand gelegen. Afbeelding 16 illustreert dit.



Afbeelding 16: Kaart Natura-2000 plangebied (bron: Natura2000.nl)

Om de stikstofdepositie als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase in kaart te brengen is een stikstofberekening opgesteld met behulp van de AERIUS Calculator 2020 (Van Doormaal Advies, 25-05-2021, Bijlage 7). Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het plan geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Hiermee voldoet het plan op het aspect gebiedsbescherming.

Wet ammoniak en veehouderij

Naast de Wet natuurbescherming stelt de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) regels voor het houden van landbouwhuisdieren in of in een zone van 250 meter rondom WAV-gebieden (zeer kwetsbaar gebied). Oprichting van een nieuwe veehouderij is niet toegestaan en uitbreiding van het aantal landbouwhuisdieren binnen een inrichting is eveneens niet toegestaan, wanneer bestaande dierverblijven binnen de 250 meter zone liggen. Op grond van artikel 7, eerste lid, onder c van de Wav, is uitbreiding van het aantal dierenverblijven voor paarden, ezels en schapen wel toegestaan. De beoogde ontwikkeling aan de Achtereindsestraat 4a voorziet niet in de oprichting van nieuwe dierverblijven. Aangezien binnen de inrichting uitsluitend paarden, ezels, schapen en hobbymatig kippen worden gehouden, is de uitzondering van toepassing en gelden er vanuit de Wav geen beperkingen voor de gewenste ontwikkeling van de bestaande veehouderij.

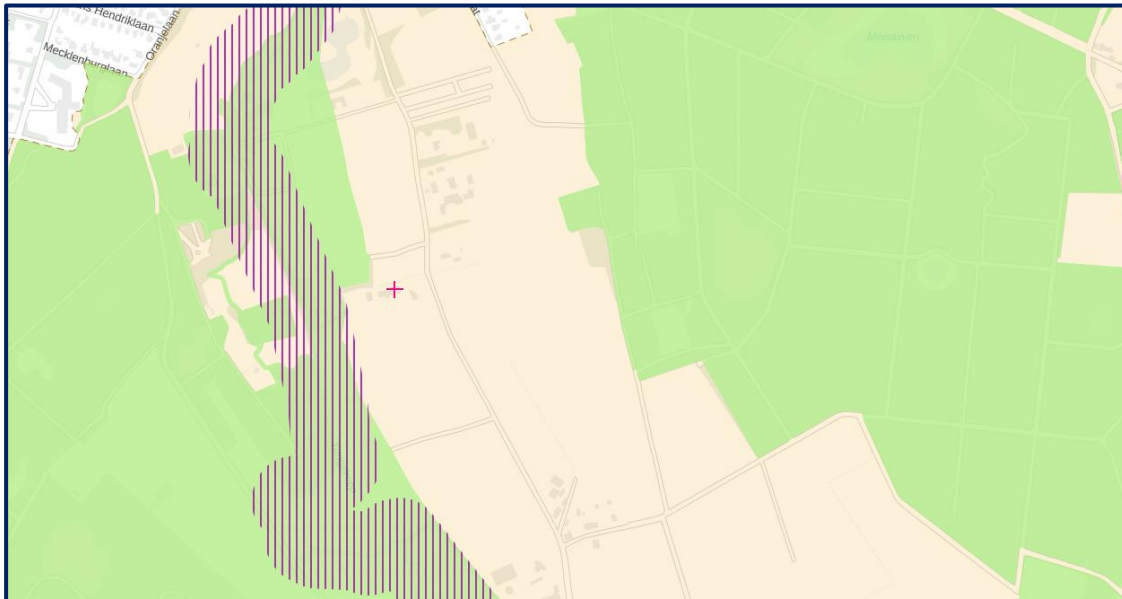
Natuur Netwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is in 1990 geïntroduceerd als antwoord op de achteruitgang van de natuur en biodiversiteit in Nederland. Het is een netwerk van natuurgebieden waarmee biodiversiteit behouden en versterkt wordt. Planten en dieren kunnen zich van het ene naar het andere gebied verspreiden. Soorten raken hierdoor niet geïsoleerd en hebben dus minder kans op uitsterven.

De NNN bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee.

Het plangebied is, zoals in onderstaande afbeelding te zien, niet gelegen in een ecologische hoofdstructuur. Doordat de beoogde ontwikkelingen buiten deze zones zijn gelegen blijven de natuurlijke en ecologische waarden van deze gebieden gehandhaafd. Bovendien wordt het plangebied voorzien van een gebiedseigen landschappelijke inpassing en waterberging, waardoor deze waarden worden versterkt.



Afbeelding 17: Uitsnede lov kaart natuur en stiltegebieden Achtereindsestraat 4a te Waalre (Bron: <https://noord-brabant.tercera-ro.nl/MapView/>)

Houtopstanden

Er worden geen houtopstanden gekapt. Toetsing aan de drie beschermingsregimes voor houtopstanden is daarmee niet aan de orde.

4.4.2 Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (hierna Wnb).

In de beoogde ontwikkeling wordt een bestaand bedrijfsgebouw herbouwd. Derhalve is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd (BNL advies, 06-05-2021, Bijlage 2) voor de beschermde gebieden en beschermde soorten in en rondom het plangebied. De quickscan richt zich op het verkrijgen van een geïnformeerd beeld van de mogelijke consequenties vanuit de natuurwetgeving en -beleid. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkelingen en de eventuele vervolgstappen. Hieronder volgen de bevindingen van de quickscan.

Het plangebied (de te ver/herbouwen bebouwing) is niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, namelijk de huismus, gierzwaluw, steenuil en kerkuil. Nader onderzoek naar deze soorten binnen het plangebied wordt niet nodig geacht eveneens het onderzoek naar boom bewonende soorten welke volgens de vogelrichtlijn beschermd dienen te worden. Dit door het ontbreken van een geschikt habitat.

Het plangebied (de te ver/herbouwen bebouwing) is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten, waaronder boerenzwaluw, spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het plangebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig/ bewoond zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Het plangebied (ver/herbouwen bebouwing en aangrenzende beplantingen) is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bebouwingen, bomen, struiken en gevelbeplanting welke aanwezig zijn binnen het plangebied.

Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen door de afwezigheid van mogelijke voortplantings- en verblijfplaatsen in de te ver/herbouwen bebouwing en aangrenzende beplantingen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

In het plangebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt, door het ontbreken van een geschikt habitat. Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief geen negatieve effecten zal hebben op de flora en fauna in de omgeving van het plangebied. Integendeel, initiatiefnemers willen de biodiversiteit in het plangebied juist verbeteren. Initiatiefnemers zijn voornemens om een 'Agro-Forestry' te ontwikkelen: een biologisch geteelde fruitboomgaard en moestuin in combinatie met het houden van dieren, die op het buitenterrein de ruimte krijgen om rond te scharrelen. De dieren zullen gevoerd worden met biologisch voer zodat de paardenmest vrij is van chemicaliën en pesticiden. Zo kan deze paardenmest weer gebruikt worden voor de moestuin waar o.a. biologische aardbeien, blauwe bessen en andere fruitsoorten zoals biologische appels, biologische kersen en biologische peren geteeld worden. De aanplant van de 'Agro-Forestry' moet er voor zorgen dat bodemleven en -structuur wordt hersteld. Door vleermuiskasten en nestkasten op te hangen, worden vaste rust- en verblijfplaatsen geboden aan beschermde diersoorten. Het initiatief zal dus een positief effect hebben op de flora en fauna in de omgeving.

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. De rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg ook aandacht is voor de omgeving waarin het monument staat. Hierbij is het belangrijk dat er niet alleen aandacht voor het monument zelf is, maar ook voor de omgeving. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de Momo (modernisering monumentenzorg). Belangrijkste punt uit de Momo voor dit plan is dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten in de directe nabijheid van het plangebied.

4.5.1 Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, Afbeelding 18, wordt geconcludeerd dat het plangebied zich bevindt in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Hetgeen ook het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' 2013 aangeeft met de gebiedsaanduiding 'overige zone – waarde cultuurhistorie akkercomplex achtereind' en vervat wordt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' 2018 in een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie akkercomplex'. De bestaande bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden. Enkele landschapsvormen over een groter gebied zijn aangewezen als cultuurhistorisch kenmerk.

Omdat het gebied gelegen is in een Cultuurhistorisch waardevol gebied dient er volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant getoetst te worden aan artikel 3.29 of aan de voorwaarden wordt voldaan.

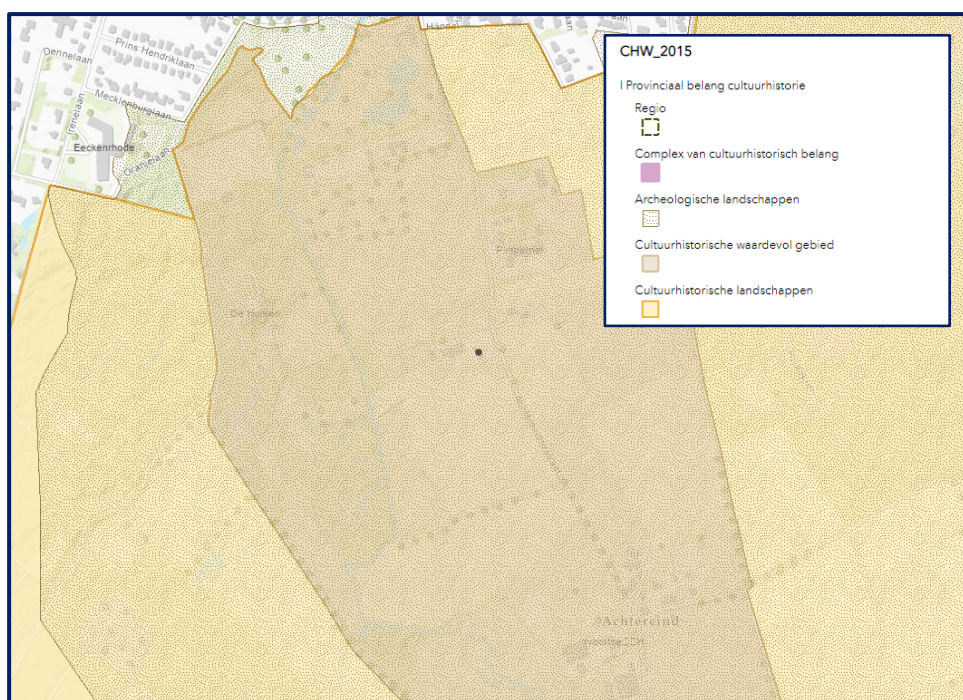
Artikel 3.29 cultuurhistorische waarden

Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied:

- a. is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart;*
- b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.*

Het plan laat de landschappelijke karakteristiek in groter verband ongemoeid, waarmee aantasting van cultuurhistorische waarden is uitgesloten. De regels voor dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie akkercomplex' worden opgenomen in de regels van het plan.

In navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied op de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant weergegeven.



Afbeelding 18: Cultuurhistorische Waardenkaart plangebied (Bron: <https://noord-brabant.maps.arcgis.com/>)

4.5.2 Archeologie

Gemeenten hebben de wettelijke taak om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed (zorgplicht). De gemeente Waalre heeft hiervoor een beleidsplan opgesteld, dat is overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Waalre. In hoofdlijnen komt het erop neer dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde en in gebieden met archeologische resten.

Het plangebied ligt op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart binnen het gebied 'Archeologisch landschappen'. De strategie binnen dit gebied is gebaseerd op het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief, onder andere door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid.

In het bestemmingsplan Buitengebied Waalre is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Echter is op 04-09-2019 het bestemmingsplan Buitengebied Waalre herzien en vastgelegd. Hier heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Hoge verwachting overige gebieden'. Dit plan is via gerechtelijke uitspraak deels vernietigd voor het plangebied. Desalniettemin wordt van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Hoge verwachting overige gebieden' aan de herziening uit 2018 uitgegaan, omdat dit het meest recente beleidskader betreft. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Uit bijbehorende regels blijkt dat indien er gebouwen of bouwwerken bij een oppervlakte van meer dan 500 m² en dieper dan 0,3 m of 0,5 m worden gerealiseerd dient er archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ter plaatse van agrarische te bewerken gronden geldt een diepte van 0,5 m.

Met het plan wordt bestaande bebouwing gedeeltelijk verbouwd. Er wordt dus grotendeels gebruik gemaakt van de fundamenteën en kelders van de bestaande gebouwen. De gronden aansluitend aan deze fundamenteën zijn hier reeds verstoord door het doen van afgravingen en verrichten van bouwwerkzaamheden ten tijde van de realisatie van de bestaande bebouwing en erfverharding. De gronden zijn dus reeds verstoord door funderingsdiepte. De uitbouw betreft niet meer betreft circa 260 m² aan nieuwe bebouwing en het wordt gerealiseerd op bestaand verhard oppervlak. Er is derhalve geen sprake van een toename van verhard oppervlakte van meer dan 500 m². Hieruit kan worden geconcludeerd dat (potentieel) aanwezige archeologische waarden met het initiatief niet onevenredig zijn of zullen worden geschaad.

4.6 Parkeren en verkeer

In deze paragraaf zijn de aspecten 'parkeren' en 'verkeer' nader bekeken. Hierbij is gekeken naar de parkeernorm en de benodigde parkeerplaatsen. Daarnaast is ook gekeken naar de verkeersaantrekkende werking die bij de beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden.

4.6.1 Parkeren

De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie en het eventueel gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen door verschillende functies. De parkeernorm geeft het totaal aantal parkeerplaatsen aan dat voor een ruimtelijk initiatief, plan of project aangelegd moet worden. In het geval van de bouw van tien of meer woningen wordt de parkeereis uitgesplitst naar bewoners- en bezoekersparkeerplaatsen.

De gemeente Waalre hanteert geen specifiek beleid voor haar parkeernormen. Wanneer geen specifiek beleid is opgesteld wordt gebruik gemaakt van de CROW-richtlijnen zoals deze zijn gepubliceerd door de stichting CROW in de publicatie met nummer 381.

Op de locatie zijn er parkeerplaatsen nodig voor de bedrijfswoning, de bezoekers van de zorgboerderij, toekomstig personeel en vrijwilligers en bezoekers voor de verkoopautomaat. De CROW stelt voor een vrijstaand huis als richtlijn minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. Voor overige worden geen richtlijnen opgenomen en dient er maatwerk toegepast te worden.

Deelnemers van de beoogde plannen zullen de bestemming bereiken met de fiets of ophaalservice. Door middel van carpoolen met een busje wordt het aantal vervoersbewegingen geminimaliseerd. Voor het busje dient één parkeerplaats op het bedrijf aanwezig te zijn. Daarnaast verwacht initiatiefnemer uiteindelijk maximaal 3 personeelsleden/vrijwilligers dagelijks op het bedrijf aanwezig te hebben. Hiervoor dienen 3 parkeervoorzieningen

getroffen te worden. Ten behoeve van de agrarische nevenfunctie worden eigen machines en werktuigen gestald in het voorste deel van het bedrijfsgebouw. Voor incidentele levering is voldoende manoeuvreerruimte aanwezig. Voor de verkoopautomaat zal de parkeergelegenheid gering zijn gezien het vooral bezoekers van de zorgboerderij en passanten betreft. In totaal dienen er dus 6 parkeerplaatsen voorzien te zijn.

Deze voorzieningen kunnen getroffen worden aan de voorkant van het perceel, voor het bestaande bedrijfsgebouw waar tevens de verkoopautomaat beoogd is. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende ruimte binnen het plangebied beschikbaar is.

4.6.2 Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Achtereindsestraat, een geasfalteerde plattelandsweg in het buitengebied. Dit is een doodlopende weg. De enige ontsluitingsroute van de Achtereindsestraat loopt derhalve in noordelijke richting over de Achtereindsestraat richting de kern Ekenrooi.

In de CROW uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' wordt naast de parkeerkencijfers tevens de verkeersgeneratie per functie weergegeven. Enkel voor de woning kunnen de kengetallen uit de CROW worden toegepast. Voor de overige activiteiten zal maatwerk toegepast worden.

Door vervoer van 8 deelnemers per dagdeel is het effect op de verkeersgeneratie zeer gering. Deelnemers zullen, door middel van een eigen vervoersbusje (carpoolen), naar de locatie gebracht worden. Initiatiefnemers zijn voornemens om een busje aan te schaffen zodat deelnemers per dagdeel in één keer kunnen worden opgehaald en weggebracht. Het vervoer zal afhankelijk van de duur van de dagbesteding 2 of 3 keer per dag plaatsvinden in de ochtend en middag. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen dagelijks uitkomen op 4. Voor de woning worden er volgens de kencijfers van de CROW 8,6 verkeersbewegingen per dag verwacht. Beoogd worden uiteindelijk 3 personeelsleden aan te nemen ten behoeve van de bedrijfsvoering. Voor het personeel geldt een aantal van 6 verkeersbewegingen per dag. Personeel arriveert namelijk op de locatie en vertrekt aan het einde van de werkdag. Het aantal verkeersbewegingen voor de verkoopautomaat zal zeer gering blijven gezien verwacht wordt dat dit voornamelijk bezoekers van de zorgboerderij en passanten betreft.

In totaal zullen er dus circa 19 verkeersbewegingen per dag van en naar het plangebied plaatsvinden.

De Achtereindsestraat kan een beperkte toename van verkeersbewegingen goed opvangen. De locatie beschikt over een brede inrit met daarachter voldoende manoeuvreer- en parkeerruimte, waardoor geen sprake zal zijn van obstructie op de openbare weg en de doorstroming niet in gevaar komt. In de bestaande situatie zijn al een bedrijfswoning en agrarisch bedrijf aanwezig. De verandering in verkeersbewegingen zal daardoor relatief klein blijven. Het aandeel zwaar verkeer zal derhalve beduidend afnemen omdat de bestaande bedrijfsvoering ten behoeve van de intensieve veehouderij wordt beëindigd.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de verkeersafwikkeling afdoende is geregeld en er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

5 Juridische planopzet



In dit hoofdstuk is een beschrijving van de juridische planopzet opgenomen. Dit wordt uiteengezet aan de hand van de planvorm, verbeelding en planregels.

5.1 Planvorm

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om planregels, een verbeelding en de bijbehorende toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn op een topografische ondergrond de bestemmingen aangeduid, met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

5.2 Verbeelding

De verbeelding visualiseert het plangebied. Uit de verbeelding blijkt de begrenzing en de ligging van het plangebied. De verbeelding is direct verbonden met de bijbehorende regels. In de regels worden de condities en voorwaarden voor de bestemmingen en aanduidingen gesteld. De verbeelding is vervaardigd conform wettelijke eisen en geldende standaarden. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500 en bestaat uit één kaart.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden;
- Enkelbestemming: Maatschappelijk;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie Hoge verwachting overige gebieden;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie Middelhoge verwachting hs;
- Dubbelbestemming: Waarde - Beekdal;
- Dubbelbestemming: Waarde – Cultuurhistorie akkercomplex
- Dubbelbestemming: Waarde – Hydrologie;
- Dubbelbestemming: Waarde – Open landschap;
- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding: maximum bebouwd oppervlak: 1.750 m²;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van maatschappelijk - hobbydieren;
- Functieaanduiding: zorgboerderij;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – beperking veehouderij;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – zoekzone – water.

5.3 Planregels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De in het bestemmingsplan opgenomen regels zijn deels overeenkomstig de regels van het moederplan 'Buitengebied Waalre' vastgesteld op 25-06-2013.

Ter realisatie van het plan is de enkelbestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduidingen 'zorgboerderij' en 'grondgebonden veehouderij' toegevoegd. Hiervoor zijn in hoofdstuk 'Artikel 4 Maatschappelijk' de regels toegevoegd en zijn de regels van 'Agrarisch met waarden' aangepast. Ter plaatse van de functieaanduiding 'grondgebonden veehouderij' is een grondgebonden veehouderij toegestaan. Ter plaatse van de functieaanduiding 'zorgboerderij' is een zorgboerderij toegestaan met ondergeschikt dagbesteding tussen 08:00 en 18:00 voor maximaal 8 zorgvragers en tevens productiegebonden detailhandel.

Om een maximum bebouwd oppervlak voor de bedrijfsgebouwen van 1.750 m² te borgen is een maatvoeringsaanduiding opgenomen voor de maatschappelijke bestemming.

Tenslotte zijn de dubbelbestemmingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre – reparatieplan' opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid



In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat ieder bestemmingsplan en wijzigingsplan inzicht moet geven in de uitvoerbaarheid ervan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Een gemeente is (in beginsel) verplicht om, op grond van artikel 6.12 eerste lid, Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is;
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

Met het planvoornemen is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit betekent dat het kostenverhaal verzekerd moet zijn. Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer zal hierin worden voorzien.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is vooroverleg gevoerd met de daartoe aangewezen instanties. De provincie heeft in het algemeen zeer positief gereageerd op het initiatief. Wel zijn er twee opmerkingen gemaakt, die inmiddels aangepast zijn. Ten eerste is de onderbouwing aangepast op de nieuwste versie van de Interim Omgevingsverordening. Ten tweede is de agrarische hoofdbestemming veranderd in enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Vanuit het Waterschap is via een e-mail gereageerd op het concept bestemmingsplan. Op grond daarvan is een watergang opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan en zijn enkele tekstuele aanpassingen opgenomen.

Initiatiefnemers zijn langs geweest bij de eigenaren van de diverse adressen in de buurt van het plangebied. Daarbij zijn de eigenaren geïnformeerd over de ontwikkelingen aan de Achtereindsestraat 4a te Waalre. De participanten konden via een aanwezigheidslijst met een paraaf akkoord geven op de ontwikkelingen. Deze aanwezigheidslijst is aangeleverd aan de gemeente maar wordt conform de AVG privacywetgeving niet als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Er zijn door omwonenden geen bezwaren gemaakt. Een der participanten is zelfs uitdrukkelijk enthousiast over de plannen. Wel is door een andere participant de zorg geuit over het aantal verkeersbewegingen in de straat. Deze zorgen zijn door hen zonder succes meerdere keren bij de gemeente aangekaart. De ontwikkeling van het plangebied heeft echter geen negatieve invloed op de verkeersveiligheid. In paragraaf 4.6 'Parkeren en verkeer' is gebleken dat de locatie geschikt is over een brede inrit met daarachter voldoende manoeuvreer- en parkeer ruimte, waardoor geen sprake zal zijn van obstructie op de openbare weg en de doorstroming niet in gevaar komt. Het aandeel zwaar verkeer zal beduidend afnemen omdat de bestaande bedrijfsvoering ten behoeve van de intensieve veehouderij wordt beëindigd. De verandering in verkeersbewegingen zal daardoor relatief klein blijven. De Achtereindsestraat kan een beperkte toename van verkeersbewegingen goed opvangen. De verkeersafwikkeling is dus afdoende geregeld en er zijn met betrekking tot verkeer geen belemmeringen voor het planvoornemen.

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing). Het ontwerp is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is door de provincie en het waterschap gebruik gemaakt. Deze zienswijzen en de manier waarop deze zijn verwerkt in het plan wordt besproken in de Nota van zienswijzen, welke is opgenomen in Bijlage 8.

Het plan is ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad op 7 mei 2024. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

7 Bijlagen



- Bijlage 1.
 - a. Rapportage landschappelijk inpassingsplan
 - b. Schets bestaande situatie
 - c. Schets beoogde situatie
 - d. Eigen visie initiatiefnemers op Agro Forestry
- Bijlage 2. Quicksan Flora en Fauna
- Bijlage 3. Berekening kwaliteitsverbetering
- Bijlage 4. Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5. Standaardadvies externe veiligheid VRBZO
- Bijlage 6. Watertoets
- Bijlage 7.
 - a. Stikstofdepositieonderzoek
 - b. AERIUS-berekening aanlegfase
 - c. AERIUS-berekening gebruiksfase
- Bijlage 8. Nota van zienswijzen